



Principper for opdatering af masterplanen i Albertslund Centrum

Udarbejdet af URBAN POWER for Citycon

Juni, 2021



*Citycon opererer ud fra BREEAM
bæredygtighedsparametre*

INDHOLD

CITYCONS VISION

FORORD	4
VISION, MÅL OG RETNINGSLINJER	6
CITYCONS MÅL FOR ALBERTSLUND CENTRUM	8
EN BÆREDYGTIG MASTERPLAN	9

UDFORDRINGER

DE FIRE NØGLEUDFORDRINGER	10
---------------------------	----

OPDATERING AF MASTERPLANEN

DESIGNPARAMETRE	12
SAMLEDE DESIGNPARAMETRE OG PROGRAM	14
PRINCIPPER OG STRATEGI	16
ELEMENTER I FOKUS	20

GAPANALYSE

SAMMENLIGNING MED MASTERPLAN 2018	22
ET ALTERNATIV TIL POSTHUSGRUNDEN	23

FORORD

Dette dokument beskriver principperne bag en foreslået opdatering af Masterplan 2018 for Albertslund Centrum.

Den originale masterplan indeholder en række udfordringer, der adresseres og behandles med henblik på at skabe en mere tidsvarende og bæredygtig masterplan.

Nøglen til udviklingen af et socialt bæredygtigt Albertslund Centrum er at bringe flere folk til området på alle tider af døgnet, og dermed skabe byliv og tryghed. Dette vil bl.a. betyde en væsentlig forøgelse i antallet af boliger i centret.

Med den foreslåede opdatering af Masterplan 2018 fordobles antallet af indbyggere i Albertslund Centrum, hvilket både giver mange flere øjne på gaden og et større grundlag for et aktivt center. Resultatet vil være at mere end tusinde mennesker fremover vil kunne kalde Albertslund Centrum for deres hjem.

Albertslund Centrum vil dermed være befolket i flere timer, både i løbet af dagen og ikke mindst i aftentimerne, hvor butikkerne lukker og kulturlivet blomster.

Samtidig vil en grøn mobilitetsstrategi med et øget fokus på offentlig trafik, cykeltransport- og parkering samt flere mennesker på gaden, sikre en mere bæredygtig brug af centret.

Med flere mennesker i centret på alle tider af døgnet, samt flere øjne på gaden øges følelsen af sikkerhed. Især for gæster til kulturelle aftenarrangementer vil sikkerheden være essentiel, ikke mindst ved passage gennem området til og fra stationen.

Materialet i dette dokument er foreløbige foreslåede opdateringer af Masterplan 2018. De tekniske undersøgelser, til underbygning og udspecificering af de enkelte parametre indenfor trafik, parkering, varelevering, brandredning, støj-mæssige udfordringer, økonomi osv. vil influere det endelige resultat, og der tages derfor forbehold for yderligere tilpasninger.

Den videre bearbejdning vil ske i tæt kontakt med Albertslund Kommune.

VISION, MÅL OG RETNINGSLINJER

***“Sammen skaber
vi et centrum for
hverdagslivet med
stor lokal stolthed”***

Citycons vision for Albertslund Centrum

Sammen med kommunen og iværksættere, og i dialog med beboerne former vi centrum

Albertslund Centrum er det centrale samlingssted og hjerte for alle beboere i kommunen

Her gør du hverdagens ærinder, socialiserer, arbejder, har en sjov fritid og bor

Her finder du de lokale iværksættere og historien, der hylder den lokale unikhed og miljø. Det er et pulserende og behageligt center med løsninger til det moderne liv, som du kan være stolt af

CITYCONS MÅL OG RETNINGSLINJER FOR ALBERTSLUND CENTRUM BASERET PÅ KVALITETSPROGRAMMET FOR UDVIKLING AF DET CENTERNÆRE ALBERTSLUND

Mål:

- Albertslund Centrum skal være levende og varieret
- Albertslund Centrum skal være grønt og trygt
- Albertslund Centrum skal være et fælles centrum for alle i kommunen

Retningslinjer:

- Den tætte by begrønnes, flere beboere skaber tryghed og styrkede koblingspunkter binder centrum sammen med resten af byen
- Den tætte by skal have mange forskellige byrum og bygninger med forskelligt indhold og karakter

TRE VÆSENTLIGE OPDATERINGER INDENFOR MASTERPLAN 2018

- Et mere bæredygtigt center med en fortætning i tråd med den kommuneplan 2018-2030
- Bevaring af vigtige lokale kvaliteter og respekt for historien, men med en moderne fortolkning og udseende
- Det synlige og forbundne center - etablering af trygge og attraktive forbindelser, som også er visuelt- og orienteringsmæssigt lette og behagelige at navigere i

CITYCONS MÅL FOR ALBERTSLUND CENTRUM



Referencefoto: Amager Centret

EN BÆREDYGTIG MASTERPLAN



CITYCONS BÆREDYGTIGHEDSSTRATEGI

ALBERTSLUND KOMMUNES VISION FOR BÆREDYGTIG BYUDVIKLING



EN BÆREDYGTIG VISION FOR UDVIKLING AF ALBERTSLUND CENTRUM

DE FIRE NØGLEUDFORDRINGER

BÆREDYGTIGHED

Albertslund Centrum er i dag ikke et særlig bæredygtigt bycenter, hverken i forhold til de miljømæssige eller de sociale aspekter. Enkelte steder i området virker decideret utrygge, og det er derfor ekstremt vigtigt, at skabe en stærk social bæredygtighed fremover. En vigtig udfordring er, at integrere Citycons bæredygtighedsvisioner med Albertslund Kommunes lokale FN verdensmål og skabe en fælles vision.



BEVARING AF LOKALE KVALITETER

Det stærke lokalmiljø i centret bevares og videreudvikles. De mest historisk værdifulde arkitektoniske kvaliteter bevares enten som de er eller de integreres i nybyggeri på samme sted. Den åbne og lave struktur i menneskelig skala mod handelsgaderne giver centret en særlig karakter og gode rumligheder, der ønskes bevaret i en fremtidig udvikling.



DET SYNLIGE OG FORBUNDNE CENTER

Hverken fra stationen, Vognporten eller Nordmarks Allé kan man se Alberslund Centrum. Grundet stedets modernistiske oprindelse med opdelte funktioner, er Alberslund Centrum sænket under vejniveau. Som gående kan man kun entrere stedet via tunneller. Tanken er at skabe attraktive, sikre og visuelle forbindelser til Alberslund Centrum med tydeligt markerede indgange.



Man kan ikke se indgangene til Alberslund Centrum fra Nordmarks Allé eller Vognporten



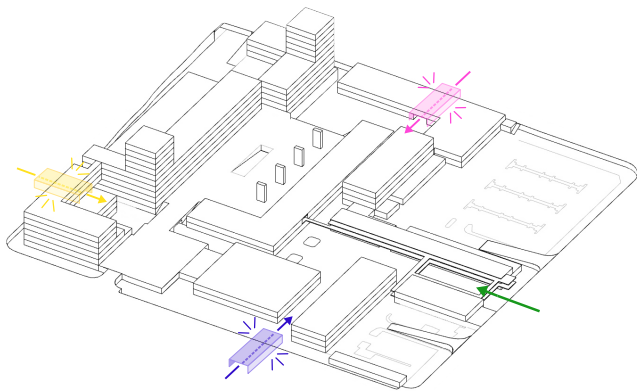
STYRK ANKOMSTFORBINDELSERNE

Fodgængere og trækkende cyklister ankommer i dag via tunneller, der kan virke smalle, mørke og utrygge om aftenen. Det er vigtigt at styrke de generelle ankomstsituationer- og forbindelser for gående, samt at gøre det trygt og attraktivt, at ankomme til føds fra alle indgange.



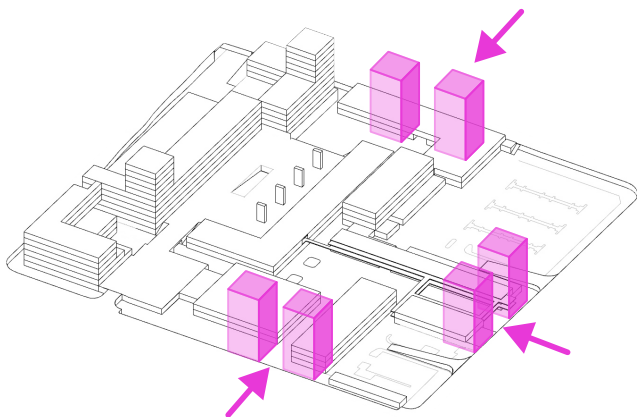
Mørke tunnelforbindelser til og fra Alberslund Centrum virker utrygge

DESIGNPARAMETRE



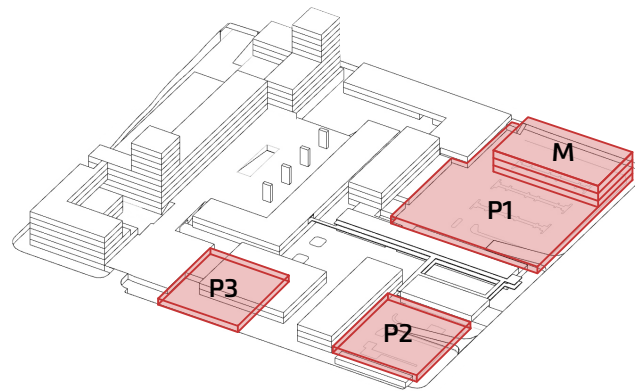
FARVEKODEDE OG SIKRE ANKOMSTFORBINDELSER

Indgange til centret brandes med eksempelvis forskellige farvede lysinstallationer for at forbedre den generelle wayfinding og samtidig skabe sikre fodgængerforbindelser.



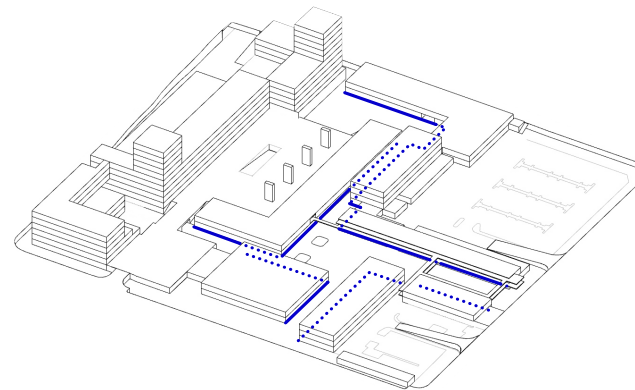
MARKEREDE INDGANGE

Indgangene til Albertslund Centrum markeres, så de bliver synlige på lang afstand. Dermed skabes der bedre visuel kontakt fra den omkringliggende by.



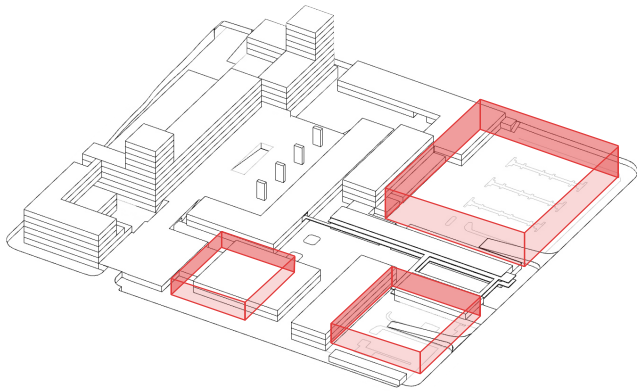
PARKERING OG MOBILITYHUB

Et mobilityhub med bl.a. ladestationer til biler samt cykelparkering (M) styrker grøn transport. Overdækket parkering rangerer fra fuld offentlig til privat for beboere (P1, P2, P3).



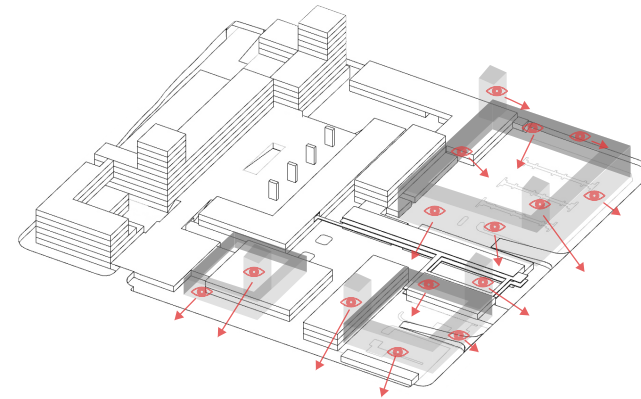
BEVARINGSVÆRDIG BYSTRUKTUR

Bystrukturen facadelinjer og byrum bevares og respekteres i fremtidigt byggeri.



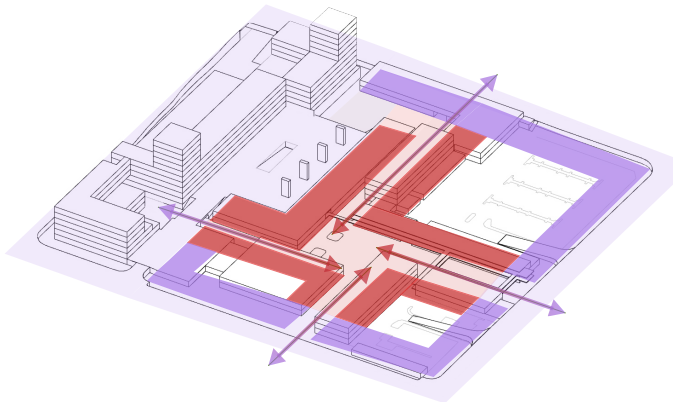
TRYGGE BOLIGMILJØER

For at sikre mest mulig komfort og sikkerhed for beboerne, etableres nybyggeri med aflukkede gårdtrum med en klar definition af hhv. offentlige og private rum.



ØJNE PÅ GADEN

Nyt byggeri skal sikre flest mulige øjne på gaden, for at skabe et bæredygtigt socialt og sikkert miljø i Alberslund Centrum og de omkringliggende områder.



FRA LAV TIL URBAN SKALA

Den **historiske skala** med lavt byggeri indadtil respekteres og bevares, mens en højere **urban skala** skaber sammenhæng med nye tætte omkringliggende bebyggelser.

SAMLEDE DESIGNPARAMETRE OG PROGRAM

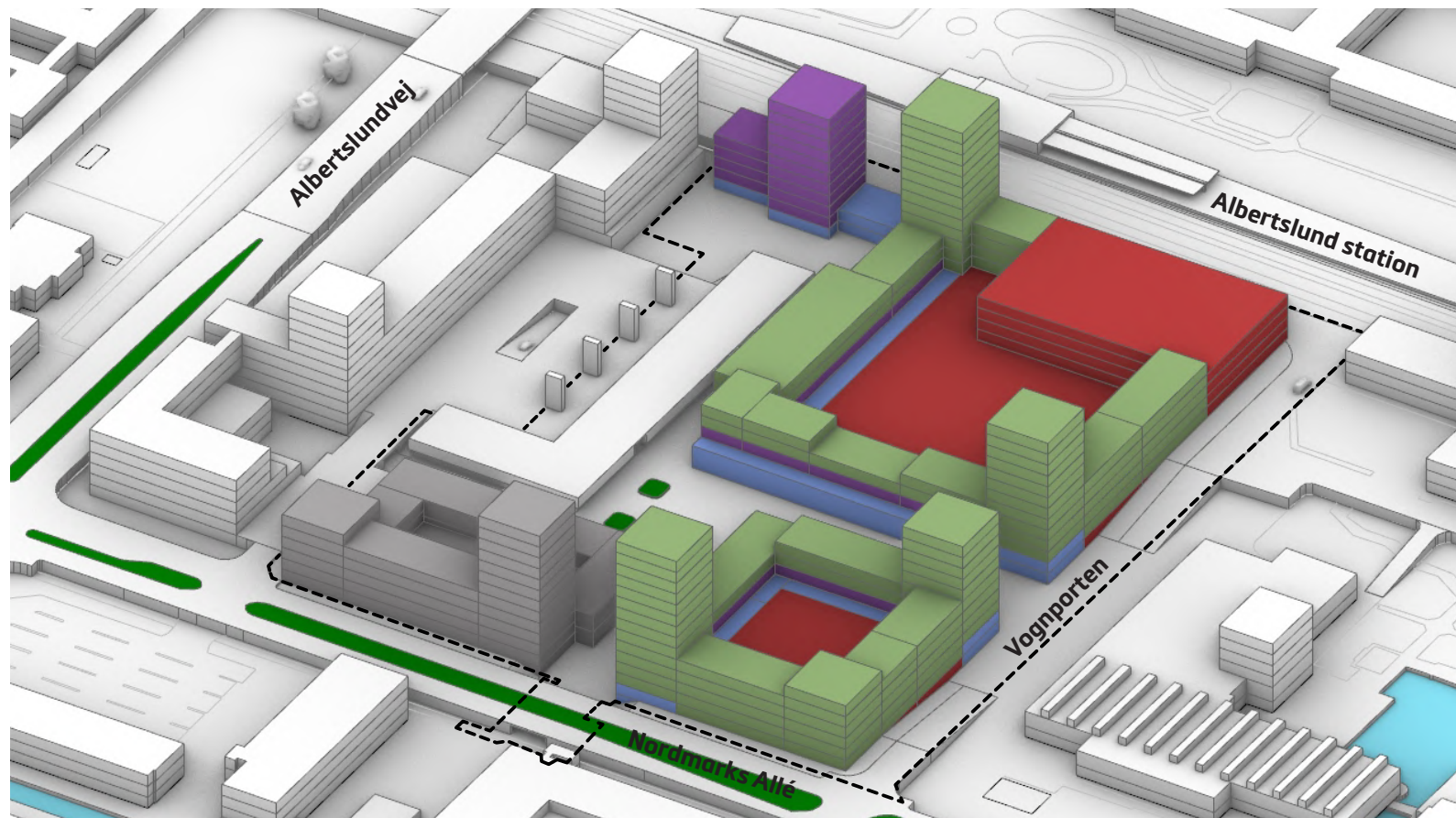
OPDATERING AF MASTERPLANEN

Albertslund Centrum forøges med cirka 26.000 m² boliger i forhold til i dag, og cirka 12.000 m² mere i forhold til masterplan 2018 - altså næsten en fordobling af den tidligere planlagte boligmasse. Citycon ønsker et socialt bæredygtigt og diversitetsmiks af familiekonstellationer og alsidige boligtyper.

Både bolig- og parkeringsprogrammet ønskes udført i

overensstemmelse med kommuneplanen for Albertslund og retningslinjerne for parkering. Parkeringshuset tænkes udført som en fleksibel konstruktion, der kan omdisponeres hvis behovet opstår.

Illustrationen nedenfor er et foreløbigt volumen, der viser Citycons vision for området. Det endelige volumen tilpasses kommende tekniske undersøgelser.



Opdatering af masterplanen

Opdatering af masterplan

Områdets areal

33 000 m²

Bygningsmasse:

- Eksisterende bygninger og bygninger under opførelse
- Posthusgrunden opdateret (cirka 7000 m² bolig)

Ny bygningsmasse:

- Bolig (cirka 26 000 m²)
- Blandet bolig og erhverv
- Kundeorienteret erhverv og offentlig

Parkering:

- Parkeringshus og overdækket parkering

Bebyggelse og procent i alt
cirka 62 500 m² = 188%

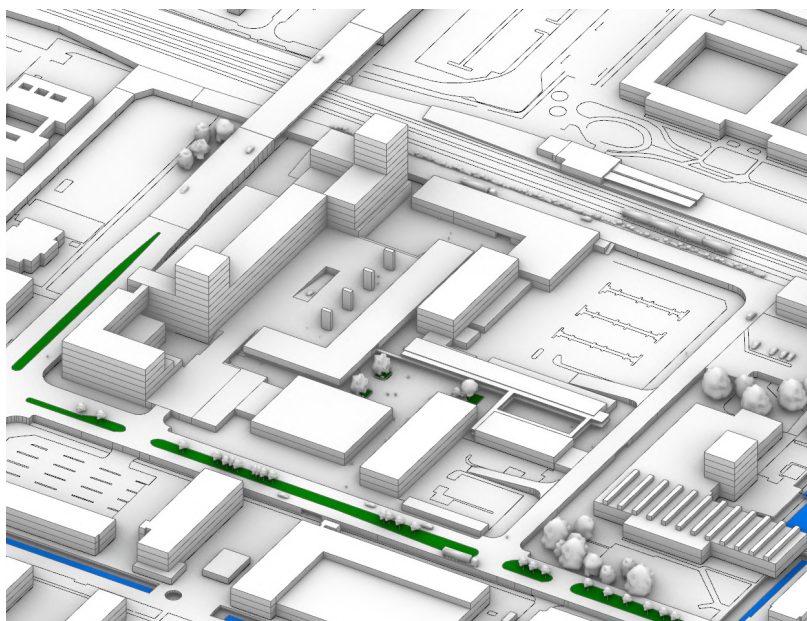
**tal skal ses som estimater*

OPDATERING AF MASTERPLANEN

Opdateringen af masterplanen er baseret på Masterplan 2018 og skal ses som Citycons bud på at udføre denne. Den er justeret efter de mange nye faktorer og tilpasninger, der har gjort sig gældende i mellemtiden fra 2018-2021. Her tænkes på blandt andet analyse af bevaringsværdiger i Albertslund Centrum, analyser af byrum og behov, Albertslund Kommuneplan 2018-2030, visionen Mere Albertslund

ALBERTSLUND CENTRUM I DAG

Blev skabt i modernismens tid, men er ikke moderne i forhold til nutidens behov. Adskilte funktioner, udefinerede byrum bag Centrum og den meget lave beboelsesprocent giver nærmest ingen aktivitet i de senere timer, selvom nye bygninger er opført.

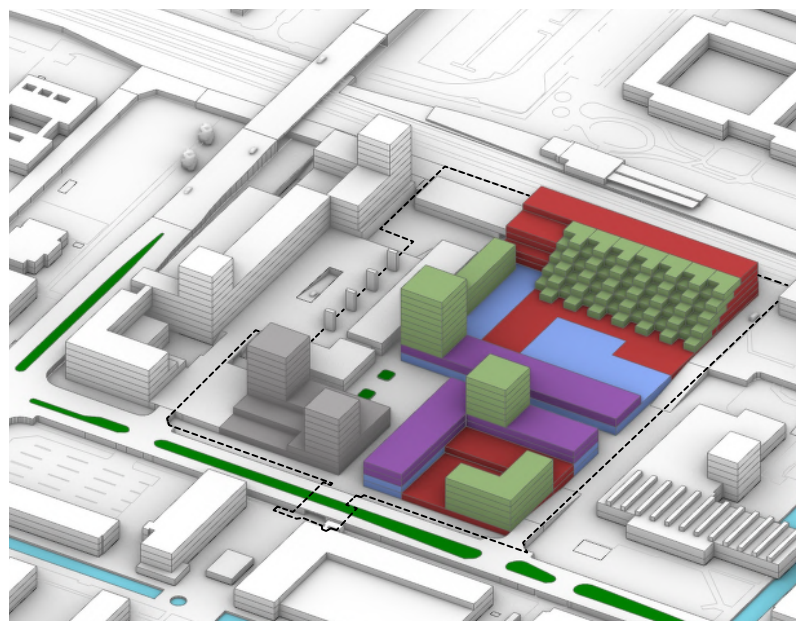


Albertslund Centrum i dag

2021 samt Klimaplan 2050. Alt dette i kombination med Citycons bæredygtighedsstrategi, vision og mål for Albertslund Centrum, hvoraf social bæredygtighed har en meget høj prioritet. Nøglen til tilpasningen er en større tæthed i planen, og volumenmæssige tilpasninger for at kunne opnå højere befolkningstæthed og dermed større menneskeflow og tryghed.

MASTERPLAN 2018

Højere men dog stadig lav beboelsesprocent i forhold til andre nye boligområder på vej i Albertslund. Der er derfor behov for langt større urbanisering. De høje boligvolumener følger ikke skalakvaliteterne beskrevet i analysen af bevaringsværdiger i Albertslund Centrum.



Masterplan 2018

Masterplan 2018

Områdets areal

33 000 m²

Bygningsmasse:

Ekisterende bygninger og bygninger under opførelse

Posthusgrunden lokalplan 7.16 (cirka 4000 m² bolig)

Ny bygningsmasse:

- Bolig (cirka 14 000 m²)
- Blandet bolig og erhverv
- Kundeorienteret erhverv og offentlig

Parkering:

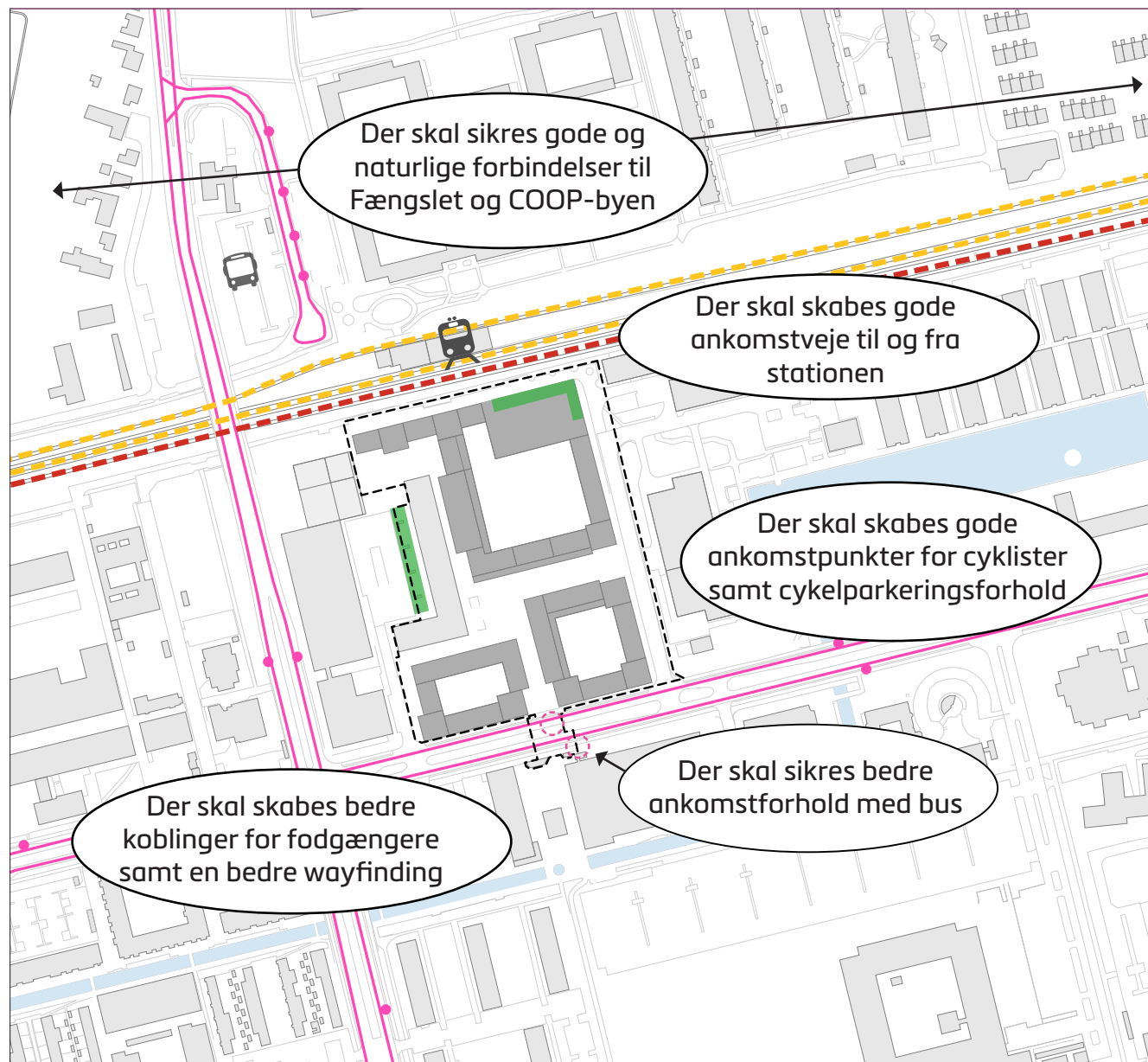
Parkeringshus og overdækket parkering

Bebyggelse og procent i alt

cirka 58 500 m² = 177%

**tal skal ses som estimater*

GRØN MOBILITETSSTRATEGI



Regionaltog

S-tog

Buslinje

Mulighed for etablering af cykelparkering

Busstoppested

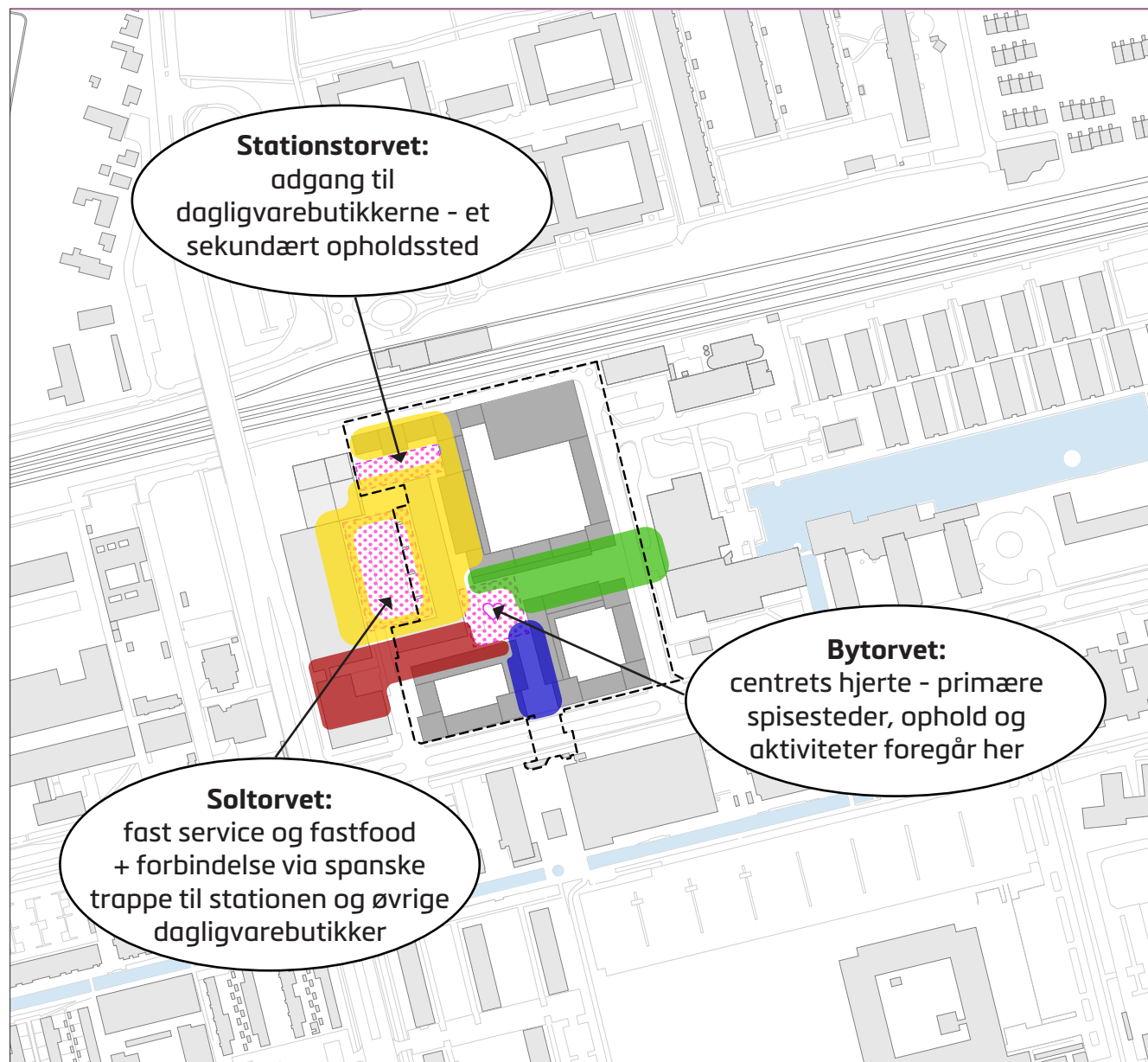
Muligt fremtidigt busstoppested

Der arbejdes med en grøn mobilitetsstrategi for at sikre grønne og bæredygtige bevægelsesmønstre. Der sættes særligt fokus på offentlig transport og cyklisme samt en styrket cykelparkering.



Reference: Øster Allé i København

PROGRAMMERING I STUEETAGE



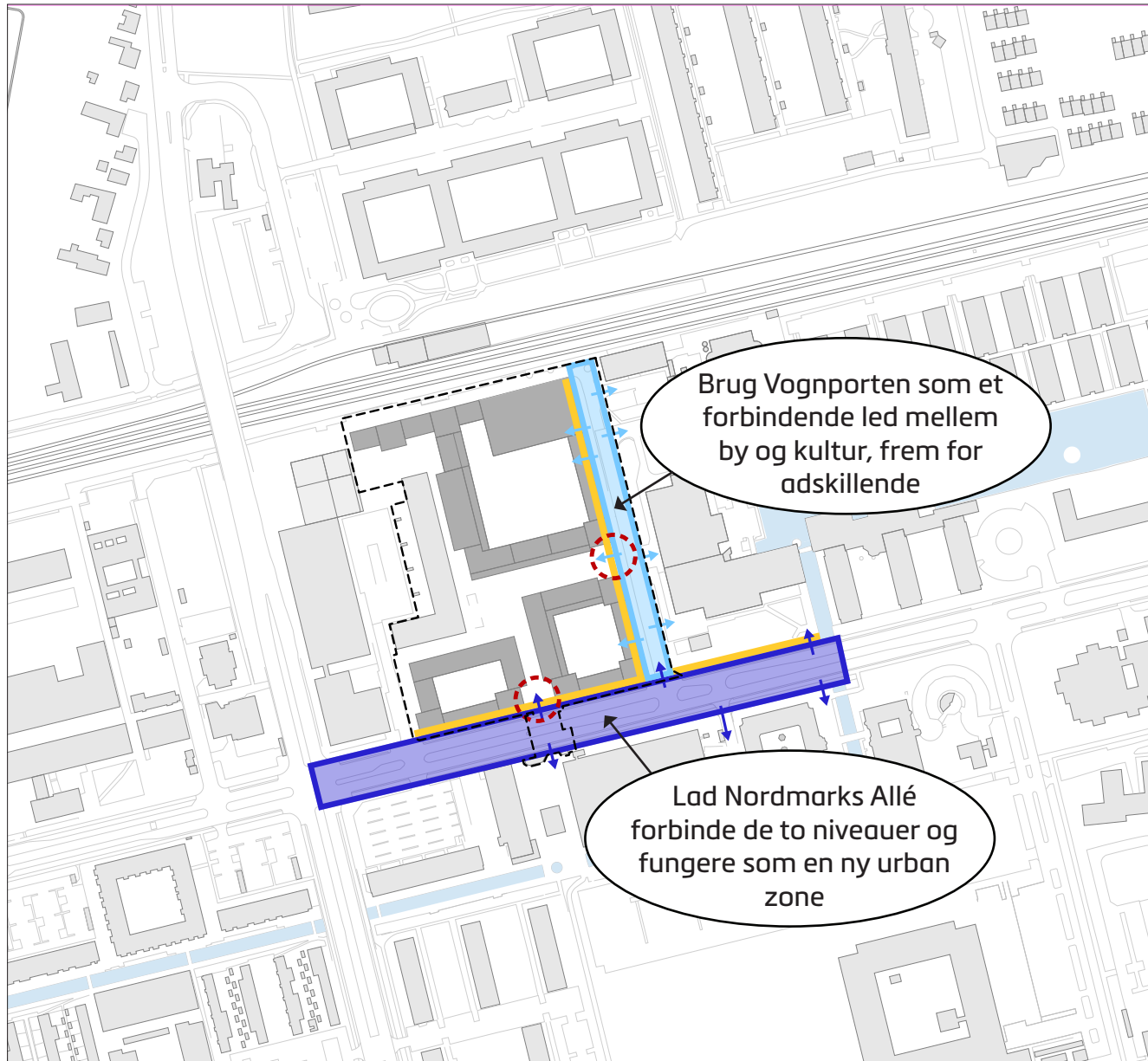
	Torvepladser		Andet + specialbutikker
	Hverdagshandel og dagligvarebutikker		Restaurant, bar & caféliv
	Fremtidig bygningsmasse		Sundhed & fitness

Albertslund Centrum skal i fremtiden være et samlingspunkt for alle i kommunen med en bred vifte af programmer og torvepladser. Torvene fungerer forskelligt og opfylder forskellige behov for de handlende og beboerne. Der skal foregå aktiviteter det meste af dagen, og ikke udelukkende når detailhandelen har åbent.



Reference: Amager Centret

NYE URBANE ZONER



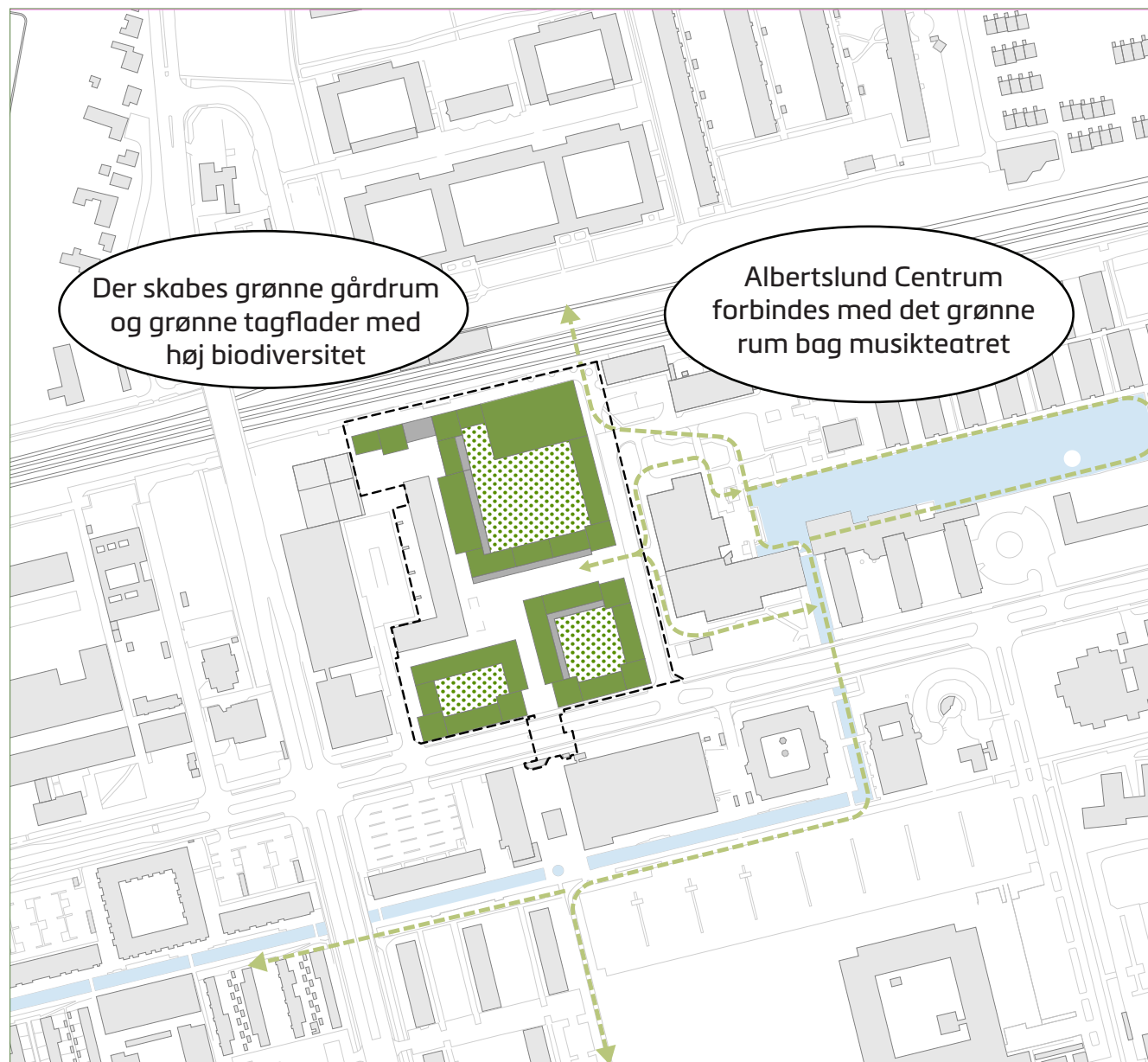
- Vognporten
- Nyt fortov og kantzone
- Nordmarks Allé
- Nyt urbant knudepunkt

I fremtiden skal man kunne ankomme til Albertslund Centrum via Nordmarks Allé med bus, som cyklende eller gående. De to niveauer er forbundet og opførelsen af de nye bygninger med høj tæthed, gør Nordmarks Allé til en ny urban zone. På samme måde vil de nye bygninger langs Vognporten også skabe en klart defineret ny gade og tydelige afgrænsning mellem privat gårdum og offentlig gade. Det er vigtigt at få flere øjne på gaden og mere liv i de gaderum, som i dag opleves som tomme byrum.



Reference: Frederiksberg Allé, København

BLÅ OG GRØN STRATEGI



- Potentiel ny grøn rute
- Grønne tagflader
- Grønne privat gårdum
- Vandflade

Albertslund Centrum skal i fremtiden være rig på bynatur og biodiversitet. De private gårdum er begrønnede og bygningerne har grønne tagflader. Naturen fra rummet bag musikteatret og biblioteket kobles med centret og de nye boliger og bliver bydelens grønne lunge.



Foto: Det blågrønne rekreative rum bag Musikteatret

ELEMENTER I FOKUS

GRØN PROFIL

Grønt design kan bruges til at nedbryde skala og overgang fra erhverv til bolig, således at de handlende ikke føler at de går i beboernes område og omvendt. De grønne flader kan samtidig udnyttes til at lave logo, identitet i forskellige områder og lader facaderne ændre sig i takt med årstiderne. Afhængig af plantevalg, kan forskellige biodiversiteter inviteres ind i bybilledet.



Reference: Amager Centret

SOCIAL BÆREDYGTIGHED

Det er vigtigt at skabe en solid tryghedsfølelse i området. Aflukkede og private gårdrum giver en sikkerhed til beboerne. Byggeriets konsekvente tæthed, kaster øjne på både gade og gårdrum og man føler sig set. Den visuelle interaktion med andre mennesker, giver en gensidig følelse af tryghed til både beboere og besøgende - også efter butikkernes lukketid.



Reference: Gårdmiljø, Nørrebrohus i København

GRØNT MOBILITY HUB

P-huset på Nørrebro er et godt eksempel på et mobilityhub, der læser sig godt ind i Citycons bæredygtighedsstrategi. Slynplanter dækker hele facaden, så p-huset bliver et fuldstændig grønt, tilgroet bygningsanlæg. Materialer er valgt efter minimalt klimatisk fodaftryk, og huset er designet til nye behov for delebiler og el-biler.



Reference: Det Grønne P-hus på Nørrebro

FACADE MOD CENTRET

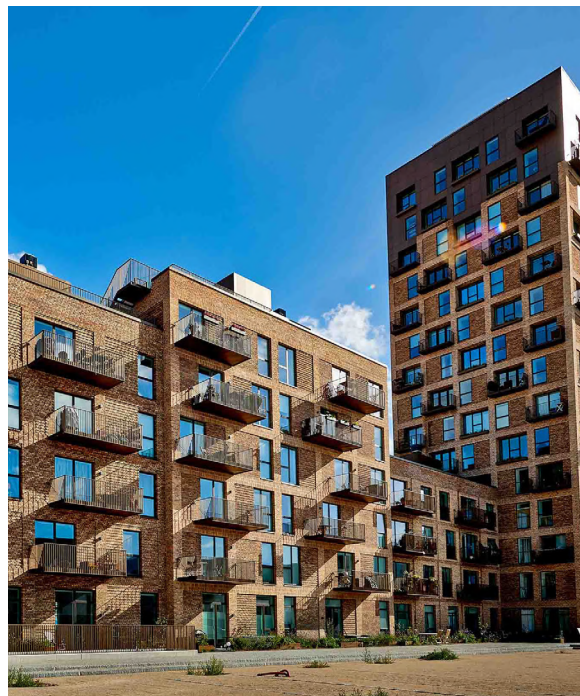
Citycon ønsker at videreføre det rene udtryk i forlængelse af Albertslund Centrums modernistiske historie og fortolkning af analysen for bevaringsværdier. Det er vigtigt at beholde et overordnet helhedsudtryk og uniformt facadedesign mod centrum og den lille skala. Variation i facader finder kun sted indenfor den overordnede harmoni og materialitet.



Reference: Amager Centret

FACADE MOD OMGIVELSER

Der er en stærk kontrast mellem den rå varierede murstensfacade udadtil og den minimalistiske hvide facade indadtil. De udadvendte murstensfacader læser sig fint ind i konteksten af mange af de andre nye projekter, der er på vej i det stationsnære Albertslund - hvoraf Rådhushave, der også er i mursten, allerede er opført.



Reference: Amaryllus Hus i Valby

TORVET

Torvet midt i Alberslund Centrum vil ligesom i dag være omkranset af lavere bebyggelse. Restauranter, caféer og barer vil i højere grad være vendt ud mod torvet. Selve torvet er fleksibelt og kan anvendes til markedsdage, koncerter og andre former for events. Det store torv er Albertslund Centrums hjerte og samlingssted for alle i kommunen.



Reference: Bytorvet, Albertslund

SAMMENLIGNING MED MASTERPLAN 2018

OVERENSSTEMMELSER MED MASTERPLAN 2018

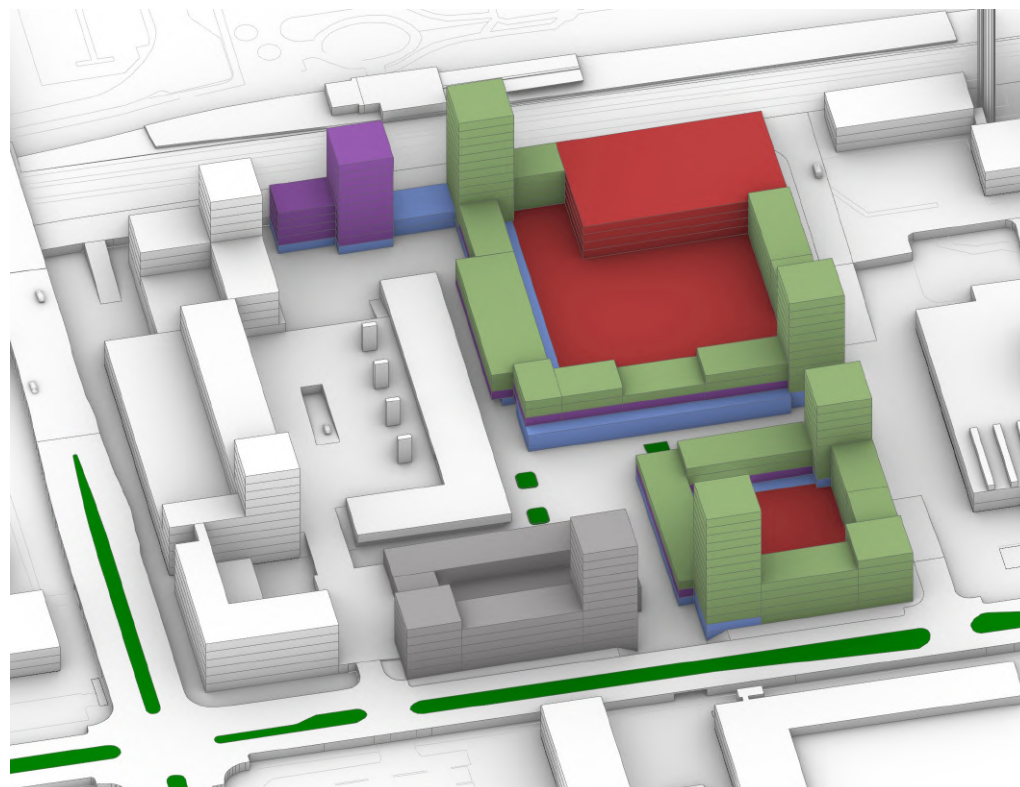
Opdateringen af masterplanen skal ses som en plan for hvordan Citycon ser masterplan 2018 udført. Mange af de grundlæggende visioner for Albertslund Centrum videreføres som hidtil planlagt. F.eks: ønsket om at gøre centrets ydre mere åbne og inviterende, gøre Centrum mere tilgængeligt for cyklende og gående på tværs af niveauer samt etablering af grønne tagflader. Vognporten nedsænkes umiddelbart som planlagt, men alternativer tænkes undersøgt. Dialogen tænkes videreført med kommunen, om hvordan de tilstødende udviklingsområder forbindes til masterplanområdet.



Helhedsudtryk masterplan 2018

TILPASNINGER AF MASTERPLAN 2018 I OPDATERINGEN

- En stærk social bæredygtighedsagenda for den tætte by, med et fordoblet antal af indbyggere
- Høje bygninger placeres for bedre orientering og sollysforhold
- Parkeringsbjerget erstattet af parkeringshus
- Fra overdækket til åbent center med fri himmel
- Et sikkert center for besøgende og beboere med klarhed i private og offentlige rum



Helhedsudtryk i opdateret masterplan

ET ALTERNATIV TIL POSTHUSGRUNDEN

ALTERNATIV TIL POSTHUSGRUNDEN

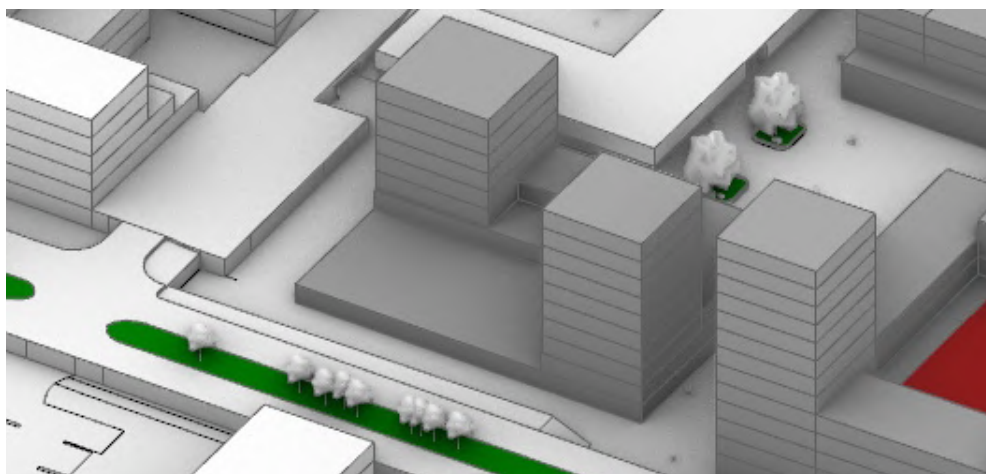
Citycon kan generelt godt lide grundidéen i posthusgrunden, men ser gerne at projektet justeres til at passe bedre ind i sin sammenhæng, baseret på den tidstypiske karakter. Som analysen for bevaringsværdierne i Albertslund Centrum påpeger, bør der i højere grad sigtes efter, at respektere det historisk rene design og materialitet ind mod centrumsgaderne. Der er behov for en tættere

NUVÆRENDE PLAN

Det er planlagt, at bygningerne i den nuværende plan skal opføres i mursten. De rå mursten vendt mod Centrum bryder kraftigt med den overordnede rene facadeharmonie.



Illustration fra forslag til lokalplan 7.16



Posthusgrunden ifølge den nuværende lokalplan

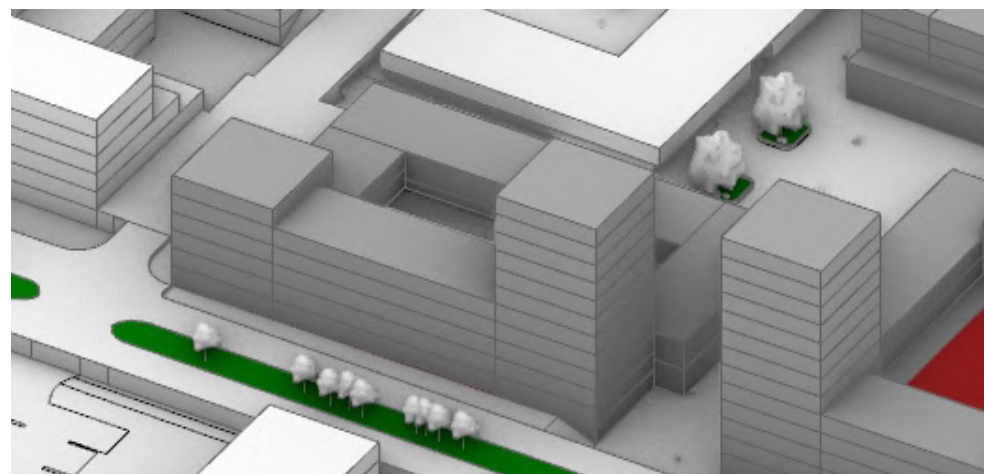
volumenmasse mod Nordmarks Allé, samt aflukkede gårdtrum hvor kun bygningernes beboere har adgang, hvis området skal fungere som et urbant knudepunkt i fremtiden. Mange af de samme programmatisk tiltag som findes i projektet bør dog videreføres, da de indgår i Citycons bæredygtighedsstrategi - her tænkes på drivhuse og grønne tage med fællesskaber.



Reference: Amager Centret

ALTERNATIV PLAN

Alternativt kunne man opføre det nye byggeri på posthusgrunden i samme materialitets- og volumenstrategi, som resten af opdateringen af masterplanen, for en bedre sammenhæng.



Posthusgrunden indtænkt i opdatering af masterplanen

 CITYCON
URBAN POWER