

Hyldagergrunden

Startredegørelse

Juni 2026

CASA NORD
VI BRINGER DIG HJEM

Henning Larsen

KOPL

Indhold

1 Indledning 3
1.1 Eksisterende forhold 4
2 Projektet 5
2.1 Projektbeskrivelse og hovedgreb 5
2.2 Arealudnyttelse 7
2.3 Fællesskaber 10
2.4 Arkitekturen 12
2.5 Beplantning og biofaktor 16
2.6 Genslyngning af St. Vejleå 17
2.7 Regnvandshåndtering 18
2.8 Skygge 19
2.9 Støj 20
2.10 Bæredygtighed 20

1 Indledning

Ejendomsselskabet Casa Nord har sammen med Henning Larsen Arkitekter vundet udbuddet af Hyldagergrunden i Albertslund. Projektet omfatter et nyt boligområde med cirka 300 boliger, som skal opføres i området omkring Hyldagerhallen, hvor den tidligere Hyldagerskole også lå. Med udgangspunkt i områdets historie og karakter fokuserer projektet på natur, fællesskab og aktivitet som bærende kvaliteter i det nye boligområde.

Visionen for Hyldagergrunden er at skabe rammerne for en bæredygtig bydel med blandede boligtyper i form af rækkehuse og etageboliger samt plads til naturen. Projektet skal dermed bidrage til Albertslund Kommunes vision om at udvikle "den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber".

Bygherre ønsker at skabe hjem i en nytænkt og grøn bydel, der både indgår naturligt i nærmiljøet og det klassiske landsbyfællesskab, men samtidigt giver plads til at boligerne, såvel som bydelen i sin helhed, kan afspejle og imødekomme den moderne livsstil og rammerne for samme.

Startredegørelsen tager udgangspunkt i Casa Nord og Henning Larsens skitseforslag for Hyldagergrunden. Der udarbejdes efterfølgende en lokalplan for området.



1.1 Eksisterende forhold

Hyldagergrunden ligger i St. Vejleådal vest for Albertslund midtby. Med en placering på kanten af den grønne kile har Hyldagergrunden rig adgang til naturoplevelser og samtidig ligger grunden tæt på Albertslund centrum. Afstanden til Rådhuspladsen i København er kun 20 km. Grunden ligger godt i forhold til kollektiv transport og de større veje Roskildevej mod nord og Holbækmotorvejen mod vest. Hyldagergrunden grænser op til Vridsløselille landsby mod nordøst og har vejadgang fra Vridsløsestræde. Ved landsbyen ligger besøgsgården Toftegården og tilhørende dyrefolde. Mod syd afgrænses grunden op til jernbanen og mod vest St. Vejleå. Mellem St. Vejleå og Holbækmotorvejen ligger natur- og landskabsområdet Hyldager Bakker. Hyldagergrunden har forbindelse til Kongsholmparken syd for jernbanen via den sporbærende buebro, 'St. Vejleå Bro', der er udpeget som et fredet fortidsminde.





Til venstre ses den fredede buebro under jernbanen. Til højre ses St. Vejleå.

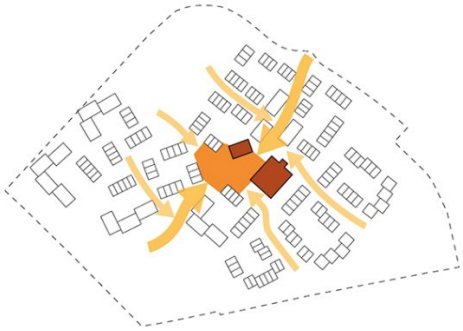
Hyldager Bakker har til formål at dæmpe støjen fra jernbanen og Holbækmotorvejen i form af et opbygget landskab med bakker og beplantninger, som skærmer for støjen. Anlæggelsen af Hyldager Bakke stod færdig i 2024. På den nordlige side af jernbanen er der desuden opsat en støjskærm langs skinnerne.

Hyldagergrunden er omgivet af markante landskabelige træk, som er med til at skabe identitet i området, men grunden i sig selv har også en særlig historie. På grunden lå tidligere en skole, Hyldagerskolen, som nu er revet ned, men sportshallen eksisterer endnu og anvendes af idrætsforeninger og aftenskoler. Hyldagerhallen ligger midt på grunden med en eksisterende parkeringsplads på grundens nordøstlige del. Resten af Hyldagergrunden består hovedsageligt af grønne områder samt karakteristiske beplantningsstrukturer i form af store træcirkler på grundens sydvestlige del. Det grønne træk gør grunden unik for Albertslund Kommune.

2 Projektet

2.1 Projektbeskrivelse og hovedgreb

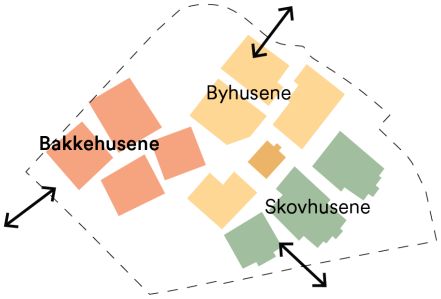
Med udgangspunkt i omgivelsernes landskabelige identitet og Hyldagergrundens grønne karakter er den nye bydel udformet med en grøn landskabelig kant, hvorfra det grønne trækkes ind i bydelen som grønne kiler og gårdrum. Fællesskabet understøttes ved at bibeholde Hyldagerhallen og etablere et nyt fælleshus og centralt torv, så der dannes et samlingspunkt for bydelen og nærområdet. Boligerne placeres rundt om bydelens fælles centrum og opdeles i mindre klynger, som grupperes omkring hver deres fælles gård. For yderligere at understøtte fællesskabet deler hver klynge fælles funktioner såsom nyttehaver, drivhuse o.l. Med inspiration fra Vridsløselille landsby videreføres landsbyens bugtede gader i bydelens netværk af gader og stier, ligesom bebyggelsens skala og udtryk trækker tråde til landsbyens karakter og kvaliteter.



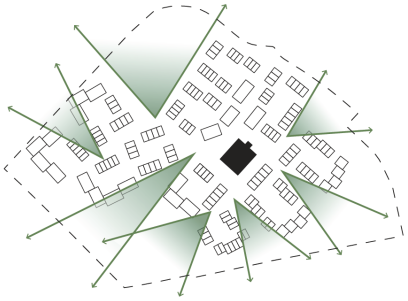
Fællesskab i centrum
Hyldagerhallen, fælleshuset og fællespladsen skaber et naturligt samlingspunkt for hele bydelen. Den omgivende bebyggelse udformes så beboerne bevæger sig naturligt gennem og aktiverer kernen.



By i natur
Bydelen får en overvejende grøn karakter, hvor så meget som muligt af den eksisterende beplantning bevares. Dele af de karakteristiske træcirkler i grundens sydvestlige hjørne bevares sammen med den øvrige randbeplantning mod nord.



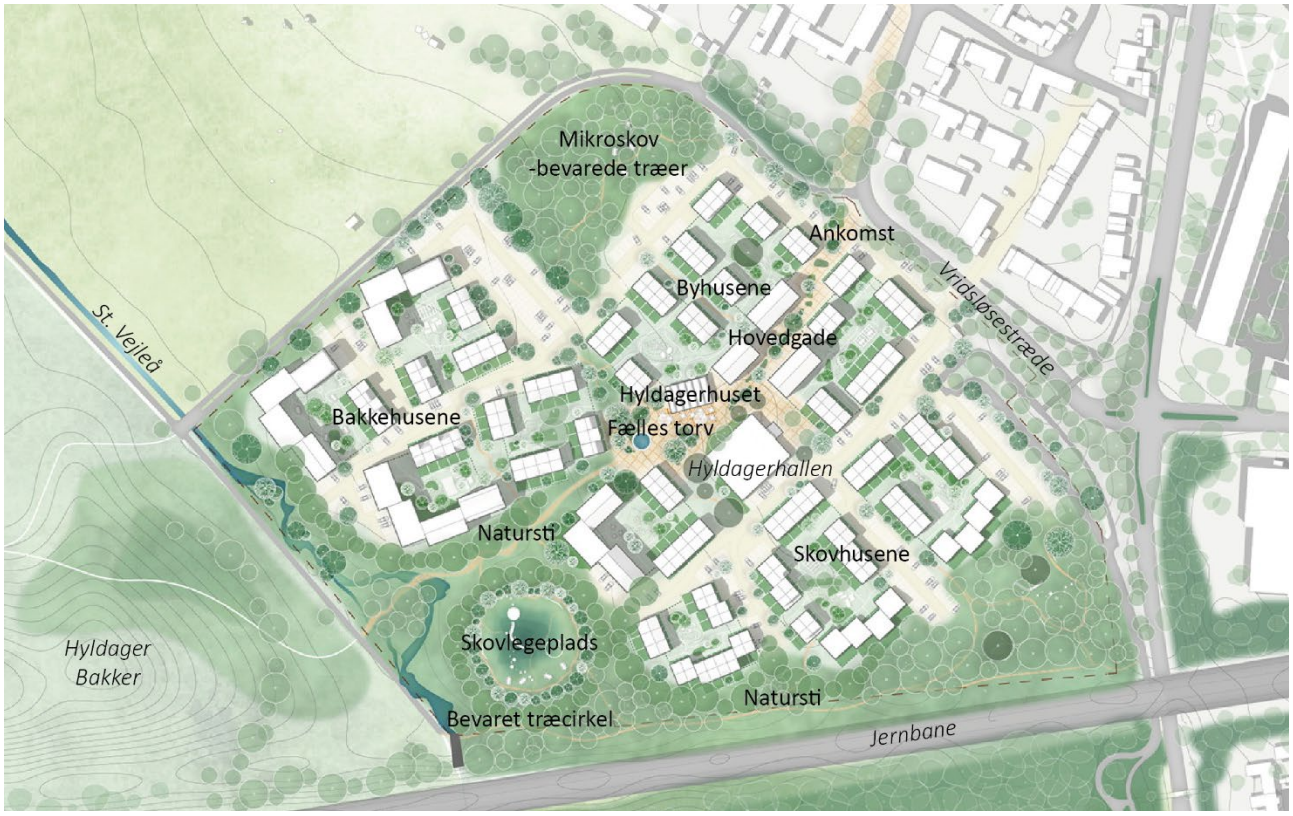
3 karaktergivende klyngestrukturer
Boligbebyggelsen udformes i tre forskellige karakterer, som relaterer sig til sine omgivelser.



Maksimer udsigten mod naturen
Bebyggelsen vinkles og åbnes i kanterne for at maksimere udsigten mod naturen.

Området trafikbetjenes fra Vridsløsestræde, som fører til områdets nye hovedgade og Hyldagerhallen, hvor det fælles torv bliver det naturlige centrum og mødested for hele bydelen. Her opføres også et fælleshus, Hyldagerhuset, med en café og rum til fælles aktiviteter som f.eks. fællesspisning. Fællesskabsområderne omkring Hyldagerhallen giver mulighed for, at aktiviteterne i hallen også kan rykke udenfor til arrangementer eller samlinger.

Hyldagergrundens unikke beliggenhed i tæt tilknytning til naturen kræver en særlig opmærksomhed på biodiversitet og natur, projektet søger derfor at bevare så meget af den eksisterende beplantning som muligt. Mod sydvest bevares f.eks. en karakteristisk "træcirkel" af poppeltræer. Inde i cirklen etableres en stor legeplads, som ændrer karakter afhængigt af årstid og vandstand. Her findes også picnicborde og områder til at samles til fødselsdage og arrangementer. Med stier og aktive uderum bygger projektet videre på områdets muligheder for rekreativ udfoldelse i naturen.



Situationsplan

2.2 Arealudnyttelse

2.2.1 Boligtyper

Projektet består af rækkehuse og etageboliger i flere forskellige størrelser for at give plads til en blanding af boligformer, som kan tiltrække forskellige typer beboere. Ved at tilbyde både rækkehuse og etageboliger skabes der også gode forudsætninger for, at man kan blive boende i området, hvis ens behov ændres over tid.



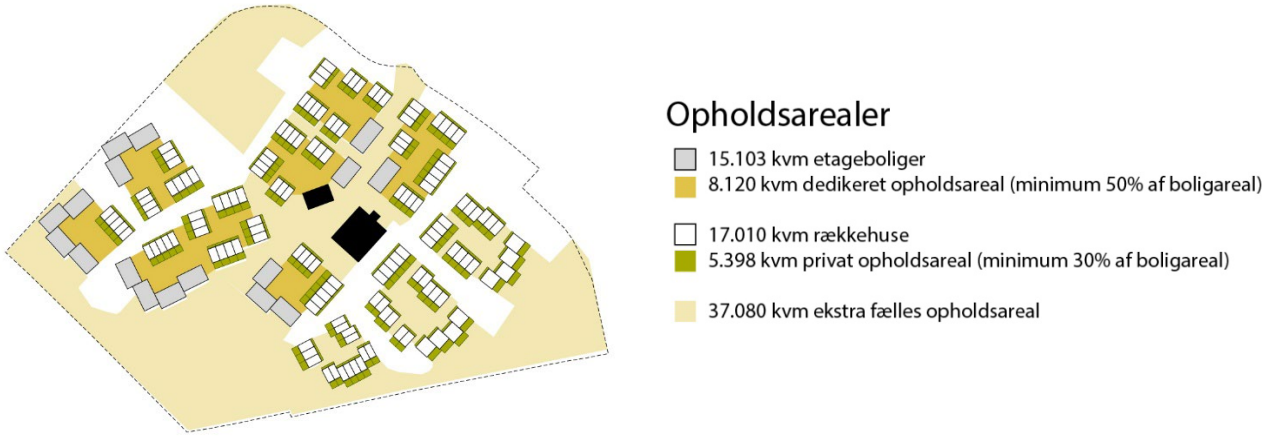
Disponering af boligtyper

AREALUDNYTTELSE	
Hyldagergrundens samlede areal før udstykning	87.605 m^2
Areal til Hyldagerhallen	2.000 m^2
Areal til off. parkering (60 p-pladser)	1.800 m^2
Desuden udskilles et areal til off. stier, mv.	
Grundstykke (salg)	81.095 m^2
Etageareal etageboliger	15.100 m^2
Etageareal rækkehuse	17.010 m^2
Etageareal fælleshus/café	260 m^2
Etageareal i alt	32.370 m^2
Bebyggelsesprocent	40

BOLIGER	
Antal:	
Etageboliger	151
Rækkehuse	146
Boliger i alt	297
Gennemsnitlig størrelse:	
Etageboliger	100 m^2
Rækkehuse	117 m^2

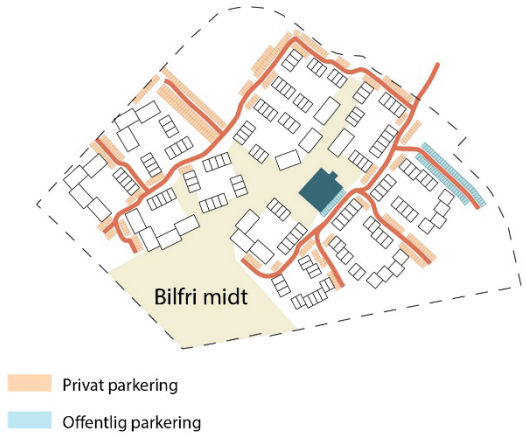
2.2.2 Fælles og private opholdsarealer

Der etableres fælles opholdsarealer i relation til boligklyngerne, samt større fælles opholdsarealer til hele bydelen. Private opholdsarealer etableres som haver til rækkehusene og altaner eller terrasser til etageboligerne. Rækkehusene etableres med private opholdsarealer på i alt 5.398 m^2 og opfylder dermed kommuneplanens minimumskrav om at opholdsarealer skal svare til min. 30% af boligarealet. Fælles opholdsarealer etableres bl.a. som gårdrum i boligklyngerne, heraf 8.120 m^2 dedikeres til etageboligerne, hvilket opfylder kommuneplanens krav om at etagebebyggelse etableres med fælles opholdsarealer svarende til min. 50% af boligarealet. Derudover rummer projektet 37.080 m^2 ekstra fælles opholds- og friareal imellem bebyggelsen og i større sammenhængende arealer udenom.



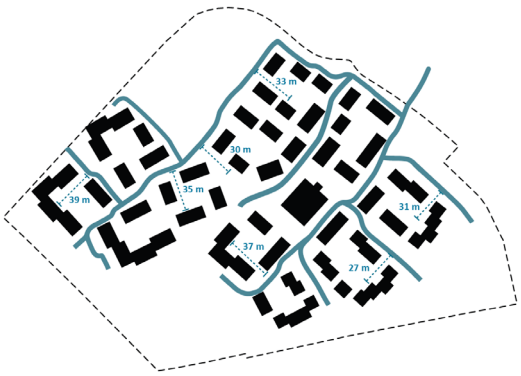
2.2.3 Veje, stier og parkering

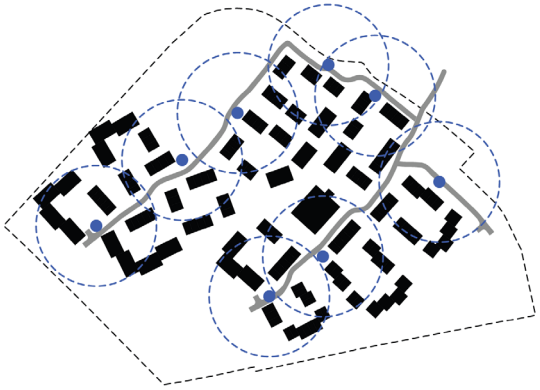




Stier og forbindelser
Bydelen forsynes med nye stier, der kobler sig til de eksisterende stisystemer i omgivelserne for at skabe en sammenhængende bydel hvor det er nemt at bevæge sig til fods og på cykel, f.eks. forbindes området til Albertslunds eksisterende byområde, Toftegården og Hyldager Bakker.

Parkering
Alt parkering etableres på terræn, dette er med til at sikre et lavere CO_2-aftryk og en fleksibel parkeringsløsning, der kan tilpasses fremtidens behov. Intentionen er samtidig at skabe en bilfri zone ved at placere parkeringen langs kanterne og give plads til fællesskab midt i bebyggelsen.





Brand
Brandbilen kan benytte den centrale hovedgade, torvet og boligvejene. Dette sikrer, at der aldrig er mere end 40 meter fra opstillingsplads til bolig.

Renovation
Der etableres affaldsøer langs boligvejene, hvilket sikrer, at der ikke er mere end 50-70 meter fra hver bolig.

PARKERINGSPLADSER	BIL	CYKEL
Rækkehuse	1 per bolig = 146	På egen grund
Etageboliger	1,5 per bolig = 227	2 per bolig = 302
Offentlige parkeringspladser	60	LADCYKEL
		0,15 per etagebolig = 23
Total	433	325
Heraf handicapparkering til boliger	8	
Heraf handicapparkering til offentlig parkering	4	

2.3 Fællesskaber

Fællesskabet er organiseret i flere niveauer og udgør rygraden for det fremtidige projekt på Hyldagergrunden. Fra de store, fælles funktioner som Hyldagerhallen og Hyldagerhuset (det nye fælleshus), til de mindre klynger og naboskaber.

Bebyggelsen er disponeret, så fælles rum og bevægelseslinjer naturligt forbinder de forskellige fællesskabsniveauer. De mindre boligklynger danner intime naboskaber med fælles opholdsrum og grønne gårde - steder, hvor man kender hinanden og deler hverdagen. Herfra trækkes der videre ind i den private bolig, haven eller altanen, hvor der er plads til ro og individualitet.

Børnenes perspektiv er centralt i alle skalaer. Trygge bevægelsesforløb, synlige legearealer og korte afstande mellem bolig, leg og fællesskab skaber rammer for et frit og aktivt hverdagsliv. Hyldagergrunden bliver et sted, hvor fællesskaber vokser naturligt, og hvor bæredygtighed handler om mere end ressourcer - det handler om relationer, tilhørsforhold og livskvalitet.

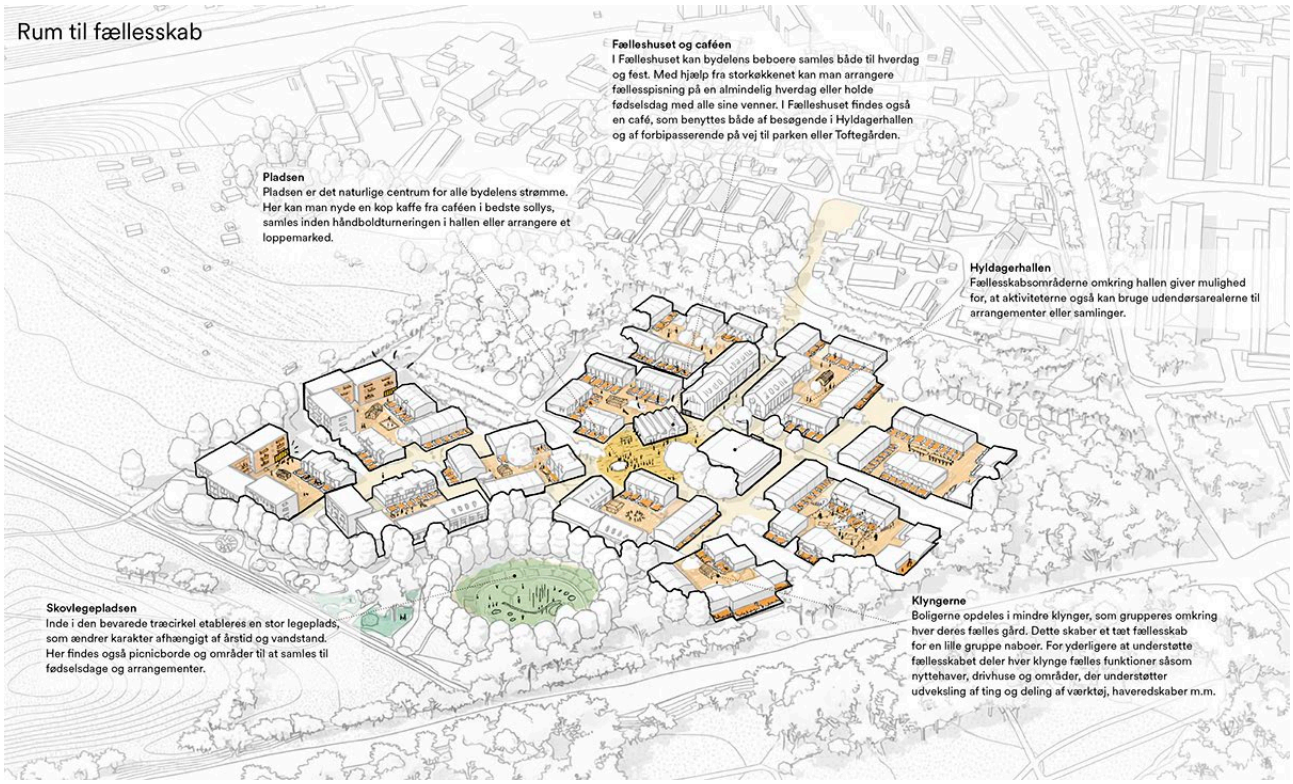
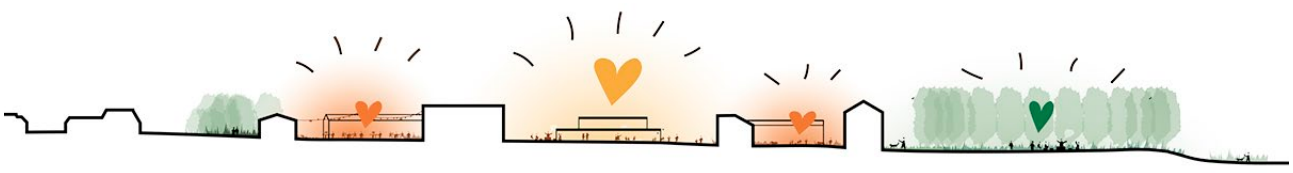


Illustration over de forskellige typer af fællesrum



2.3.1 Hyldagerhuset og Hyldagerhallen

Midt på Hyldagergrunden skabes et sammenhængende byrum fri for biler. Det fælles byrum samler genkendelige og identitetsskabende elementer som Hyldagerhallen og Hyldagerhuset (det nye fælleshus), der bliver et naturligt samlingspunkt for Hyldagergrunden.

Hylderagerhallen er allerede i dag et vigtigt samlingspunkt for nærområdet og skaber et naturligt omdrejningspunkt for den nye bydel. Hyldagerhuset skal udgøre et supplement til hallens faciliteter, et sted hvor bydelens beboere kan samles til hverdag og fest. Fælleshuset kan f.eks. rumme et kontorfællesskab eller en café, som kan benyttes af besøgende til Hyldagerhallen, Toftegården og forbipasserende.



Planskitse over det fælles torv med Hyldagerhallen og Hyldagerhuset.

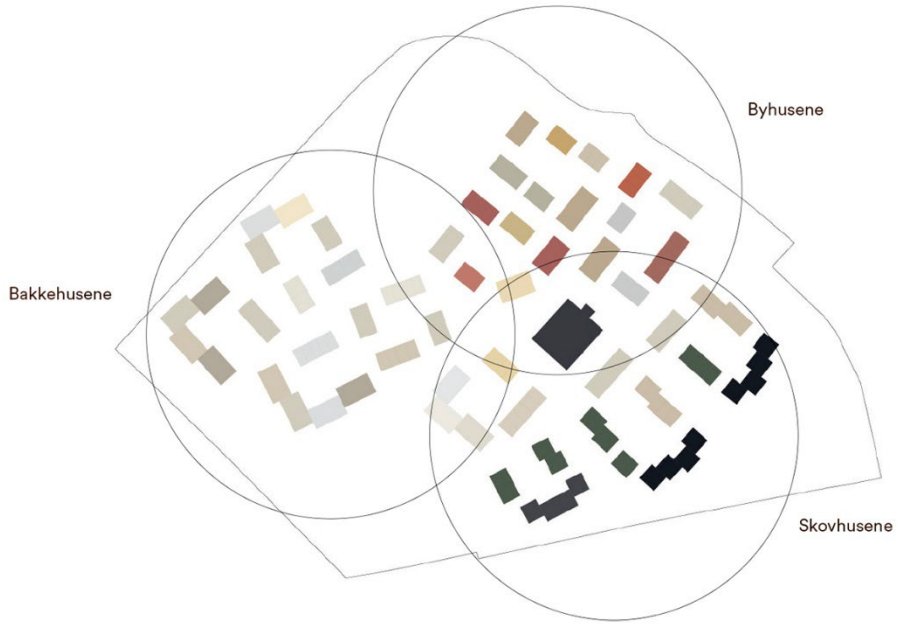


Visualisering af Torvet med Hyldagerhuset og Hyldagerhallen

2.4 Arkitekturen

2.4.1 Farver og materialer

Klyngerne er inddelt i følgende karakteristiske områder: Byhusene, Skovhusene og Bakkehusene. Bebyggelsen i klyngerne tilpasses områdets forskellige omgivelser og arkitekturen og materialerne tager inspiration fra stedets eksisterende karakter blandt andet poppeltræerne, landsbykarakteren og Hyldagerhallen.



Materiale & farvetilgang - tre overordnede områder



Visualisering af ankomsten til Hyldagergrunden fra Vridsløselille Landsby

2.4.2 Skovhusene – Naturen inviteret indenfor

Skovhusene placeres i kontakt med den grønne kant i områdets sydøstlige del og fremstår som lave bebyggelser i form af rækkehuse i 1-2 etager, der nænsomt formidler overgangen mellem landskab og bebyggelse.

Boligerne orienteres mod det grønne og har direkte adgang til fælles og private uderum. Skovhusene tilbyder en boligform, hvor man bor midt i det grønne med udsigt til beplantning og årstidernes skiften. Materialerne, farveudtryk og karakter skal være i tråd med netop dette. Et tydeligt udtryk, der udspringer af den omkringliggende natur; Metal, skiffer og træ i mørke afdæmpede toner eller materialets naturlige farve.



Skovhusenes facadematerialer og farver - Referencefotos

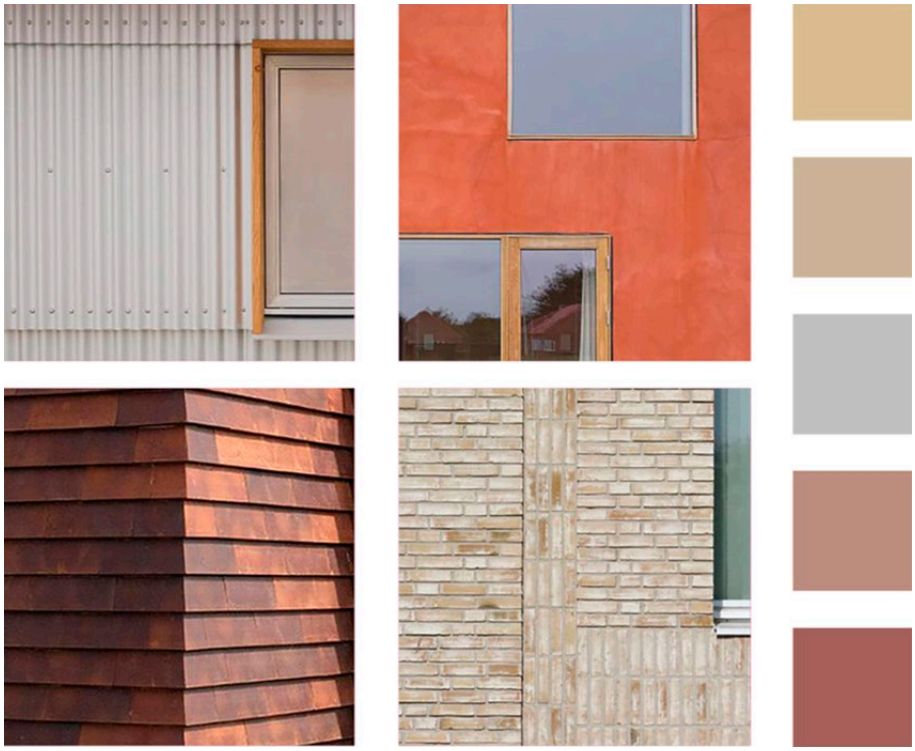


Snit gennem Skovhusene

2.4.3 Byhusene – En naturlig overgang

Byhusene henter deres karakter fra Vridsløselilles landsbystruktur. Her er bebyggelsen tættere og mere bymæssig med en blanding af rækkehuse i 2 etager og etageboliger i 3-4 etager, som er organiseret omkring mindre gader og fællesrum. Arkitekturen arbejder med et klassisk gavlmotiv og opdeling i sokkel, facade og tag, som skaber en robust og hjemlig karakter.

Det materialemæssige udtryk er inspireret af de farvetoner og materialer, der kendes fra landsbyen; Træ, tegl og puds, i enkle toner af okker.



Byhusenes facadematerialer og farver - Referencefotos



Snit gennem Byhusene

2.4.4 Bakkehusene – Udsigt, variation og afskærmning

Bakkehusene definerer Hyldagergrundens mere markante bebyggelse og rummer en kombination af rækkehuse i 2 etager og etageboliger i 3-4 etager. De op til fire etager høje bygninger placeres i områdets vestlige del i samspil med landskabets bevægelser og skaber både udsigt og rumlig variation.

Bakkehusene indskriver i kanten af træer og danner en beskyttende ramme om de mere intime uderum på Hyldagergrunden. Arkitekturen balancerer mellem det markante og det menneskelige og sikrer, at bebyggelsen opleves skala- og stedstilpasset. Materialevalget spiller op mod den karakteristiske høje beplantning på grunden; Metal, tegl og puds med en let og lys farvepalette.



Bakkehusenes facadematerialer og farver - Referencefotos



Visualisering af gårdmiljø ved Bakkehusene

2.5 Beplantning og biofaktor

Hyldagergrundens unikke beliggenhed i naturen kræver en særlig opmærksomhed på biodiversitet og natur. I forbindelse med udarbejdelse af områdets lokalplan foretages der flagermus- og paddeundersøgelser med henblik på at sikre, at områdets videre udvikling sker med respekt for eksisterende arter og natur.





Eksisterende træer

I det nordlige hjørne af grunden findes en større gruppe af eksisterende træer, som fungerer som en grøn afskærmning mod Toftegården.

På den vestlige og sydvestlige del af grunden findes de karakteristiske træcirkler, som danner afgrænsede rumligheder.

Mod jernbanen i syd, findes et grønt bælte med beplantning, som fungerer som en naturlig afskærmning og støjværn mod jernbanen.

Ved Hyldagerhallen og den eksisterende parkeringsplads findes også mindre grupper af træer.

En del af de eksisterende træer vil med vedtagelsen af lokalplanen blive udpeget som bevaringsværdige, nogle med landskabelig værdi. Udpegningerne er markeret på figuren ovenfor.

Bevaring af træer

Hyldagergrundens bevaringsværdige træer skaber særlig værdi og øger biodiversiteten på grunden. Markering overfor viser, hvilke eksisterende træstrukturer, som bevares. Disse vil indgå i beregning af områdets biofaktor.

De udpegede bevaringsværdige træer integreres i projektet.

Den ene træcirkel mod sydvest bevares i sin helhed som et karakteristisk træk ved grunden og som en rumskabende ramme for den nye legeplads. Derudover bevares dele af de øvrige træcirkler som randbeplantning for nogle af boligklyngerne.

Området suppleres i øvrigt med ny beplantning på pladser og i gårdrummene.



Eksisterende beplantning på grunden

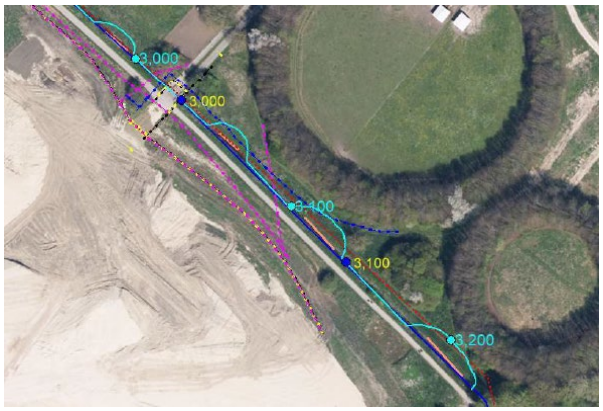
2.6 Genslyngning af St. Vejleå

Langs grundens sydvestlige skel løber St. Vejleå, som danner en sammenhængende naturforbindelse på tværs af Vestegnen. Åen bidrager med en værdifuld rekreativ kvalitet, som er en stor værdi for den nye bydel. Albertslund Kommune udfører allerede et projekt med restaurering og genslyngning af St. Vejleå. Parallelt med udarbejdelsen af lokalplanen til Hyldagergrunden, vil bygherre arbejde videre med en mere markant genslyngning af åen indenfor lokalplanområdet.



Skitse over projektets forslag til genslyngning af St. Vejleå

Kommunens igangværende projekt for restaurering og genslyngning af St. Vejleå



Projektforslag 2024

Bygherres intentioner for en mere markant genslyngning af St. Vejleå

Projektets genslyngning har til hensigt, at åen skal spille en mere central og naturlig rolle. Derfor følger forslaget til åens forløb placeringen af de eksisterende træer, så jordniveauet omkring deres stammer ikke påvirkes. Ved i højere grad at variere bredder og dybder i åen indenfor lokalplanen, vil åen kunne rumme en større plante- og dyrediversitet.

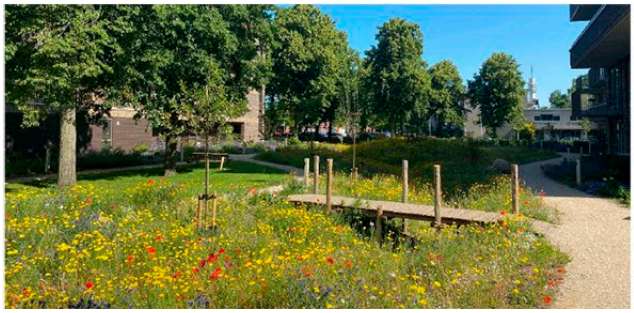
Det er en forudsætning for realiseringen af genslyngning, at der kan opnås de nødvendige tilladelser.

2.7 Regnvandshåndtering

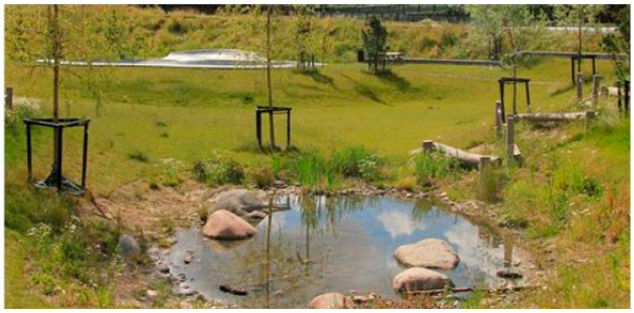
2.7.1 Vand som identitetsskabende landskabselement

Regnvandshåndteringen tænkes integreret som et synligt og identitetsskabende element i områdets landskabelige disponering. Vandet håndteres terrænnært gennem et sammenhængende system af vegeterede grøfter, mindre forsinkelsesbassiner og lavninger, som følger områdets naturlige terrænfald mod det eksisterende vandløb i lavpunktet. Al regnvand fra matriklen renses, før det udledes til åen, f.eks. via et vådt bassin med permanent vådvolumen eller anden form for rensning.

De terrænnære løsninger skal ikke alene håndtere regnvand teknisk, men også bidrage til områdets visuelle og rekreative kvaliteter. Regnvandets vej gennem området bliver dermed en aktiv del af bebyggelsens grønne struktur og skal understøtte oplevelsen af et sammenhængende blågrønt landskab.



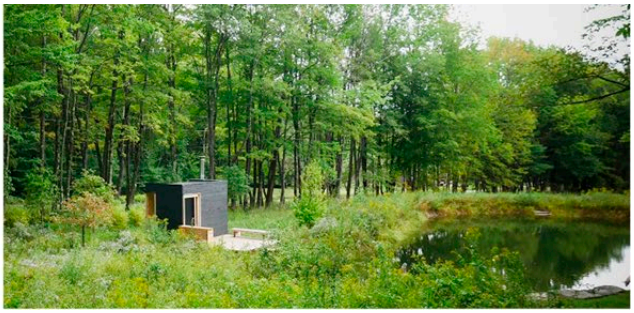
Forsinkelsesbassin med små overgange for fodgængere



Forsinkelsesbassin



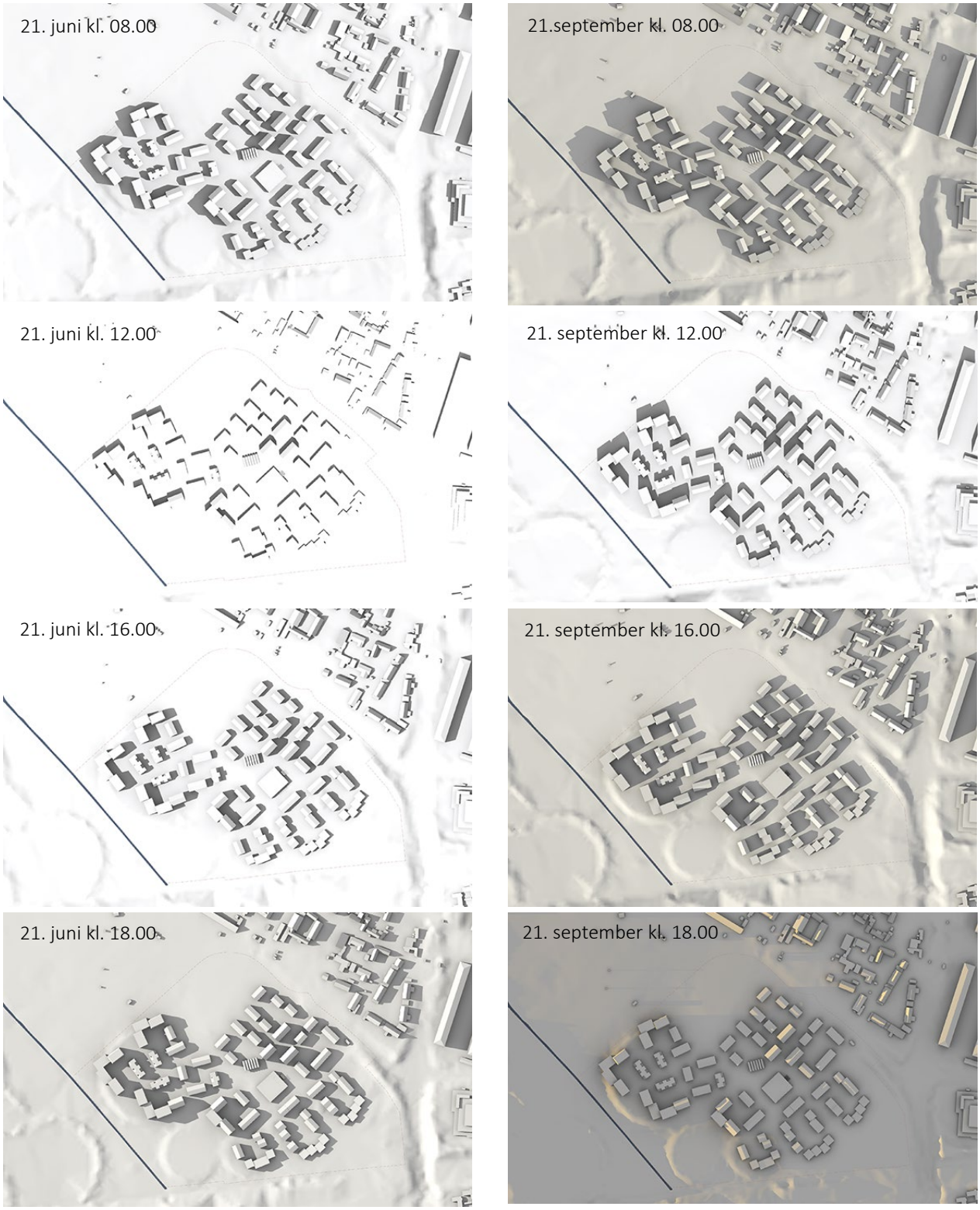
Vegeterede grøfter



Naturdam

2.8 Skygge

Der er indledningsvist foretaget analyser af skyggediagrammer, disse vil indgå i det videre arbejde med at få mest mulig kvalitet i uderummene.



Skyggediagrammer

2.9 Støj

Der er foretaget støjberegninger af trafikstøj af Sweco på baggrund af de seneste trafiktal fra kommunen og Vejdirektoratet, som er fremskrevet til 2035. Støjen stammer overvejende fra Holbækmotorvejen, Roskildevej og jernbanen, samt lydrefleksioner fra bygningerne, som øger støjniveauet i terræn mellem bygningerne.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen for Hyldagergrunden, arbejdes der videre med at nedbringe støjen på de nære opholdsarealer, så den overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Dette gøres ved hjælp af bebyggelsens disponering, og brug af forskellige typer af støjafskærmning herunder lokale afskærmninger af udearealer samt anvendelse af støjabsorberende facadebeklædning på bygninger. Eventuelle støjvægge integreres naturligt i området, enten ved beplantning eller ved brug af organiske materialer, som understøtter områdets karakter. Den konkrete udformning og placering af støjvægge skal kvalificeres ved nærmere beregninger i den videre proces.

Der er foretaget indledende beregning af effekten af støjabsorberende facadebeklædning, som viser, at der kan opnås en væsentlig forøgelse af udendørs arealer, hvor støjgrænsen overholdes.

2.10 Bæredygtighed

2.10.1 DGNB

Projektet opnår Sølv og Diamant i DGNB's boligmanual 2025. For at opnå DGNB Sølv skal projektet samlet set op over 50% i samlet score og der skal opnås over 35% point i hver af de tre hovedområder; økonomisk-, miljø- og social kvalitet. Projektet scorer samlet set 58%. Med DGNB Diamant certificeringen, sikres et højt arkitektonisk niveau, der sikrer at bygningerne lever længe.

