



Startredegørelse for Rammelokalplan Sydvangen

Dato 17.01.2023

Indhold

Ansvarshavende planmyndighed:
Albertslund Kommune

Udarbejdet for:
PensionDanmark
Enemærke & Petersen
Rendbæk Consulting
i samarbejde med Velliv

Udarbejdet af:
Gehl Architects

Indledning	3
Masterplan Hersted 2045 og KP 2022-2034	4
Sådan er området i dag	5
Fakta om projektet	6
Bæredygtighed: Et aktivt bidrag til den grønne omstilling	7
Helhedsplanen for en del af BE13 Sydvangen: Det gode hverdagsliv	8
Park skal øge biodiversiteten	10
Bydelens mange byrum	11
Boliger til en mangfoldig beboergruppe	12
En sikker og tryk færdsel i området	13
Trykke stiforbindelser kobles til eksisterende stinet	14
Vi opbevarer regnvand lokalt	15
Vi skærmer boliger og uderum mod støj	15
Bymæssige kvaliteter ved at udvikle hele området	16
Udvikling af hele området	17

Indledning

PensionDanmark, Enemærke & Petersen, og Rendbæk Consulting har i samarbejde med Velliv og Gehl Architects udarbejdet en helhedsplan for matriklerne mellem Gamle Landevej, Smedeland og Naverland, en del af Rammeområde BE13 Sydvangen.

Visionen for området er at udvikle et boligområde med blandet bolig og erhverv, med træer, beplantning og bæredygtige tiltag. De udendørs opholdsarealer skal have en menneskelig skala og et mikroklima, der giver mulighed for ophold og styrkelse af fællesskaber for de fremtidige beboere, og boligkvaliteterne skal være i højsædet med gode dagslysforhold både i gade- og gårdrum, samt funktioner i nærområdet, der kan støtte det gode hverdagsliv.

Hersted har historisk set altid været lukket af for omgivelserne og levet sit eget liv som erhvervsområde med vejforbindelser ud til ring- og motorvejen, men ingen tydelige forbindelser til Albertslunds boligområder sydvest for Hersted.

Et centralt fokus for bebyggelsen er at åbne området op og skabe nye forbindelser for blød mobilitet ved at minimere trafik inde i området og i stedet opfordre til at gå eller cykle igennem områdets diagonale grønne park. Denne park er med til at skabe liv i området, og giver mulighed for at skabe et sammenhængende bykvarter med træer og beplantning.

Masterplan Hersted 2045 og KP 2022-2034

Udviklingen af en del af BE13 Sydvangen forholder sig til 'Masterplan Hersted 2045' både i kraft af de overordnede værdier for Albertslund samt FN's Verdensmål.

De 4 greb er alle indarbejdet i helhedsplanen:

- Infrastruktur, her skabes en bilfri bydel med fokus på gående og cyklister.
- Byrum & Natur, fokus på biodiversitet, bynatur og leg i den grønne park.
- Bebyggelse, boliger med fokus på fællesskaber.
- Anvendelse, området indeholder blandet boliger og erhverv.

Udviklingen af området forholder sig til Kommuneplan 2022-2034, og har indarbejdet retningslinjer i materialet. Der skal udarbejdes et KP-tillæg i forbindelse med Rammelokalplan Sydvangen da bebyggelseprocenten hæves i en del af det stationsnære område indenfor rammen.



Masterplan Hersted 2045



Kommuneplan 2022-2034

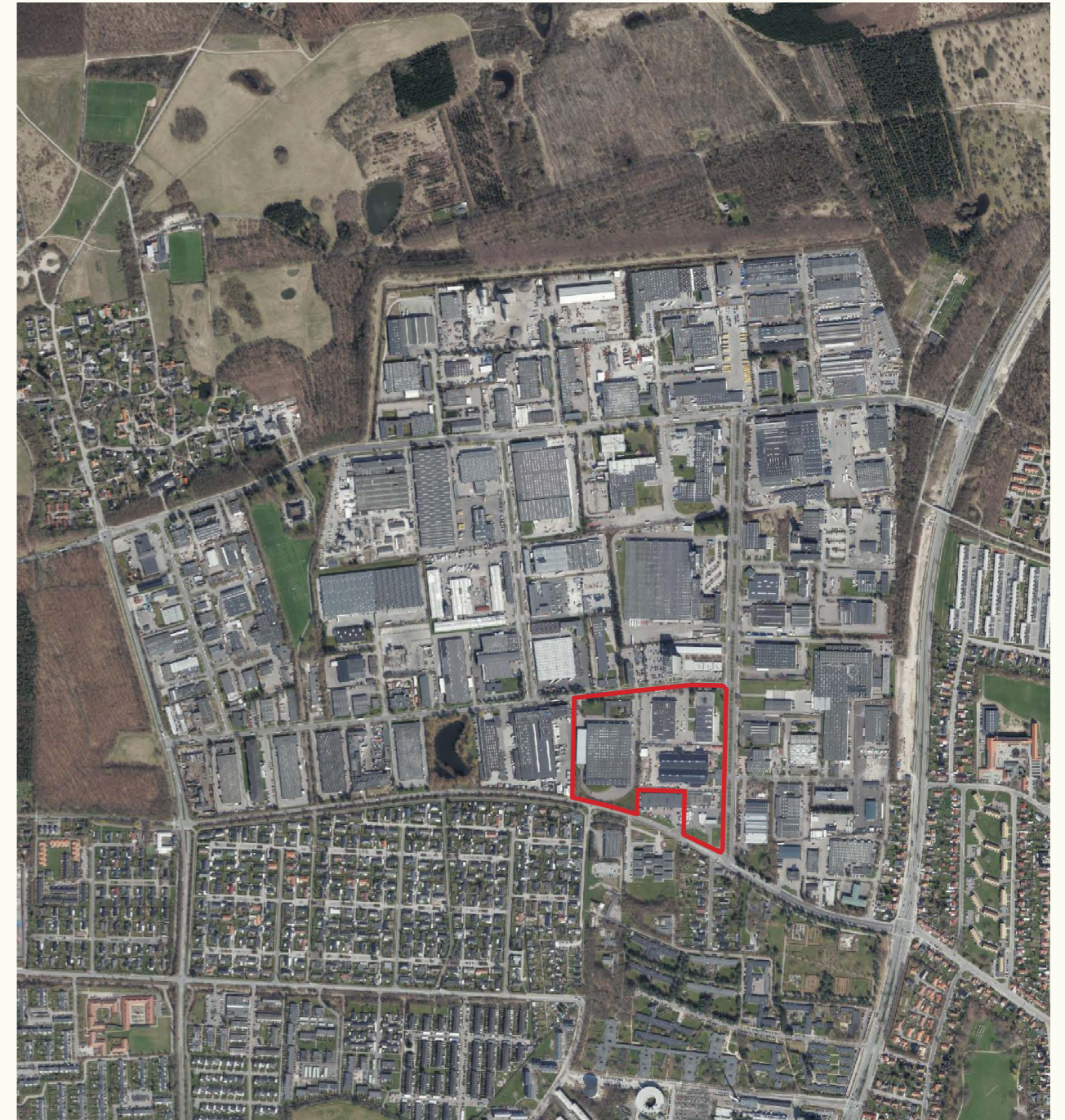
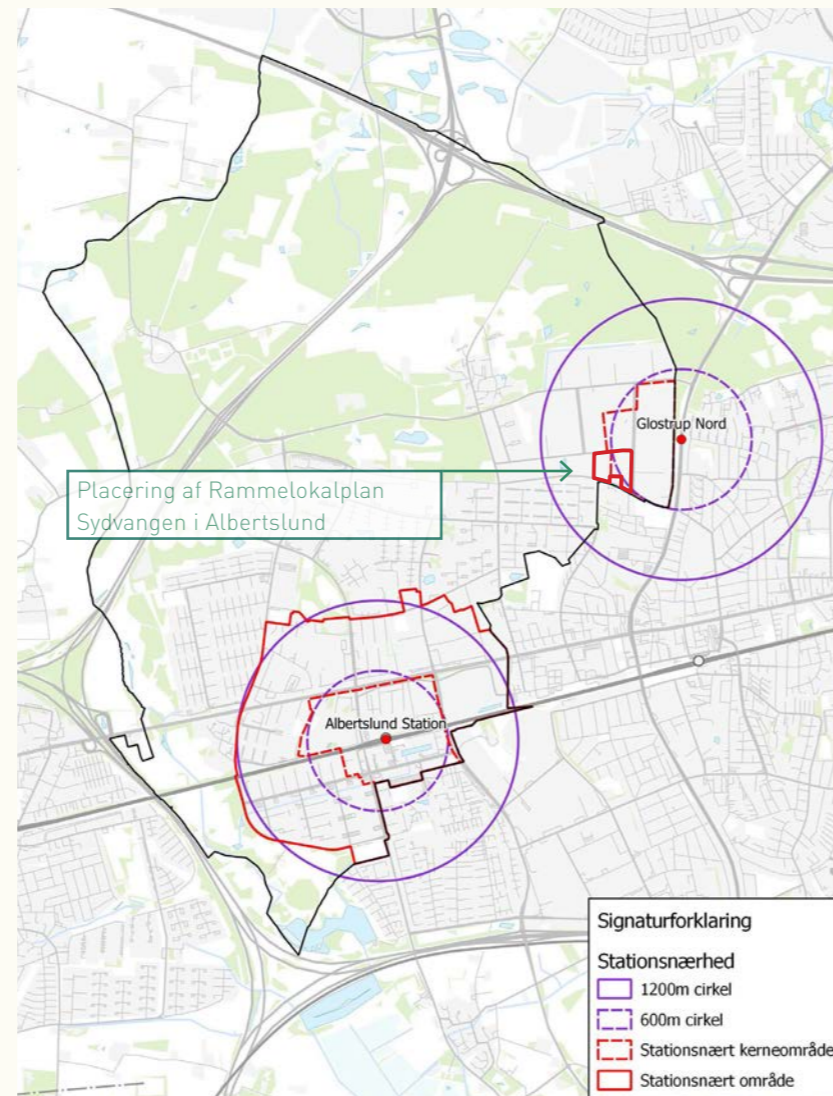
Sådan er området i dag

Området ligger som en del af Hersted Industripark, der er bygget for over 50 år siden som et 100 pct. erhvervsområde. Matriklerne, der befinder sig mellem Gamle Landevej, Smedeland og Naverland, udgør tilsammen 75.604 m² og huser i dag forskelligt erhverv, blandt andet Enemærke & Petersens produktionslokaler, en tankstation, en værktøjsforhandler m.fl. Derudover er der flere store lagerbygninger.

Både på området og langs kanterne findes mange store træer af forskellige arter fra områdets etablering. Smedeland, Naverland og Gamle Landevej er alle grønne vejrum i dag og er med til at give en grøn karakter til et ellers hårdt belagt industriområde. Terrænet falder over hele området mod sydvest.

Bygningsstrukturen er som resten af Hersted Industripark præget af 1960'ers modernisme i store bygningsvolumener placeret centralt på matriklen og ortogonalt på skel. De fleste bygninger har horisontale vinduesbånd, er bygget hovedsageligt i tegl med tilføjelser af træ, og enkelte bygninger er i beton.

Adgang til området sker i dag fra enten Smedeland, Naverland eller Gamle Landevej direkte ind på den pågældende matrikel, og alt parkering håndteres på egen matrikel.



Luffoto med placering af Rammelokalplan Sydvangen i Hersted Industripark

Fakta om projektet

Området i rammelokalplanen har et samlet grundareal på 75.604 m² og består af matrikel 7g, 7bl, 7m, 7n, 7o, 8g, og 8bg. Den fremtidige matrikelstruktur vil blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplanen.

Det stationsnære kerneområde er matriklerne 7bl, 7m, 7n, 7o, 8bg.

Grundareal: 45.604 m²

Bebyggelsesprocent: 125 pct.

Samlet byggeret: Ca. 57.000 m²

Parkeringshuse: ca. 10.400 m²

Antal boliger: ca. 650

Boligstørrelser: gns. 85 m²

Udendørs opholdsarealer: 30% jvf. KP, ca. 14.000 m²

Parkeringspladser: ca. 400

Handicapparkeringspladser: 9

Cykelparkeringspladser anlæg/udlæg: ca. 1.300/2.000

Delebensordning/ladcykelparkeringspladser: Ja / ca. 325

Det stationsnære område er matriklerne 7g og 8g.

Grundareal: 30.000 m²

Bebyggelsesprocent: Samlet set 100 pct. fordelt på 70 pct. i syd og 125 pct. i nord.

Samlet byggeret: Ca. 30.000 m²

Parkeringshus: ca. 9.000 m²

Antal boliger: ca. 350

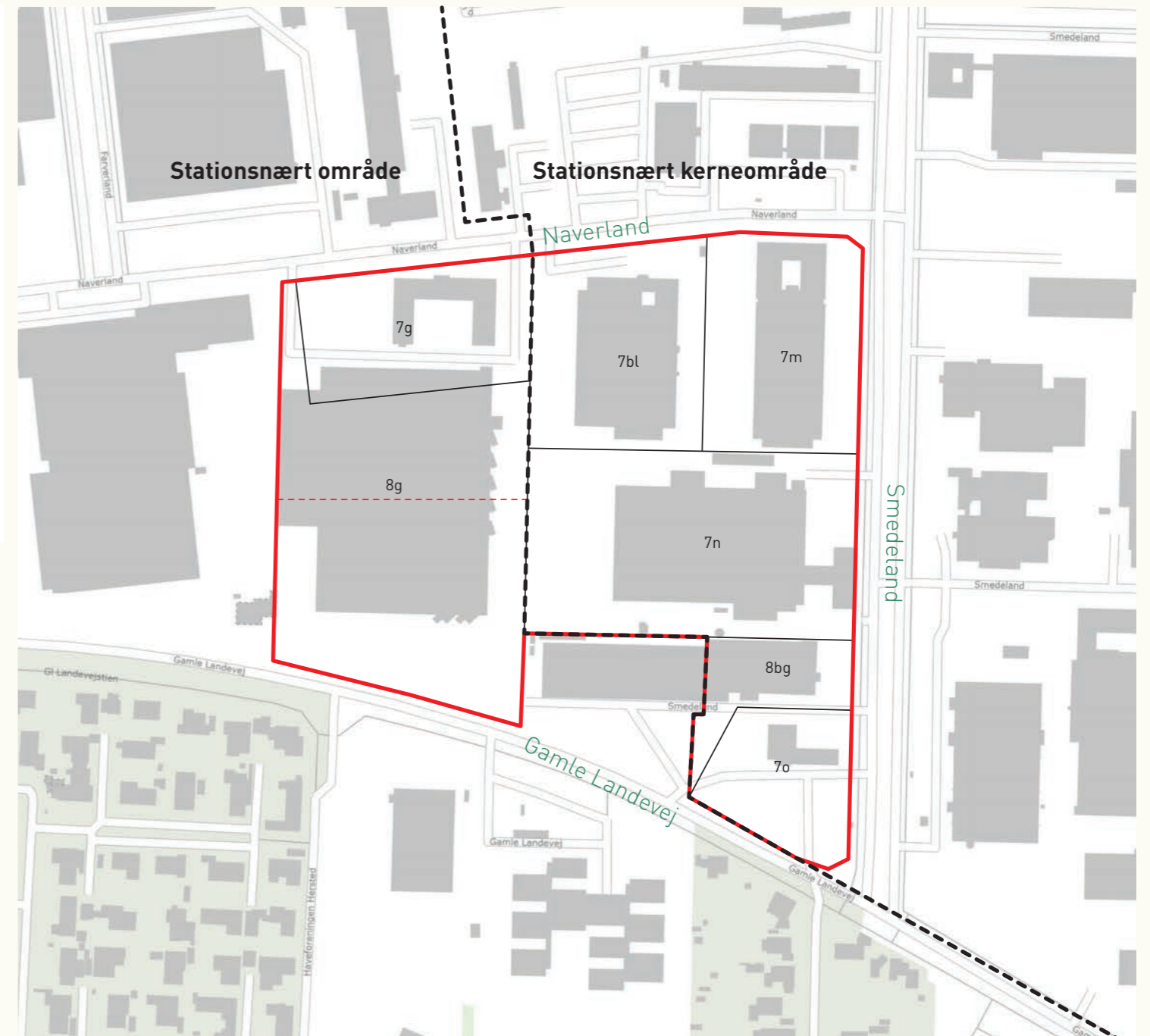
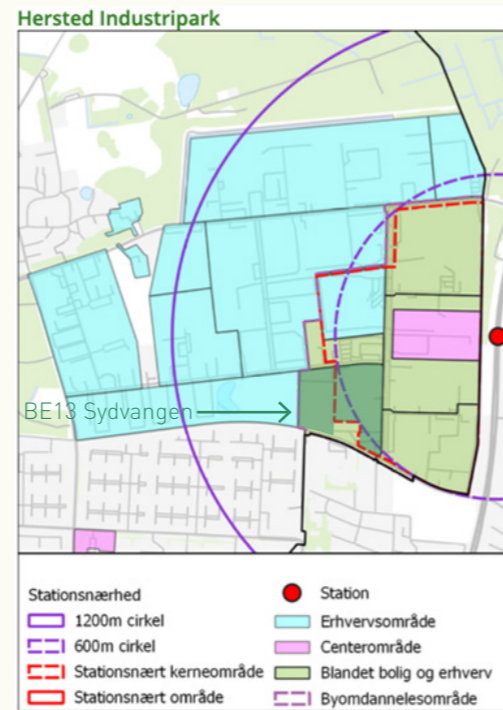
Boligstørrelser: gns. 85 m²

Udendørs opholdsarealer: hhv 50%/30% jvf KP, ca. 10.000 m²

Parkeringspladser: ca. 375

Handicapparkeringspladser: 9

Cykelparkeringspladser anlæg: 650



Den eksisterende afgrænsning af matriklerne 7g, 7bl, 7m, 7n, 7o, 8g, og 8bg.

Den røde stiplede linje angiver den nordlige dels grundareal på 16.365 m² som har en øget bebyggelsesprocent på 125%

Bæredygtighed: Et aktivt bidrag til den grønne omstilling

Udviklingen af en del af BE13 Sydvangen skal være et aktivt bidrag til den grønne omstilling, og bæredygtighed er et centralt fokusområde i arbejdet med helhedsplanen.

FN's Verdensmål er anvendt som rammesætning for bæredygtig udvikling i Albertslund Kommune og vil også danne retning for udviklingen af en del af BE13 Sydvangen. Kommunens bæredygtigheds mål er i tråd med PensionDanmarks bæredygtighedsprogram og understøtter Verdensmålene ved at arbejde med DGNB-certificering som et proces- og kvalitetssikringsværktøj, der sætter bæredygtighed på formel.

I Sydvangen er der forventning om at opnå DGNB-certificering på guld-niveau for både bygninger og for byområdet som helhed. DGNB bidrager med en bred og holistisk tilgang til bæredygtighed og stiller samtidigt målbare krav til specifikke bæredygtighedsindsatser inden for både sociale, økonomiske og miljømæssige kvaliteter, som bliver fastholdt og løbende indfriet gennem hele byudviklingsprocessen.

I tillæg til DGNB-certificering af både bygninger og byområde, har PensionDanmark og Enemærke & Petersen fokus på at udvikle en del af BE13 Sydvangen med særlig fokus på sundhed, CO₂-aftryk og biodiversitet.

- **Indeklima:** Der sigtes efter, at byggeriet bliver Svanemærket. Svanemærket handler om, hvordan indeklimaet påvirker menneskers sundhed og miljøet. For at opnå en Svanemærkning skal man fx. vælge byggematerialer, der hindrer skadelig kemi og minimerer miljøbelastningen.
- **Klima:** Der stilles skærpede krav til byggeriets CO₂-aftryk med overholdelse af den frivillige CO₂-klasse, herunder at sigte efter en maksimal udledning på 8,0 kg CO₂/m²/år vurderet over en betragtningsperiode på 50 år.
- **Natur- og miljø:** Eksisterende natur i området kortlægges med henblik på at udarbejde en specifik biodiversitetsstrategi, som bidrager positivt til biodiversiteten i området. Hertil opstilles en række målbare parametre som bl.a. biofaktor, andel kvalitetshabitater og 'green cover', der løbende monitoreres og kortlægges for at beskrive naturens tilstand i løbet af områdets levetid.



I Albertslund Kommunes planstrategi 2020 "Mere Albertslund – Verdensmål for en by i balance" har man udpeget tre Verdensmål som omdrejningspunkt for kommunens virke, samt seks Verdensmål, der skal danne grundlag for byudviklingen i Albertslund. Disse mål er med til at danne grundlaget for udviklingen af en del af rammeområde BE13.



I DGNB byområde-certificeringen arbejder vi med 14 ud af 17 Verdensmål. Grafikken illustrerer, hvor mange DGNB-kriterier (vist ved de farvede områder), der bidrager til hver enkelt verdensmål (vist med ikoner). Dvs. at der er seks DGNB kriterier, der relaterer sig til et specifikt delmål under verdensmål 11, 12 og 13. Dette er en central del af arbejdet med helhedsplanen for en del af rammeområde BE13.

Helhedsplanen for en del af BE13 Sydvangen: Det gode hverdagsliv

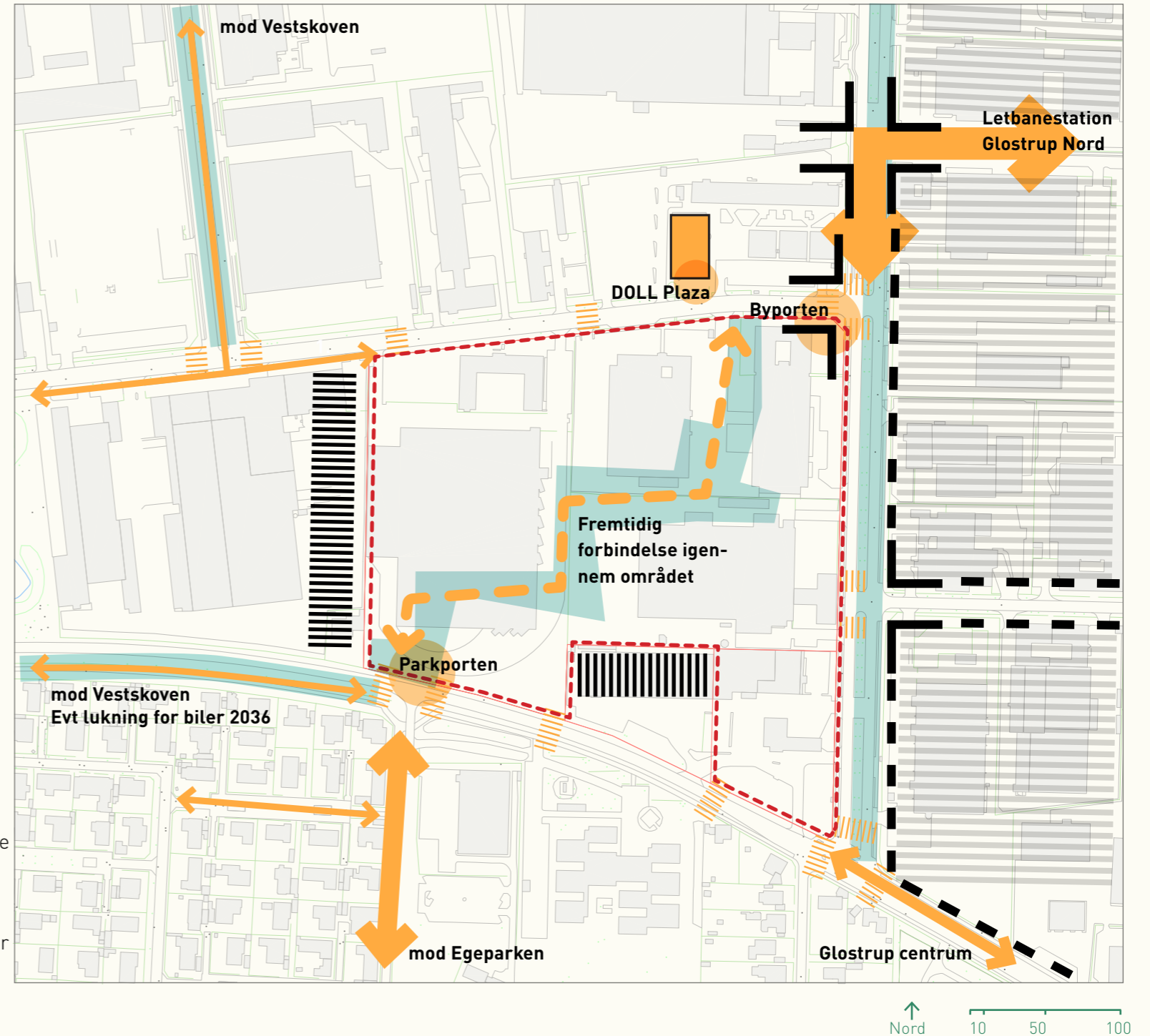
Helhedsplanen for en del af BE13 Sydvangen bygger på en række bærende værdier samlet i 'Værdiprogram for Smedeland'. Værdiprogrammet er tænkt som en nærværende del af projektudviklingen, der skal skabe værdi for kommende beboere og sikre, at projektets intentioner ikke bliver tabt undervejs.

Bydelen har pionerånd, bæredygtige tiltag og fællesskab som centrale værdier og handler om det gode hverdagsliv for børnefamilier, med børn i alle aldre.

Overordnet set udvikles området med en åben og grøn diagonal park, der strækker sig fra sydvest til nordøst og skaber grønne og blå kvaliteter for alle byggefeltet. Den kobles til Smedeland i krydset med Naverland og skaber en lokal pladsdannelse. Den fungerer også som en blød forbindelse for gående og cyklister med lav hastighed igennem området.

- ▬▬▬▬ Kanter til nabobebyggelse
- Fremtidige grønne strøg
- Pladsdannelse
- ↔ Eksisterende forbindelser
- ▬▬▬▬ Kobling til omgivelser

Hovedgreb for den diagonale park og forbindelser til Albertslunds stinætværk og Letbanestationen Glostrup Nord

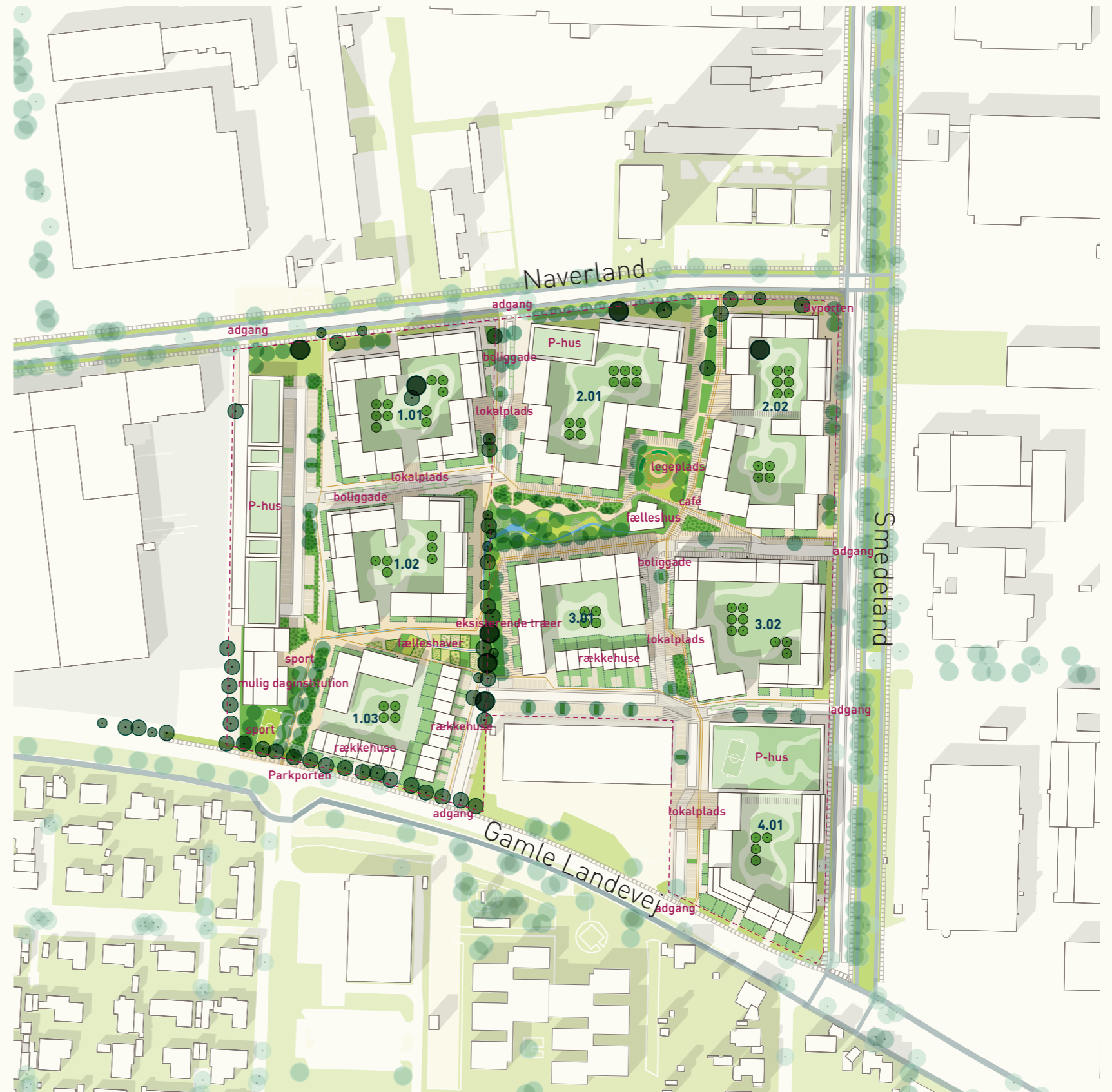


Bebyggelsen består af en række karréer, der alle ligger og forskyder sig i forhold til hinanden. Dette hjælper til at skabe et bedre mikroklima i byrummene, bryder skalaen ned og bidrager til den rumlige oplevelse med forskydninger, knæk og spring, når man bevæger sig igennem området i øjenhøjde. I arbejdet med rammelokalplanen vil lysafstande jvf. 'Principper for kvalitet' blive indtænkt i planen.

Den overordnede skala af bebyggelsen går fra to etager i det sydvestlige hjørne tættest mod parcelhuskvarteret og op til seks etager tættest mod Naverland. Derudover vil der være mulighed for op til syv etager i det nordøstlige hjørne med et særligt arkitektonisk udtryk. Alle karréer i bebyggelsen er udformet, så de er lavest i det sydvestlige hjørne og højest i det nordøstlige hjørne. Det muliggør de bedst mulige dagslysforhold for gårdrum og boliger i forhold til verdenshjørnerne.

Bydelen er tænkt som bilfri. Parkering ligger i periferien for at mindske gennemkørende trafik, og gaderummene planlægges som bolig-gader med sænket hastighed, så de bidrager til den nære boligkvalitet. Arbejdet med rammelokalplanen vil desuden fastlægge og yderligere kvalificere de offentligt tilgængelige rum ift. grøn struktur, byrum, trafik, brandredning, dagrenovation og vandhåndtering.

Disponering af bygninger og parkeringshuse vil blive udviklet og kvalificeret i forbindelse med efterfølgende byggeretsgivende lokalplan(er).



Helhedsplanen bygger på en række bærende værdier som pionerånd, bæredygtige tiltag og fællesskab

Nord
10 50 100

Park skal skabe øget biodiversitet

Den bærende struktur for bydelen er den offentligt tilgængelige park, der går diagonalt igennem området fra sydvest til nordøst. I sydvest forbindes den med det eksisterende boligområde og resten af Albertslund gennem 'Parkporten'. I nordøst er det muligt at bevæge sig fra 'Byporten' ud på Smedeland og videre op til Bygaden og letbanestationen 'Glostrup Nord'.

Langs hele den grønne forbindelses udstrækning vil den blive programmeret til forskellige funktioner og brugergrupper. Den nye beplantning skal skabe en øget biodiversitet med naturbaserede løsninger, der kan supplere de eksisterende træer på grunden.

De eksisterende træer på grunden vil så vidt muligt blive bevaret i den videre udvikling af området, og helhedsplanen har tilpasset byggefeltene til deres placering. I arbejdet med rammelokalplanen vil træernes tilstand og placering kortlægges yderligere for at vurdere mulig bevaring i udviklingen af området.



Snit af parken

- Grøn Pladسدannelse
- Grøn parkforbindelse
- Grønne gaderum

Parken vil skabe øget biodiversitet i bydelen.



Nord
10 50 100

Bydelens mange byrum

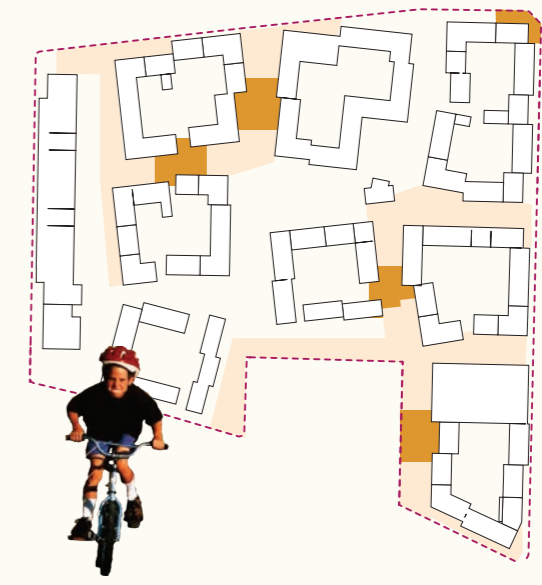
Byrumsnetværket for området skaber et klart hierarki af de offentligt tilgængelige rum, der kan opfordre til bevægelse og tilgodese beboernes behov og kravene til funktioner, der passer til det gode hverdagsliv.

Byrummene tænkes i forskellig skala:

1. Parken er størst i hierarkiet og henvender sig til hele området. Området planlægges med forskellige sekvenser af rum, legeplads, vandopsamling, fælleshaver og fysisk aktivitet.
2. De lokale pladser er mindre pladsdannelser, der fungerer på tværs af byggefelter og passer til børnefamilier såvel som seniorer.
3. Gårdrummene skaber fællesskab for den enkelte karré. Her er både praktiske ting som cykelparkering, men også legepladser og mulighed for ophold for beboerne, der styrker fællesskabet på karréniveau.
4. Kantzonerne er semi-offentlige rum. De er overgangen mellem det offentlige rum og den private bolig. Her kan man mødes med naboer over hækken og dyrke det nære fællesskab, både i gade- og gårdrum.



1. Parken



2. De lokale pladser



3. Gårdrummene



4. Kantzonerne

Boliger til en mangfoldig beboergruppe

Rammelokalplanen for en del af BE13 Sydvangen har til formål at transformere området fra erhvervsområde til et blandet område med boliger og liberalt erhverv og fastsætte områdets anvendelse til blandet bolig og erhvervsformål samt offentlige formål i form af en daginstitution.

Boligfordelingen i rammeområde BE13 Sydvangen sigter mod en stor blanding og variation, der kan sikre en mangfoldig beboergruppe, og give mulighed for at kunne blive boende i alle faser af ens liv.

De angivne størrelser er en gennemsnitsbetragtning og vil variere +/- 5 m². Der er boliger rettet mod singler og par, samt større boliger rettet mod familier i forskellige størrelser. De halve værelser er et udtryk for en fleksibilitet i to- og tre værelseslejlighederne.

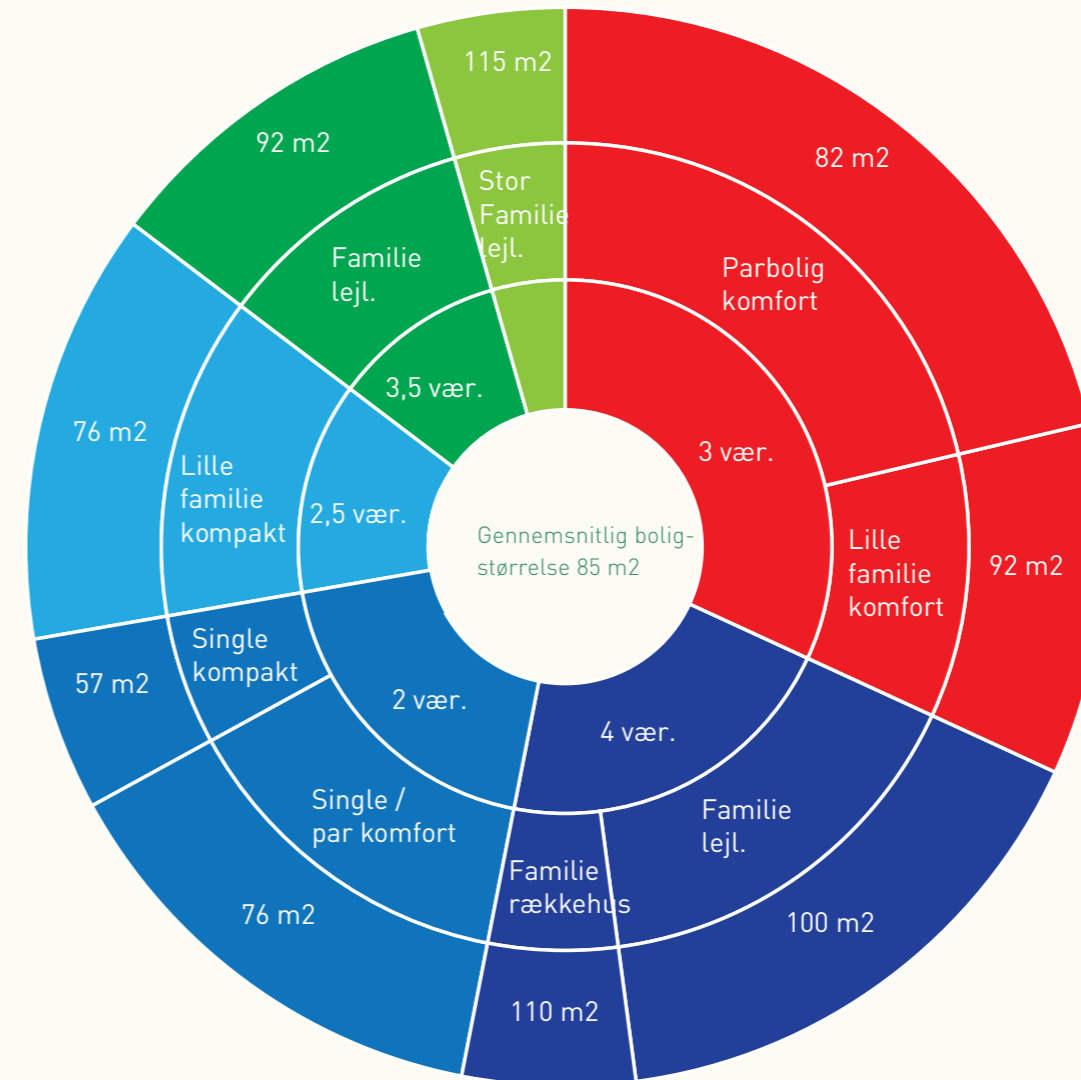
Det stationsnære kerneområde:

- Ca. 650 boliger, heraf ca. 10 rækkehuse

Det stationsnære område:

- Ca. 350 boliger, heraf ca. 20 rækkehuse

Der kan være justering omkring antallet, da det afhænger af den endelige markedsanalyse for området.



I bydelen bliver der boliger i mange størrelser, der retter sig mod en mangfoldig beboergruppe. Her ses boligfordelingen.

En sikker og tryk færdsel i området

Vi vil skabe en sikker, oplevelsesrig og tryk færdsel i området. Biler håndteres i udkanten af bydelen, og der er ingen gennemkørende trafik på tværs af bydelsparken, så området bliver stort set bilfrit.

Som det fremgår af Masterplan Hersted 2045 kan Gamle Landevej potentielt lukkes vest for området, og derfor vil biladgang ske med sænket hastighed fra hhv. Naverland og Smedeland til boliggederne. Der etableres derudover forskellige tiltag i vejgeometrien for udkørsel fra området, så trafikken primært orienteres mod vest, hvor der er forbindelse til Ring 4. Udkørsler fra parkeringshuset der vil ligge ved Smedeland, ledes mod Naverland så trafikken minimeres ved tilslutningerne til Ring 3.

Parkering

Parkering følger kommuneplanens krav og er fordelt med 75 pct. i parkeringshuse, og 25 pct. på terræn. Parkeringshuse er placeret i periferien for at minimere kørsel igennem området, og deres placering mod Naverland og Smedeland kan blive justeret indenfor byggefeltene i det videre arbejde med rammelokalplanen. Tagfladerne på parkeringshusene programmeres med beplantning.






Cykelparkering

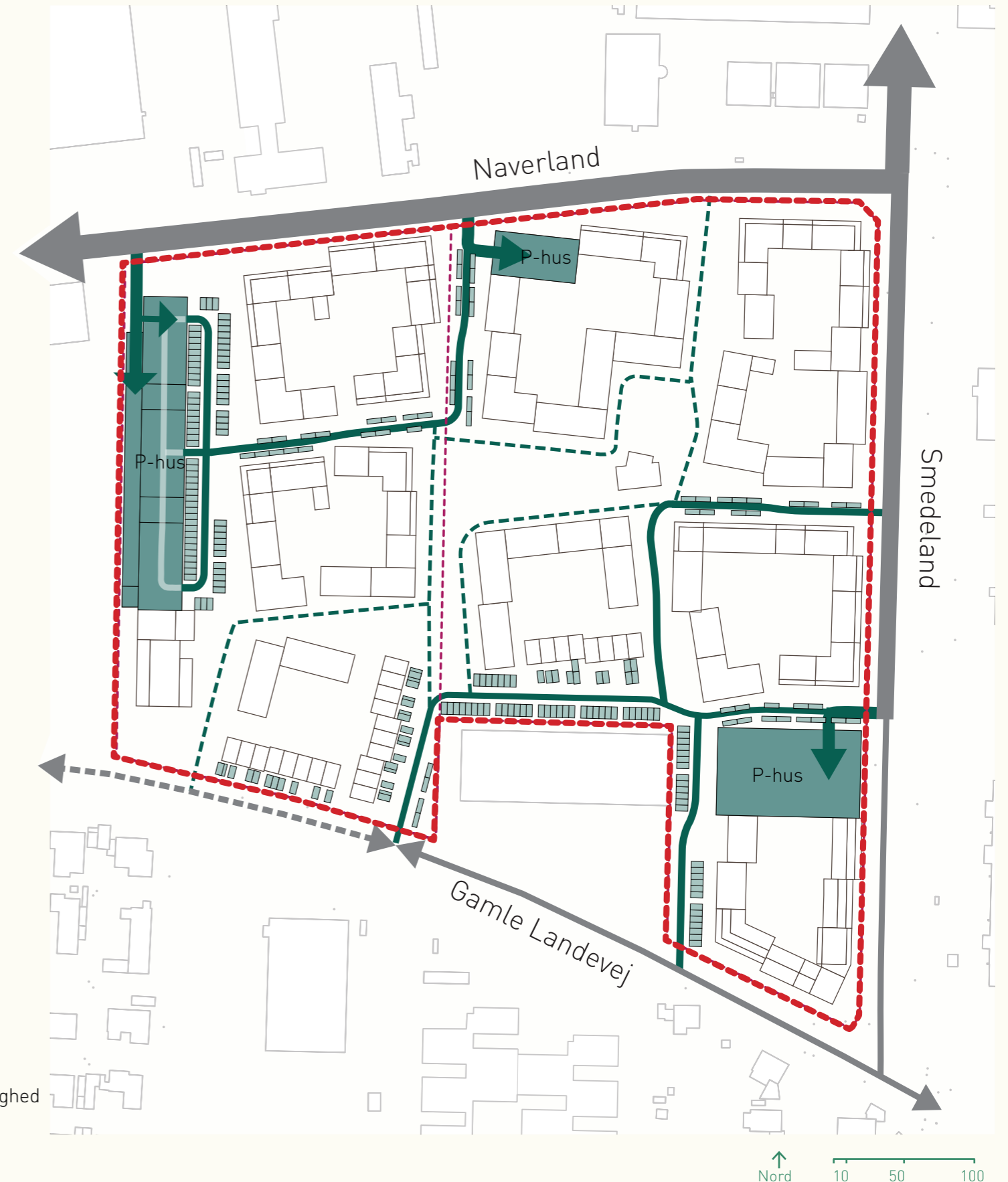
Cykelparkering følger kommuneplanens krav og vil blive placeret så tæt på indgange som muligt, for eksempel ved indgange til boliger.

Brand

I projektet lægges der op til, at brandvæsenets indsatser er traditionelle. Der udlægges en tilkørselsvej med tilhørende udstigningsarealer, så det sikres, at der højst er en afstand på 80 m til ethvert sted i bygningerne. Ved redningsåbninger udlægges der brandredningsarealer til både kørbare- og bærbar stige.

Renovation/Affaldshåndtering vil blive redegjort for i arbejdet med Rammelokalplanen.

-  Parkeringshus
-  Parkering terræn
-  Ankomstvej
-  Boliggade sænket hastighed
-  Brandredning







Trygge stiforbindelser kobles til eksisterende stinet

Stiforbindelser

Området indrettes med gode stiforbindelser, der kobles på Albertslunds eksisterende stinet seks forskellige steder. Forbindelserne har til formål at sikre god tilgængelighed for både gående og stillekørende cyklister internt i området, og i forbindelse med Albertslund og resten af Hersted.

Området indrettes med gode stiforbindelser, der kobles på Albertslunds eksisterende stinet

-  Cykelsti
-  Gangsti
-  Boliggade sænket hastighed
-  Koblingspunkt til stinetværk



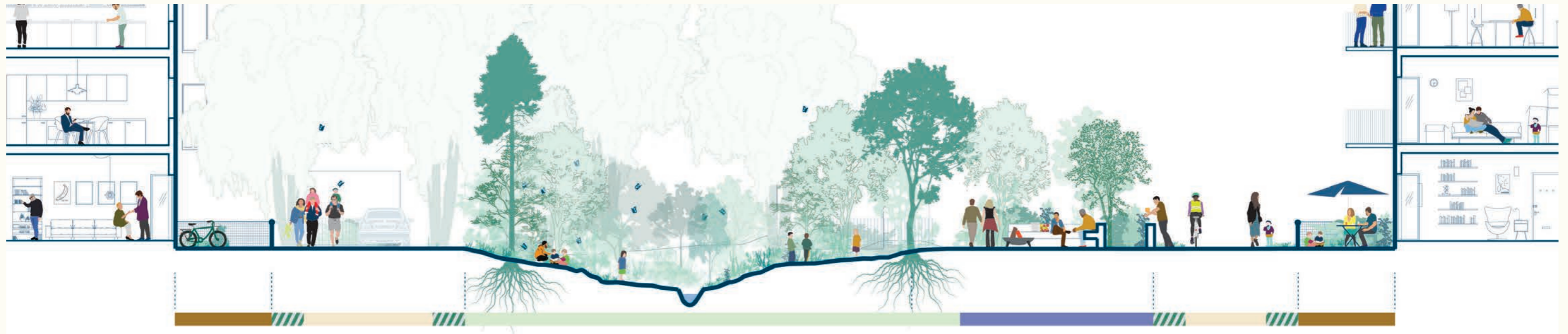
Vi opbevarer regnvand lokalt

Håndtering af regnvand følger retningslinjerne i Albertslunds Kommune. Lokalplanområdet ligger i et separatkloakeret opland, så regnvand og spildevand håndteres i hver sin ledning.

Regnvand, der overskrider grænsen for, hvad der må ledes til det offentlige regnvandssystem, håndteres ved forsinkelse på grunden, indtil der igen er kapacitet i det offentlige regnvandssystem.

Området udformes, så udvikling af lokalplanområdet ikke giver anledning til øget risiko for skadevoldende oversvømmelser ved ekstreme regnhændelser, der svarer til en 100-års hændelse for op- og nedstrøms naboer.

Terrænet reguleres, så regnvand håndteres lokalt på en måde, hvor det ikke medfører skade, blandt andet ved at udnytte parkeringsarealerne, de grønne og rekreative pladser samt parkelementer til midlertidig opbevaring af regnvand.



Bydelsparken er central til midlertidig opbevaring af regnvand

Vi skærmer boliger og uderum mod støj

Området er idag udfordret af virksomhedsstøj fra omkringliggende virksomheder samt vejstøj fra Naverland og Smedeland.

Helhedsplanen har på et principielt niveau indarbejdet foranstaltninger fra vest i form af et parkeringshus, der afskærmer mod støj.

Etageboligerne mod Naverland og Smedeland vil håndtere støjafskærmning på facade, og dermed afskærme resten af området mod støj.

Der bliver opsat lokal støjafskærmning af opholdsarealer i nødvendigt omfang. Støjafskærmning vil blive håndteret i arbejdet med rammelokalplanen.

Bymæssige kvaliteter ved at udvikle hele området

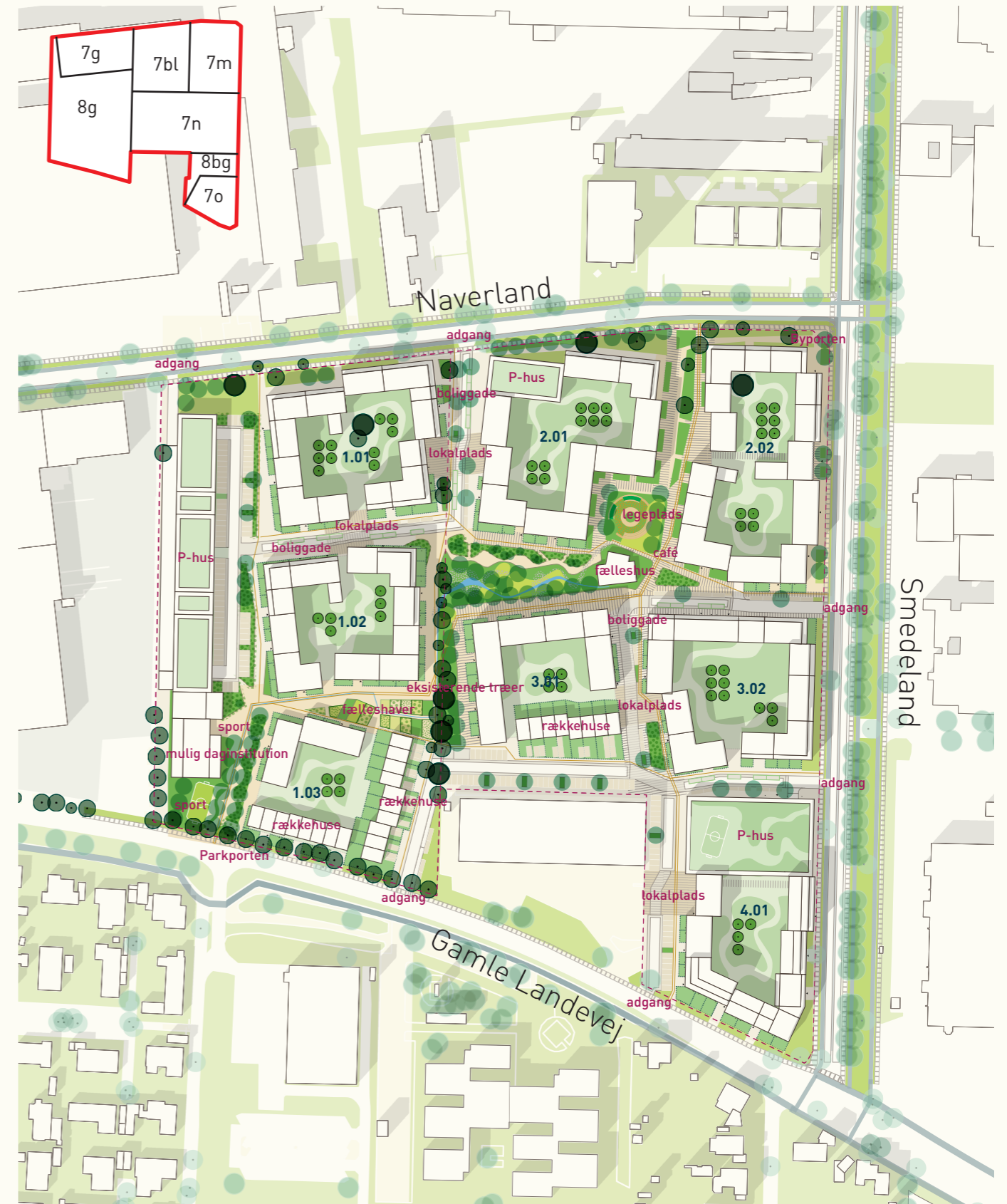
Udgangspunktet for startredegerelsen og det videre arbejde med rammelokalplanen er at udvikle hele området (matriklerne 7g, 7bl, 7m, 7n, 7o, 8g og 8bg) for at opnå de bedste bymæssige kvaliteter.

Ved at udvikle hele området kan vi:

1. Skabe en forbindelse for bløde trafikanter igennem området - som kobling (Parkporten) mellem det eksisterende boligområde i syd, Hersted Villaby, og Hersteds nye bydel herunder letbanestationen 'Glostrup Nord'.
2. Skabe mulighed for et større, indre, landskabeligt greb i området, der kan skabe kvalitet for alle beboere og besøgende til området.
3. Skabe et område med forskellige boligtyper og -typologier til en mangfoldig beboergruppe.
4. Skabe et åbent område med udadvendte funktioner i stueetagerne, der også kan tilgodese forbigående og besøgende.
5. Udvikle området i en større helhed og ikke bid for bid, så der kan skabes kvaliteter for et helt kvarter ad gangen.



Sådan kan bydelen se ud hvis matriklerne 7g og 8g udvikles som en del af helheden med en øget bebyggelsesprocent i nord



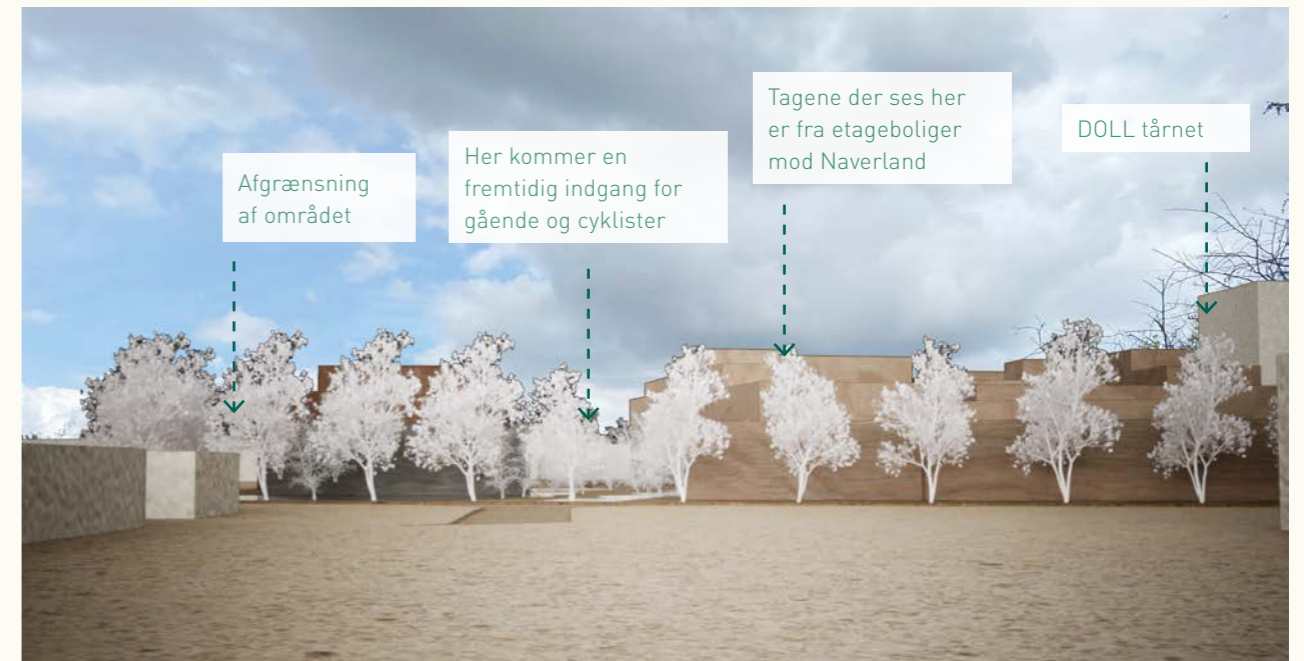
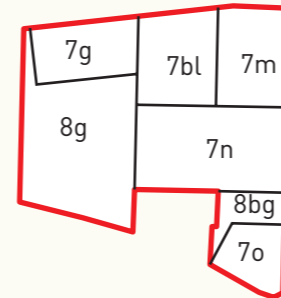
Udvikling af hele området

For at opnå de bymæssige kvaliteter ved at udvikle hele området foreslår vi helt konkret:

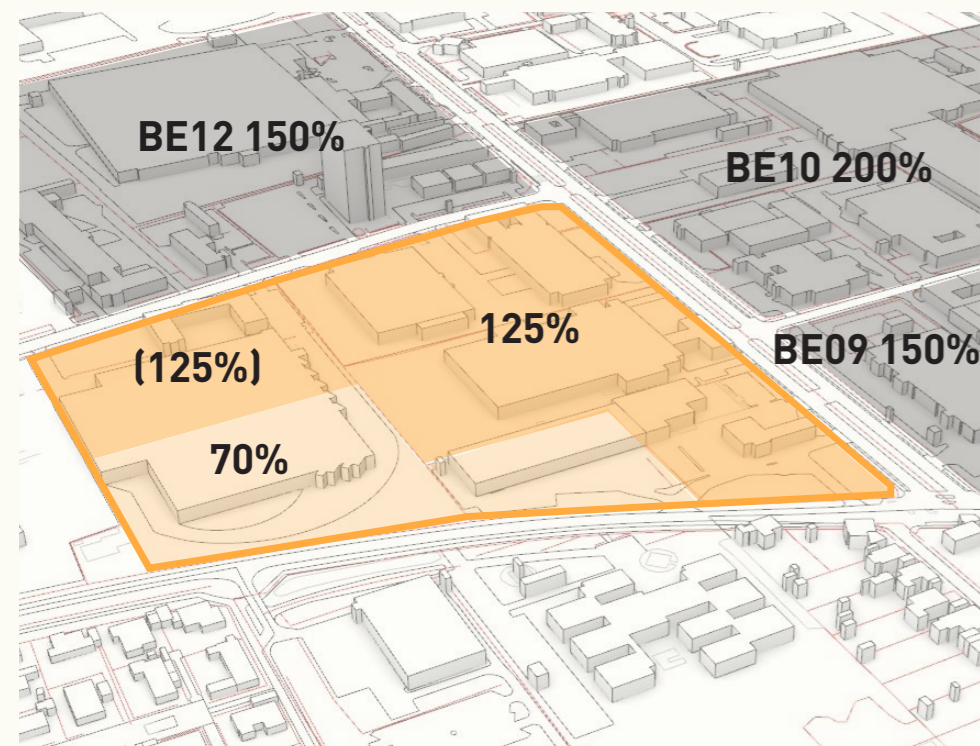
- At matrikel 7g og 8g forbliver i det stationsnære område, men med en differentieret bebyggelsesprocent.
- At bebyggelsesprocenten fastholdes på 70 pct. i den sydlige del af matrikel nr. 8g mod parcelhuskvarteret Hersted Villaby.
- At bebyggelsesprocenten fastsættes til 125 pct. for matrikel nr. 7g samt den nordlige del af matrikel nr. 8g.

Derved får matrikel nr. 7g og 8g samlet set en bebyggelsesprocent svarende til 100, der er lavere end de omkringliggende områder.

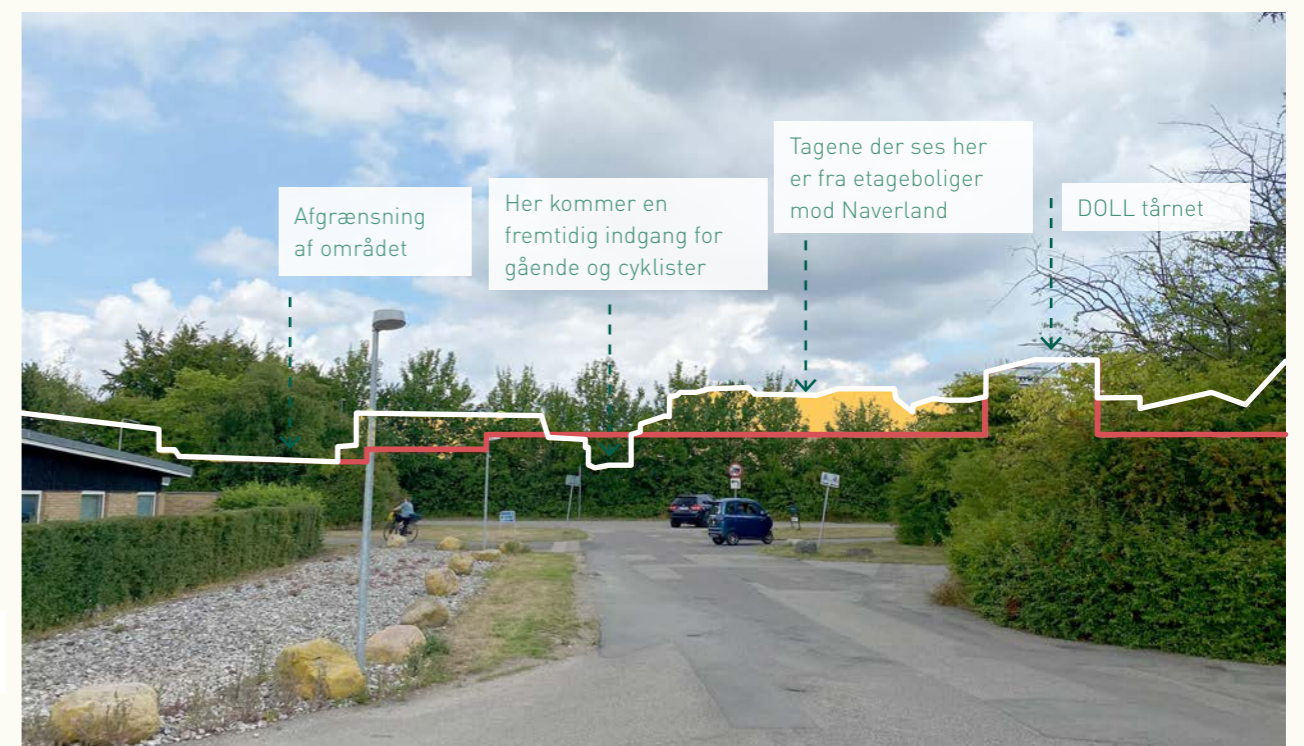
For at muliggøre en differentieret bebyggelsesprocent kræves der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2022-2034, der tillader en hævet bebyggelsesprocent på den nordlige del af området beliggende indenfor det stationsnære område.



Her ses de fremtidige højder ved en bebyggelsesprocent på hhv. 70 og 125 i den nordlige del af matriklen. Illustrationen er en træmodel set fra Hersted Villaby, fra samme position som nedenstående billede.



Vi foreslår bebyggelsesprocenter, der ligger under bebyggelsesprocenterne i de nærliggende områder jf. Kommuneplan 2022



Her ses de fremtidige højder ved en bebyggelsesprocent på hhv. 70 og 125 i den nordlige del af matriklen set fra Hersted Villaby. Den røde linje viser højder fra eksisterende bygninger i området, og den hvid linje viser de fremtidige potentielle højder for matrikel 7g og 8g.