



JENSEN OG NIELSEN GRUPPEN A/S | GPP ARKITEKTER  
11. JANUAR 2024

STARTREDEGØRELSE  
SMEDELAND 24 | HERSTED INDUSTRIPARK

# INDHOLD

|       |                      |
|-------|----------------------|
| S. 03 | INDLEDNING           |
| S. 04 | VISION               |
| S. 05 | BEBYGGELSEN          |
| S. 06 | HOVEDGREB            |
| S. 07 | GÅRDRUM OG OPHOLD    |
| S. 8  | KANTZONER            |
| S. 9  | TRAFIK OG PARKERING  |
| S. 10 | BÆREDYGTIGHED        |
| S. 11 | SKYGGEDIAGRAMMER     |
| S. 12 | ARKITEKTUR OG UDTRYK |



# INDLEDNING



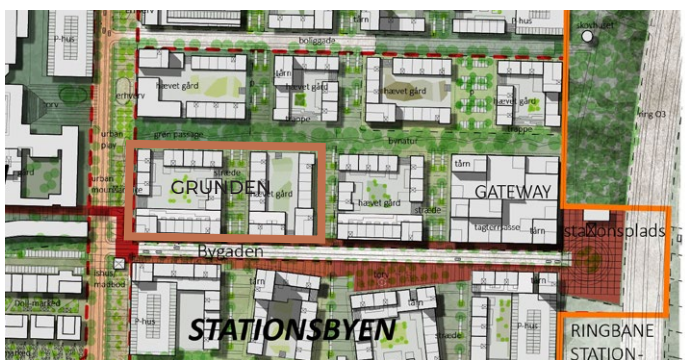
## UDGANGSPUNKT

Nærværende startredegørelse tager udgangspunkt i 'Masterplan for Hersted 2045' fra Albertslund Kommune, Kommuneplan 2022-2034 og publikationen 'Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, Etape 1 Letabastation Glostrup Nord - Hersted'.

I forbindelse med omdannelsen af området ved Hersted Industripark i Albertslund, er det hensigten at benytte ejendommen Smedeland 24 til nyopførsel af blandet bolig og erhverv. Området er en del af 'Stationsbyen' i Masterplanen for den nye bydel. Området har en placering tæt på den fremtidige letbanestation og ud til den kommende 'Bygade' og det rekreative område langs 'Smedeland boulevard' og inden for kommuneplanens udpegning af 'det stationsnære kerneområde'.

## VORES ØNSKER

På matriklen, som er 11.000 m<sup>2</sup>, foreslåes der nybyggeri udlagt som to karréer i 4-6 etager, indeholdende ca 280 boliger. I stueplan ønskes der ud mod 'Smedeland Boulevard' ca. 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutik, mens der i stueetagen mod 'Bygaden' opføres en blanding af boliger, fælles faciliteter, serviceerhverv samt publikumsorienteret erhverv for at sikre en aktiv bygade.





# VISION



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Bygherre:</b>                          | Jensen og Nielsen Gruppen A/S                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Arkitekt:</b>                          | GPP Arkitekter A/S                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Område:</b>                            | Matrikel 7i, Hersted Industripark, Areal: 11.000m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Formål:</b>                            | Opførelse af nybyggeri indeholdende boliger af varierende størrelse og erhverv samt dagligvarebutik i stueplan.                                                                                                                                                                |
| <b>Etageareal og højde:</b>               | Samlet bruttoetageareal på ca. 22.000 m <sup>2</sup> fordelt på to karrér i varierende højde fra 4 til 6 etager.                                                                                                                                                               |
| <b>Parkeringsnorm: (Kommuneplan 2022)</b> | -0,75 P-pladser pr. etagebolig<br>-0,5 P-pladser pr. 50 m <sup>2</sup> kontor/liberalt erhverv<br>0,5 P-pladser pr. 25 m <sup>2</sup> butikker.<br>-Delebil - 1 plads pr. 25 boliger (delebilplads erstatter 4 p-pladser)<br>-75% af bilparkering skal placeres i konstruktion |
| <b>Cykler</b>                             | -3 cykelpladser pr. bolig (hvoraf 2 pladser skal anlægges ved bebyggelsens opførelse, resterende efter behov)<br>-3 ladcykelpladser pr. delebilplads<br>-2 cykelpladser pr. 100 m <sup>2</sup> kontor/liberalt erhverv<br>-4 cykelpladser pr. 100 m <sup>2</sup> detailhandel  |

## VISION

Det er vores vision, at Smedeland 24 bliver et særligt sted i den nye bydel, hvor bla. fællesskab, frihed, byliv og bæredygtighed går hånd i hånd og bliver identitetsskabende for området. Smedeland 24 skal ikke blot være et sted, man bor, men en moderne karréby man også besøger som udefrakommende.

## PLACERING

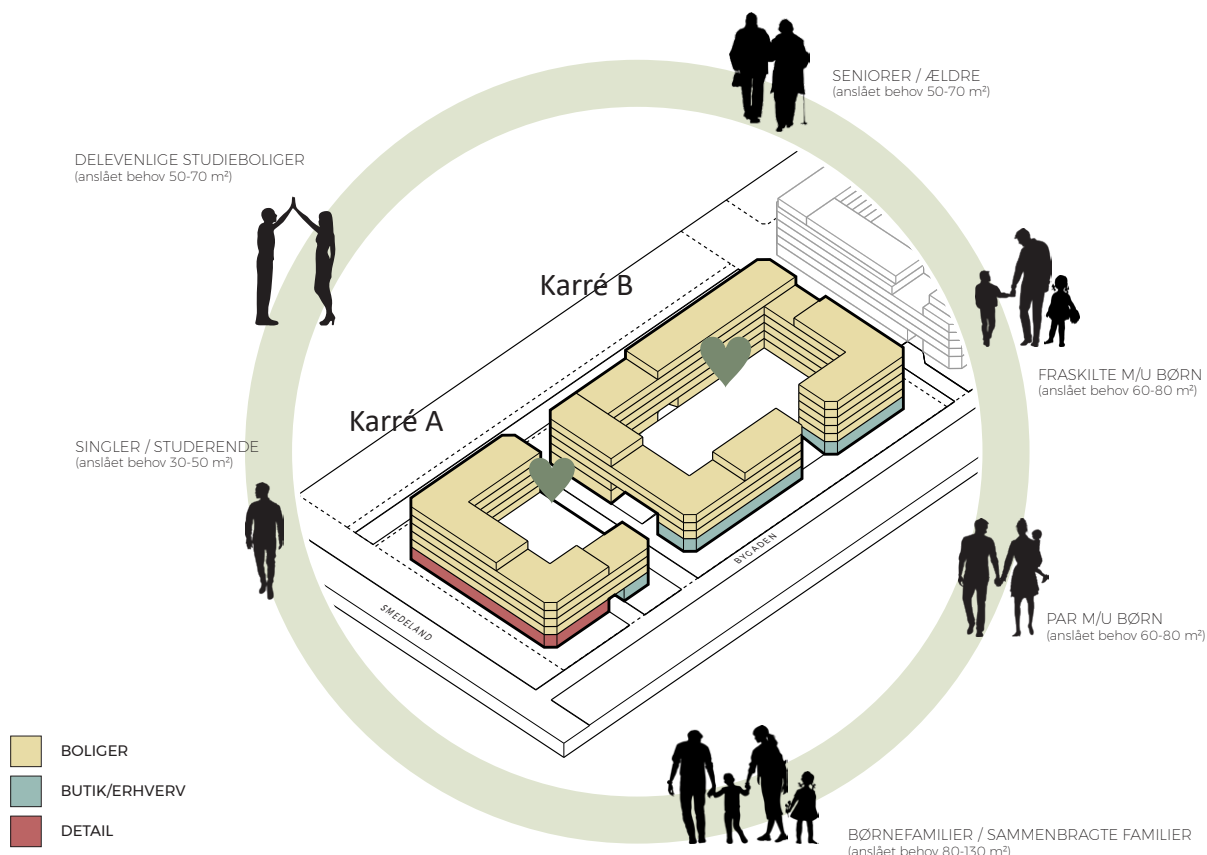
Projektet ligger sig i forlængelse af Masterplanen og dens visioner med fokus på at skabe et mangfoldigt byområde i grønne omgivelser i tæt tilknytning til naturen. Arkitektoniske retningslinier fra 'Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, etape 1 Letbanestation Glostrup Nord - Hersted', videreføres og bearbejdes i projektet.

## PROJEKTET

Projektet indeholder varierende boligstørrelser for at imødekomme en bred beboersammensætning, der styrker mangfoldigheden, samt en forventning om, at vi i fremtiden skal bo mere bæredygtigt og dermed på mindre plads. I stueplan etableres der detailhandel og butikker/erhverv, hvor man som beboer i Smedeland 24 altid har de daglige fornødenheder og fællesskabet tæt på.

# BEBYGGELSEN

*Bebyggelsen appelerer til en bred beboersammensætning med boliger i forskellige størrelser og med forskellige disponeringer. Der skabes et socialt fællesskab i de centrale gårdrum og langs 'Bygaden' og 'Smedeland boulevard' etableres dagligvarebutik, erhverv, butikker og caféer som beboerne kan benytte sig af.*



|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Etageareal</b>                                    | 22.000 m²   |
| <b>Matrikulær areal:</b>                             | 11.000 m²   |
| <b>Bebyggelsesprocent:</b>                           | 200%        |
| <b>Etager:</b>                                       | 6           |
| <b>Lejligheder:</b>                                  | 280 stk     |
| <b>Størrelse (gennemsnit)</b>                        | 70m²        |
| <b>Dagligvarebutik:</b>                              | ca. 1200m²  |
| <b>Erhverv/Butik:</b>                                | ca. 1250m²  |
| <b>Fælles opholdsareal:</b><br>(30% af boligarealet) | ca. 5.865m² |

## BEBYGGELSEN

Bebyggelsen opføres som to karréstrukturer med store centrale, grønne gårdrum. Karré A er lukket til 'Smedeland boulevard' og åben mod boliggangen (mellem karré A og B), som giver mere lyskvalitet og sammenhæng mellem de 2 karréer. Under det havede gårdrum er der p-pladser på terræn for dagligvarebutikken, som med sin placering er 'gemt væk', hvilket er med til at minimere støj og trafik

forbeboere og besøgende i området.

Karré B har et stort afskærmet gårdrum med gode dagslysf forhold og kvalitative, fælles opholdsarealer. Langs facaderne på ydersiden etableres kantzoner af forskellig karakter. Bebyggelsen vil desuden med sin placering tage hensyn til de bevaringsværdige træer, som er registreret ved matriklen.

## P-Kælder

Der etableres parkeringskælder i konstruktion under de to karréer samt enkelte pladser på terræn forbeholdt de forskellige serviceerhverv.

## BYLIV

Mod syd kobles bebyggelsen på 'Bygaden' og danner et bynært forløb med forskellige butikker og serviceerhverv i stueplan. Forløbet langs 'Bygaden' har et højt aktivitetsniveau og varieres med grønne og bynære kantzoner, butikker og caféliv. Som en naturlig færdselsåre kobles 'Bygaden' på det nye letbanestop mod øst.

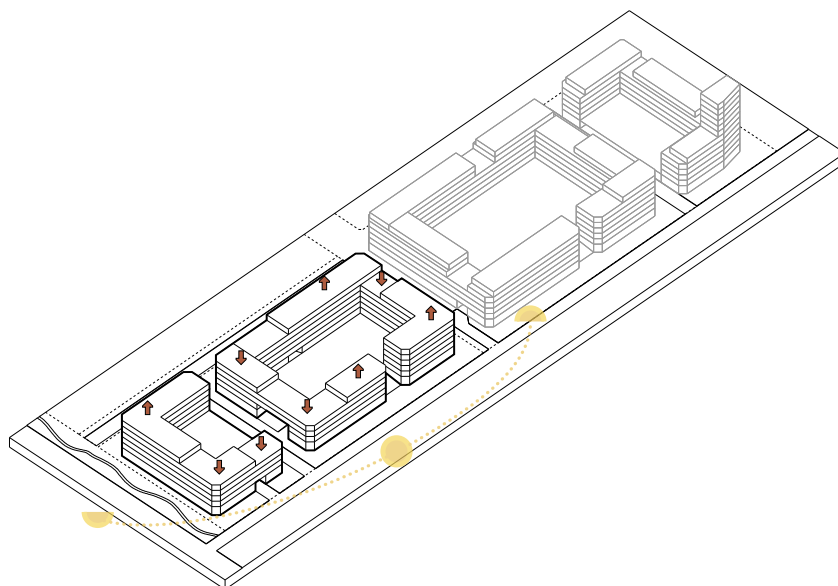
Der indtænkes en dagligvarebutik i bebyggelsen, som strækker sig fra det sydvestlige- til det nordvestlige hjørne. Butikken har en høj grad af transparens mod 'Bygaden', mens facaden mod 'Smedeland boulevard' vil fremstå mere lukket med en høj grad af begrønning, som en naturlig forlængelse af boulevardens rekreative, grønne strøg.

# HOVEDGREB

01

## FACADERYTME OG LYSFORHOLD

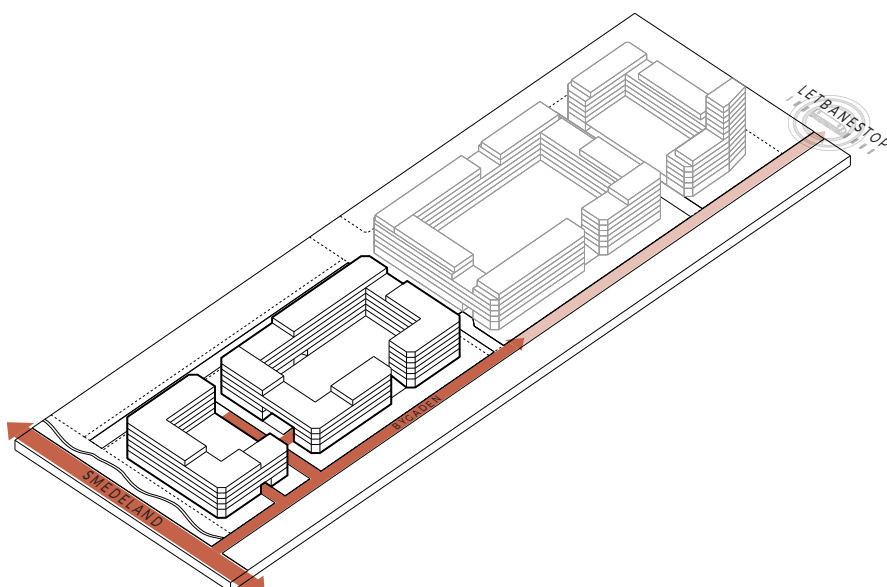
BEBYGGELSENS ORIENTERING OG VARIATION I HØJDER TILGODESEK OPTIMALE LYSFORHOLD FOR GÅRDRUMMENE OG BIDRAGER TIL EN DYNAMISK FACADERYTME.



02

## FORBINDELSER

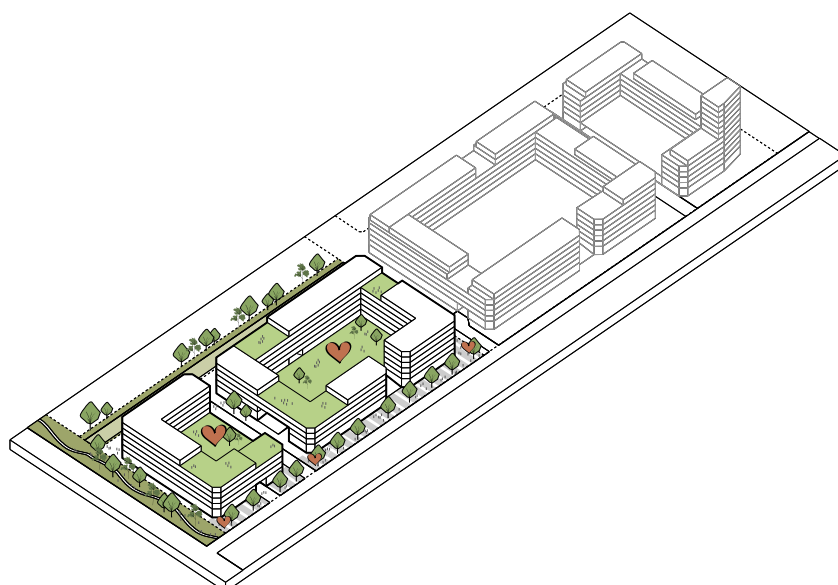
LOGISKE OG OVERSKUELIGE FORBINDELSER SKABER LET TILGÆNGELIGHED FOR ALLE. 'BYGADEN' FORBINDER 'SMEDELAND BOULEVARD' OG LETBANESTOPPET OG INVITERER BEBOERE OG BESØGENDE IND I BEBYGGELSEN.



03

## RUM FOR FÆLLESSKAB

GRØNNE GÅRDRUM OG PLATSDANNELSER LANGS 'BYGADEN' SKABER RUM HVOR FÆLLESSKABER OPSTÅR OG DYRKES. BEBYGGELSEN KOBLES PÅ DET 'GRØNNE BÆLTE' MOD NORD, SÅ HABITATER FOR INSEKTER OG SMÅDYR BLIVER EN NATURLIG DEL AF HELHEDEN.

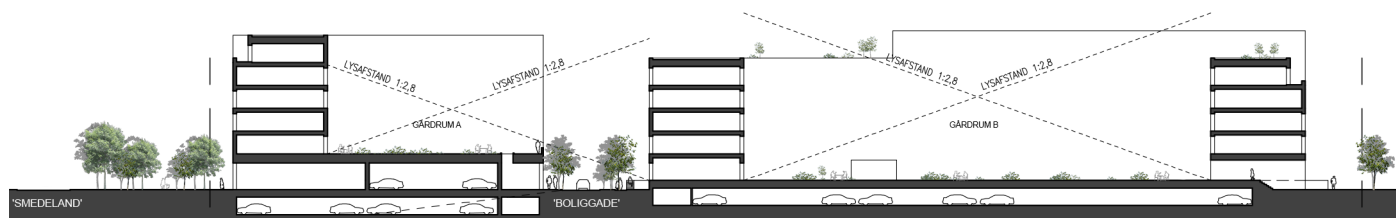




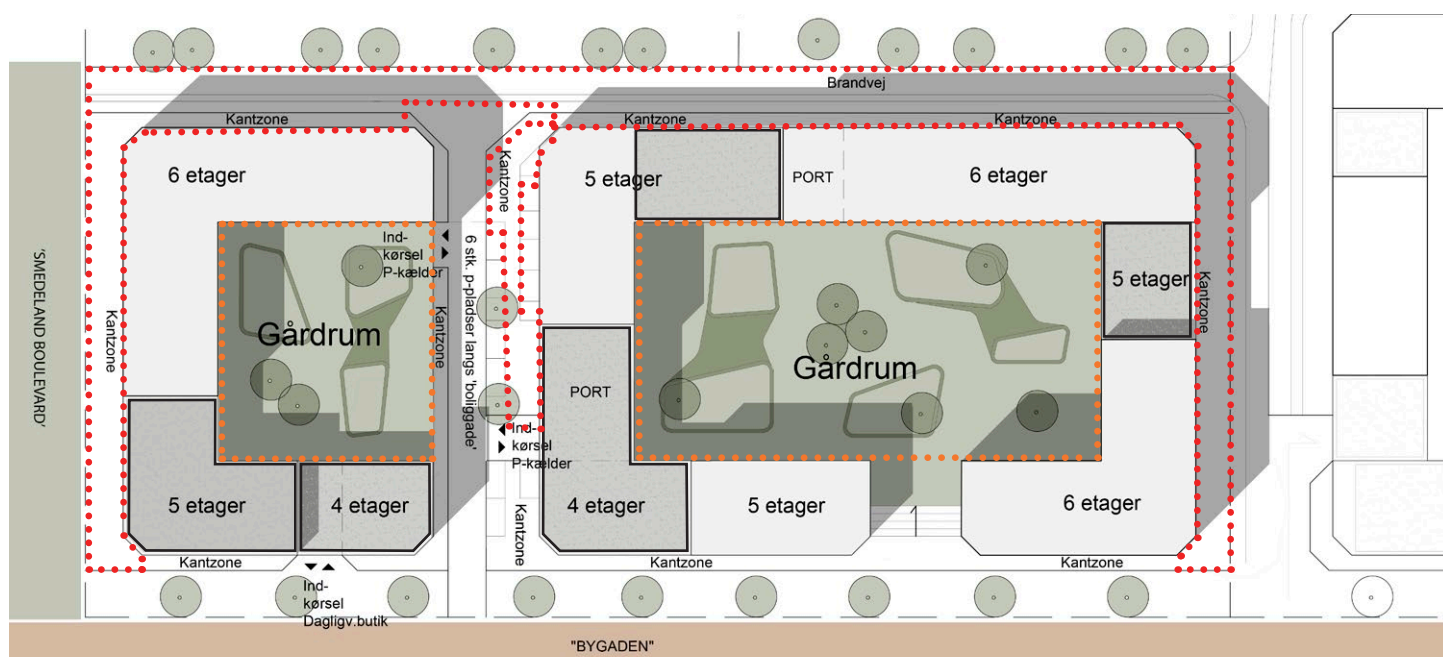
# GÅRDRUM OG OPHOLD

## ” LYSAFSTAND

Gårdrummene udgør i de fleste tilfælde bebyggelsernes primære opholdsareal. Der skal derfor være særlig opmærksomhed på vindforhold samt sol og skygge i forhold til bebyggelsernes højder. (Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1)



1:1.000



### ESTIMERET OPHOLD

|                            |                                                       |                                |
|----------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                            | Ophold gårdrum                                        | ca. 2.600 m <sup>2</sup>       |
|                            | Ophold taghaver                                       | ca. 1.600 m <sup>2</sup>       |
|                            | Ophold boliggade og langs øst og vest for bebyggelsen | ca. 1.665 m <sup>2</sup>       |
| <b>SAMLET fællesophold</b> |                                                       | <b>ca. 5.865 m<sup>2</sup></b> |

### DET GRØNNE GÅRDRUM

Bebyggelsens to grønne gårdrum hæves, hvor karré A er mere privat, kan karré B benyttes til gennemgang via port/åbning.

Boligerne i stueplan er hævet over gadeniveau for at undgå indbliksgener og øge beboernes privathedsfølelse. Niveauspringet er samtidig med til formidle en klart defineret overgang mellem den offentlige gade og den private bolig. Alle boliger vil have adgang til private eller fælles udendørs opholdsarealer i form af kantzoner/forhaver, gårdrum, fælles- og private tagterrasser og private altaner.

### LYSAFSTAND

For at skabe lyse og venlige gårdrumsmiljøer i bebyggelsen er gårdrummenes geometri og den omkringliggende bebyggelses højde tilpasset principperne for lysafstand som er beskrevet i publikationen: 'Principper for udviklingen af Hersted Industripark 2022', fase 1, etape 1 Letbanestation Glostrup på Nord - Hersted

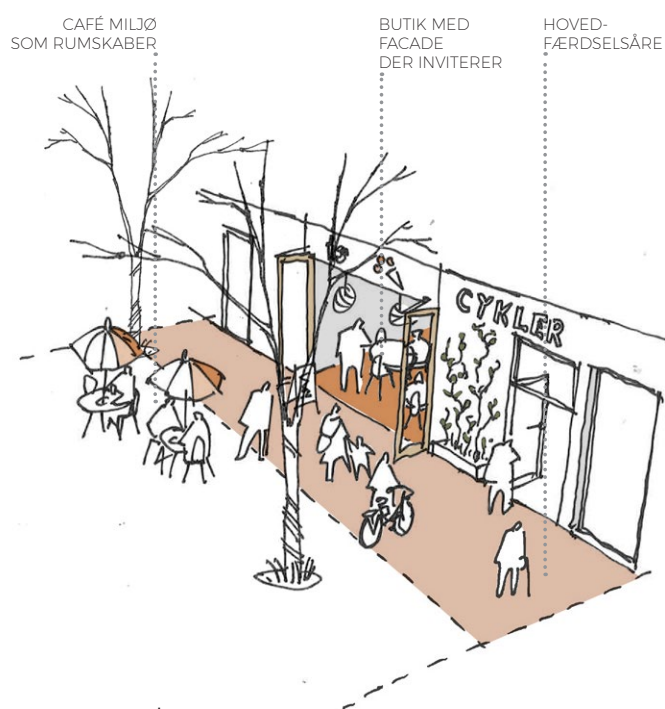


# KANTZONER

## ” KANTZONER

Udadvente stueetager i 'Bygaden' skal være med til at skabe et oplevelsesrigt og attraktivt bylivsmiljø - også udenfor forretningernes lukketid.

(Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1)



KANTZONE | BYGADE



KANTZONE | BOLIGGADE

## KANTZONENS KARAKTER

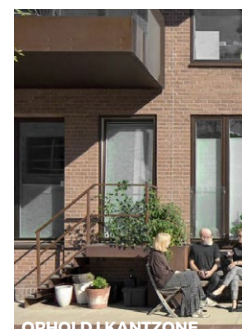
Vi vil indarbejde en kantzone, der formidler overgangen mellem en bygnings facade og det offentlige rum. Kantzonen kan både have karakter af offentligt eller privat rum og kan være markeret mere eller mindre tydeligt f.eks. ved møblering, beplantning, grønne facader mv..

Kantzonen kan også etableres todelt ved at tilføje en ganglinje nær facaden og i 'bygaden' lade dele af en udstilling eller udeserveringen flytte ud på den anden side af ganglinjen for at fritholde facaden. Herved nedbringes byrummets skala, så det appellerer til den menneskelige skala og gøres rart at opholde sig i.

I bygaden bidrager stueetagen i høj grad til byrummets atmosfære i sit møde med brugeren. Den udadvendte og aktive stueetage skaber tryghed og liv i byens rum, hvor åbne og transparente facader indbyder til spontane besøg.



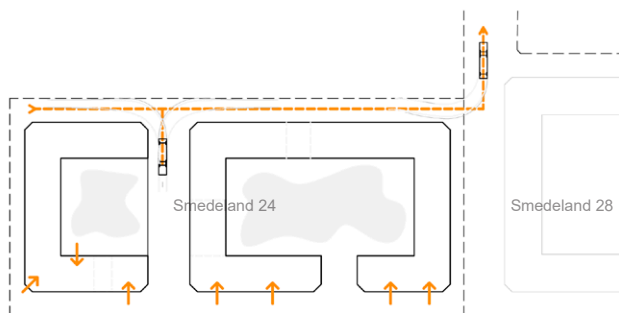
GRØNNE KANTZONER



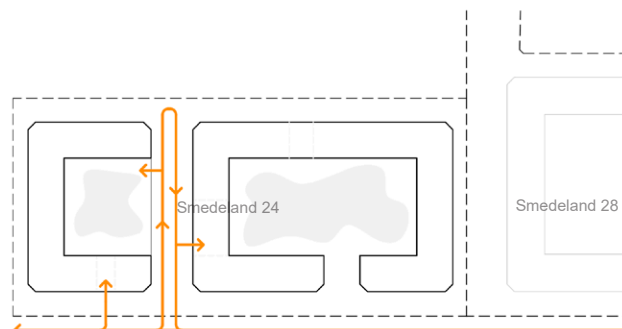
OPHOLD I KANTZONE



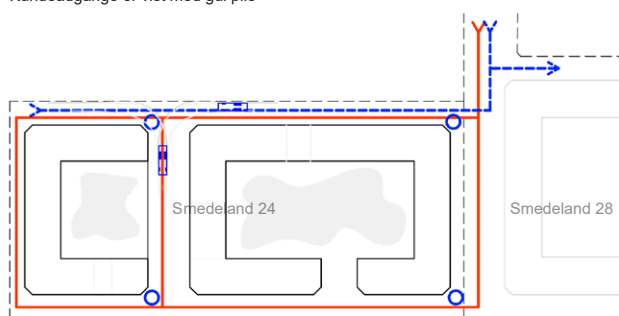
# TRAFIK OG PARKERING



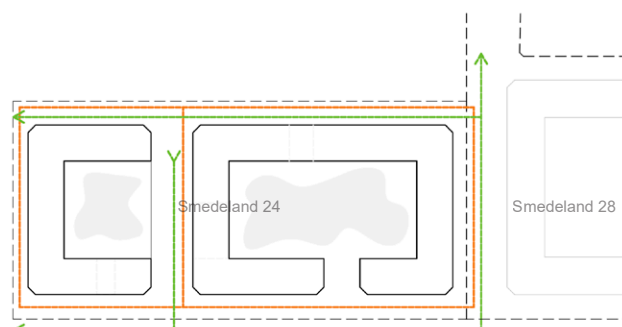
Princip for vareindlevering og kunde adgang til dagligvarebutik, erhverv og butikker. Kunde adgange er vist med gul pile



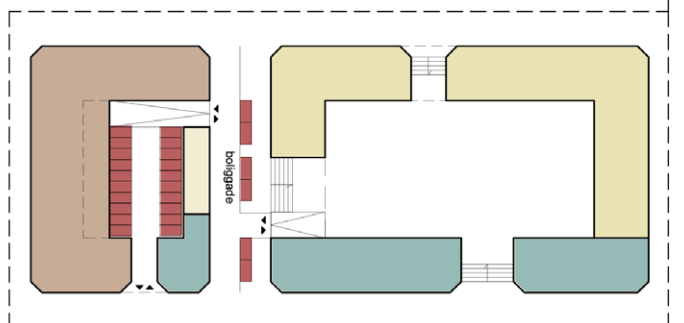
Princip for bil adgang til området.



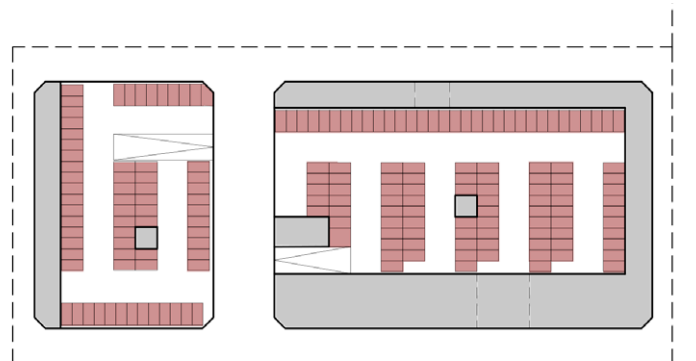
Princip for renovationsvognens kørebane vist med blå streg og mulige placeringer af molokker vist med blå cirkel. Brandveje er vist med rødt.



Princip for adgang for fodgængere og cyklister. Cyklister er vist med grøn og fodgængere med orange farve.



- Parkering i terræn, under gårdum i Karré A og langs boliggade mellem Karréer.
- Dagligvarebutik
- Erhverv/butik
- Boliger og fælles faciliteter



- Parkering i P-kælder under dæk i begge Karréer.
- Opgange, cykelparkering og depoter



## PARKERING

Ca. 15% på terræn og boliggade 26 stk.  
Ca. 85 % i konstruktion 176 stk.  
Samlede antal bilparkering i projektet: 202 stk.  
Heraf 11 delebilspladser

(Krav jf. kommuneplan 202 stk.)

## CYKLER

Det samlede antal cykelparkeringspladser i projektet er 946 stk. ud fra en boligsammensætning med 280 boliger, samt erhverv/butik og dagligvarebutik. Dertil etableres der 3 ladcykelpladser pr. delebilsplads, svarende til 33 ladcykelpladser, iht. kommuneplanen.

Cykelparkering etableres i terræn ved indgange samt porte og i kælder tæt ved opgange.

## PARKERING

Bebyggelsens parkering er hovedsageligt etableret i konstruktion, med nedkørsel fra boliggangen mellem de to karréer. Langs den ene side af boliggangen etableres parkeringslommer, med tidsbegrænset parkering, som tilgodeser de forskellige butikker og serviceerhverv i bebyggelsen. I gårdrummene etableres der fælles adgang til parkeringskælder, der er med til at fremme hyppige møder og fællesskaber mellem bebyggelsens beboere på vej mellem bolig og cykel eller bil.

## TRAFIK FLOW

Brandbil og renovationskøretøj har adgang på nordsiden af bebyggelsen og kan køre den samme vej ud igen i det nordøstlige hjørne af matriklen. Personbiler kører ind boliggangen og ned til hver sin P-kælder. Besøgende kører ind til overdækket parkeringsplads ved dagligvarebutik og tidsbegrænset pladser langs boliggangen. Der er gode stiforbindelser hele vejen rundt og mellem karréerne for både cyklister og gående.

# BÆREDYGTIGHED

## ET AKTIVT OG VARIERET BYOMRÅDE

Smedeland 24 skal ikke blot være et sted, man bor, men en moderne karréby man også besøger som udefrakommen. Det kan være beboere, deres gæster, nærområdets beboere og handlende.

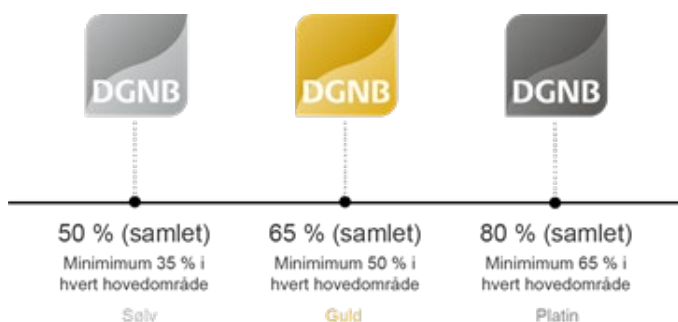
## 15 MINUTTERS BYEN

Smedeland er tæt forbundet med alt, hvad man i løbet af dagen har behov for. Området er omkranset af både grønne områder, 'Bygade' med offentlige erhverv, cafeer og 'Smedeland Boulevard', der forbinder bydelen med den øvrige by. Smedeland 24 placerer sig samtidig i gåafstand til stationen og er i øvrigt tæt forbundet til motorvejsnettet.

## VERDENSMÅLENE OG DGNB

Vi ønsker at bæredygtighedscertificere projektet på et ambitiøst niveau med henblik på at opnå DGNB guld. Udover at byggeriet DGNB certificeres på ambitiøst niveau, planlægges det med henblik på certificering under "DGNB Drift". Herved opstilles et "Roadmap" og en konkret strategi for, hvordan bygningen kommer til at performe bedre og bedre over tid i forhold til Miljømæssig-, Økonomisk- og Social kvalitet – også med henblik på at opnå CO<sub>2</sub>-neutralitet over tid.

Både "DGNB" og "DGNB Drift" certificering spiller samtidig stærkt sammen med både FN's verdensmål samt EU taksonomien, hvorved de bæredygtige ambitioner gøres målbare ind i en større kontekst.



## BÆREDYGTIGHED OG ENERGIEFFEKTIVISERING

Byggeriet sigter efter en ambitiøs grad af energieffektivisering og der foreslås en bred palette af tiltag:

1. Energiproduktion via solceller på så meget af tagfladen som muligt.
2. Passive designstrategier.
3. Bygningsintegreret solafskærmning.
4. Energistyring via digitale målinger og intelligente løsninger til styring af energi og resourceforbrug for varme, el, vand m.m. for effektiv drift og godt indeklima.
5. Materialer og konstruktioner med henblik på minimering af energiforbrug under udførsel og drift.
6. Ambition om "DGNB Drift" certificering.

## MASTERPLANENS MÅLSÆTNINGER

Smedeland 24 designes og anlægges med udgangspunkt i masterplanens tre målsætninger, der er dannet på baggrund af FN's verdensmål.



### 01 AKTIV BY MED RIG NATUR

- En bydel til bevægelse og oplevelse med høj grad af biodiversitet
- Grønne gårdrum og kantzoner
- Gode levesteder for planter og insekter

### 02 MANGFOLDIG BY MED HØJ LIVSKVALITET

- Fællesskab og dannelse for unge og gamle
- Samvær, leg og motion
- Attraktive boliger for bred beboersammensætning

### 03 KLIMABY MED BÆREDYGTIG INNOVATION

- Bæredygtig mobilitet med letbane og stier for cykler og gående
- Solceller og regnvandshåndtering
- Deleebiler og ladeinfrastruktur

## MINDRE BOLIGER

I bygningsreglementets nye klimakrav vurderes byggerier på hvor meget CO<sub>2</sub> byggeriet udleder pr. m<sup>2</sup>. Men hvis vi i Danmark skal sænke den samlede CO<sub>2</sub> udledning markant, hurtigt og effektivt, bliver vi også nødt til at kigge på, hvor mange m<sup>2</sup> vi hver især har til rådighed. Ifølge den seneste rapport fra tænketanken Concito er det boligerens areal, der har størst indvirkning på de samlede udledninger. Arealet er afgørende, da større boliger betyder større materiale- og energiforbrug.

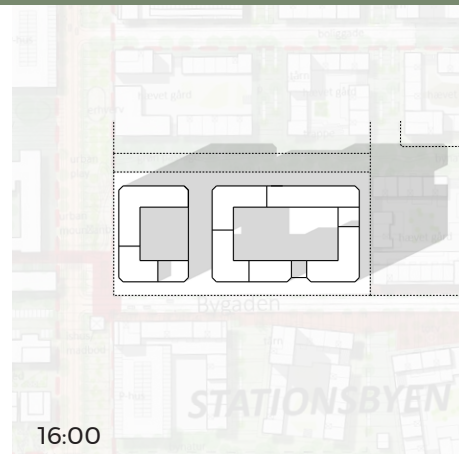
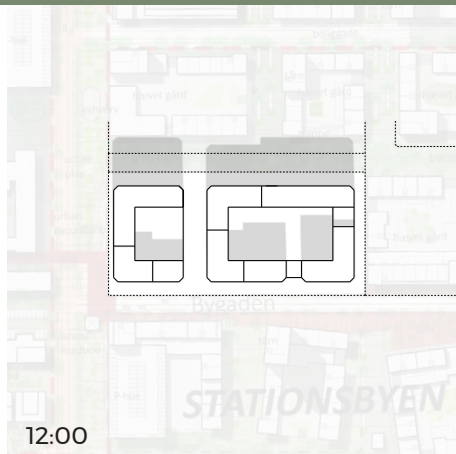
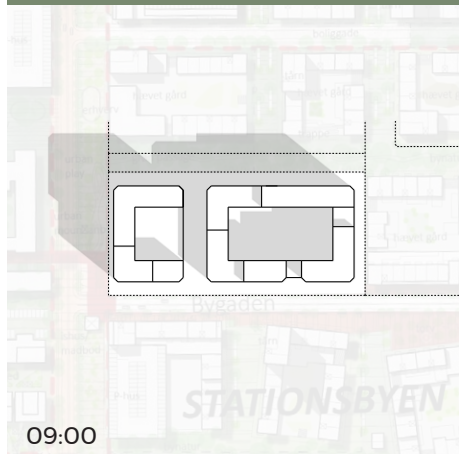
Vi skal derfor være bedre til at deles om pladsen og vores boliger og boformer skal indeholde en mere cirkulær tankegang, hvor alt ikke nødvendigvis er i vores egen bolig. I projektet sigter vi efter bla. at etablere mindre boliger i kombination med minikontorfællesskab og gæsteboliger mv. som man kan booke. Det vil betyde, at selvom man bor i en mindre bolig kan man udvide sin bolig med et kontor. Eller hvis familien kommer på besøg hen over weekenden, vil det være muligt at booke et ekstra værelse. Derved gøres de mindre boliger endnu mere attraktive.

Derudover vil vi arbejde på at nedbringe CO<sub>2</sub> aftrykket gennem et bevidst – og ambitiøst – materialevalg og samtidig sikre, at der ikke benyttes unødigt kemi i byggeriet, til glæde for både miljø og indeklima.

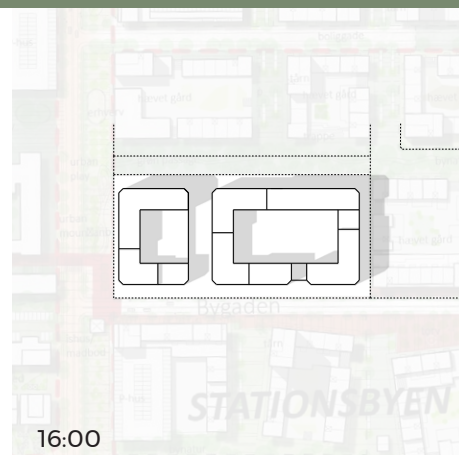
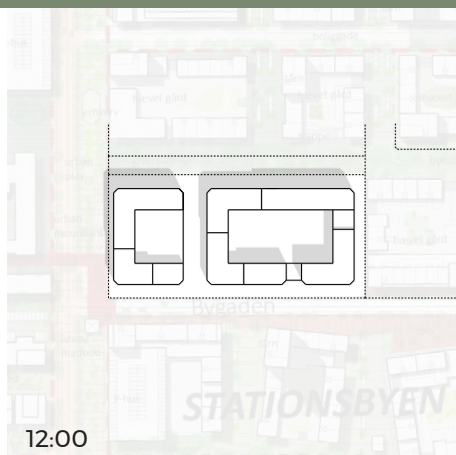
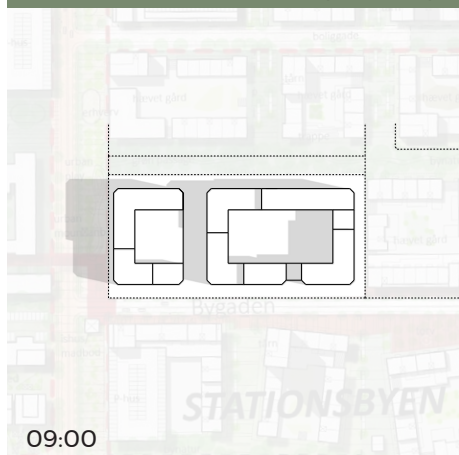


# SKYGGEDIAGRAMMER

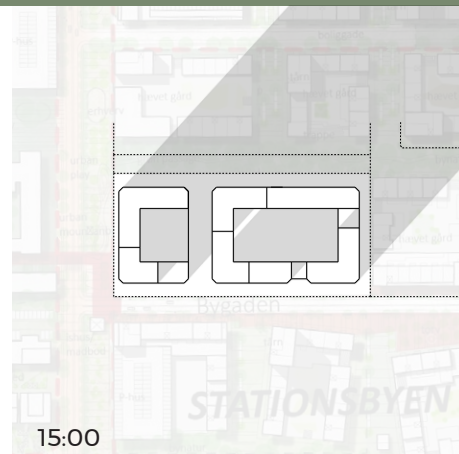
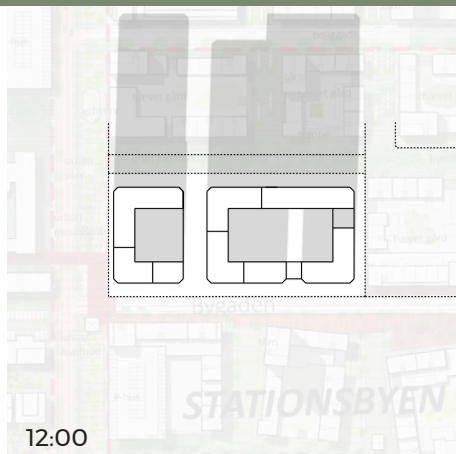
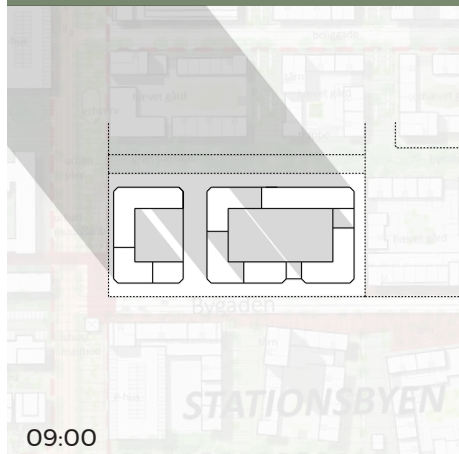
## JÆVNDØGN (GMT+1)



## SOMMERSOLHVERV (GMT+2)



## VINTERSOLHVERV (GMT+1)



# ARKITEKTUR OG UDTRYK

## FACADEUDTRYK

Den kommende bebyggelse på Smedeland 24 vil i sin arkitektur og udtryk udformes ud fra de arkitektoniske principper fastlagt i 'Principper for udviklingen af Hersted Industripark, fase 1, Etape 1 Letabanestation Glostrup Nord - Hersted'.

Facaderne bearbejdes med en horisontal tredeling, således at stueplan og øverste etage markeres og skalaen nedbringes. Endvidere søges der i facaderne en taktfasthed og rolighed med gennemgående linier, der igen brydes af variation i bla. bygningshøjde, af nuance- eller materialeskifte, særlige ornametik eller detaljeringsgrad mv.

## PORTE OG INDGANGE

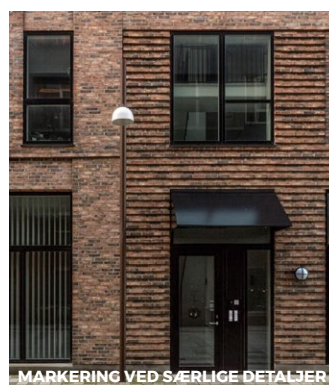
Porte og indgange danner overgangen mellem det offentlige gaderum og det private rum og behandles som særlige steder i bebyggelsen ved tydelige markering og med fokus på tryghed. Her kan det uformelle møde mellem beboerne opstå, ligesom at overgangene bidrager til fornemmelsen af, at man træder ind i et fællesskab.

Nedenfor er eksempler fra referenceprojekter grupperet i overordnet arkitektoniske temaer, som skal bearbejdes og konkretiseres i den kommende lokalplan for området.

## EKSEMPLER PÅ HORISONTAL DELING AF FACADEN MED MARKERING AF STUEPLANSETAGE OG ØVERSTE ETAGE



## EKSEMPLER PÅ MARKERING AF INDGANGE OG PORTE



## EKSEMPLER PÅ MARKERING AF HJØRNE OG PLADSDANNELSER I BYRUM

