

NYT BOTILBUD PÅ SKALLERNE 1

DECEMBER 2024



Albertslund
Kommune



Albertslund Boligselskab



BO-VEST

INDHOLDSFORTEGNELSE

Nærværende materiale er det foreløbige resultatet af Albertslund Kommune og Albertslunds Boligselskabs fælles projekt for et nyt botilbud for voksne med udviklingshæmning.

Startredegåelsen beskriver projektet i hovedtræk og giver et billede af projektets kvaliteter og potentialer.

I det videre arbejde med lokalplanforslaget skal projektet yderligere belyses og bearbejdes i forhold til bebyggelsens omfang og placering. For at sikre et projekt af høj kvalitet vil der ligeledes blive stillet krav til den arkitektoniske udformning, de tekniske løsninger samt udformning og indretning af gode fælles opholdsarealer. Disse detaljeringer vil tage afsæt i visionen for projektet og Kommuneplan 2022-2034.

Udarbejdet af:

Arkitema •• COWI

INDHOLD

INTRODUKTION	3
NØGLETAL	4
BYNATUR	5
KONCEPTUDVIKLING	7
HISTORISK BYUDVIKLING	10
OMGIVELSER	11
ARKITEKTONISK HOVEDGREB OG UDTRYK	13
ILLUSTRATIONSPLAN (EKSEMPEL) 1 : 750	14
PARKERING	15
FRIAREALER/OPHOLDSAREALER	16
EKSEMPLER PÅ NY NATUR	17
REGNVANDSHÅNDTERING	18
BLOMSTRENDE KRAT	19
BLOMSTERENG	20

INTRODUKTION

Albertslunds Kommunes nuværende botilbud Herstedøster Sidevej og Humlehusene skal flyttes, da det ikke er muligt at etablere tidssvarende boliger i de eksisterende bygninger.

Det nye botilbud på Skallerne 1 skal sikre moderne, tidssvarende boliger i form af 1-2 værelses lejligheder, der rummer eget badeværelse og thekøkken.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 20. juni 2024 en betinget grundkøbsaftale for salg af Skallerne 1 (matr.nr. 49a, Herstedvester By, Herstedvester) til brug for opførelse af et nyt botilbud for udviklingshæmmede voksne.

De to bygherrer, Albertslund Kommune og Albertslund Boligselskab, ønsker i fællesskab at udvikle og opføre det nye botilbud, som skal bestå af op til 40 boliger med tilhørende servicearealer.

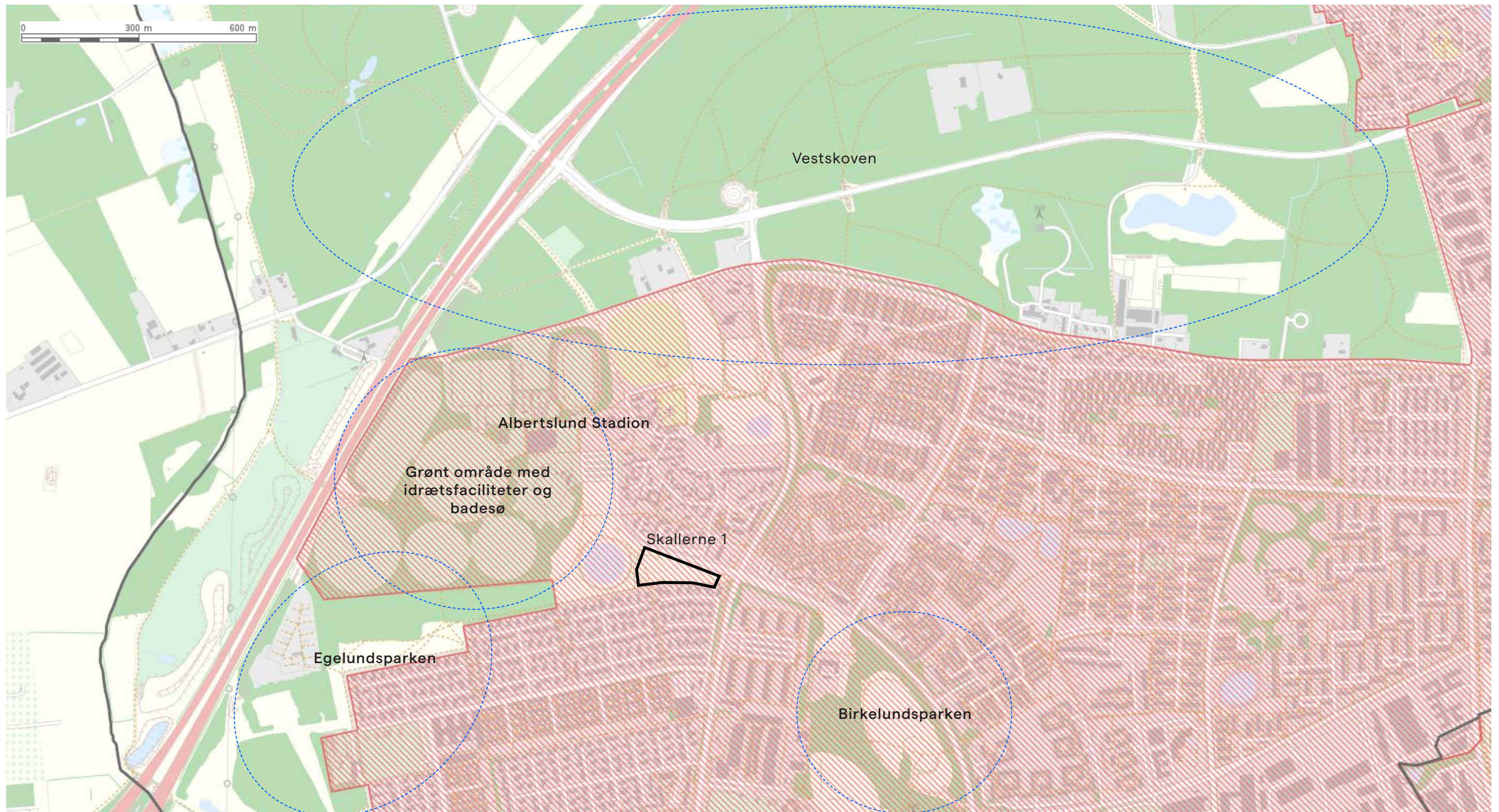
Projektudviklingen foregår i et samarbejde mellem kommunen og boligselskabet. BO-VEST er byggeforretningsfører og Arkitema er arkitektrådgiver på de første faser af projektet.



NØGLETAL

Nøgletal for projektforslag på matr. nr. 49a	
Grundstørrelse	14.701 m ²
Samlet etagemeter	ca. 3.100 m ²
Antal boligenheder	40 stk
Boligernes størrelse	ca. 65-69 m ²
Bebyggelsesprocent	21 %
Fælles opholdsarealer (jf. krav i kommuneplan ved 30% og 10%)	864 m ²
359 m ² serviceareal * 10% = 36 m ² opholdsareal	
2760 m ² bolig * 30 % = 828 m ² opholdsareal	
Tilgængeligt friareal	10.620 m ²
Parkeringsnorm for øvrig bebyggelse efter konkret vurdering	
På ankomstarealerne anlægges bilparkeringspladser	30 stk
Heraf 2 pladser til minibusser med udstigningsarealer (4,5 m x 8 m)	

BYNATUR



Vest for Skallerne ligger et stort rekreativt område bestående af idrætsfaciliteterne ved Albertslund Stadion, Egelundsparken og Vestskoven. Mod øst ligger Birkelundsparken. På Skallerne 1 bevares de offentlige stier og albertslundere, naboer og kommende beboere vil derfor have samme adgang til de omkringliggende grønne områder, som de har i dag. Bynatur beskrives senere i startredegørelsen.

Byzone
Projektområde Skallerne 1

BYNATUR



Albertslunds Kommune har undersøgt det ubebyggede område ved Skallerne 1 (matr. nr. 49a), og vurderer at det har en lav naturværdi. Der er ikke beskyttet natur på grunden, men umiddelbart vest for området ligger en §3 beskyttet sø. I udviklingen af området skal der skabes sammenhæng mellem søen, de eksisterende naturkvaliteter og de nye grønne arealer i bebyggelsen.

§3 sø

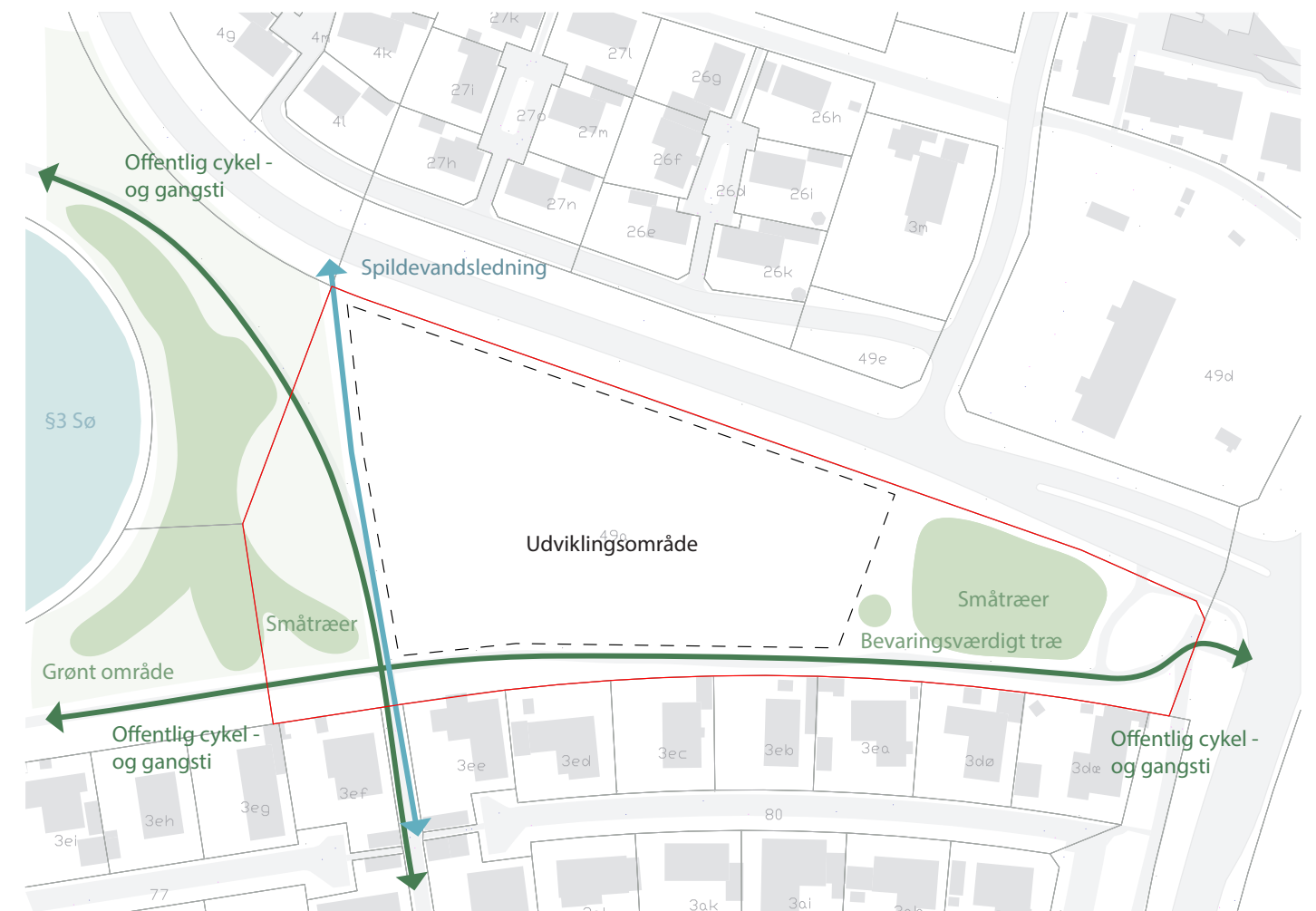
KONCEPTUDVIKLING



— Matrikelskel

Ny og eksisterende natur

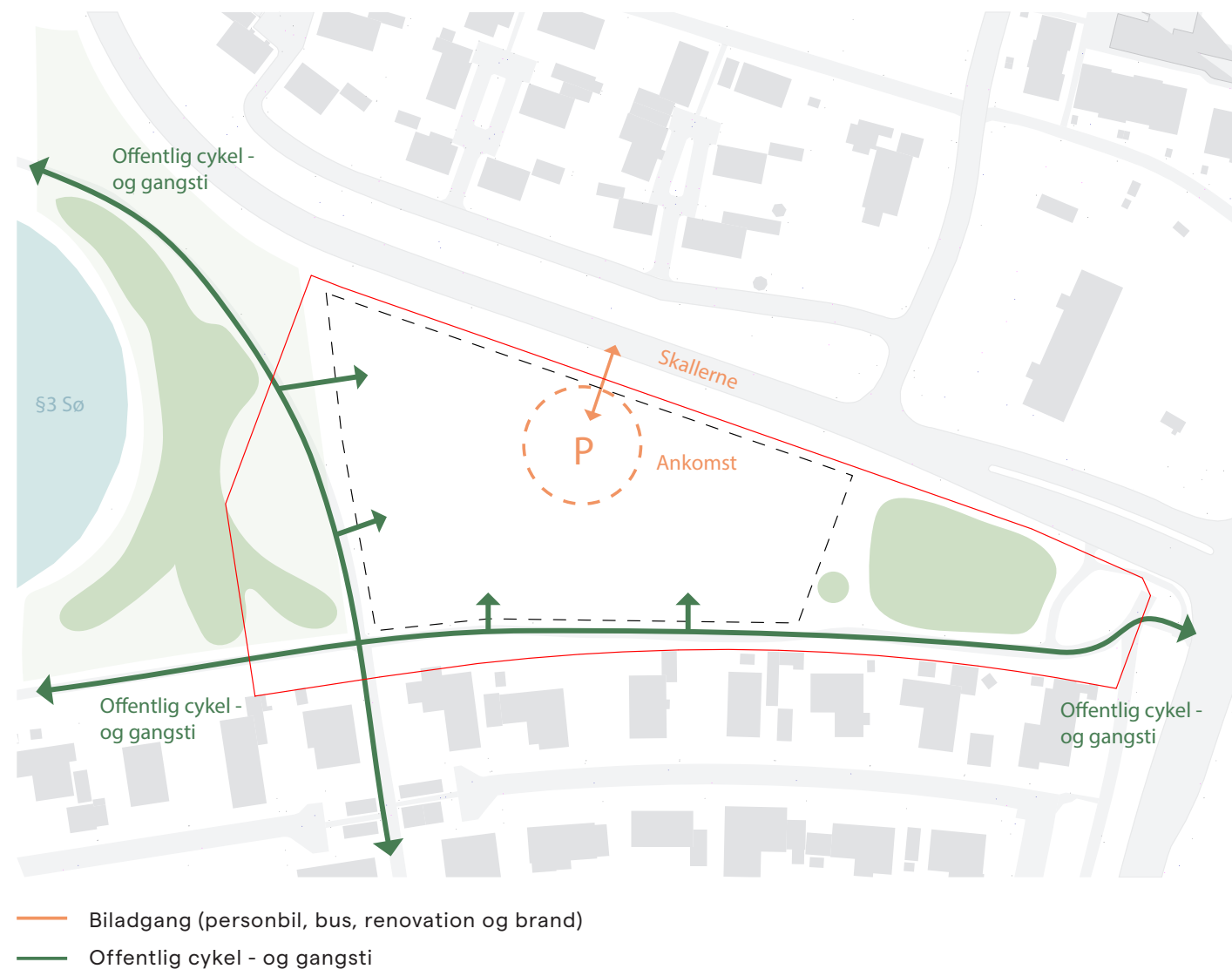
Forslaget har en bebyggelsesprocent på ca. 21%, hvilket giver mulighed for et stort friareal og gode fælles opholdsarealer. Bebyggelsen kan disponeres på grunden, så der er plads til ny natur med en varieret beplantning, som kan skabe sammenhæng mellem søen mod vest, den eksisterende beplantning og mulige bevaringsværdige træer i området.



— Spildevandsledning
— Offentlig cykel - og gangsti
- - - Udviklingsområde

Offentlige stier bevares

Ved at se på grundens forudsætninger, herunder eksisterende beplantning, offentlige stier og en eksisterende spildevandsledning, tegner der sig et billede af et udviklingsareal, der tilgodeser og bevarer eksisterende kvaliteter på grunden.



Der bliver biladgang til området fra Skallerne

Der forudsættes vejadgang til bebyggelsen fra Skallerne mod nord. Ankomstarealet med dertilhørende parkeringsarealer kan således placeres centralt på grunden for derved at minimere befæstede arealer og maksimere areal til ny natur. Der er ikke cykelsti og fortov langs Skallerne og bløde trafikanter ankommer til området via de offentlige cykel - og gangstier syd og vest for grunden.



Boenheder med fællesskab og gode forhold for personalet

Hver boenhed forventes indrettet med 8 boliger med adgang til fælles opholdsarealer med fælleskøkken, spisestue og opholdsrum, som deles af alle beboerne i boenheden.

Servicehuset forventes placeret i tilknytning til ankomstarealet og skal udgøre bebyggelsens naturlige centrum og fællesindgang til botilbuddet, hvorfra man kan bevæge sig ud i boenhederne og sin private bolig.



- Grønne haverum
- ♥ Servicehus
- ♡ Boenhed

En bebyggelsesplan, der skaber grønne haverum

Boligheder og landskab flettes sammen, så alle beboere har adgang til grønne haverum. De forskellige haverum i bebyggelsen giver mulighed for at mødes i små og store grupper med beboere, pårørende og personale.

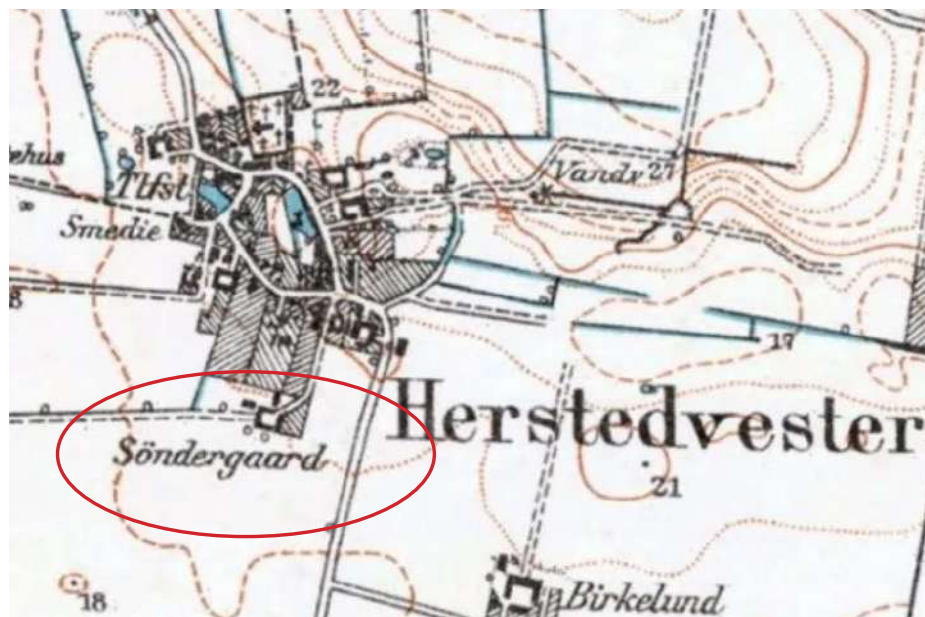


- Adgangvej gennem servicehus (fælles)
- Adgangvej gennem boenhed/egen bolig (privat)

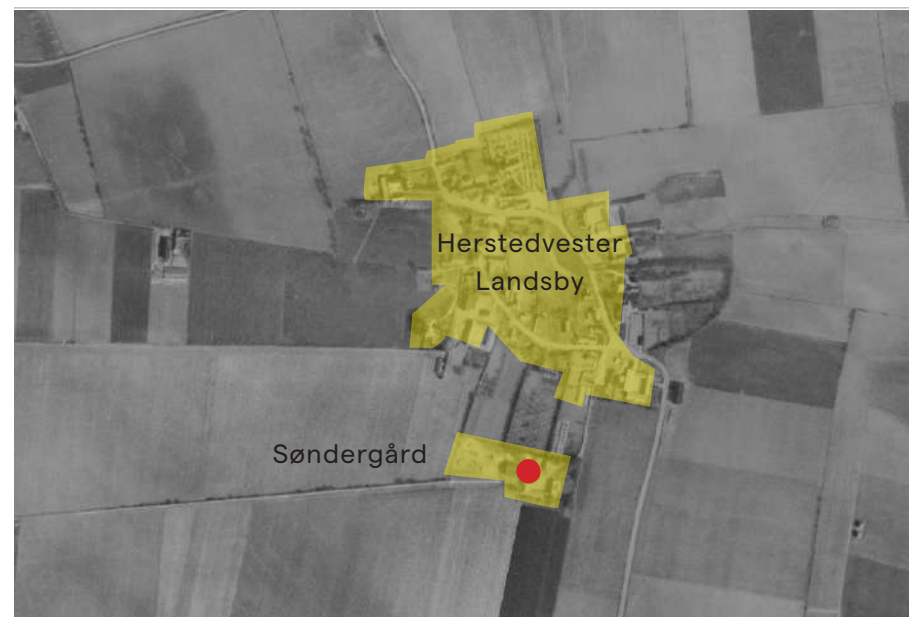
Beboerne har tre mulige ankomstveje til deres bolig

Beboerne kan ankomme til deres bolig via den fælles hovedindgang i servicehuset, hvorfra beboerne kan færdes via en indendørs kobling mellem alle boenhederne. Alle boligerne indrettes desuden med egen indgang. Der er derudover indgang til boenhederne fra gavlene, hvor beboerne kan ankomme til deres bolig via en mindre fordelingsgang i boenheden.

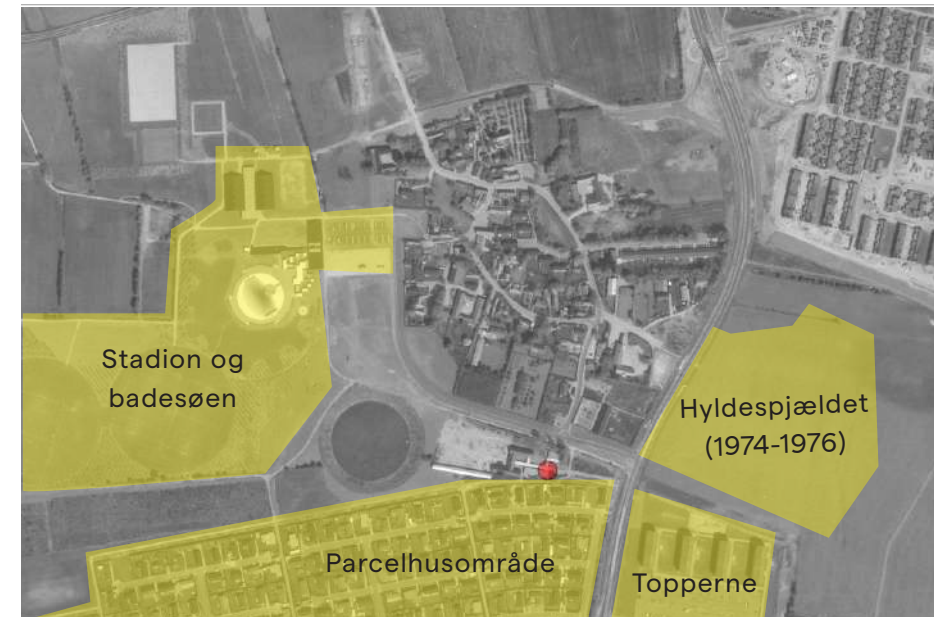
HISTORISK BYUDVIKLING



På grunden ved Skallerne 1 har der siden slutningen af 1800'tallet ligget en gård kaldet Søndergård. Helt op til 1960'erne ligger landsbyen og Søndergård omgivet af åbent land.



1954: Søndergård ligger med marker omkring og landsbyen nord for. Skallerne er ikke lavet som vej endnu.



1974: Op gennem 1960-70'erne bygges stadion, parcelhusområdet, Topperne og Hyldebjerg.



1995: Søndergård ligger der stadig. I 1980'erne bygges parcelhusområdet ved Horsholmstræde lige nord for.



2012. Frem til 2010-11 ligger Søndergård der stadig og er specialskole. Gården rives ned i 2011-2012.



2018: Skallerne 1 bruges igennem flere år til parkering med opstregning på græsset.

● Rød prik markerer Skallerne 1 på alle luftfotos.

Kilde: Albertslund Kommune Kortservice / Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur

OMGIVELSER

Området til det nye botilbud er beliggende ud til Skallerne og er omgivet af både grønne arealer og boligområder. Nord for grunden ligger Herstedvester Landsby, som er en karakterfuld landsby med mange historiske og velbevarede huse i 1½ plan samt Herstedvester kirke, hvis ældste dele stammer fra 1100-tallet.

Området omkring Herstedvester Landsby og Søndergård udbygges i takt med det øvrige Albertslund op igennem 1960'erne og 1970'erne. Syd for området ligger en større parcelhusbebyggelse, Blankager, Borgager m.fl., som er opført i slutningen af 1960'erne og består af 1-planshuse med saddeltage. Øst for området ligger to store boligbebyggelser, Topperne og Hyldebjerg. Topperne (E/F Birkelund) består af ejerboliger i lange lige etageboligblokke i fire etagers højde.

Hyldebjerg er en tæt-lav bebyggelse med almene boliger i 2-3 etager. Mod vest ligger nogle af Albertslunds største rekreative grønne områder med badesøen og idrætsanlægget med de store boldbaner.

Alle umiddelbare naboer til Skallerne 1 er opført i 1970-80'erne, imens Søndergård stadig lå på grunden. Søndergård var en større firlænget gård med både stuehus, længer og lade. Bygningerne havde udnyttet 1.sal, saddeltag og lige gavle.

I over 100 år lå der således en gård, som havde en anden bebyggelsesmæssig skala og volumen end parcelhusene, som siden blev bygget. De sidste 12 år har Skallerne 1 ligget åbent og blev indtil for nylig også brugt som parkeringsplads.

Der er nu planer om at bebygge Skallerne 1 igen. De omgivende bebyggelser er stærkt varierede, men nogle af de mest gennemgående træk er:

- Bygninger primært med saddeltage
- Bygninger med lodrette gavle
- Bygninger hovedsageligt i 1-2 etager
- Længeformede (aflange) bygninger

Den nye bebyggelse tager udgangspunkt i de ovennævnte fællestræk. Bebyggelsen er udformet som sammenhængende længehuse i 1 etage (boenhederne). Bygningerne forventes opført med saddeltage og lodrette gavle. Den centralt placerede servicebygning forventes opført i 2 etager.



Hjørnegårdsstræde: 2-etagers boliger med tagpaptage og røde teglskaller på facade



Herstedvester Landsby: Rødt stejlt tegltag, guldpuddet facade, gulmalet lodret bræddegavl.



Parcelhusområde mod syd (Blankager m.fl.): Saddeltag med lav hældning. Lodret gavl. Gule mursten.



Topperne (E/F Birkevang): Hvide mure og lodret bræddegavl. Saddeltage med lav hældning.



Horsholmstræde: 1½-plansboliger med rødt murværk og betontagsten samt hvide gavle



Herstedvester Landsby: Miljø omkring kirken. Røde og hvide facader. Stejle tage. Lodrette gavle.



Idrætsanlæg: Røde plader og røde murede gavle. Flade tage og rejste tage.



Hyldebjerg: Rødbrune betonelementer. Tage med lav hældning.

OMGIVELSER

Idrætsanlæg



Landsbyen



Herstedvester kirke

Herstedvesterstræde

Horsholmsstræde



Hjørnegårdsstræde



Hyldebjergvej



Nyt boligbyggeri

Sti

Bepantning

Skallerne

Blankager m.fl.



Topperne



ARKITEKTONISK HOVEDGREB OG UDTRYK

Det arkitektoniske hovedgreb er at udforme bebyggelsen som en samling af traditionelle længehuse med saddeltage og lodrette gavle. Denne bygningstypologi skaber en reference til omgivelsernes arkitektur og muliggør samtidig ønsket om en sammenhængende bebyggelse bestående af flere mindre bygningsvolumener.

Bebyggelsen består af i alt 6 længehuse hvoraf 5 af længerne rummer boliger og fællesarealer for beboerne. Den sidste længe udgør servicehuset med personalefaciliteter, herunder mødelokaler, mv. samt fælles faciliteter. Længehusene er internt forbundet af et sammenhængende gangforløb, der løber langs bygningernes gavle, hvor de oplyses af store glaspartier med udsigt til de grønne omgivelser. Denne gang sikrer sammenhæng, tryghed og effektivitet for personale og borgere.

Boliglængerne forventes opført i 1 etage. Servicehuset forventes opført i 2 etager og markerer sig således som bebyggelsens centrum. Det er også her i servicehuset at botilbuddets hovedindgang findes.

Det ønskes at bygningerne opføres med bæredygtige byggematerialer. Det kunne f.eks. være træfacader og tagpaptage, som begge har lavt klimaaftryk sammenlignet med andre materialer. Af hensyn til at beskytte træfacaderne og give bygningerne en lang levetid påtænkes bygningerne udført med tydelige tagudhæng.

Bygningernes endelige materialer og farvepalette er ikke endeligt fastlagt og vil blive kvalificeret og bearbejdet i arbejdet med lokalplanforslaget.



Farvepalette: klassiske jordfarver



Træfacade med tagpaptag



Sorte trælister i gavl



Store udhæng beskytter træværket

ILLUSTRATIONSPLAN (EKSEMPEL) 1 : 750



PARKERING

Parkeringsnormen er udregnet på baggrund af Kommuneplanens krav til "øvrigt byggeri", der sker efter en konkret vurdering. Vurderingen tager udgangspunkt i, at beboerne ikke selv har bil, institutionens personalenorm og behov for gæsteparkering. Parkeringsnormen er inklusive behov for to handicapbusparkeringer og en almindelig handicapparkering.

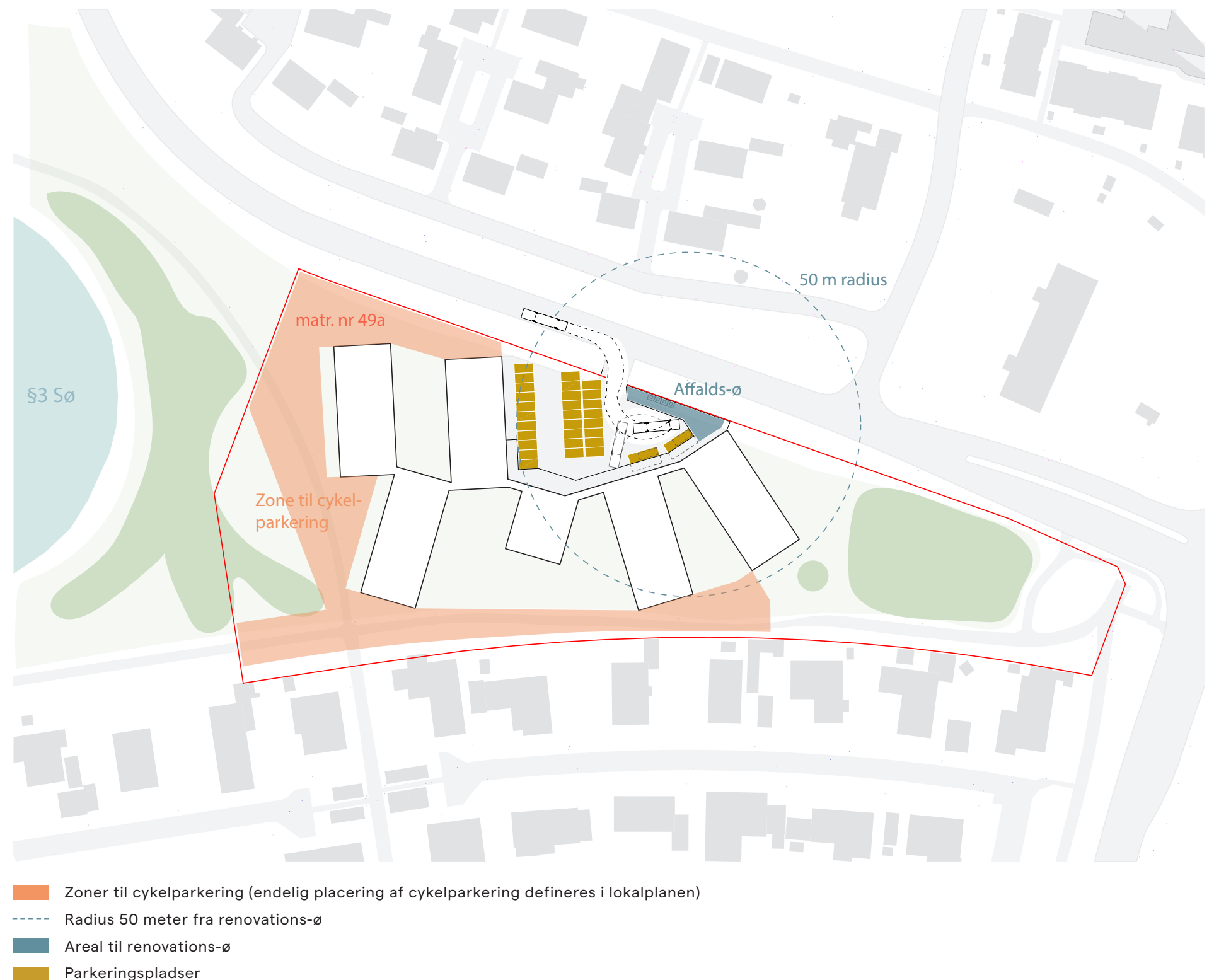
På ankomstarealet forventes anlagt ca. 30 bilparkeringspladser, heraf 2 pladser til minibusser med udstigningsarealer (4,5 m x 8 m). Der er behov for ladestandere ved de 2 minibusser.

Der forventes etableret én overkørsel til parkeringspladsen fra Skallerne. I forbindelse hermed er der sikret tilstrækkeligt manøvreareal til 12 m køretøj, hvilket sikrer både mulighed for buskørsel og kørsel for renovationskøretøjer samt brandbil.

Der afsættes plads i forbindelse med manøvrearealet til en affalds-ø med enten minicontainere eller helt/delvist nedgravede beholdere. Derudover er der afsat areal til storskrald. Afstanden hertil er indenfor 50 meter af servicehuset (se radius).

Gående og cyklende ankommer til området via det offentlige stisystem syd og vest for bebyggelsen. Der placeres derfor primært cykelparkeringspladser nær indgange til boenhederne og med direkte adgang til de offentlige stisystemer. Der suppleres med cykelparkeringszone ved ankomstpladsen mod nord. En andel af cykelparkeringen dimensioneres efter særligt pladskrævende cykler.

Parkering, cykelparkering, vejadgang, brandredning, affaldshåndtering, mv. skal yderligere kvalificeres og bearbejdes i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.



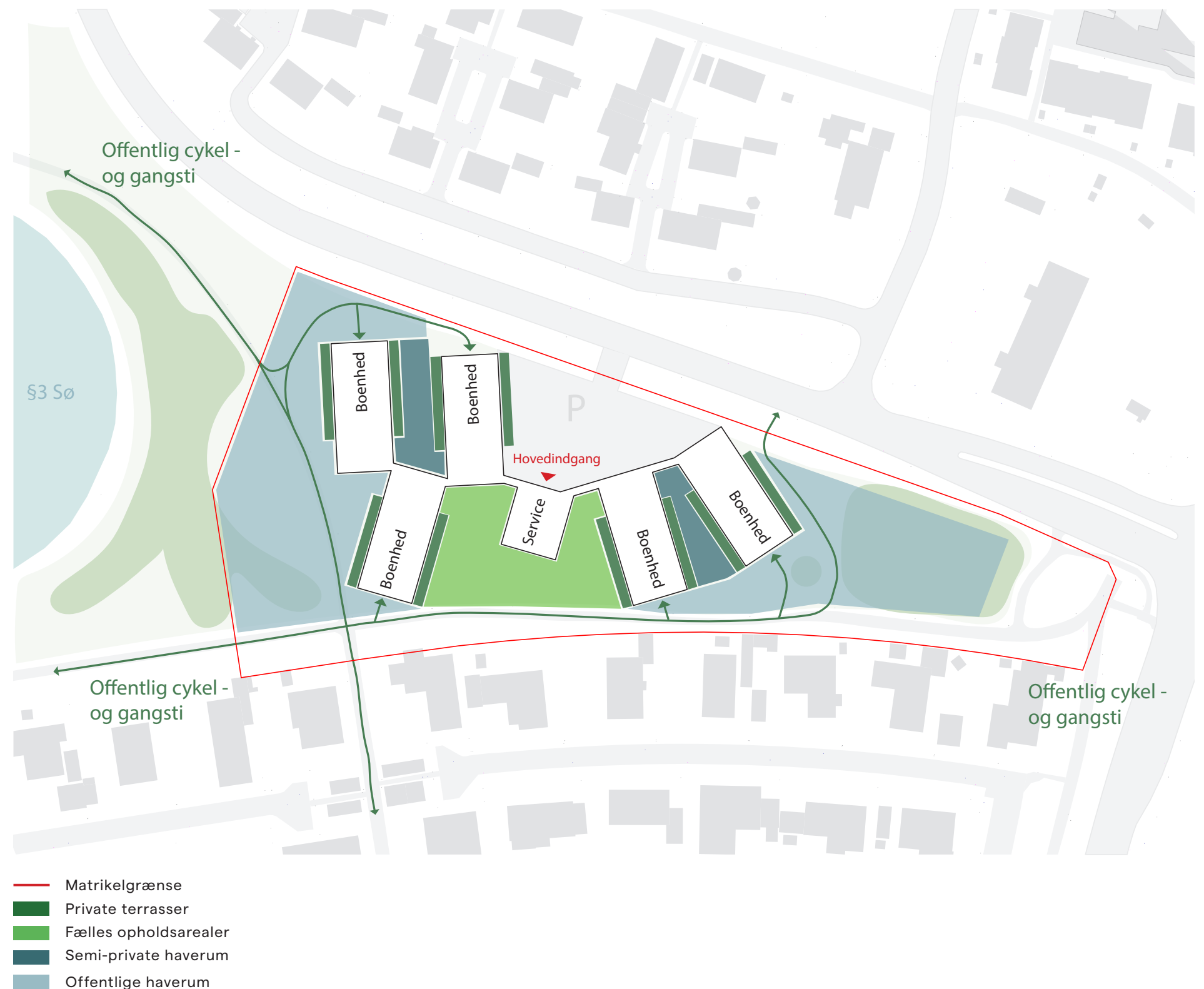
FRIAREALER/OPHOLDSAREALER

Boenheder og landskab flettes sammen, så alle beboere har adgang til en privat terrasse og grønne haverum. De forskellige haverum i bebyggelsen giver mulighed for at mødes i små og store grupper med beboere, pårørende og personale. Til hver private bolig knytter der sig en privat terrasse til udendørs ophold.

Der tilbydes et formelt fælles opholdsreal syd for fælleshuset i midten af bebyggelsen, hvilket er den mest centrale placering på grunden og samtidigt den mest optimale placering ift. gode mikroklimatiske forhold (sol/skygge, vejstøj og vindpåvirkning). Derudover vil der blive indrettet uformelle mødesteder i haverummet mellem de lave bygninger.

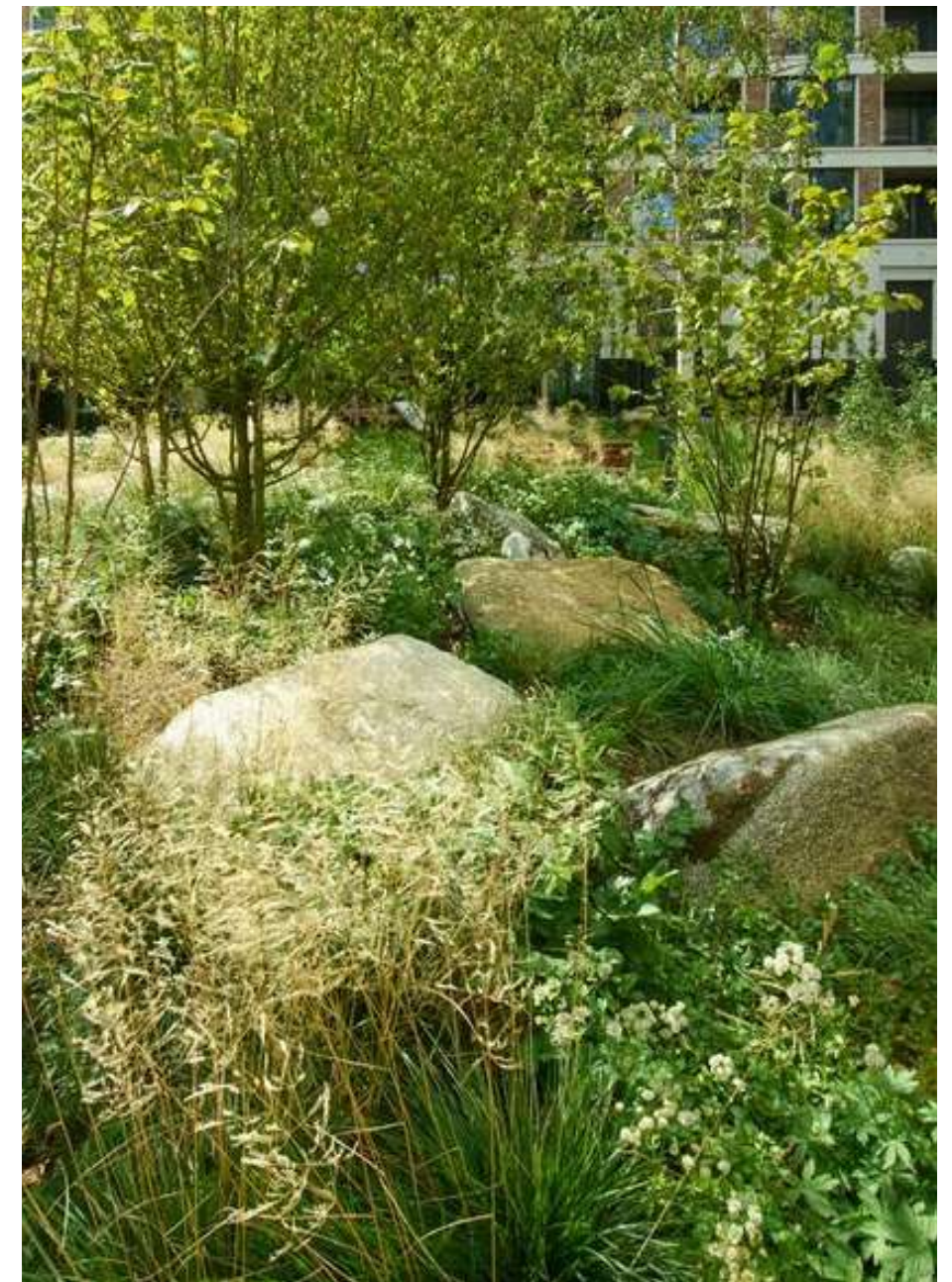
Hver bolig har desuden tilknyttet private opholdsarealer i form af terrasse/forhave. Krav til omfang af private opholdsarealer stilles i lokalplanlægningen.

De eksisterende stiforbindelser er offentligt tilgængelige og der er dermed fortsat mulighed for, at naboer kan bevæge sig gennem området og videre mod Herstedvester landsby eller de omkringliggende grønne områder ved Egelundsparken og Albertslund Stadion.



EKSEMPLER PÅ NY NATUR

Nedenstående er eksempler på ny natur hvor både, ophold, herlighedsværdi og biodiversitet er prioriteret. For at øge naturværdien kan man arbejde med udlægning af dødt ved og sten samt fokusere på beplantning, der understøtter biodiversiteten i form af levesteder og fødekilder.



REGNVANDSHÅNDTERING

Byudviklingsområder indgår på lige fod med resten af Kommunen i et landskab, hvor vandet strømmer af og samler sig under skybrud. I henhold til Albertslund Kommunes Spildevandsplan, må der ved byudvikling ikke ske forringelser i form af øget oversvømmelsesrisiko for tilstødende områder. Dette gælder for hændelser op til en klimatilpasset 100-årshændelse.

Da området er nitrاتفølsomt, er det ikke tilladt at nedsive regnvand i området og lokale regnvandsløsninger skal udføres med impermeabel bund.

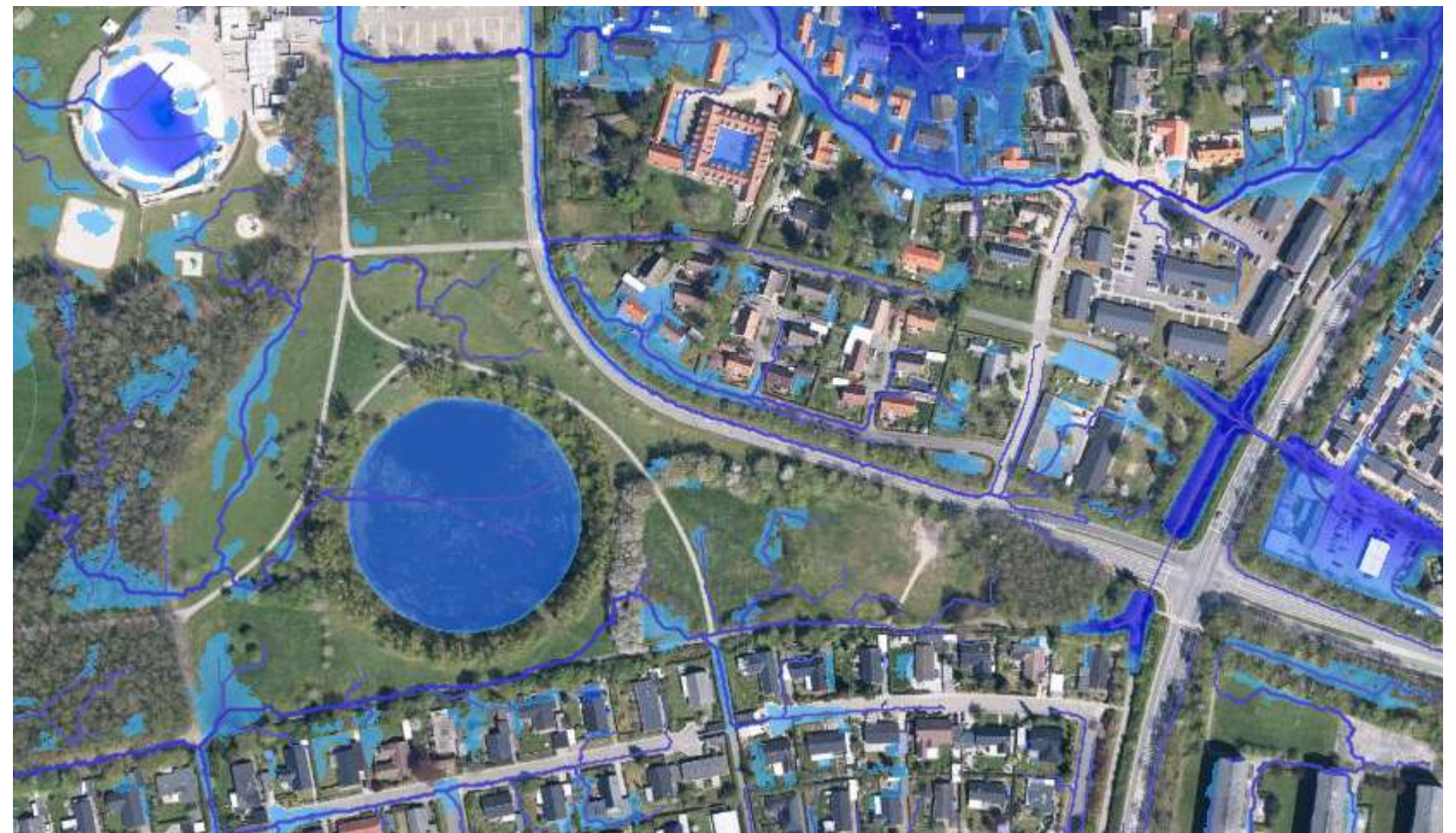
Lavninger med græsser og stauder kan være med til at forsinke regnvandet ligesom der kan være mulighed for at etablere åbne bassiner med permanent vandspejl. Begge leksempler på løsninger skal udføres med impermeabel bund. Anlæg til håndtering af regnvands kan indrettes med opholds -og herlighedsværdi for øje.



LAR løsning med lavninger og græsser



LAR løsning med permanent vandspejl



Kortet over lavninger og strømningsveje viser at vandet samler sig udenfor matr.

BLOMSTRENDE KRAT

Nedenstående er eksempler på hjemmehørende rumskabende beplantning, der understøtter biodiversiteten. Arterne er et udpluk af Albertslunds Kommunes plantekatalog.

Alm. Hvidtjørn, *Crataegus laevigata* (H) (S) (B)
 Alm. Hyld, *Sambucus nigra* (H) (Sp)
 Alm. hæg, *Prunus Padus* (H) (B)
 Alm. Røn, *Sorbus aucupria* (H) (S) (B)
 Alm. Hassel, *Corylus avellana* (H) (Sp) (B)
 Fuglekirsebær, *Prunus avium* (H) (Sp) (B)
 Femhannet pil, *Salix pentandra* (H) (B)
 Mirabel, *Prunus cerasifera* (H) (Sp) (S) (B)
 Dunet Gedeblad, *Lonicera xylosteum* (H) (B)
 Rød Kornel, *Cornus sanguinea* (H) (B)
 Skovæble, *Malus sylvestris* (H) (Sp) (S) (B)
 Skovpære, *Pyrus communia* (H) (Sp) (B)
 Slåen, *Prunus spionosa* (H) (Sp) (S) (B)
 Solbær, *Ribes nigrum* (H) (Sp) (B)
 Vintereg, *Quercus patraea* (H) (S)



(H): Hjemmehørende (B): Bier (S): Sommerfugle (Sp): Spiselig

BLOMSTERENG

Nedenstående er eksempler på hjemmehørende lysåben beplantning, der understøtter biodiversiteten. Arterne er et udpluk af Albertslunds Kommunes plantekatalog.



- Alm. Brunelle, *Prunella vulgaris* (B)
- Alm. mjøddurt, *Filipendula ulmaria* (B)
- Dagpragtstjerne, *Silene dioica* (B) (S)
- Engkarse, *Cardamine pratensis* (S) (B)
- Gederams, *Charmaenerion augustifolium* (B) (S)
- Gærdevikke, *Vicia sepium* (B)
- Hjertegræs, *Briza media*
- Kattehale, *Lythrum* (S)
- Korsknap, *Glechoma hederacea* (Sp)
- Læge baldrian, *Valeriana officinalis* (B) (S)
- Mark-forglemmigej, *Mysotis arvensis* (Sp) (B)
- Musse-vikke, *Vicia cracca* (B)
- Mosebunke
- Rejnfan, *Tanacetum* (B) (S)
- Tusindfryd, *Bellis perennis*
- Tveskægget ærenspris, *Veronica chamaedrys* (B) (S)
- Vild kørvel, *Anthriscus sylvestris* (B)

(H): Hjemmehørende (B): Bier (S): Sommerfugle (Sp): Spiselig