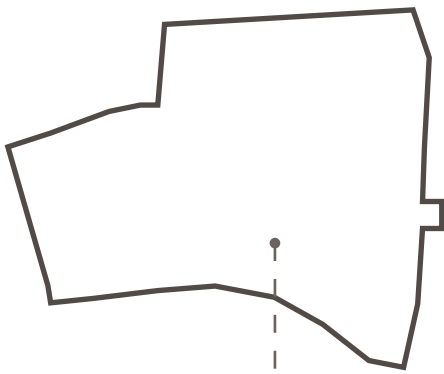


MASTERPLAN

HERSTED2045



Albertslund Kommune



HERSTEDINDUSTRIPARK



INDHOLD

4 AMBITIONEN

Masterplanen

6 HERSTED 2045

En by for børnene, det grønne og fællesskabet

8 11 NYE OMRÅDER

10 FIRE GREB

Infrastruktur

Byrum & Natur

Bebyggelse

Anvendelse

20 ERHVERVSPARK HERSTED

22 ILLUSTRATIONSPLAN HERSTED 2045

Volumenmodeller

Snit

28 FORELØBIG TIDSLINJE

30 DEN VIDERE PROCES

32 OMRÅDETS UDVIKLING

Plangrundlag

AMBITIONEN

Albertslund er en by med fællesskaber og fokus på bæredygtighed. Byen er skabt på grundlag af moderne velfærdsmodeller og i samskabelse med de mange nye borgere, der flyttede til i 60'erne og 70'erne. Vi har beholdt de stærke demokratiske principper fra dengang og har en engageret befolkning, der kan og vil noget med deres liv og by.

I Albertslund er der tradition for både nationalt og internationalt samarbejde med virksomheder og vidensinstitutioner. Gennem årene har vi skabt unikke projekter, nye metoder og samarbejdsformer med spændende resultater til følge.

Det er med de værdier og traditioner i bagagen, vi tager fat om udviklingen af Hersted Industripark.

FN's 17 verdensmål er rammen om vores kommuneplanstrategi og vi har både valgt nogle mål, som vi synes giver os et nyt og særligt fokus på ting, vi allerede gør, og nogle mål, som vi gerne vil give mere opmærksomhed i årene fremover.

Vi ser Hersted som en del af det nye Albertslund. En værdibaseret bydel, der, med rod i FN's verdensmål og Albertslunds værdier, bliver et nyt og spændende område, som imødekommer fremtidens krav om tilgængelighed, byudvikling, befolkningstilvækst, klima- og miljøbevidsthed.



Albertslund Kommune, 1. september 2019
Steen Christiansen, borgmester



MASTERPLANEN

Denne masterplan sætter rammen om en helt ny fremtid for Hersted.

Med en fantastisk beliggenhed i Greater Copenhagen, mellem skov og letbane og med den nye masterplan, der med rekreative boulevarder og parker trækker Vestskoven ind i området, skaber vi rum for nye boliger til nye borgere, der sammen med de oprindelige albertslundere, kan skabe en ny og spændende udvikling for hele byen.

Med letbanen bliver Hersted Albertslunds nye port mod København og det store regionale fællesskab, Greater Copenhagen. Området omkring letbanestationen skal udvikles til et centralt omdrejningspunkt. Letbanen vil gøre det nemt at rejse på langs gennem byen og skabe endnu bedre pendlermuligheder. Den centrale placering i Greater Copenhagen åbner for et stort marked, og det skaber vækst til virksomhederne, flere arbejdspladser og optimale muligheder for innovation og omsætning.

Albertslund er en by med stærke værdier og traditioner, og vi kaster selvfølgelig ikke Hersteds fortid som erhvervsområde bort. Derfor støtter vi op om transformationen fra industri- til kontor erhverv. Samtidig med, at vi sikre gode vilkår og udviklingsmuligheder for produktions-, og lager- og logistikerhverv på mellemlang sigt.

Vi vil i årene frem gøre en stor indsats for at pleje erhvervslivet og det stærke iværksættermiljø, vi har i byen. Med Hersted får vi en levende bydel med både boliger og erhverv, der ikke bare tiltrækker flere borgere, men også nye virksomheder og investeringer.

Hersted har allerede internationalt format og gennemslagskraft med DOLL, der udvikler lys og intelligent byteknologi. Vi vil bruge Hersted som et levende klasselokale og sætte nye standarder for at inddrage børn og unge i at skabe deres egen fremtid og arbejdsliv.

Vi ønsker, at Hersted skal være et eksempel på hvordan FN's verdensmål, og et stærkt samarbejde med virksomheder, uddannelser og borgere, kan sætte ekstra skub i den grønne omstilling og i byens og samfundets udvikling.

HERSTED 2045

Hersted skal være en bæredygtig bydel både socialt, økonomisk og miljømæssigt. Derfor tager masterplanen afsæt i FN's verdensmål for en bæredygtig udvikling.

Seks verdensmål udgør værdigrundlaget for byudviklingen i Albertslund og dermed også i Hersted Industripark:

- Verdensmål 8: Anstændige jobs og økonomisk vækst
- Verdensmål 3: Sundhed og trivsel
- Verdensmål 10: Mindre ulighed
- Verdensmål 12: Ansvarligt forbrug og produktion
- Verdensmål 13: Klimaindsats
- Verdensmål 15: Livet på land

Verdensmålene udspringer af en global sammenhæng, og skal løfte udfordringer på verdensplan. For at verdensmålene kan tilføre Albertslund og Hersted værdi, er de omskrevet til den lokale kontekst. De seks verdensmål for byudvikling, i kombination med Albertslundvisionen om børnene, det grønne og fællesskabet, er således formuleret i tre målsætninger:

- Aktiv by med rig natur
- Mangfoldig by med høj livskvalitet
- Klimaby med bæredygtig innovation

AKTIV BY MED RIG NATUR

I Albertslund er bevægelse og oplevelse en integreret del af byudviklingen. Naturen skal være let tilgængelig og rumme en høj biodiversitet. Klimatilpasning sker med fokus på, at vand skaber rekreative muligheder og rigere natur.

Hersted skal være en **bydel til bevægelse og oplevelse**, hvor naturen er synlig i kvarterne og hvor der er grobund for oplevelser og læring. Bevægelse skal fremmes med attraktive forhold for cyklister og gående og ved at placere spændende indslag langs med stierne. Vi ønsker **høj biodiversitet** og vil forbedre naturkvaliteten ved at give de bedste vilkår for de dyr og planter, der kan trives i kvarterer og i de enkelte byrum.



En by for børnene, det grønne og fællesskabet



MANGFOLDIG BY MED HØJ LIVSKVALITET

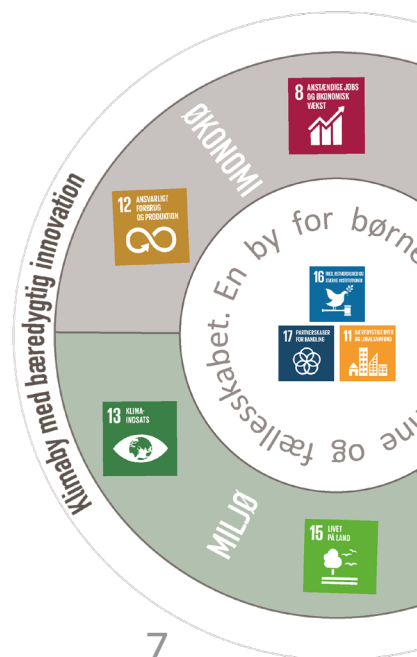
Byudviklingen i Albertslund skal fremme trivsel gennem fællesskab, kultur og tilgængelighed. Byen skal kunne rumme forskellige mennesker i forskellige livssituationer og tilbyde attraktive muligheder for at bo, lære, arbejde, opleve og mødes i Albertslund.

Hersted skal være **en bydel hvor kulturen understøtter fællesskab og dannelse**. Albertslunds kulturinstitutioner igangsætter kulturelle aktiviteter i boligområderne, skaber liv mellem bygningerne og motiverer til at besøge nogle af Hersteds nye parker, der ligger, hvor der før var veje. I Hersted skal der være et levende lokalmiljø med byrum og parker, der rummer funktioner til socialt samvær, leg, motion og spændende oplevelser. Erhvervslivet skal være drivkraft for jobs og handel. Butikkerne skal primært ligge ved stationen og vi vil gå i samarbejde med virksomhederne om at udvikle kvarterer til glæde for alle. Vi ønsker en **støjsvag og tilgængelig bydel**, hvor man kan blive boende i samme område, selvom ens livssituation ændrer sig. Derfor skal der være attraktive boliger i forskellige størrelser og typer, og der skal være stisystemer med belysning og genkendelighed.

KLIMABY MED BÆREDYGTIG INNOVATION

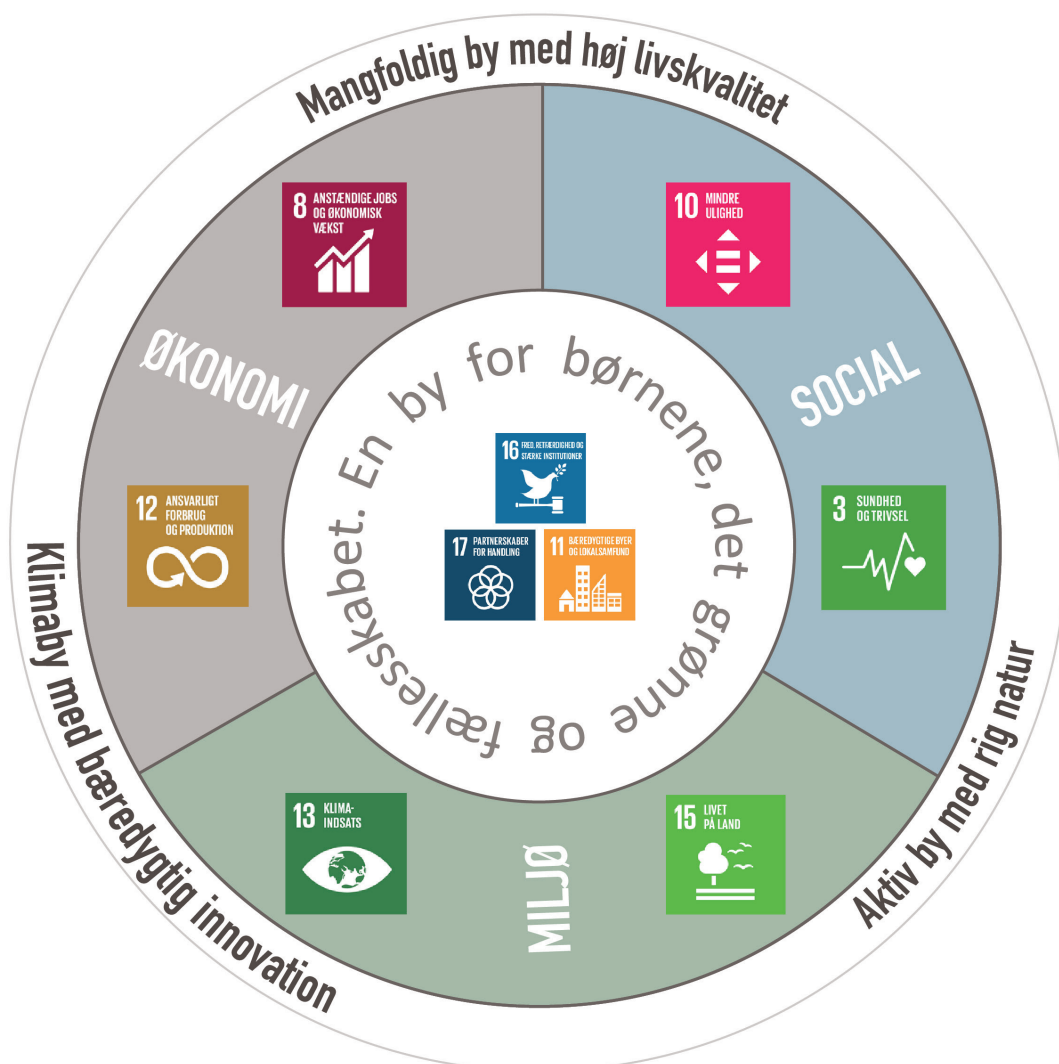
I Albertslund fremmer vi byudvikling, der bidrager til den grønne omstilling. Det gør vi ved at reducere vores miljø- og klimaaftryk og ved at åbne byen op for bæredygtig innovation.

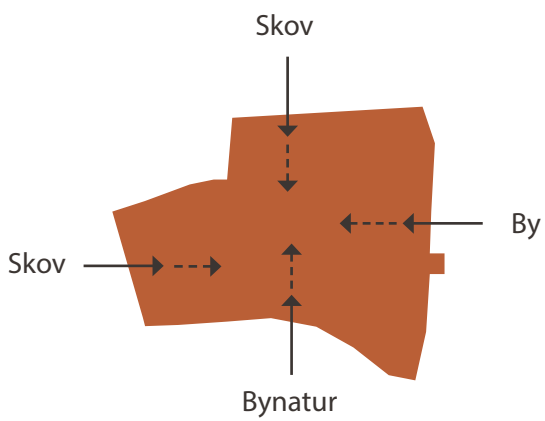
Hersted skal, ligesom resten af Albertslund, have fokus på energieffektivitet og udnyttelse af overskudsvarme frem for energiproduktion. Lokal energiproduktion kan understøttes i Hersted, hvis det skaber miljø- og klimamæssig værdi. Hersted indrettes, så **bæredygtig mobilitet bliver det lette valg**, således at vi skaber de bedste muligheder for at færdes uden bil til arbejde, skole og fritidstilbud. Med letbanen bliver den kollektive trafik udbygget og vi udvikler, hvor det giver mening. Delebil vil blive prioriteret og vi fokuserer på ladeinfrastruktur til el-biler i boligområderne. Albertslund er **en by for miljøvenlig innovation og erhverv**, og i Hersted skal vi stille byen til rådighed som laboratorium for virksomheder. Derved understøtter vi en bæredygtig samfundsudvikling. I byudviklingen vil vi kommunikere de bæredygtige værdier tydeligt og stille krav, hvor det er muligt.



11 NYE OMRÅDER

Vi deler Hersted Industripark op i 11 nye kvarterer med nye bebyggelser og beplantning. Hver især vil de have deres særegne karaktertræk, der relaterer sig til områdets historie og omgivelserne. Kvartererne bindes sammen af rekreative boulevarder, langstrakte parker på nedlagte veje, og grønne områder til idræt og leg. Den nyeste by- og transportteknologi kommer også til at spille en understøttende rolle i den fysiske og digitale infrastruktur ved at gøre færdslen i området både let tilgængelig, sikker og komfortabel. Blandt andet kommer førerløse busser, digitale informationsstandere, intelligent gadebelysning og super-cykelstier til at sætte nye standarder for, hvordan man skaber en moderne og grøn bydel. De endelige navne vil blive besluttet, når kvarterene har fået deres identitet.





FIRE GREB

Hovedgrebet for Hersted handler om at forstærke, fortætte, forbinde og forny på tværs af området. De fysiske strukturer skal understøtte, at Hersted bliver forbilledet for en ny inkluderende og bæredygtig livsstil, og tiltrække nye familier, uddannelsesinstitutioner og virksomheder. De fire hovedgreb i omdannelsen er: Infrastruktur, Byrum & Natur, Bebyggelse og Anvendelse.



INFRASTRUKTUR

I Hersted bygger vi videre på princippet om separeret trafik, så bløde trafikanter kan færdes uden risiko. I hele området sænkes hastigheden og lastvognstogene fjernes på boligvejene ved at indsnævre kørebanerne og give mere plads til cyklister og gående. De nord-syd gående veje bliver omdannet til rekreative boulevarder, med fokus på cykler, gående og grønne rekreative arealer. Gamle Landevej og Herstedøstervej nedlægges og omdannes i samarbejde med udviklere over tid til park. Derudover udvides vejstrukturen med en ny bygade fra Smedeland til letbanestationen.



BYRUM & NATUR

De rekreative boulevarder og boligområder begrønnes i takt med, at Vestskoven trækkes ind med strøg, kiler og snit, der tilfører aktiviteter, sport, leg og læring. De rekreative boulevarder vil få fokus på bynatur, leg og aktivitet. Veje, der omdannes til park og naturområder, vil udvide Vestskoven, så den bliver en del af byen. I forbindelse med etablering af letbanen udvikles stationsforpladsen til et urbant byrum, som den nye bygade fra Smedeland fører hen til.

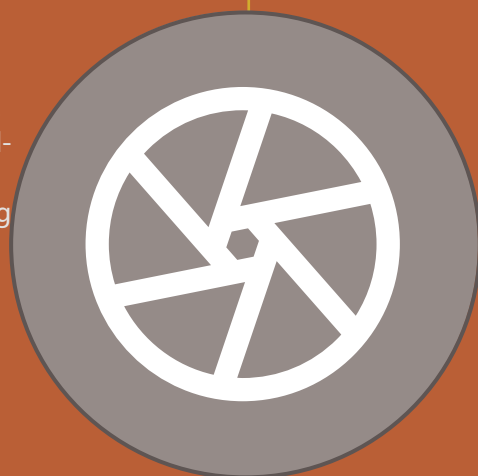
BEBYGGELSE

De nye bebyggelser vil blive planlagt med udgangspunkt i de kvaliteter, der findes i mange af de eksisterende kvarterer i Albertslund. Derfor skal der bygges boliger med henblik på at skabe trygge og sunde rammer, der lægger op til fællesskab, børneliv, leg og sociale aktiviteter, i et bæredygtigt miljø tæt på naturen. Det er et mål at bebyggelserne skal have fokus på æstetik og funktionalitet tilpasset behovene hos den målgruppe, der bygges til. Der vil fortsat også være moderne industribebyggelse. Derudover skal der bygges bolig og erhverv i op til ti etager omkring letbanestationen. Bolig og erhverv i op til fem etager midt i området, og bolig i op til tre etager ud mod Vestskoven.



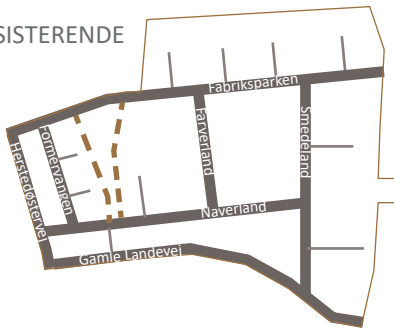
ANVENDELSE

Hersted deles op i flere forskellige kvarterer, der hver især tager udgangspunkt i egne kvaliteter, funktioner og omgivelser. Ved letbanestationen udvikles et bydelscenter. Områderne mod syd og vest omdannes til boligområder. En del af Hersted fastholdes til produktions-, lager- og logistikerhverv i en lang periode. Efter omdannelse bliver der mulighed for både kontorerhverv og boliger i flere områder.



INFRASTRUKTUR

EKSISTERENDE



FASE 1



EKSISTERENDESITUATION

Området er anlagt, så det egner sig til tung transport og lastvognstog. Infrastrukturen i Hersted er derfor præget af brede vejarealer med to til fire kørebaner og smalle fortove. Mange af vejene har ikke cykelstier, herunder Naverland og Formervangen, samt de fleste stikveje. Formålet med omdannelse af vejene er at etablere bedre forhold for de bløde trafikanter.

FASE 1

I 2025 åbner letbanestationen "Glostrup Nord" på Ring 3. I den forbindelse etableres en bygade fra Smedeland til letbanestationen, samt en stationsforplads. Samtidig omdannes den nordlige del af Smedeland til en rekreativ boulevard ved at indsnævre vejprofilen fra fire til to baner, så der skabes plads til brede cykelstier og fortove, opholdsarealer til leg, samt plads til parkering. Naverland omdannes for at give plads til bløde trafikanter. Gamle Landevej nedlægges, og der etableres en sti for bløde trafikanter.

- Brede vejbaner
- Smalle vejbaner, brede cykelstier og fortov
- Cykel- og gangstier
- Rekreative boulevarder
- Bygade

FASE 2



FÆRDIG 2045



1: Naverland i Hersted Industripark, som den ser ud i dag.

2: Eksempel på letbane stationsområde i Karlsstad, Peter Sand Arkitekter.

3: Eksempel på grønne cykel- og gangstier.

4: Eksempel på rekreativ boulevard. Sønderboulevard i København med grøn bypark i midten.

FASE 2

Farverland og Formervangen omdannes til rekreative boulevarder. Herstedøstervej nedlægges og omdannes til sti. De øvrige stiforbindelser anlægges.

FÆRDIG 2045

Fabriksparken omdannes med fokus på bløde trafikanter, efter samme model som Naverland. Den sydlige del af Smedeland omdannes til rekreativ boulevard i forlængelse af den nordlige del. En ny stiforbindelse anlægges på tværs af Hersted fra øst til vest.

BYRUM & NATUR



EKSISTERENDESITUATION






Vestskoven grænser op til Hersted Industripark mod vest og nord, og store dele af området er således omkranset af skov. De seneste år er der plantet over 800 nye træer, og en begrønning af Hersted Industripark er allerede godt i gang. Inde i området er der i dag en sø mellem Naverland og Gamle Landevej, samt et grønt område med fodboldbaner, der grænser op til Fabriksparken.

FASE 1

Gamle Landevej omdannes til en grøn bypark, der forlænger Vestskoven, og skaber naturoplevelser, hvor der før var vej. Parken vil fungere som et rekreativt areal for eksisterende og kommende beboere i Hersted.

Langs den nordlige del af Smedeland, som omdannes til en rekreativ boulevard, kommer grønne områder til leg og ophold. Langs bygaden fra Smedeland til letbanestationen etableres et varieret byrum i hele gadens længde.



-  Grønne områder
-  Idræt
-  Rekreative, grønne byrum
-  Park
-  Urbane byrum

1: Udsigt fra Hersted Industri-park mod Vestskoven og Herstedøster.

2: Eksempel på grøn bypark med oplevelsesrige stiforløb og opholdszoner. Highline Park i New York.

3: Eksempel på plads til leg i det grønne.

4: Eksempel på Business improvement district (BID) i København: SEB Bank med urbant landskab over parkeringsanlæg

FASE 2

Formervangen og Farverland om-dannes til rekreative boulevarder. De grønne områder langs boulevarderne planlægges med områder til ophold og leg. Nye boligområder i den vestlige del af Hersted etableres i grønne omgivelser.

FÆRDIG 2045

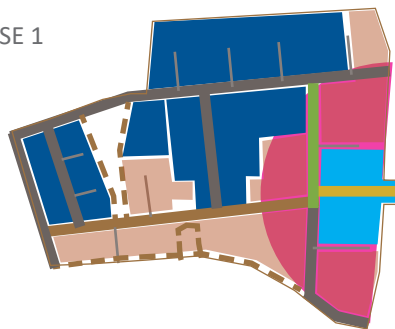
Den sydlige del af Smedeland om-dannes til en rekreativ boulevard med grønne byrum. I området nord for Fabriksparken etableres nye boligområder i grønne omgivelser.

BEBYGGELSE

EKSISTERENDE



FASE 1








EKSISTERENDESITUATION

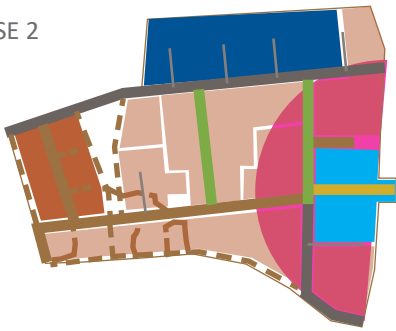
Hersted er præget af store volumener af industribebyggelse. De fleste af bygningerne i området er mellem en og tre etager høje, og har typisk lange lukkede facader med få vinduer. Generelt ligger bygningerne trukket tilbage fra vejen med enten grønne arealer eller parkeringsareal foran. Enkelte bygninger fungerer som markører og identitetsskabere, og kan bevares - f.eks kaffetårnet.

FASE 1

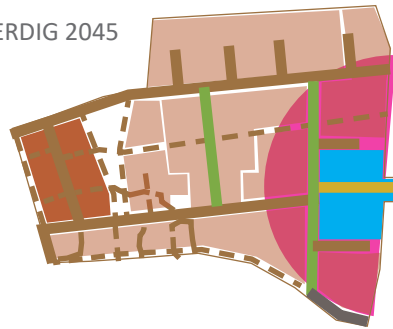
Det stationsnære område planlægges som et tæt bebygget og urbant bymiljø med varierende bygningshøjder. Enkelte steder kan der bygges op til tolv etager. De tilgrænsende områder mod nord og syd, langs Ring 3, planlægges så der kan opføres bebyggelse i op til fem etager. I det sydlige område af Hersted, langs Gamle Landevej og dele af Naverland, planlægges der ligeledes for bebyggelse med varierende højder på op til fem etager.

	Industribebyggelse
	Op til 6 etager Stedvis op til 12 etager
	Op til 6 etager Stedvis op til 9 etager
	Op til 5 etager
	Op til 3 etager

FASE 2



FÆRDIG 2045



1: Kaffetårnet i Hersted Industripark.

2: Eksempel på stationsområde med erhvervsbygninger der danner en støjbarriere for de bagvedliggende boliger. Køge Nord.

3: Eksempel på den moderne skovby. Juul Frost arkitekter.

4: Eksempel på moderne kontorbyggeri i træ på fem etager.

FASE 2:

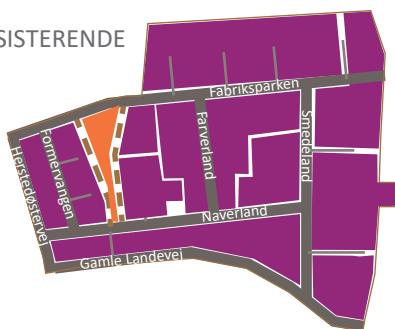
Mod skoven i vest planlægges en moderne tæt-lav skovby, med bebyggelse i op til tre etager. Området skal videreføre nogle af de kvaliteter, der findes i Herstedøster landsby. Centralt i Hersted kan der bebygges med op til fem etager, men også her er det ønskeligt med varierende højder.

FÆRDIG 2045

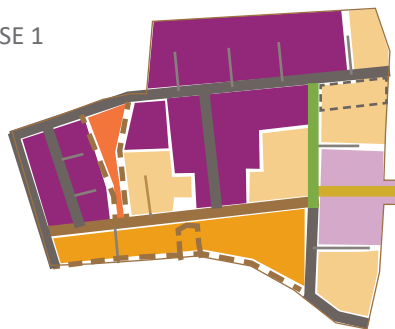
Den sidste del af Hersted, nord for Fabriksparken, omdannes fra industri til bebyggelse i varierende højder på op til fem etager.

ANVENDELSE

EKSISTERENDE



FASE 1



EKSISTERENDESITUATION

Området er præget af produktions-, lager- og logistikerhverv, men huser også DOLL (Danish Outdoor Living Lab) og uddannelsesinstitutionen NEXT, der tilbyder erhvervsuddannelser.

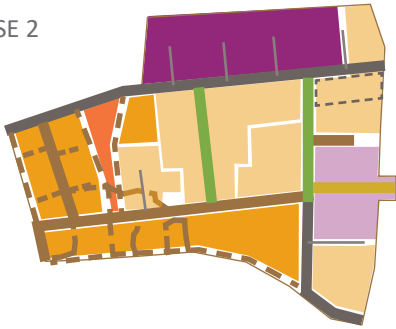
FASE 1

Det stationsnære kerneområde omdannes til bydelcenteret med detailhandel, boliger, kontorerhverv, offentlig service og restauration. De øvrige områder langs Ring 3, planlægges til blandet bolig og erhverv.

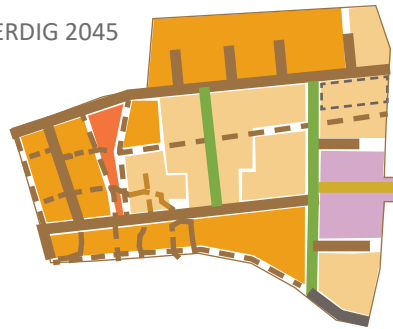
Ved Fabriksparkens tilslutning til Ring 3, er der mulighed for at etablere boxbutikker til særligt pladskrævende varer. Området syd for Naverland planlægges til boliger. I områder nord for Naverland vil der være mulighed for blandet bolig og kontorerhverv.

- Letbane/
bydelscenter
- Erhverv
- Erhverv og bolig
- Bolig
- Rekreative formål
- Område til særlig
pladskrævende varer

FASE 2



FÆRDIG 2045



1: NEXT uddannelse København, i Hersted Industripark.

2: Eksempel på stationsområde med blandede funktioner. Växjö, White Arkitekter

3: Produktionserhverv i Hersted Industripark

4: Eksempel på Business Improvement District (BID) i London, med urbant byrum som både virksomhederne og byens indbyggere aktivt bruger.

FASE 2

Området i midten af Hersted, med adgang fra Farverland, omdannes til blandet bolig og kontorerhverv. Områderne med adgang fra Formervangen og øst for Herstedøstervej planlægges til boligområder.

FÆRDIG 2045

Område nord for Fabriksparken planlægges til boliger.

ERHVERVSPARK HERSTED

Sameksistens mellem erhverv og boliger i HIP

De internationale erhvervsstrukturer er i konstant udvikling. I Albertslund Kommune er fuldtidsjobs indenfor industrien i høj grad forsvundet indenfor de sidste otte år - i dag er kun 2 % beskæftiget indenfor industri.

Halvdelen af de privatansatte i Albertslund arbejder indenfor handel og transport, og heraf er hovedparten ansat inden for engros- og detailhandel. Det er forventningen, at serviceerhverv, transport og byggeri og anlæg vil fylde mere i fremtiden.

Grundejere og virksomheder i de dele af Hersted Industripark, der ikke er attraktive for omdannelse, og hvor den tunge transport kan fortsætte uafhængigt af boligudviklingen, skal sikres udviklingsmuligheder. Derfor vil områderne blive lokalplanlagt som industri- og erhvervsområder for bl.a. produktions-, lager- og logistikvirksomheder.

Albertslund Kommune arbejder med Business Improvement Districts (BID) for at forstærke samarbejdet med de lokale virksomheder og udvikle mere attraktive erhvervsområder. I 2019/2020 opstartes to BID's i de områder, som står overfor omdannelse.

Med den nye letbanestation Glostrup Nord åbnes der for investeringsmuligheder. Særligt nær stationen vil der være gunstige forhold for virksomheder med mange ansatte.

PLANLOVEN

§ 15 a.

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 22 og 25, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

§ 15 b.


En lokalplan må kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, stov eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.


Stk. 2. En lokalplan kan uanset stk. 1 udlægge arealer i konsekvensområder, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 25, der er belastet af lugt, stov eller anden luftforurening til opførelse af ny bebyggelse til kontorformål og lign., hvis planen ved bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger, jf. § 15, stk. 2, nr. 14, kan sikre, at grænseværdier for lugt, stov og anden luftforurening overholdes indendørs og på udendørs opholdsarealer.

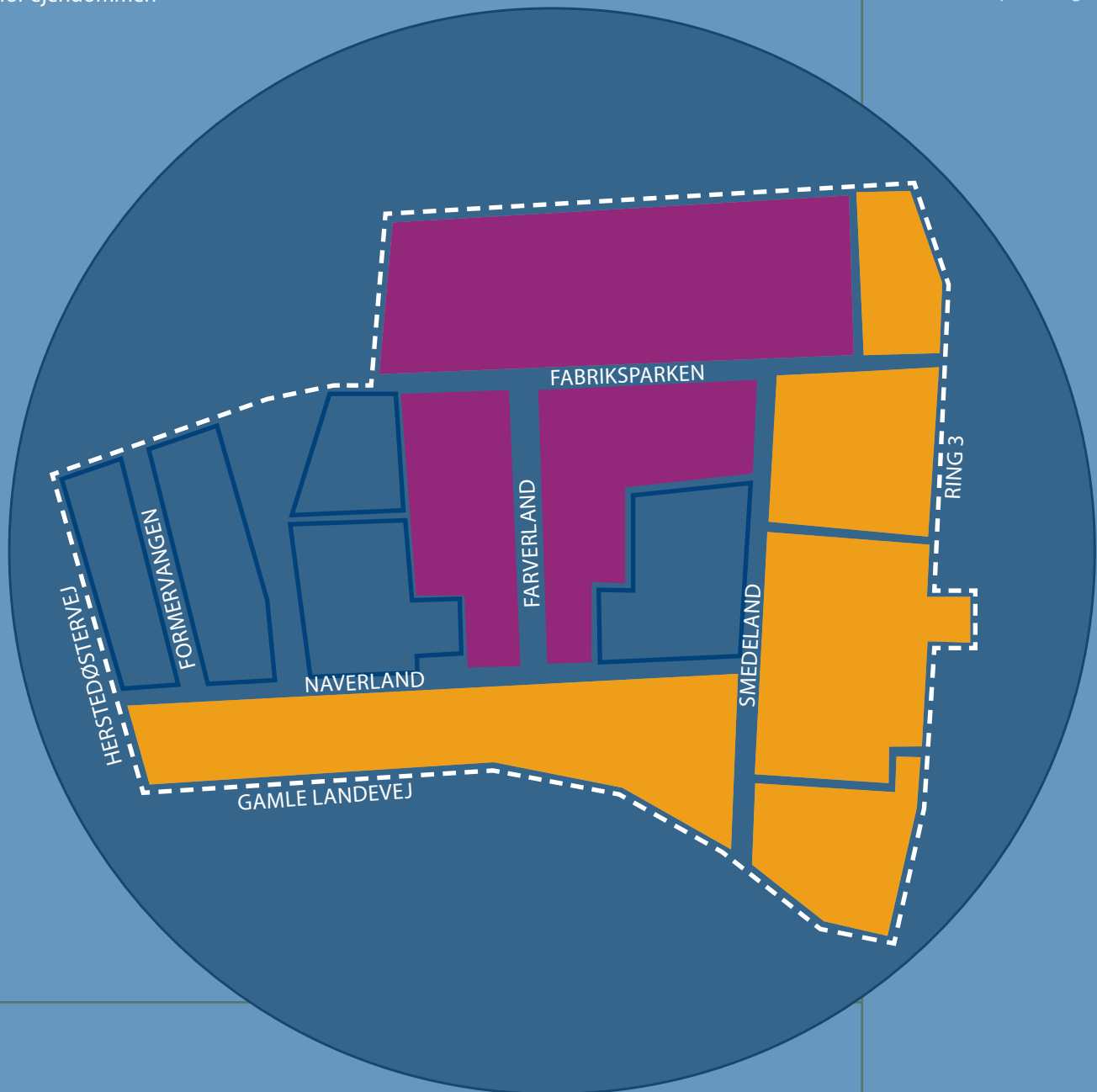
Udvikling af ejendomme

Forejendomme der grænser op til områder udpeget til tidligere udviklingsfase, kan der være ønske om udvikling i den tidligere fase.

Beslutning om ejendomsudvikling i den anden fase end fastlagt i masterplanen, træffes af Kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandling af en igangsætning af lokalplanlægning for ejendommen

 Områder der lokalplanlægges til erhvervsområde for produktions- og lager- og logistik erhverv.

 Områder der er attraktive for bolig- og byudvikling i fase 1.



PRINCIPPER FOR SAMEKSISTENS

Veje

- Veje i områder, der ikke er attraktive for omdannelse, fastholdes til tung transport i fase 1.
- Veje i områder, der er attraktive for bolig- og byudvikling omdannes, så der bliver gode forhold for bløde trafikanter.
- Områder, hvor boliger og produktions-, lager- og logistikvirksomheder skal sameksistere over en længere periode udvikles, så de tilgodeser både virksomhederne og bløde trafikanter.

Miljøforhold

- Fremtidige boliger skal sikres mod miljøgener samtidig med, at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder bevares.
- Afværgeforanstaltninger skal indgå som forudsætning for ibrugtagning af nye boliger, således at det vil være bygherren, der skal afholde udgifterne og ikke virksomhederne.

ILLUSTRATIONSPLAN HERSTED 2045



HERSTED ØSTER

NEXT

HERSTED SKOVBY

BYLUNDEN

HIP I

SYDVANGEN

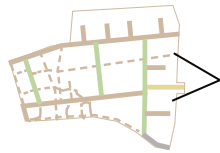
VESTSKOVEN

ALBERTSLUND

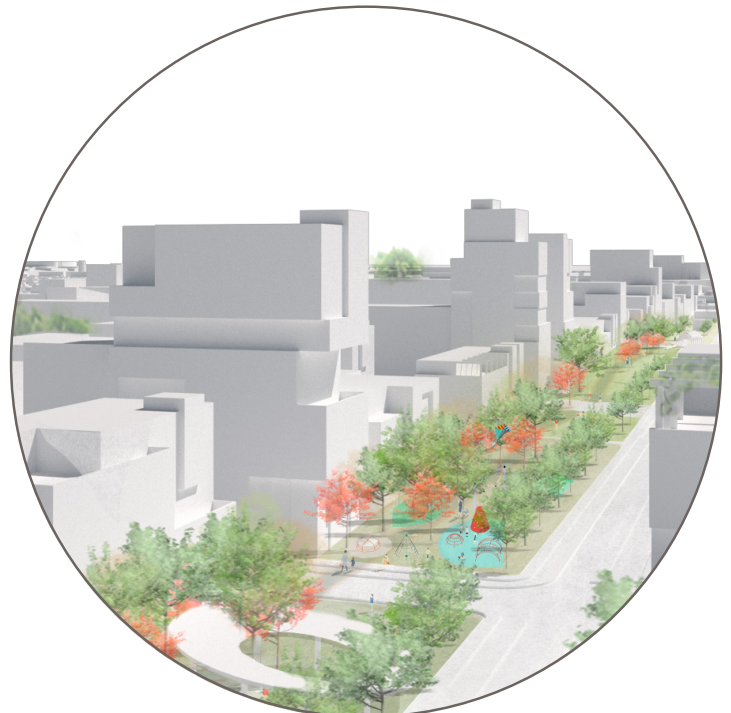
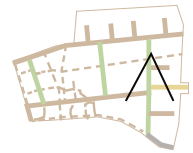


VOLUMENMODELLER

FÆRDIG 2045



FÆRDIG 2045



VOLUMENMODEL 1

Kig fra Ring O3 mod vest gennem Bygaden der kobler den kommende letbanestation med den nye rekreative boulevard på Smedeland.

Doll-house er fortsat områdets højeste bygning, men den har fået selskab af nye slanke tårne og varierede karrébebyggelser.

Mod vest ses Naverland som en ny grøn forbindelsesåre gennem områdets sydlige del.

VOLUMENMODEL 2

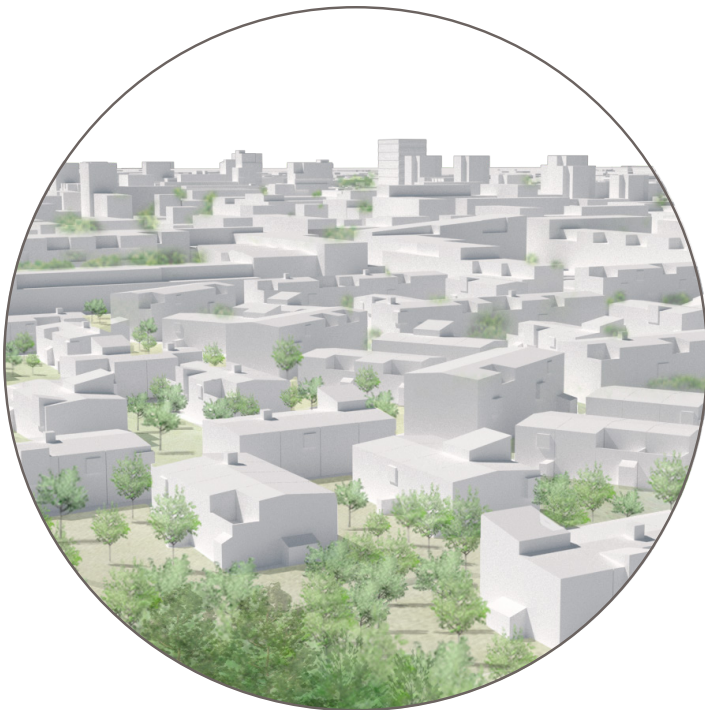
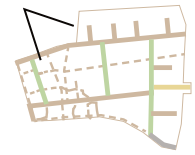
Kig fra Smedeland mod syd hvor Bygaden med to nye tårne skaber et særlig bymæssigt hjørne i byen.

Smedeland er en bred rekreativ boulevard med forskellige aktivitets- og opholdsmuligheder: urban play, paviljoner, sports- og legeanlæg samt mulighed for fællesaktiviteter under de grønne trækroner.

FÆRDIG 2045



FÆRDIG 2045



VOLUMENMODEL 3

Kig fra Vestskoven mod Skovlodden, hvor den nuværende grund er transformeret til en tæt skovby. De eksisterende træer i skovbrynet glider ind mellem bygningsvolumenerne og skaber et frodigt grønt boligområde.

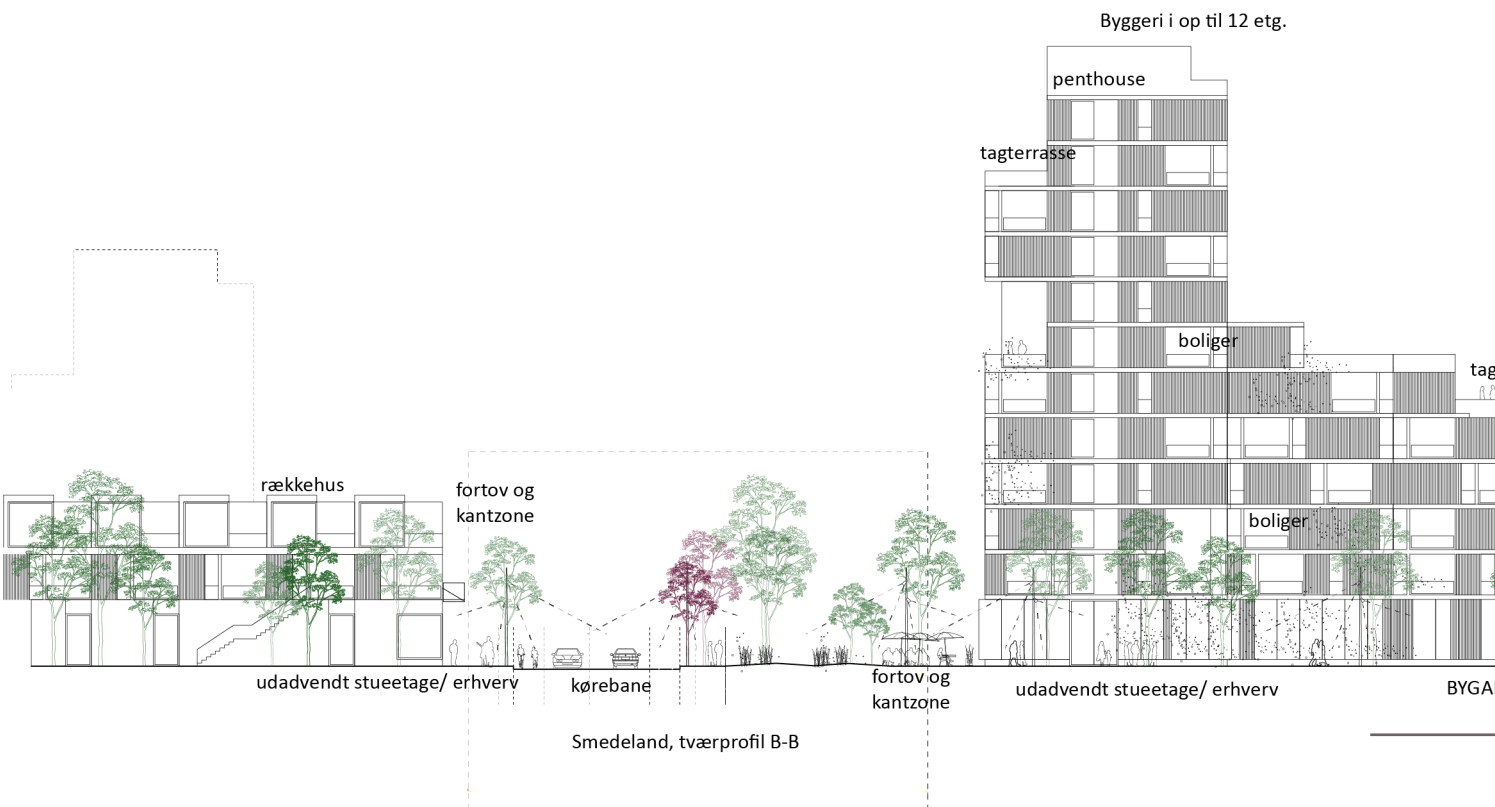
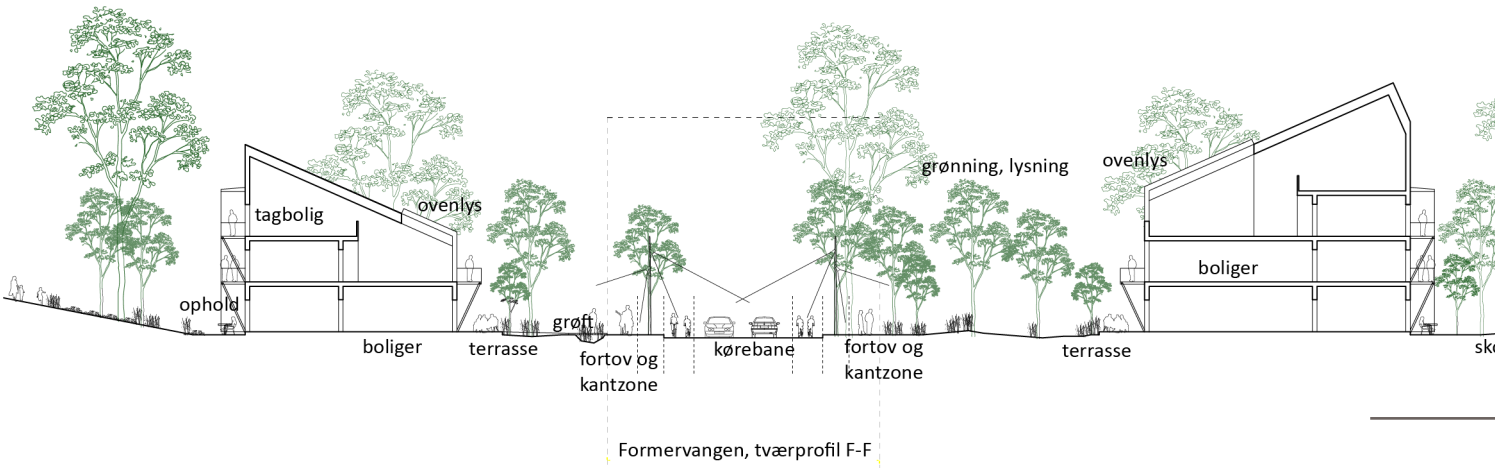
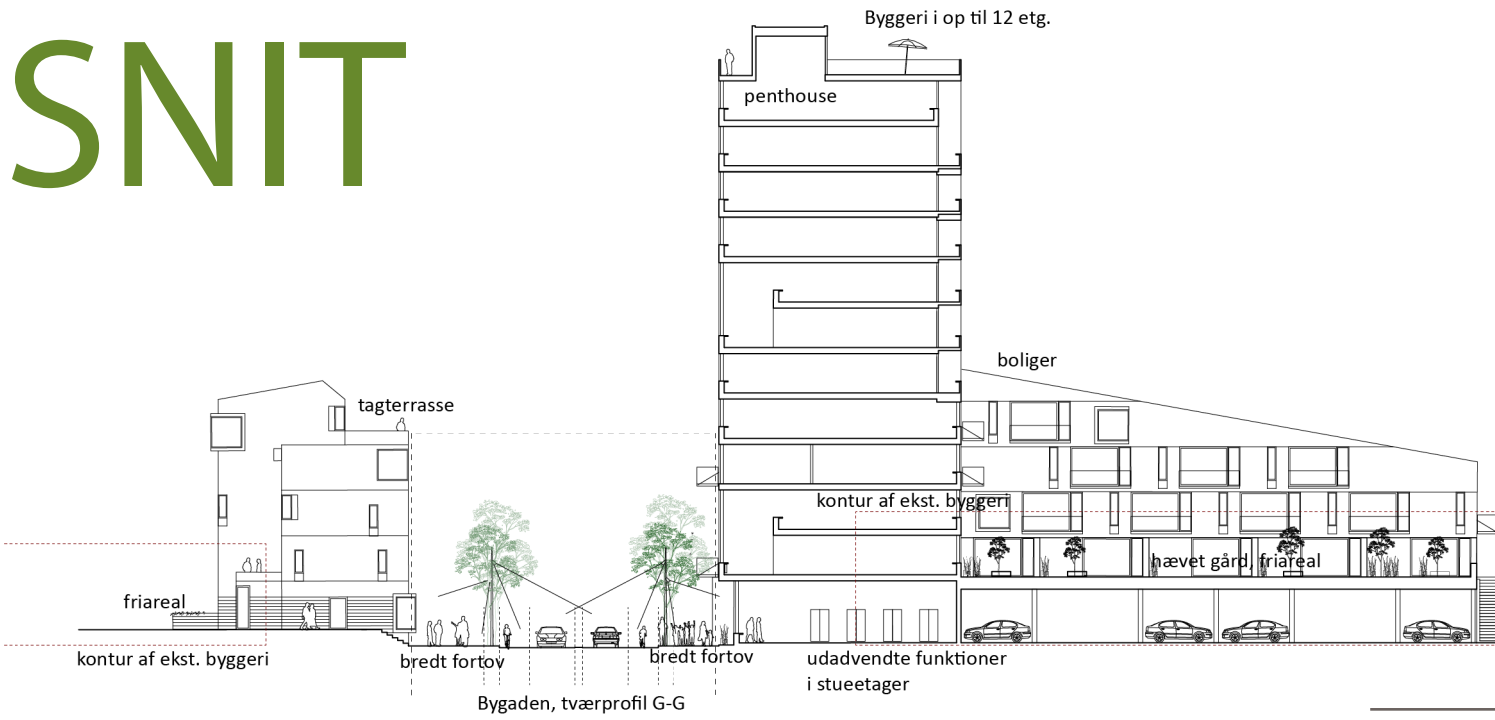
I baggrunden ses Doll-house og den tætte bebyggelse i Stationsbyen.

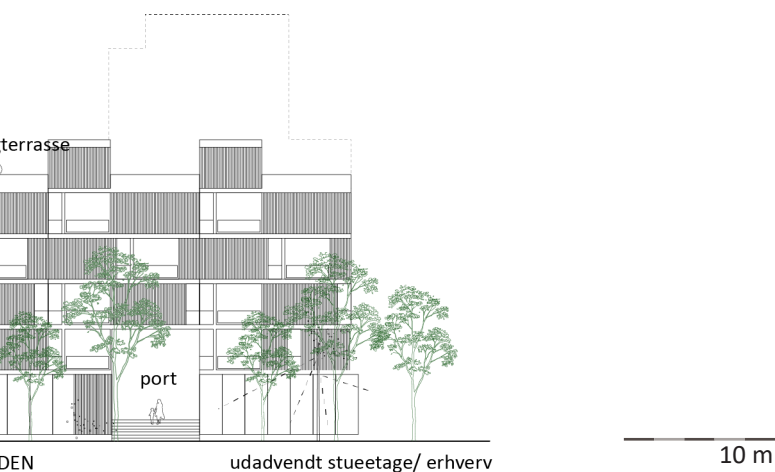
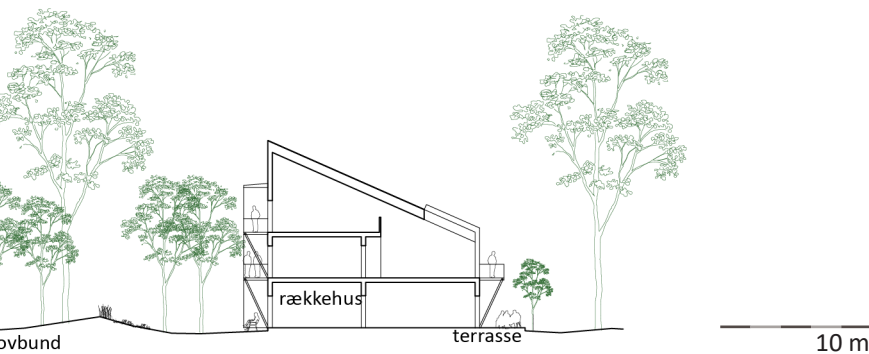
VOLUMENMODEL 4

Kig fra Vestskoven, Hersted Høje og Herstedøster mod sydøst. Her ses den grønne kile mellem Hersted Skovby og Next og Bylund. Fabriksparken med sin grønne beplantning skaber en grøn åre gennem det nordlige område, og Vandstien og Genvejen skaber grønne forbindelser centralt i området.

Stationsbyen ses bagerst med højere og tættere bebyggelse.

SNIT





SNIT 1

Bygaden er områdets nye bymæssige mødested. Gaden anlægges med brede fortøve, vejtræer og opholdsmuligheder og forbindes Smedeland med den nye letbanestation. Bebyggelsen understøtter bymæssigheden, men har en varieret fremtoning med vekselvist høje og lavere bygninger. Det er med til at vise skiftende rumlige oplevelser samt, at skyggevirkninger er forskellige over dagen. Bebyggelsen varierer fra 4-5 etager til 12 etager.

SNIT 2

Formervangen er forbindelsesvejen gennem Hersted Skovby. Her er gaderummets nye rumlighed inspireret af lysåbne skovveje, hvor det grønne og frodige er dominerende. I modsætning til de andre nye gaderum er bebyggelsen i Hersted Skovby ikke med til at markere en ny bymæssighed, men snarere en ny type by - en skovby.

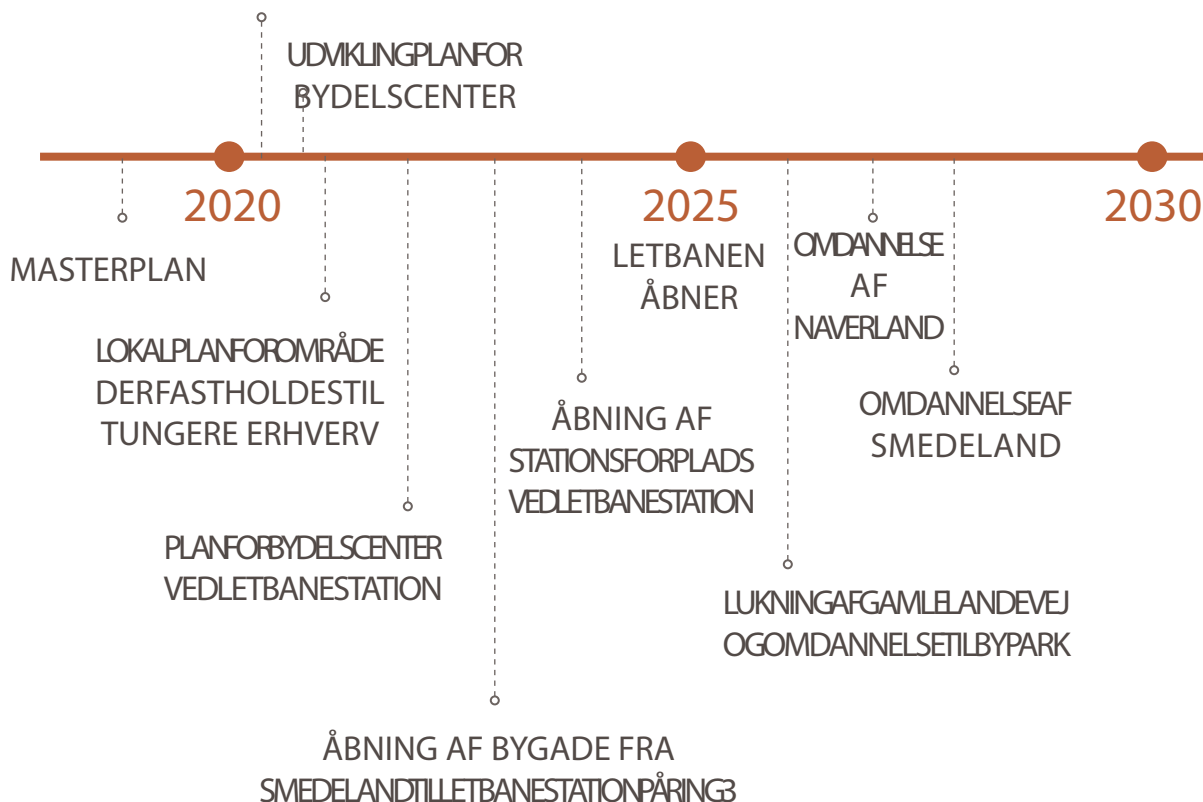
SNIT 3

Smedeland er en af områdets nye rekreative boulevarder. Sammen med Farverland skaber de mulighed for ophold og aktiviteter i nye grønne omgivelser. Snit BB viser overgangen fra Bygaden til Smedeland, hvor bebyggelseshøjden skifter skala. Her er bylivet fra Bygaden med til at skabe et særligt omdrejningspunkt sammen med Doll-House og Doll-Marked.

FORELØBIG TIDSLINJE



UDVIKLINGPLAN FOR HERSTEDINDUSTRIK





2035

OMDANNELSEAF
FORMERVANGEN

OMDANNELSEAF
HERSTEDØSTERVEJ

2040

OMDANNELSEAF
FARVERLAND

2045
FÆRDIG
OMDANNELSE

OMDANNELSEAF
FABRIKSPARKEN

DEN MIDLERE PROCES

STRATEGISK PLAN

- Strategi for realisering og åbningstræk
- Strategi for byliv

FYSISK PLAN

- Analyser: udviklingspotentialer, struktur og sammenhænge
- Vurdering af miljøforhold
- Fysiske hovedgreb
- Bystruktur og detailhandel
- Trafik & parkering
- Bebyggelsesstruktur, tæthed & højder
- Kvalitetsprogram

ØKONOMISK PLAN

- Overordnet budget
- Finansieringsmodeller
- Evt. aktionsansvar

På baggrund af mastersplanen skal der udarbejdes en udviklingsplan, med fem delplaner: En fysisk plan, en strategisk plan, en rækkefølgeplan, en organisatorisk plan og en økonomisk plan.

STRATEGISK PLAN

Planens strategiske træk, herunder omdannelse af infrastruktur og andre konkrete handlinger, hvor Albertslund kommune har en aktiv rolle. Specificering af hvilke konkrete initiativer og aktiviteter, der skal til for at fremme og realisere masterplanen. Beskrivelse af kommunens rolle som igangsætter og investor i forhold til åbningstrækket – men også som tovholder for udviklingen.

FYSISK PLAN

Beskrivelse af de fremtidige fysiske forhold, herunder bebyggelse, infrastruktur, landskab og byrum og anvendelse. Specificering af hvilke krav, der er til områdets fysiske forhold på baggrund af forudgående analyser.



RÆKKEFØLGE PLAN

- Tidshorisont
- Rækkefølge for kommunale initiativer
- Indsatser
- Indbyrdes afhængigheder mellem forskellige dele af udviklingen

ORGANISATORISK PLAN

- Styregruppe
- Projektgruppe
- Partnerskabsmodel

ØKONOMISK PLAN

Redegørelse for økonomien i det "kommunale træk", for økonomien bag anlæggelse af de rekreative boulevarder, stationsforpladsen, offentlig service etc.

RÆKKEFØLGE PLAN

Beskrivelse af rækkefølgen af de kommunale initiativer for omdannelse og udvikling.

ORGANISATORISK PLAN

Redegørelse for det organisatoriske setup for realisering af den samlede byudvikling og de konkrete projekter.

OMRÅDETS UDVIKLING

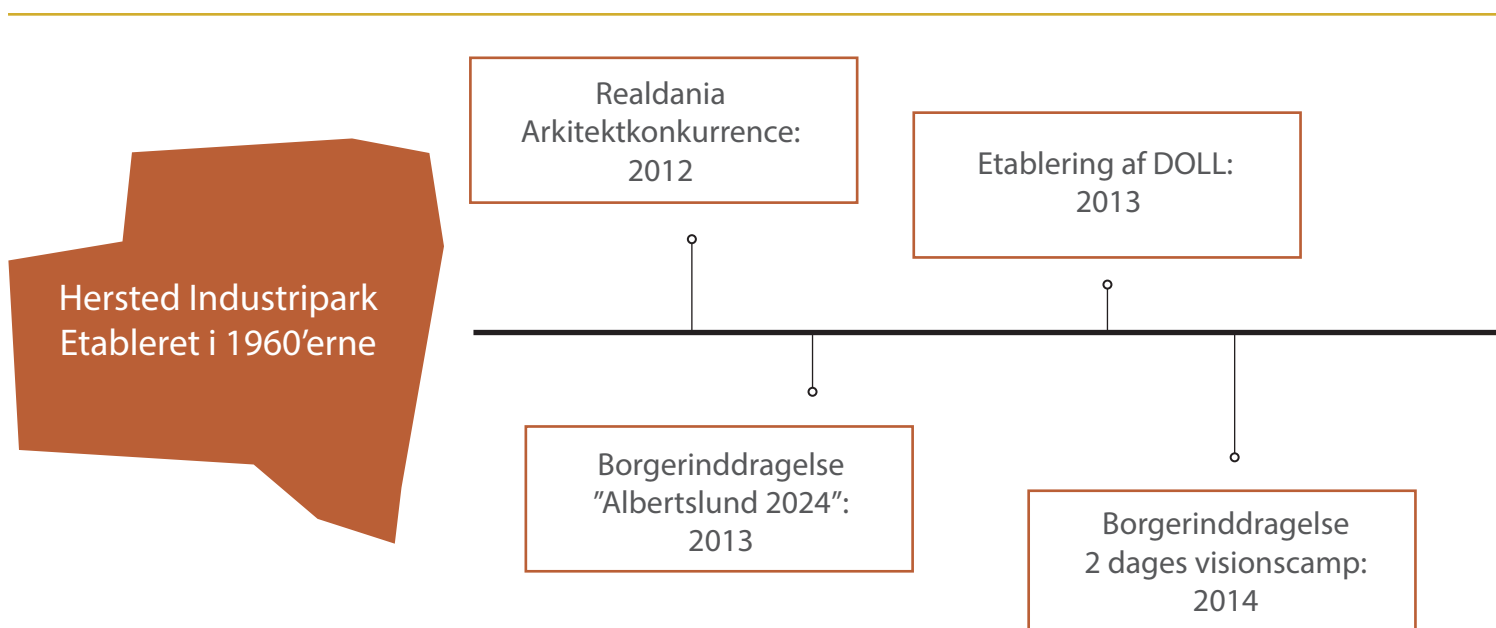
HISTORIE

Anlæggelsen af Hersted Industripark var en nyskabelse inden for dansk industri. Både ved arealets størrelse og byggeriets omfang, men også i kraft af den særlige arbejdsdeling mellem aktieselskabet og kommunen, hvor aktieselskabet stod for kloakering, veje og øvrig byggemodning.

Hersted industripark var en succes fra starten. I 1964 blev 16 virksomheder færdigbygget, i 1965 yderligere 30 og i 1966 42. Ved årsskiftet 1966/67 repræsenterede 88 virksomheder det ypperligste inden for moderne byggeri og produktion.

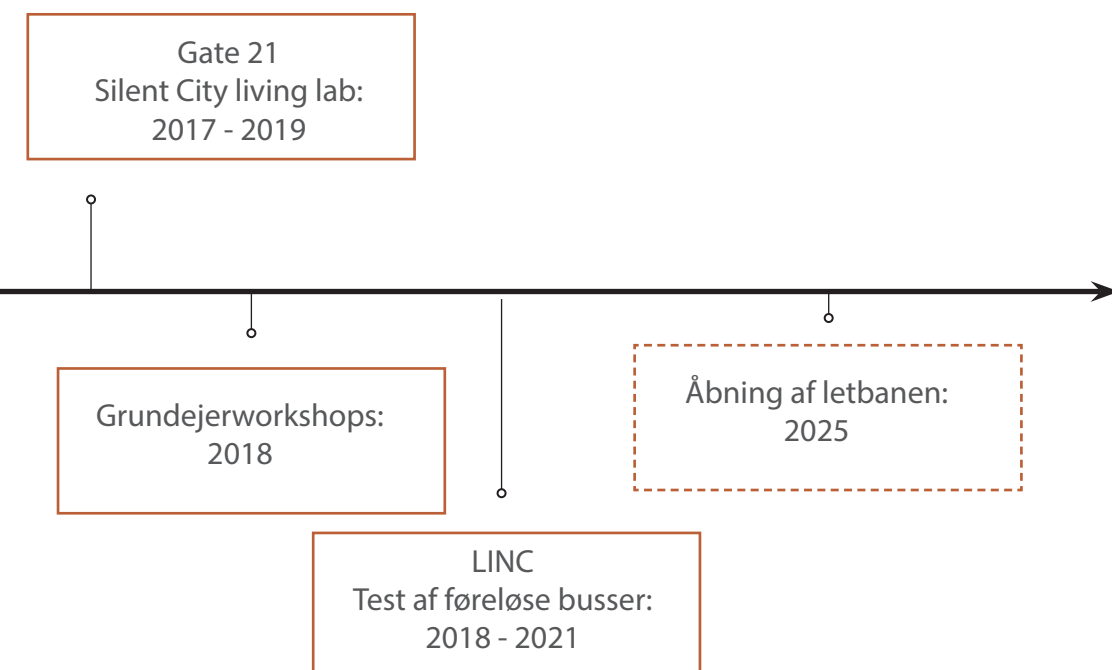
Samtidig med at Hersted Industripark anlagdes, blev Vestskoven etableret. Skoven omkranser industriparken mod nord og vest, og er i dag en del af Fingerplanens indre grønne kiler.

I løbet af 90'erne og 00'erne forsvandt meget produktion fra Hersted, og i kombination med den udvoksede Vestskov og anlægget af letbanen opstår en ny samfundslogik med nye muligheder for at skabe en bæredygtig byudvikling i tæt kontakt med naturen.



DE SENESTE ÅR

I 1990'erne og op gennem 00'erne skete der en udflytning af især store produktionsvirksomheder. Branche­glidning er sket igennem en længere årrække, og virksomhedssammensætningen i området er i dag primært produktions-, lager- og logistikvirksomheder. I 2012 blev der i samarbejde med Realdania, udskrevet en arkitektkonkurrence som en del af deres program "Fremtidens forstæder". Formålet var at få løsningsforslag til fleksible rammer for vækst og velfærd med fokus på udvikling af erhvervsområderne, klima og regnvandshåndtering. Resultatet var en strategi for en fysisk omdannelse af Hersted Industripark, kombineret med et erhvervsmæssigt træk med fokus på klyngedannelser omkring grøn innovation. På det tidspunkt var beslutning om Letbanen langt ude i fremtiden, og med et erhvervsliv, der stadig pustede ud efter finanskrisen, var timingen for udvikling af Hersted Industripark i 2013 ikke optimal og investeringerne udeblev. På baggrund af arkitektkonkurrencen blev der i 2013 afholdt en borgerinddragelse, "Albertslund 2024", hvor det blandt andet blev foreslået at fortsætte den grønne vækst i samarbejde med Gate 21. Senere på året blev DOLL (Danish Outdoor Lighting Lab) etableret. DOLL havde til formål at etablere testfaciliteter til udvikling, demonstration og afprøvning af fremtidens energieffektive belysningsløsninger 1:1. Derudover arbejder DOLL med en række konkrete Smart City-løsninger, bl.a. trafik­­tælling, ladning af elbiler via lygtepæle, måling af luftkvalitet og støj m.m. I 2020 testes der i tillæg førerløse busser. Som led i udviklingsprocessen har der i 2014 været afholdt en visionscamp for borgerne, samt to grundejerworkshops i 2018. I forbindelse med dialogen med grundejerne, udarbejdede Rambøll en række analyser af områdets erhvervsmæssige og strukturelle sammensætning.



PLANGRUNDLAG

Afsnittet beskriver de planer og forhold der danner grundlag for masterplanen.



GREATER COPENHAGEN

Greater Copenhagen er et erhvervspolitisk samarbejde på tværs af 70 kommuner i regionerne Skåne, Sjælland og Hovedstaden. Samarbejdet har fokus på at skabe bæredygtig vækst og høj livskvalitet for regionens 4 mio. indbyggere. Aktuelle projekter er bl.a. strategisk samarbejde om fælles indsats for digitalisering og intelligente løsninger, bl.a. igennem en fælles portal for investeringsmuligheder inden for intelligent belysning. Albertslund vil fortsat være foregangskommune inden for dette felt. I Hersted kan det betyde yderligere investeringer indenfor ny teknologisk udvikling.



LETBANE PÅ RING 3

Letbanen kommer til at ligge i Ring 3, og den afgørende forudsætningforengennemgribendeudviklingogomdannelse af en række områder. Letbanen vil bl.a. få stop ved Hersted Industripark, og der er udpeget et stationsnært kerneområde med en radius på 600 m fra den kommende station. I overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser er der derfor mulighed for at lokalplanlægge for større kontorbyggeri på over 1.500 etagemeter. Letbanestationen vil, ud over at blive en generator for byudvikling af det nærliggende stationsområde bevirke at Hersted Industripark får en central placering i hovedstadsområdet.

LOOP CITY

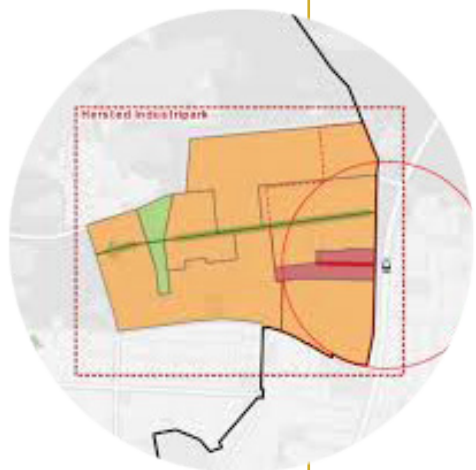
Loop City er et samarbejdsprojekt mellem de 10 kommuner langs letbanen.

Samarbejdet fokuserer på at skabe en bæredygtig by- og erhvervsudvikling omkring den nye letbane. Målet er at forbedre bykvaliteten og grundlaget for bosætning, samt at få flere passagerer i den kollektive trafik.

KOMMUNEPLANEN

Befolkningstallet har de sidste 10 år ligget stabilt på ca. 27.800 indbyggere. Der har dermed været en markant mindrestigning i befolkningstallet i Albertslund Kommune sammenlignet med Region Hovedstaden og de øvrige 9 kommuner i LOOP City. Årsagen til den manglende befolkningstilvækst i Albertslund Kommune skyldes, at der ikke i samme udstrækning som i nabokommunerne er bygget nye boliger. Kommuneplanen giver mulighed for at omdanne en større del af Hersted Industripark til blandet bolig og erhverv.

Som andre tilsvarende erhvervsområder langs Ring 3 er Hersted Industripark præget af, at bygningsmassen ikke længere er attraktiv i en moderne erhvervsstruktur. Hvis Albertslund også i fremtiden skal have attraktive arbejdspladser, er der løbende behov for fornyelse af erhvervsområderne. Bygningsmassen skal være tidssvarende, og erhvervsområderne skal både kunne rumme nye virksomhedstyper og give gode vilkår for de eksisterende virksomheder. Letbanen og den utidssvarende bygningsmasse betyder, at der er behov for modernisering af Hersted Industripark. Med udgangspunkt i de muligheder, der skabes med den kommende letbanestation giver kommuneplanen mulighed for at planlægge for et funktionsblandet byområde tættest på letbanestationen. Byomdannelses- og byfortætningsarealerne i Hersted Industripark, samt planlægning for nye senior- og ældreboliger har (sammen med udvikling af centrum), første prioritet i kommunens boligudbygning i perioden fra 2013 - 2025.



Udgivet af Albertslund Kommune, 2019
Layout: Urban Creators
Illustrationer: Urban Creators
Fotos: Albertslund kommune (hvis ikke andet er angivet)

