

A 3D architectural rendering of a city block, showing various building footprints and heights. A red dashed line outlines a specific area within the block, which is the focus of the project. The buildings are rendered in shades of brown and tan, with some greenery interspersed. The overall scene is viewed from an elevated perspective.

Startredegørelse for Byggeretsgivende Lokalplan

Etape 1 Sydvangen øst

Rammeområde BE17

Indhold

Indledning	3
Forhold til plandokumenter	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 BE17 Sydvangen	8
Det gode hverdagsliv	9
Grønt strøg skal øge biodiversiteten	10
Bydelens mange byrum	11
De lokale pladser	12
Kantzoner	13
Gårdrummene	14
Rammer for fællesskab	15
Bygningernes disponering	16
Lav tårnbebyggelse i forbindelse med karrébyggeri	17
Arkitektonisk udtryk	18
Tagformer	19
Materialeprincipper	20
Parkering i konstruktion bidrager til bæredygtighed og byliv	21
En sikker og tryk færdsel i området	22
Trygge stiforbindelser kobles til eksisterende stinet	23
Vi opbevarer regnvand lokalt	23
Støj	24
Komfort og mikroklima	25

Ansvarshavende planmyndighed:
Albertslund Kommune

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

Udarbejdet af:
Gehl, Vandkunsten, AART, Aaen og Artelia

Indledning

PensionDanmark, Velliv og Enemærke & Petersen har i samarbejde med Rendbæk Consulting udviklet en helhedsplan for matriklerne mellem Gamle Landevej, Smedeland og Naverland. Startredegørelsen for helhedsplanen blev godkendt af kommunalbestyrelsen den 14. marts 2023, og Rammelokalplan 5.10 samt kommuneplantillæg nummer 3 blev efterfølgende vedtaget den 14. maj 2024.

På baggrund af Rammelokalplan 5.10 ønsker grundejerne at fortsætte udviklingen ved at i gang sætte den første byggeretsgivende lokalplan, "Etape 1", for et delområde af helhedsplanen. Lokalplanområdet omfatter matriklerne 7n, 7m, 7bl og 8bg, som er placeret i det stationsnære kerneområde.

Visionen for området er at udvikle et boligområde med høj biodiversitet. De udendørs opholdsarealer skal have en menneskelig skala og et mikroklima, der fremmer ophold og styrker fællesskaber for de fremtidige beboere. Boligkvaliteterne skal være i højsædet, med gode dagslysforhold både i gader og gårdrum, samt funktioner i nærområdet, der kan støtte et godt hverdagsliv.

Et centralt fokus for bebyggelsen er at åbne området og skabe nye forbindelser for blød mobilitet ved at minimere biltrafikken inde i området og i stedet opfordre til at gå gennem områdets grønne strøg. Dette strøg bidrager til at skabe liv i området og giver mulighed for at etablere et sammenhængende grønt hjerte med træer, beplantning og rekreative vandmiljøer.

Forhold til plandokumenter

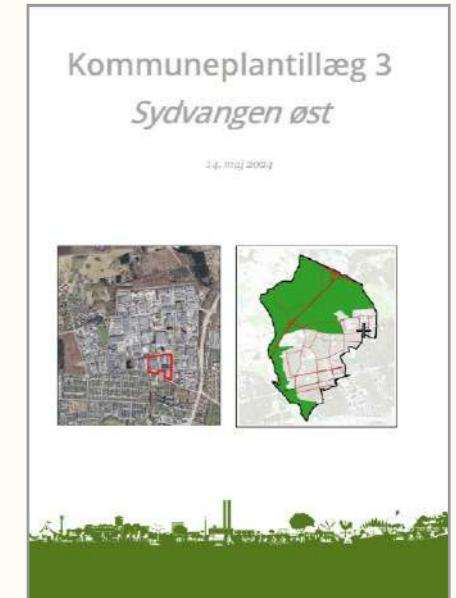
Den byggeretsgivende lokalplan vil blive udarbejdet i henhold til retningslinjerne i Rammelokalplan 5.10, Kommuneplantillæg 3, Kommuneplan 2022-2034, Masterplan Hersted 2045, Principper for udvikling af Hersted Industripark, fase 1, etape 1, samt forslag til Planstrategi 2024 "Albertslund for alle".



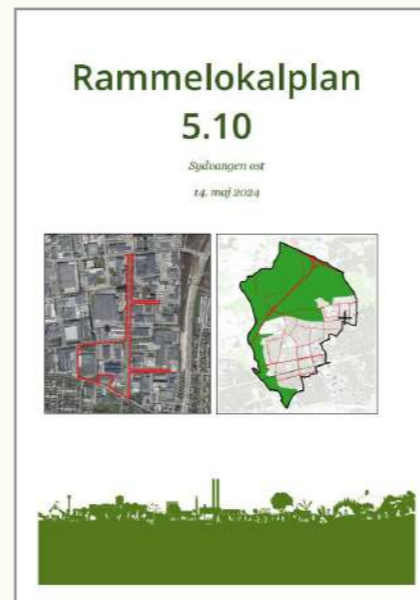
Masterplan Hersted 2045



Kommuneplan 2022-2034



Kommuneplantillæg 3



Rammelokalplan 5.10 Sydvangen øst



Forslag til Planstrategi 2024



Principper for udviklingen af Hersted Industripark

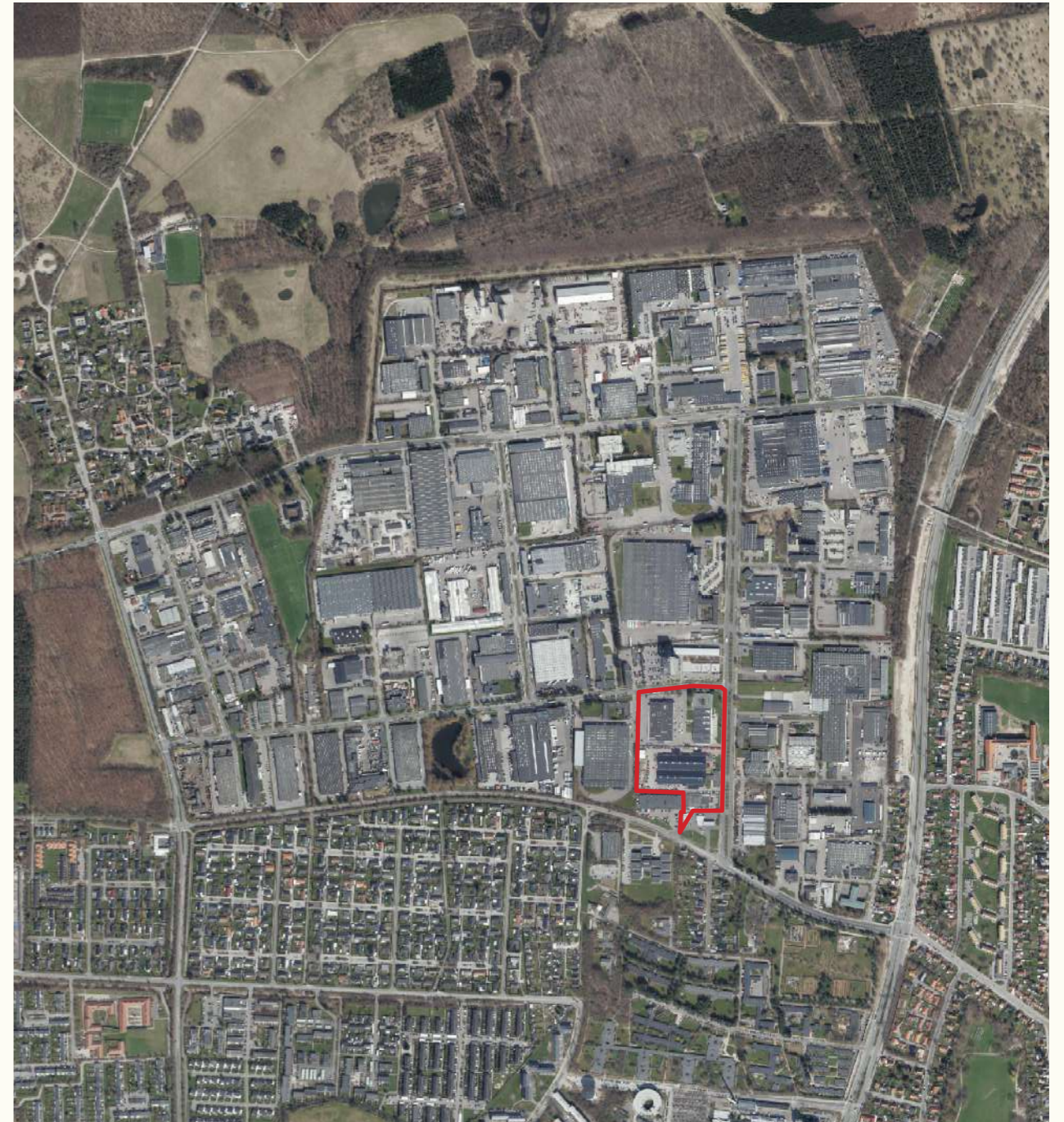
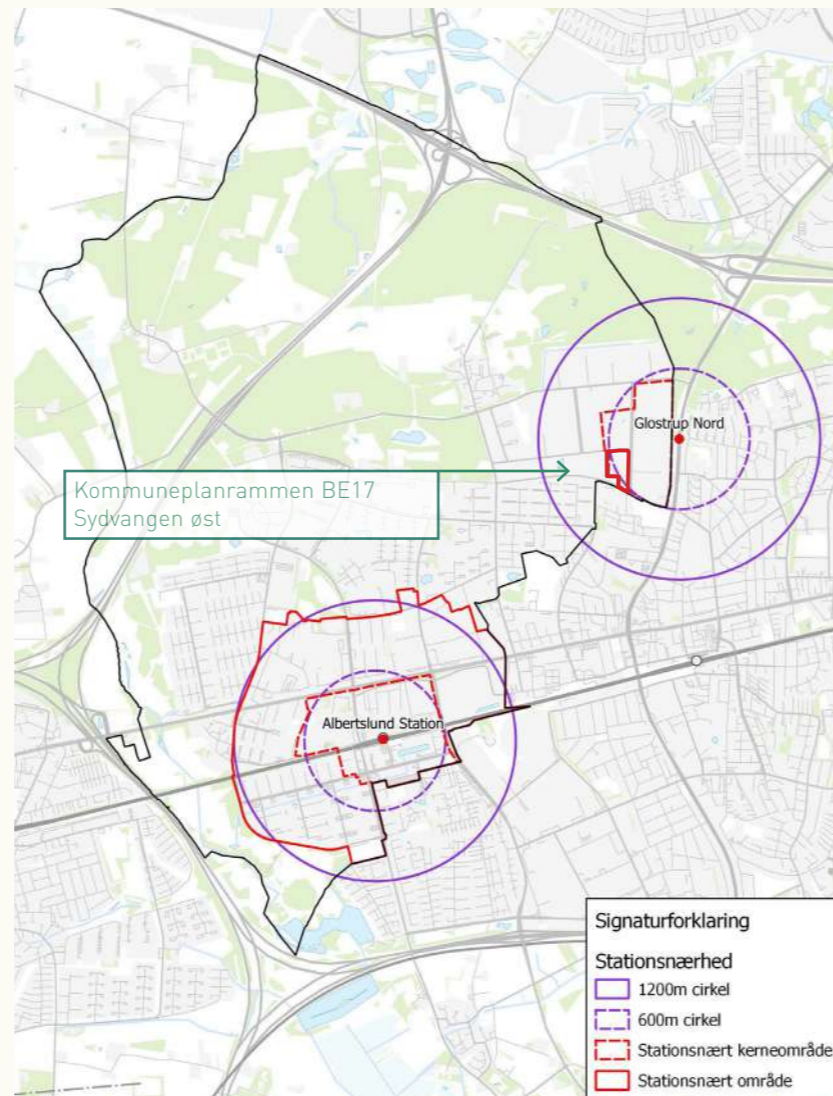
Sådan er området i dag

Lokalplanområdet er en del af Hersted Industripark (i dag kaldet Hersted), som blev etableret for over 50 år siden som et erhvervsområde. Matriklerne, der ligger mellem Smedeland og Naverland, udgør tilsammen 40.271 kvadratmeter grundareal. Lokalplanområdet anvendes i dag til forskellige erhverv, herunder Enemærke & Petersens produktionslokaler, mindre kontorudlejninger samt lagerbygninger.

På området og langs kanterne findes mange store træer af forskellige arter fra områdets etablering. Smedeland og Naverland er i dag grønne vejrum, som 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'er 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 eller Naverland, direkte ind på den pågældende matrikel, og al parkering håndteres på egen matrikel.



Lufffoto med placering af lokalplanområde Sydvangen øst i Hersted Industripark.

Fakta om projektet

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 7bl, 7m, 7n, 8bg, som alle er placeret i det stationsnære kerneområde.

Grundareal:	40.271 m ²
Bebyggelsesprocent iht. Rammelokalplanen:	125 pct.
Samlet byggeret:	Ca. 50.339 m ²

Samlet gennemsnitlig boligstørrelse for etape 1:

Etagebolig á gennemsnit 80 m ² :	Ca. 617 stk.
Rækkehus á gennemsnit 125 m ² :	Ca. 8 stk.

5% areal til publikumsorienterede serviceerhverv.

1% areal til fælleslokaler iht. principper for udvikling af Hersted Industripark.

Parkering i konstruktion: Ca. 10.000 m²

Bilparkering:

Iht. KB pkt. 7.3 reduceres P-normen med 50% (0,75 P-plads pr. bolig) Ca. 475 stk.

Delbilsordning: Ca. 25 stk.

Antallet af P-pladser reduceres ved etablering af delebilsordning med 4 P-pladser pr. delebils P-plads Ca. -100 stk.

Etablering af P-pladser i alt: Ca. 375 stk.

Iht. KB pkt. 7.12, skal der etableres min. 50% i konstruktion. Det planlægges, at 75 % af bilparkeringen placeres i konstruktion. Ca. 280 stk.

Bil handicappladser: Ca. 25 stk.

Cykelparkering:

Cykelparkeringspladser iht. KP pkt. 7.18 (3 P-pladser pr. bolig udlægges) Ca. 1.850 stk.

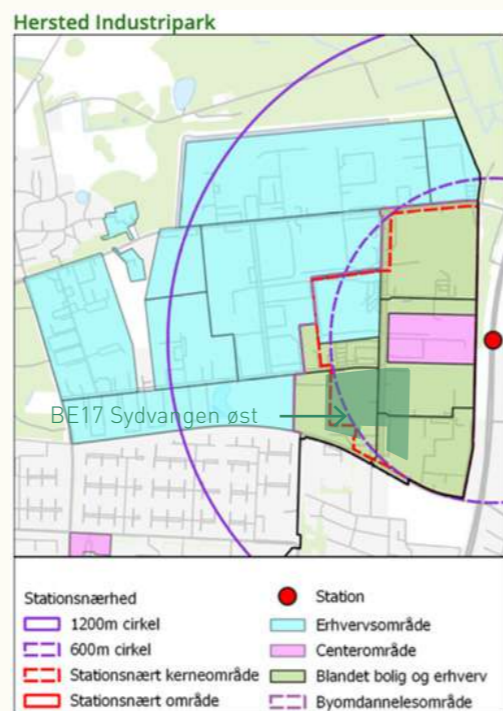
Cykelparkeringspladser iht. KP pkt. 7.18 (2 P-pladser pr. bolig anlægges) Ca. 1.230 stk.

Ladcykler iht. KP pkt. 7.19: Ca. 75 stk.

Fællesareal:

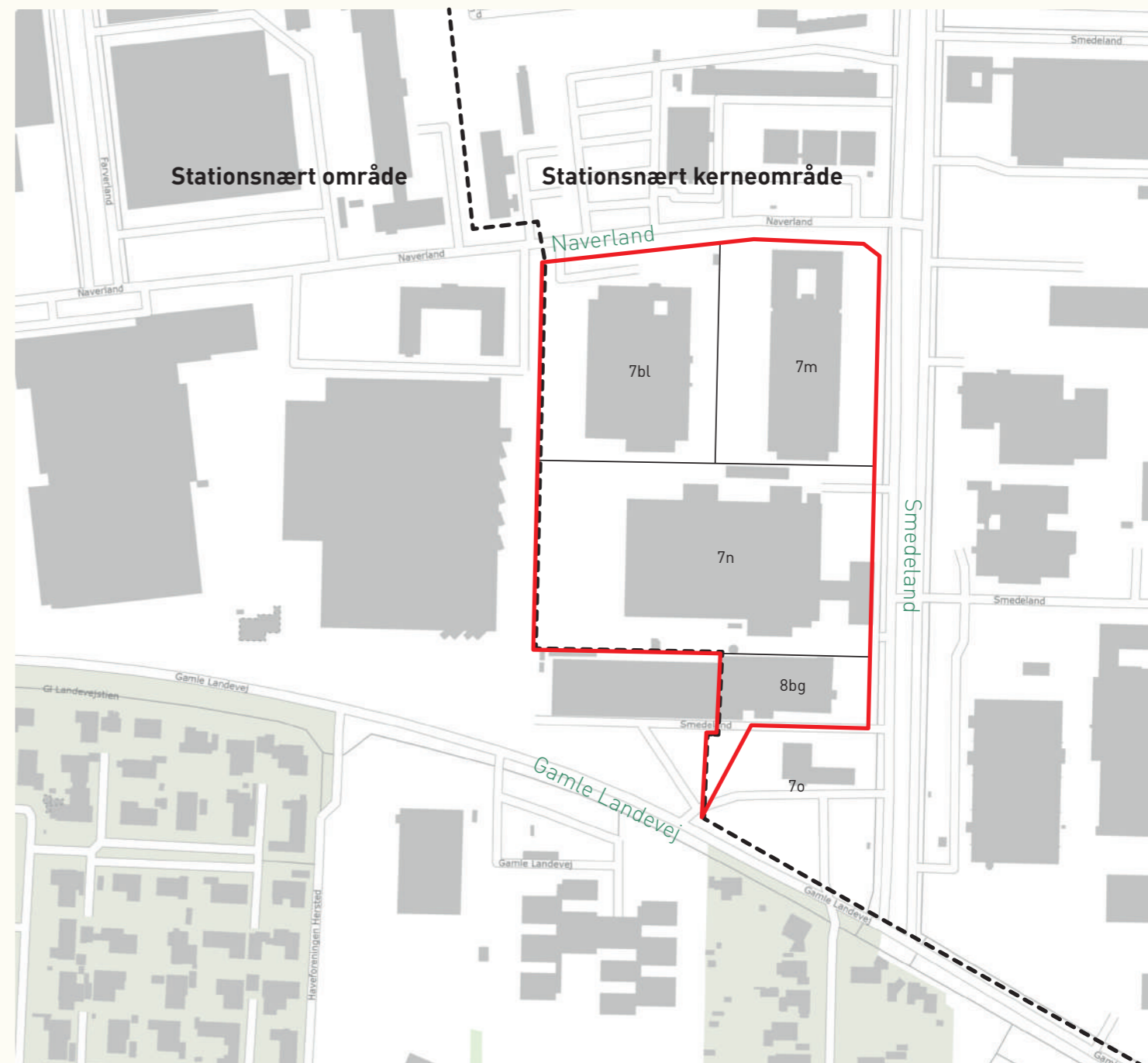
Fælles udendørs opholdsareal 30% Ca. 15.000 m²

Derudover skal der planlægges for privatopholdsareal.



Der planlægges at disponere arealer i stueetagen, både i etagebyggeriet og i parkeringshusene langs de centrale gader, til mindre publikumsorienterede serviceerhverv, fælleslokaler m.v.

Under lokalplanarbejdet vil det blive undersøgt og analyseret nærmere, om en daginstitution kan placeres inden for lokalplanområdet.



Den røde linje markerer lokalplanområdet og består af matriklerne 7bl, 7m, 7n, og 8bg.

Bæredygtighed: Et aktivt bidrag til den grønne omstilling

Udviklingen af en del af kommuneplanramme BE17 Sydvangen Øst skal understøtte den grønne omstilling. Bæredygtighed er et centralt fokusområde i arbejdet med at skabe en robust bebyggelsesplan, der bidrager til høj bykvalitet.

Planstrategien 'Albertslund for Alle' udpeger tre Verdensmål som grundlag for kommunens arbejde og seks Verdensmål, der skal styre byudviklingen. Disse mål sætter retningen for udviklingen af BE17 Sydvangen Øst.

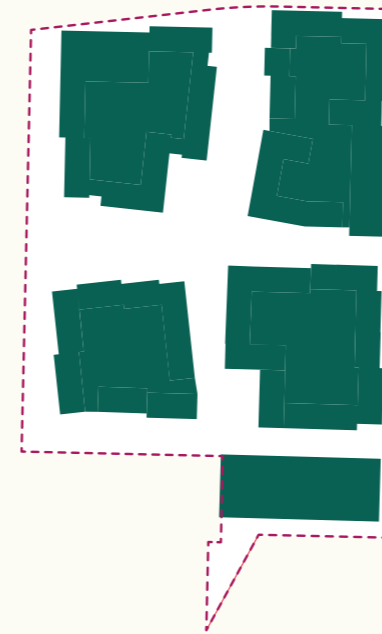
Under lokalplanarbejdet udarbejdes en bæredygtigheds- og biodiversitetsstrategi, som definerer både strategiske mål og målbare bæredygtighedstiltag. Strategien skal blandt andet sikre sammenhæng mellem byggefeltene, så der kan opstå fællesskaber mellem bygningerne for alle områdets brugere og beboere. Den skal også fungere som en ramme for aktører og udviklere, så de i fællesskab kan skabe et byområde, der aktivt bidrager til den grønne omstilling.

Strategien forventes at fokusere på både sociale, økonomiske og miljømæssige bæredygtigheds-parametre, med særligt fokus på:

- DGNB-certificering: Alle bygninger skal certificeres til minimum guld-niveau. DGNB-certificeringen bidrager med en bred og holistisk tilgang til bæredygtighed og stiller samtidig målbare og specifikke krav til social, økonomisk og miljømæssig kvalitet, som skal fastholdes og opfyldes gennem hele byggeprocessen.
- CO2-krav: Alle bygninger sigter efter at overholde Klimaaftalen 31. maj 2024 - Lavemissionsklassen, der for etagebyggeri i 2025 er maksimalt 6,1 kg CO₂/m²/år over en 50-årig periode eksklusive byggeproces.
- Ressourcer: Eksisterende bygninger betragtes som materialebank og det tilstræbes at genbruge materialer i nye bygninger og byrum. Nye bygninger skal opføres således de i fremtiden kan skilles ad og materialerne kan bruges igen.
- Biodiversitet: Kortlægning af eksisterende natur med henblik på udarbejdelse af specifik biodiversitetsstrategi, som bidrager målbart positivt til biodiversiteten ved sammenligning af før- og efterscenarie.

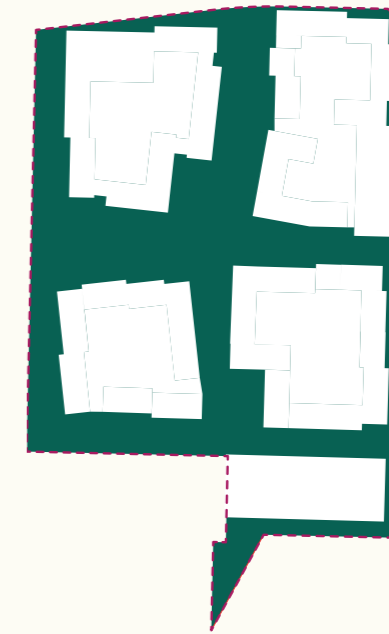
Bæredygtighed på tværs af området

Bæredygtigheds- og biodiversitetsstrategien skal stille skarpt på sammenhængen mellem de enkelte bygninger samt kvaliteten i arealerne mellem bygninger.



Bæredygtighed **inden for** byggefeltene

Alle bygninger skal certificeres med DGNB til minimum guld-niveau, samt leve op til den frivillige CO₂-klasse for nybyggeri.



Bæredygtighed **mellem** byggefeltene

Udearealerne skal skabe sunde og trygge rammer for leg, ophold, fællesskab og naturnærhed.

Helhedsplanen for en del af BE17 Sydvangen

Helhedsplanen for en del af BE17 Sydvangen øst ligger i direkte forlængelse af Albertslund Kommunes vision 2022-30 og dens ambitioner om at skabe en bæredygtig by for børnene, det grønne og fællesskaber.

Planen sikrer trygge og familievenlige rammer ved at skabe et nyt grønt boligområde, der sætter samvær i højsædet.

Hjertet i planen er et åbent og grønt strøg, der skaber grønne og blå kvaliteter i form af et naturligt udformet regnvandsbassin. Det grønne strøg kobles til Smedeland i krydset med Naverland og skaber en lokal pladsdannelse. Det grønne strøg fungerer også som en blød forbindelse for gående igennem området. Her kan både beboere og gæster samles og dyrke fællesskaber.

Bebyggelsen består af en række karréer, der forskyder sig i forhold til hinanden. Dette skaber et bedre mikroklima i byrummene, bryder skalaen ned og bidrager til den rumlige oplevelse, når man bevæger sig gennem området.

Den overordnede bygningsstruktur stiger fra syd mod nord i området, fra to etager til seks etager. Derudover er der to karréer nær Smedeland og Naverland, der punktvis når op til syv etager for at skabe en markant identitet for området med et særligt arkitektonisk udtryk.

Ved at placere bygningerne lavest i det sydvestlige hjørne og højest i det nordøstlige hjørne sikres de bedst mulige dagslysforhold for gårdrum og boliger, samtidig med at skyggevirkningen mindskes.

- Grønt strøg
- Forbindelse uden for lokalplanområdet
- Vigtige koblinger
- Nuværende flows
- Fremtidige flows

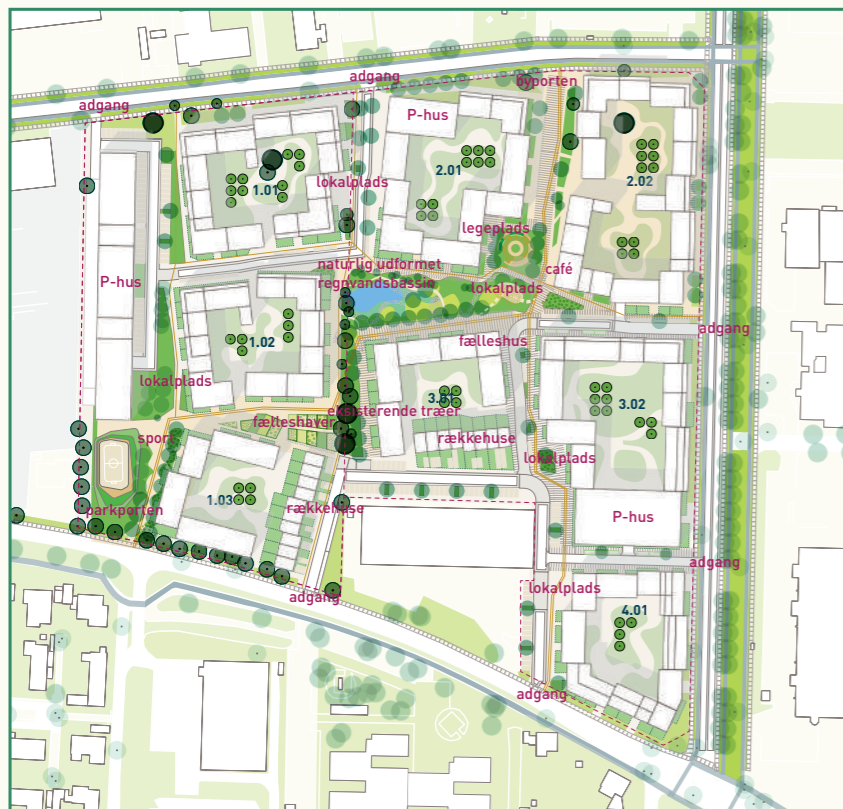


Der skabes en diagonal forbindelse mellem boligområdets grønne strøg til letbanestationen Glostrup Nord - Hersted via "lokalforbindelsen" på Smedeland 22.

Det gode hverdagsliv

Boligområdet er planlagt med minimal bilkørsel, hvor P-huse placeres i periferien for at reducere gennemkørende trafik i gaderummene. Under lokalplanarbejdet vil den grønne struktur, byrum, trafik, brandredning, dagrenovation og vandhåndtering blive yderligere kvalificeret og fastlagt.

Bygninger og parkeringshuse vil også blive arkitektonisk bearbejdet som en del af det videre lokalplanarbejde.



Oprindelig helhedsplan fra Rammelokalplan 5.10, der inkluderer matrikel 7g, 8g og 7o.



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

Grønt strøg skal øge biodiversiteten

Der etableres en grøn kant langs skellet ind mod matrikel 7g og 8g (etape 2), bestående af både træer og hurtigt voksende beplantning. Dette skaber en grøn afgrænsning mod naboejendommen, som samtidig giver mulighed for at åbne op, når etape 2 bliver udviklet.





I det grønne strøg er der fokus på natur og fællesskab. De eksisterende træer i området vil, så vidt muligt, blive bevaret under den videre udvikling. Under lokalplanarbejdet vil træernes tilstand og placering blive nøje kortlagt for at vurdere deres muligheder for bevaring i den fremtidige udvikling af området.

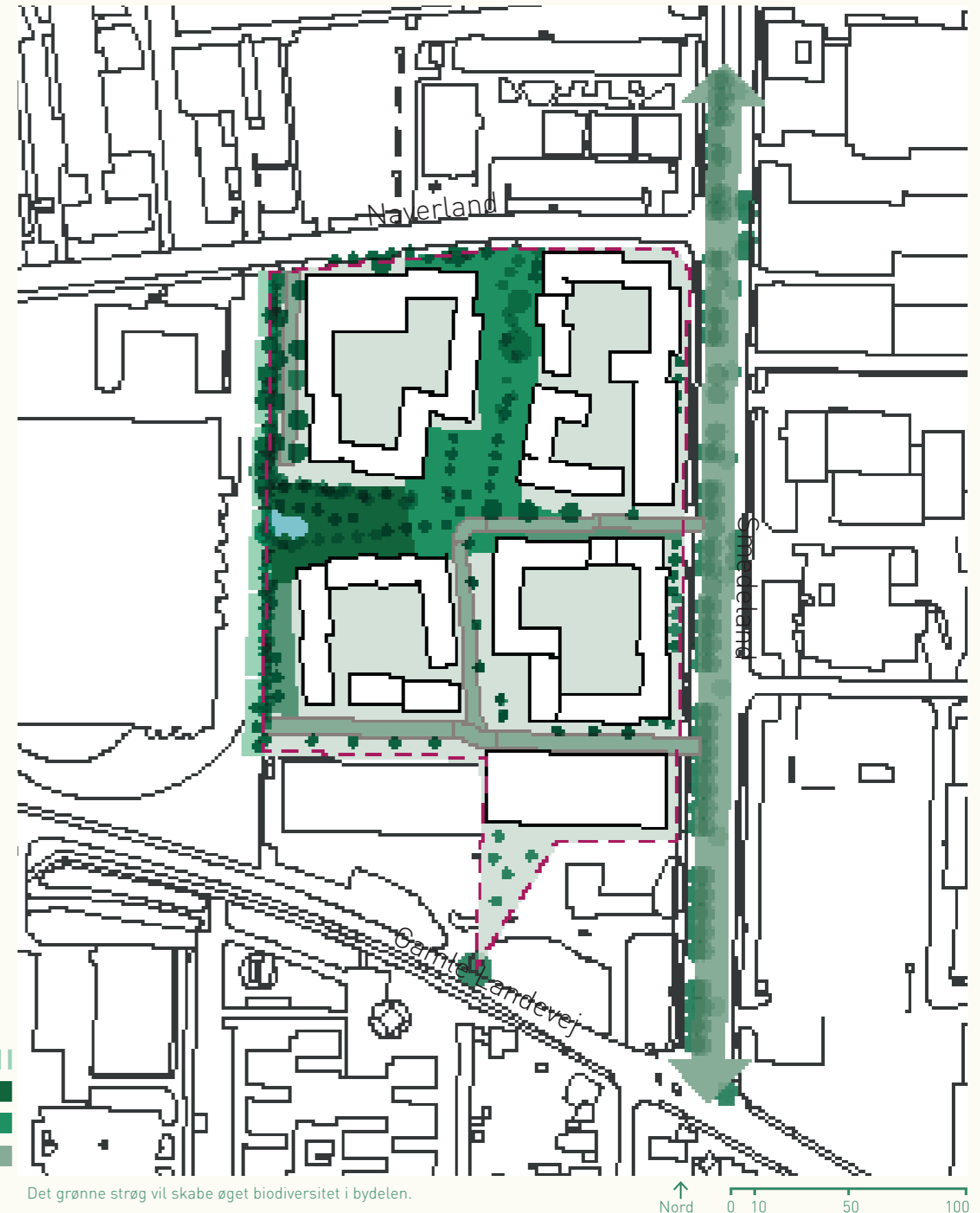
En bred plante-palette af hjemmehørende arter skal sikre en mangfoldig natur i området. Den nye beplantning skal fremme biodiversiteten og supplere de eksisterende træer i lokalplanområdet.

Langs hele det grønne strøg trives fællesskabet og det daglige liv med forskellige funktioner som legepladser og byrumsinventar.



Det grønne strøg benyttes blandt andet til opbevaring af regnvand.

- Fleksibel grøn kant 
- Grøn pladsdannelse 
- Grøn strøgforbindelse 
- Grønne gaderum 



Det grønne strøg vil skabe øget biodiversitet i bydelen.

Bydelens mange byrum

Byrumsnetværket i området skaber et tydeligt hierarki mellem byrummene, som opfordrer til bevægelse og imødekommer beboernes behov samt kravene til funktioner, der understøtter et godt hverdagsliv.

Helhedsplanen for Rammelokalplan 5.10 udvikles i flere etaper, og det sikres, at byrumsnetværket fungerer optimalt allerede fra den første etape.

Byrummene åbner op for indbydende og lettilgængelige fællesskaber, og tænkes i forskellig skala:

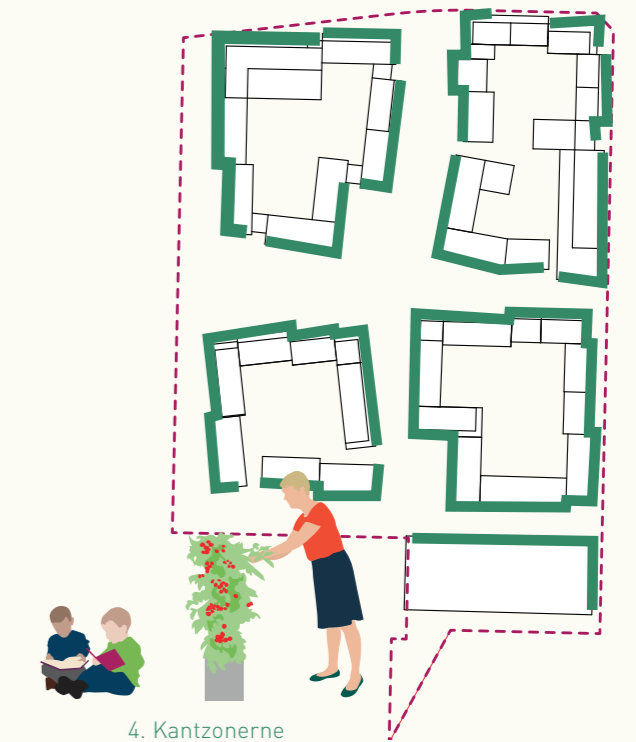
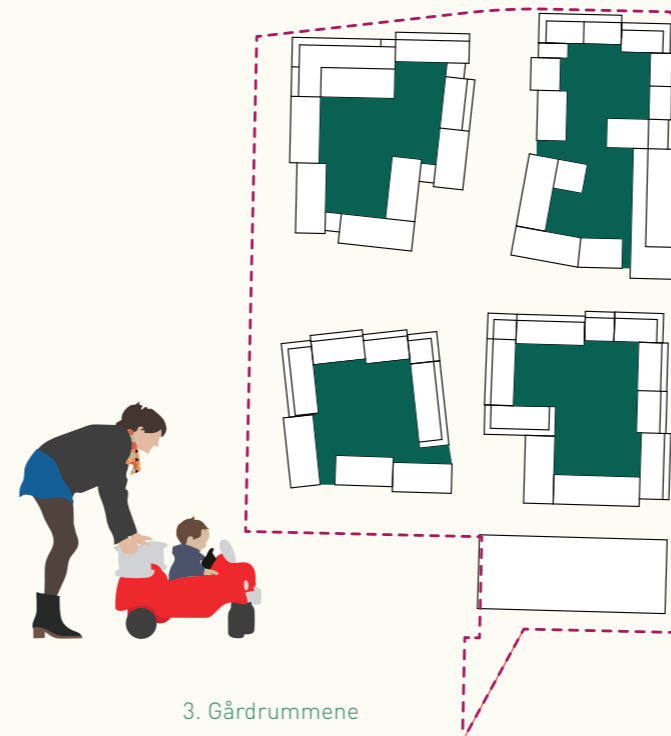
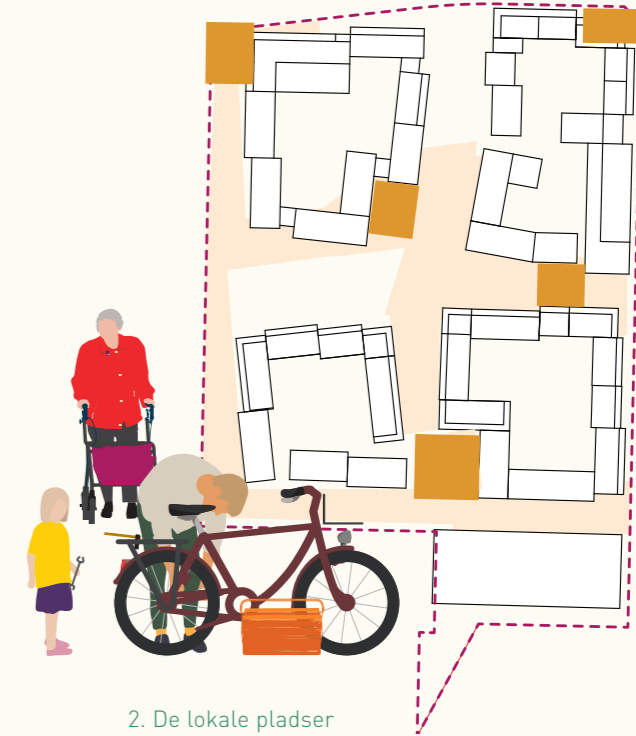
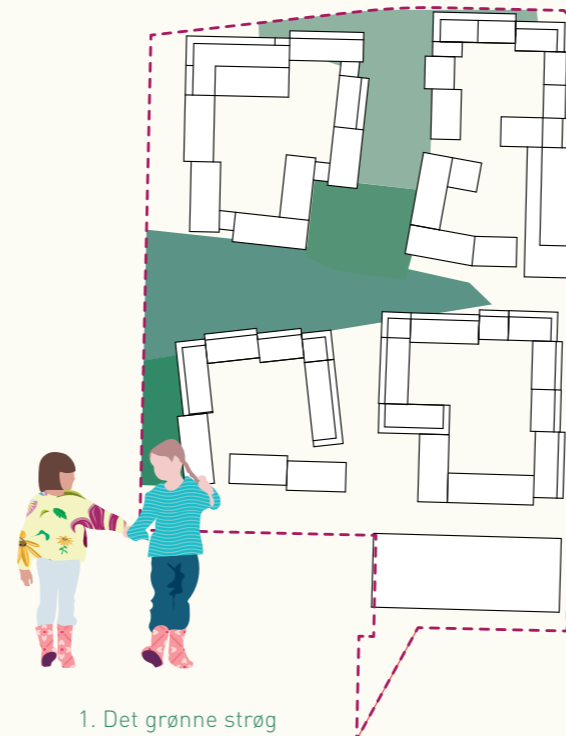
1. Det grønne strøg ligger øverst i hierarkiet og henvender sig til hele området. Boligområdet planlægges med flere formelle grønne mødesteder, såsom legepladser, naturligt udformede regnvandsbassiner, fælleshaver og aktivitetsområder til spil og leg.

2. De lokale pladser er mindre pladsdannelser, der fungerer på tværs af byggefelter og indrettes med byrumsinventar, der inviterer til ophold.

3. Gårdrummene skaber fællesskab inden for den enkelte karré. Her findes både praktiske faciliteter som cykelparkering og legepladser samt opholdsområder for beboerne, hvilket styrker fællesskaber på karréniveau.

4. Kantzonerne fungerer som semi-private og mere uformelle mødesteder, hvor man kan mødes med naboerne over hækken og dyrke det nære fællesskab - både i gaderum og gårdrum.

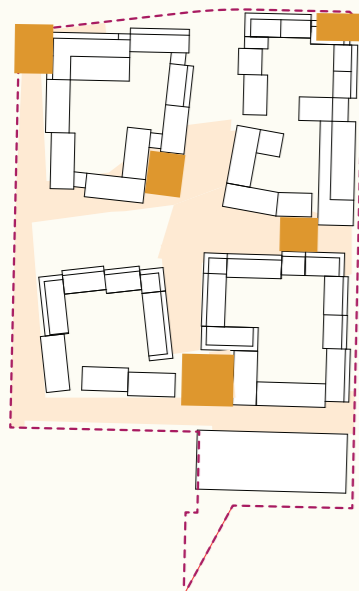
Samlet set etableres der tilfredsstillende opholdsarealer i området gennem det grønne strøg, lokale pladser, gårdrum, kantzoner og altaner, i overensstemmelse med kommuneplanens krav.



De lokale pladser

De lokale pladser i forlængelse af opgange og passager fremmer det daglige møde mellem beboerne på tværs af aldersgrupper og interesser. Her kan mødre- og fædregrupper mødes, børn spille bordtennis, og cykelklubben holde samling - ligesom her også findes cykel- og handicapparkering.

Der er langsom gennemkørsel i forbindelse med pladserne, hvilket bidrager til en fornemmelse af liv og aktivitet. Udformningen af rummet sikrer, at fodgængere og bløde trafikanter prioriteres, og at store dele af pladserne helt er afskærmet fra biltrafik.



Lokale pladser
 Gadenet



Placering af mindre lokalpladser



Principsnit for lokalplads



Langs de indre gader findes der små pladser i forbindelse med portene til de forskellige gårdum. Her kan beboere mødes på tværs af kvarteret.

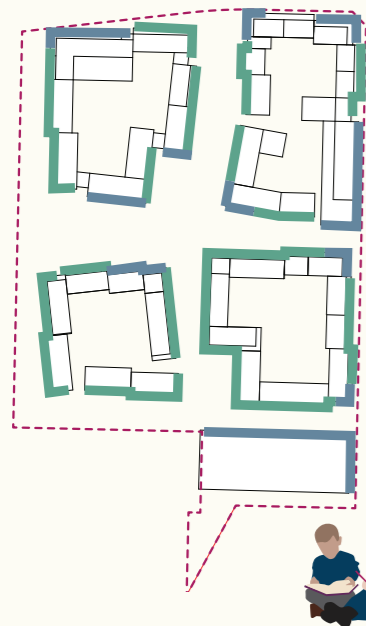


Pladserne er omgivet af grønne vækstbede, som skaber en naturlig adskillelse til de private områder.

Kantzoner

Verden opleves primært i øjenhøjde og derfor er bygningernes stueetage og arealet lige foran dem særligt vigtige. Disse kantzoner er der, hvor livet i boligområdet møder bygningen. Kantzonerne varierer afhængigt af områdets aktiviteter, byrummets karakter og bygningens funktioner.

Principperne for fordelingen af kantzoner med private, semi-private og udadvendte funktioner er illustreret herunder.



■ Offentlig kantzone

■ Privat/semiprivat kantzone



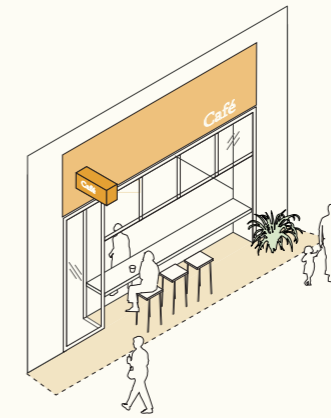
Principper for fordeling af kantzone



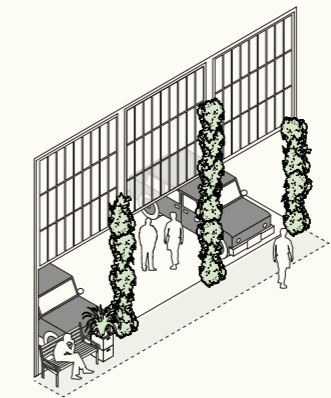
■ **Eksempel.** Fælles kantzone. Mindre dele af udearealet kan kobles til de respektive funktioner. Her vises et lille serveringsareal tilhørende en café.



■ **Eksempel.** Privat kantzone. Forhaver med hække eller bede markerer klart ejerskab, og er effektive til at understøtte uformelle møder og naboskab.



■ **Eksempel.** Udadvendte funktioner. Kantzonen behøver ikke nødvendigvis stor dybde for at aktivere byrummet.



■ **Eksempel.** Fælles kantzone. Parkeringshusenes stueetager rummer fællesfunktioner, der åbner op mod gader og pladser.



■ **Eksempel.** Semi-privat kantzone. Foran boliger kan selv små zoner mellem bygning og byrum skabe liv og variation.



Gårdrummene

De fire karréer tilbyder intime gårdrum, hvor beboerne kan mødes og engagere sig i forskellige aktiviteter for at opbygge et lokalt fællesskab.

Gårdrummene er udformet med fokus på at skabe gode mikroklimaforhold og variation i landskabet. Mod syd er karréerne typisk lavest for at maksimere sollyset, mens de mod vest er designet til at skærme af mod vinden.



Placering af gårdrum

■ Gårdrum



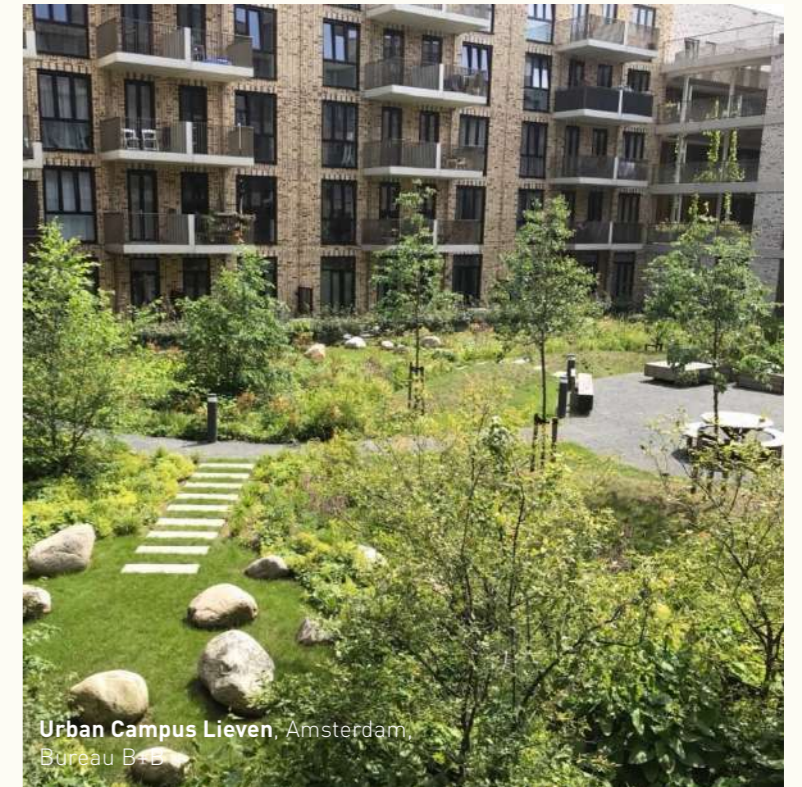
Lyse-Lotte, Basel, Studio Céline Baumann

Eksempel. Private arealer supplerer det åbne gårdrum.



Urban Campus Lieven, Amsterdam, Bureau B+B

Eksempel. Plads til blød trafik gennem gårdrummet.



Urban Campus Lieven, Amsterdam, Bureau B+B

Eksempel. Grønne og levende rammer for fællesområder hvor regnvandshåndtering er en del af miljøet.



Lyse-Lotte, Basel, Studio Céline Baumann

Eksempel. Fælles gårdrum med buske og græs, der skaber rum til leg og nicher til privatliv.



Bernhard Bangs Allé, København, MASU Planning

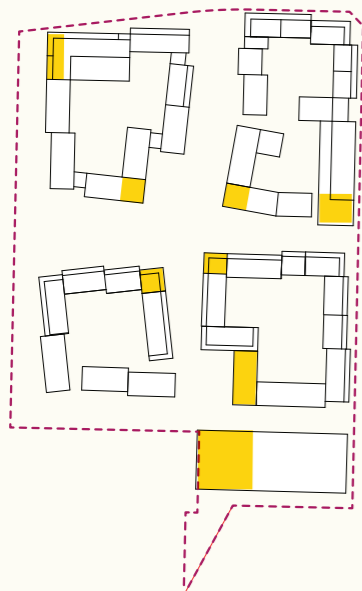
Eksempel. Beplantning og bearbejdning af terræn skaber hyggelige opholdsarealer.

Rammer for fællesskab

Boligområdet sigter mod at skabe gode rammer for lokale fællesskaber. Derfor er der planlagt decentrale fælleslokaler for beboerne.

Fælleslokalerne placeres i hver af de fire karréer med direkte forbindelse til det grønne strøg, så fællesaktiviteter kan strække sig ud i det fælles areal.

Derudover planlægges andre lokaler, der understøtter fællesskaberne, såsom opbevaring til haveredskaber, værksteder, byttesteder m.m.



Placering af fælleslokaler

 Fælleslokaler



Lange eng, Dorthe Mandrup Arkitekter

Fællesspisning. Der er noget grundlæggende socialt ved at mødes omkring det at lave mad og spise. De central fælles lokaler og forsamlingsrum indrettes med køkken og plads til borde og stole.



Værksted. For at fremme fællesskaber er det vigtigt med rammer, hvor kreativ udfoldelse er muligt. Det gælder både værksteder til kreative og håndværksmæssige aktiviteter.



Workshops og møder. Mange fællesskaber har behov for et sted, hvor der kan arbejdes ved skriveborde ifm. foreningsdrift, herunder afholdelse af møder.



Opbevaring af grej. Udstyrskrævende fællesaktiviteter, såsom havearbejde eller udendørs arrangementer, kan understøttes med plads til fælles opbevaring af udstyr.

Bygningernes disponering

Anvendelse

Bygninger benyttes hovedsageligt til boligformål i form af etageboliger og rækkehuse.

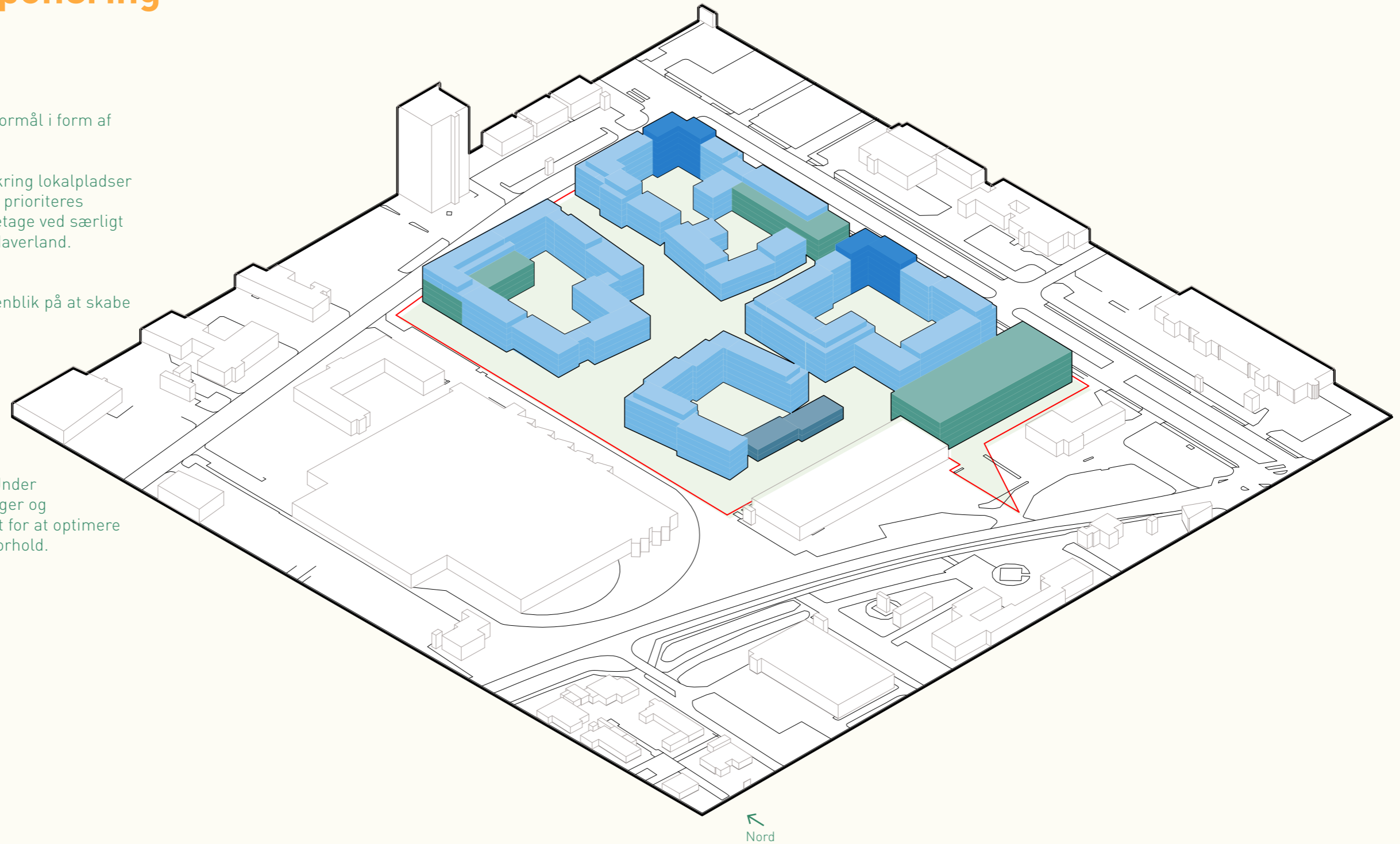
Fællesfaciliteter placeres i stueetager omkring lokalpladser og i andre vigtige indre byrum. Tilsvarende prioriteres publikumsorienteret serviceerhverv i stueetage ved særligt aktive byrum særligt mod Smedeland og Naverland.

Højde og placering

Bygningsvolumenerne er udformet med henblik på at skabe varierede, intime og velproportionerede byrum i menneskelig skala uanset, om man gør ophold eller bevæger sig igennem.

De respektive karréer er lavere mod syd for at sikre gode dagslysforhold i gårdrummene, samtidig med at skygge på de vigtige pladsdannelser minimeres. Under lokalplanarbejdet vil placeringen af bygninger og parkeringshuse blive yderligere kvalificeret for at optimere opholdsarealerne i forhold til sol- og vindforhold.

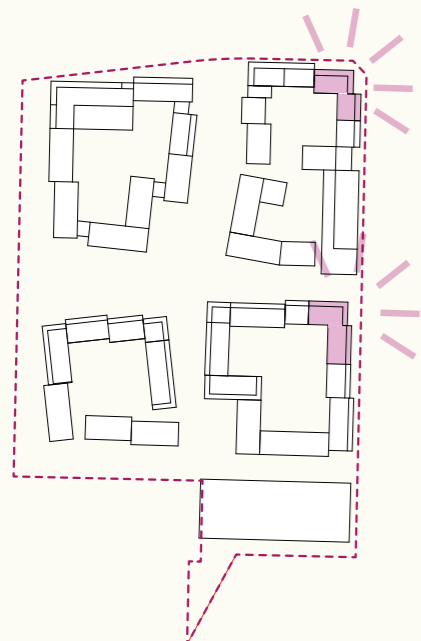
- Etagebolig i lav tårnbebyggelse
- Etagebolig
- Rækkehus
- Parkeringshus



Lav tårnbebyggelse i forbindelse med karrébyggeri

De to karréer nærmest Smedeland og Naverland når punktvis op til syv etager for at skabe en identitetsskabende markering af boligområdet. Tårnmotiverne får et særligt arkitektonisk udtryk.

Disse lave tårnbebyggelser markerer vigtige indgange til området og fungerer som punktvis, skalamæssige modvægte til de brede og langstrakte gaderum på Smedeland og Naverland.



Eksempel. ZAC Seguin Housing Paris



Eksempel. Frederiksberg Allé 41

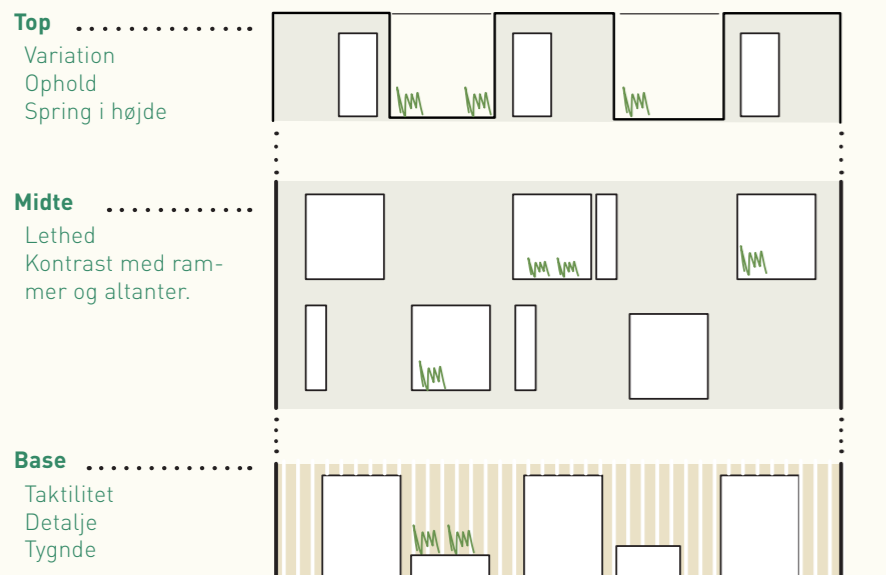


Eksempel. Amsterdam Skolen

Arkitektonisk udtryk

Med ambitionen om at skabe et sammenhængende og helstøbt arkitektonisk udtryk samt byrum i menneskelig skala, og i henhold til "Principper for udviklingen af Hersted Industripark," planlægges det, at det fremtidige byggeri følger følgende principper:

- Basen er tænkt som et tungere element med klare referencer til områdets karakteristiske teglsten, som eventuelt genbruges. Basen skaber desuden en robust jordforbindelse for de ellers lette bygninger.
- Midten står i kontrast til den tungere base med et lettere udtryk, hvor vinduer og altaner markeres tydeligt.
- På toppen skabes et varieret udtryk med tilbagetrækninger, karnapper og synlige tagterrasser på udvalgte steder. Tagfladerne er også varierede på tværs af boligområdet, hvilket tilføjer yderligere dynamik til bebyggelsen.



Eksempel. Stærke farver kan skabe kontrast og variation.



Eksempel. Kontrasten mellem base og midte kan skabes i taktilitet, trods farve-tonemæssig lighed.



Eksempel. Altaner skal integreres i det overordnede arkitektoniske udtryk.



Eksempel. Ferske farver knytter bygningen sammen.



Eksempel. Afdæmpede skift i farver.

Tagformer

For at skabe et sammenhængende udtryk og en arkitektonisk helhed skal tagformen bidrage til at fuldende den horisontale tredeling af bebyggelsen.

Tagformer bruges til at skabe en oplevelse af rumlig variation i området. Variationer i tagformerne kan både fremhæve forskelle inden for en enkelt karré og mellem forskellige karréer.



Eksempel. Les bois du Bêle - social housing
@ Francois Dantart



Eksempel. Lorentzinpuisto
Apartments
@ Tuomas Uusheimo



Eksempel. Le Bourg
@ Sergio Grazia



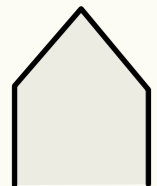
Eksempel. Lückenschluss
@ Sebastian Schels



Eksempel. Riverview
@ Aleksander Matachowski, Rafat Ktos



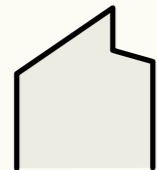
Eksempel. Rahbek Hus
@ Jens Lindhe



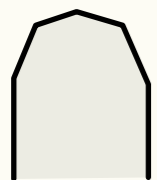
Saddeltag



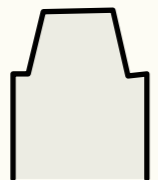
Shedtag



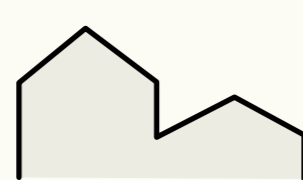
Skråt tag



Mansardtag



Tilbagetrukket



Spring i højde



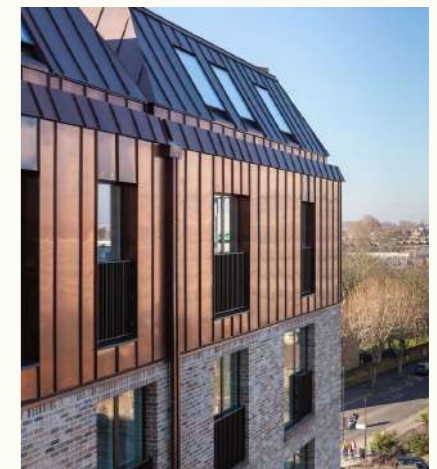
Eksempel. Æbeløen
@ Mikkel Frost



Eksempel. Vliervelden
@ Sebastian van Damme



Eksempel. Bispevika
@ May Line Knudsen



Eksempel. The Colville Estate
@ Peter Landers

Materialeprincipper

Materialeprincippet følger den omtalte tredeling af facadeudtrykket og understøtter en overordnet ambition om at skabe et varieret, let og legende udtryk.

Områdets karakter skal afspejles i arkitekturen ved at hente inspiration fra de eksisterende materialer og farver i området eller ved at genbruge materialer fra de nuværende bygninger.

I materialevalget lægges der generelt vægt på materialer med lavt CO₂-aftryk, hvilket kan opnås gennem brug af genanvendte materialer og/eller naturlige og biogene materialer.

Der er desuden fokus på at undgå materialer, der kan indeholde miljøfarlige stoffer, som kan udvaskes i regnvandssystemet.



Eksempel. Tag. Trappehuse og karnapper, der fortsætter materialeudtrykket for midten.



Eksempel. Tag. Særlige rum.



Eksempel. Tag. Ikke trukket tilbage alle steder.



Eksempel. Tag. Udvalgte områder, hvor der anvendes træbeklædning.



Eksempel. Midte. Ubehandlede elementer.



Eksempel. Midte. Tegl kan også benyttes i nogle tilfælde.



Eksempel. Midte. Træbeklædning.



Eksempel. Midte. Genanvendte anodiserede alu.plader.



Eksempel. Base. Beton (genbrugt).



Eksempel. Base. Delvis pudset mur.



Eksempel. Base. Møder mellem materialer.



Eksempel. Base. Detaljeret murværk.

Parkering i konstruktion bidrager til bæredygtighed og byliv

Udviklingen af boligområdet skal understøtte den grønne omstilling, hvor bæredygtighed er et centralt fokusområde med stor opmærksomhed på at reducere CO₂-aftrykket. Dette er den primære årsag til, at parkering i konstruktion etableres over terræn frem for som kælderløsninger. Ved at etablere parkering i konstruktion over terræn skabes der mulighed for at optimere konstruktionsprincipper, vælge mere bæredygtige materialer og anvende genbrugsmaterialer.

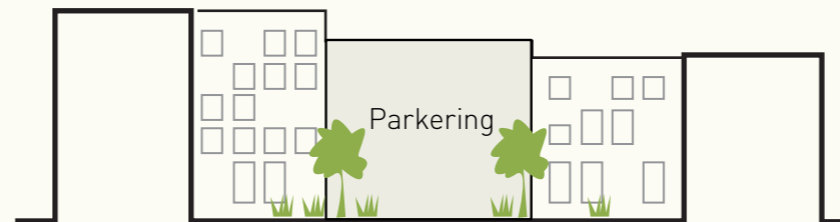
Parkering i konstruktion kan realiseres i forskellige varianter, såsom klassiske, selvstændige parkeringshuse eller parkeringshuse integreret i karréen og kombineret med andre anvendelser, f.eks. boliger. En anden mulighed er at etablere parkering i gårdrummet med adgang fra stueetagen, hvor gårdrummet er helt eller delvist hævet.

Parkering i konstruktion over terræn er lettere at tilpasse fremtidige behov, hvis efterspørgslen på parkering reduceres eller helt forsvinder. Bygningerne kan da omdannes til andre formål, såsom boliger og kontorer. Denne fleksibilitet skal planlægges fra starten, så bygningerne nemt kan tilpasses nye funktioner i fremtiden.

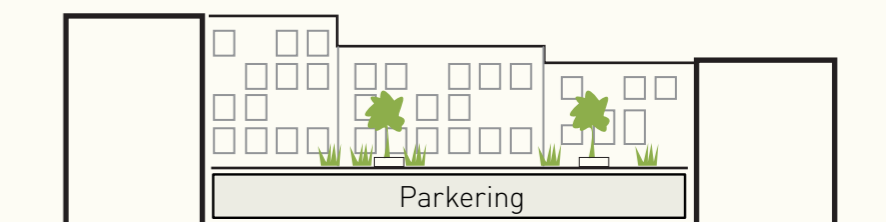
Stueetagerne udformes åbne og indbydende med fællesfunktioner for at skabe mulighed for uformelle møder mellem områdets beboere. Her kan der også placeres mindre publikumsorienterede serviceerhverv.

Facaderne mod gård- og gaderum designes til at fremstå så aktive som muligt, f.eks. gennem bearbejdning af flugtvejstrapper, fællesaltaner til beboerne og beplantning. Ledige tagflader på parkeringshusene kan udnyttes som fælles tagterrasser med beplantning og aktivitetsområder.

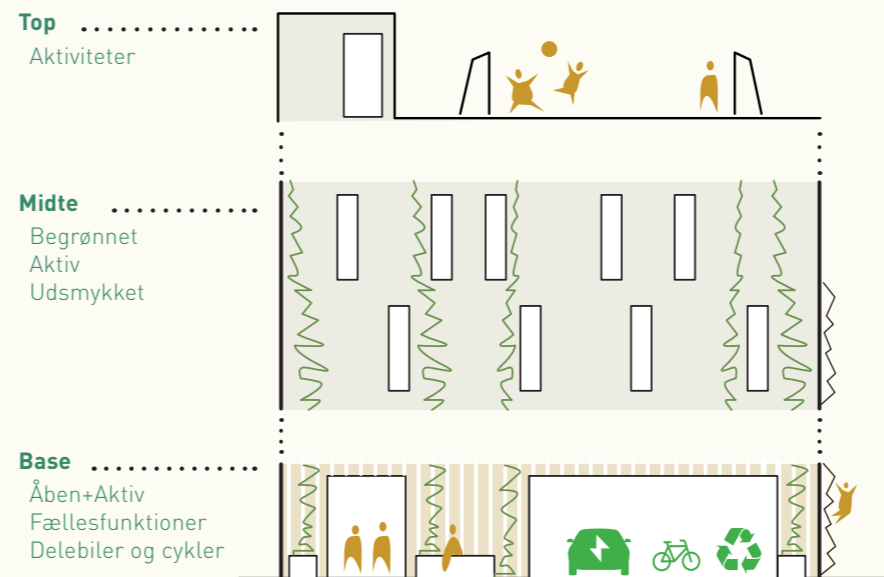
Den endelige udformning af parkering i konstruktion vil blive afklaret i det videre lokalplanarbejde.



Parkeringseksempel 1. Parkering integreret i karréen med facade ud mod gårdrum. På billede herover vises eksempel på, hvorledes parkeringshuset kan fremstå mod gårdrummet.



Parkeringseksempel 2. Parkering i ét plan med hævet gårdrum over parkering. På billede herover vises eksempel på, hvorledes parkering skaber et hævet niveau i bebyggelsen.



Facadeudtryk. Parkeringshusene bør være multifunktionelle med fokus på stueetage og top.



Eksempel. Grønne taghaver på parkeringshus.



Eksempel. Begrønning af facaden bidrager til en mere stimulerende oplevelse.

En sikker og tryk færdsel i området

Vi ønsker at skabe en sikker, oplevelsesrig og tryk færdsel i området. Parkeringshuse placeres i udkanten af området for at sikre minimal biltrafik inde i selve området.

Der etableres forskellige tiltag i vejgeometrien for udkørsel fra området, så trafikken primært ledes mod vest, hvor der er forbindelse til Ring 4. Udkørsler fra parkeringshusene vil være placeret ved Smedeland og Naverland og ledes mod Naverland, så trafikken minimeres ved tilslutningerne til Ring 3.

Parkering

I kommuneplanen er der et krav om, at 50 % af parkeringen skal placeres i konstruktion. For at sikre gode og tilfredsstillende opholdsarealer planlægges ca. 75 % af parkeringen at blive placeret i konstruktion. Handicappladser etableres som udgangspunkt i terræn - tæt ved boligerne. Parkeringshusene er placeret i periferien for at minimere kørsel gennem området, og deres placering mod Naverland og Smedeland kan justeres inden for byggefeltterne i det videre arbejde med lokalplanen.

Cykelparkering

Cykelparkeringen opfylder kommuneplanens krav og vil blive placeret strategisk nær indgange til boliger, både med og uden overdækning. Der afsættes også arealer til cykelparkering i parkeringshusene, herunder til de pladskrævende ladcykler. I disse områder vil der desuden blive opsat ladestandere til el-cykler.

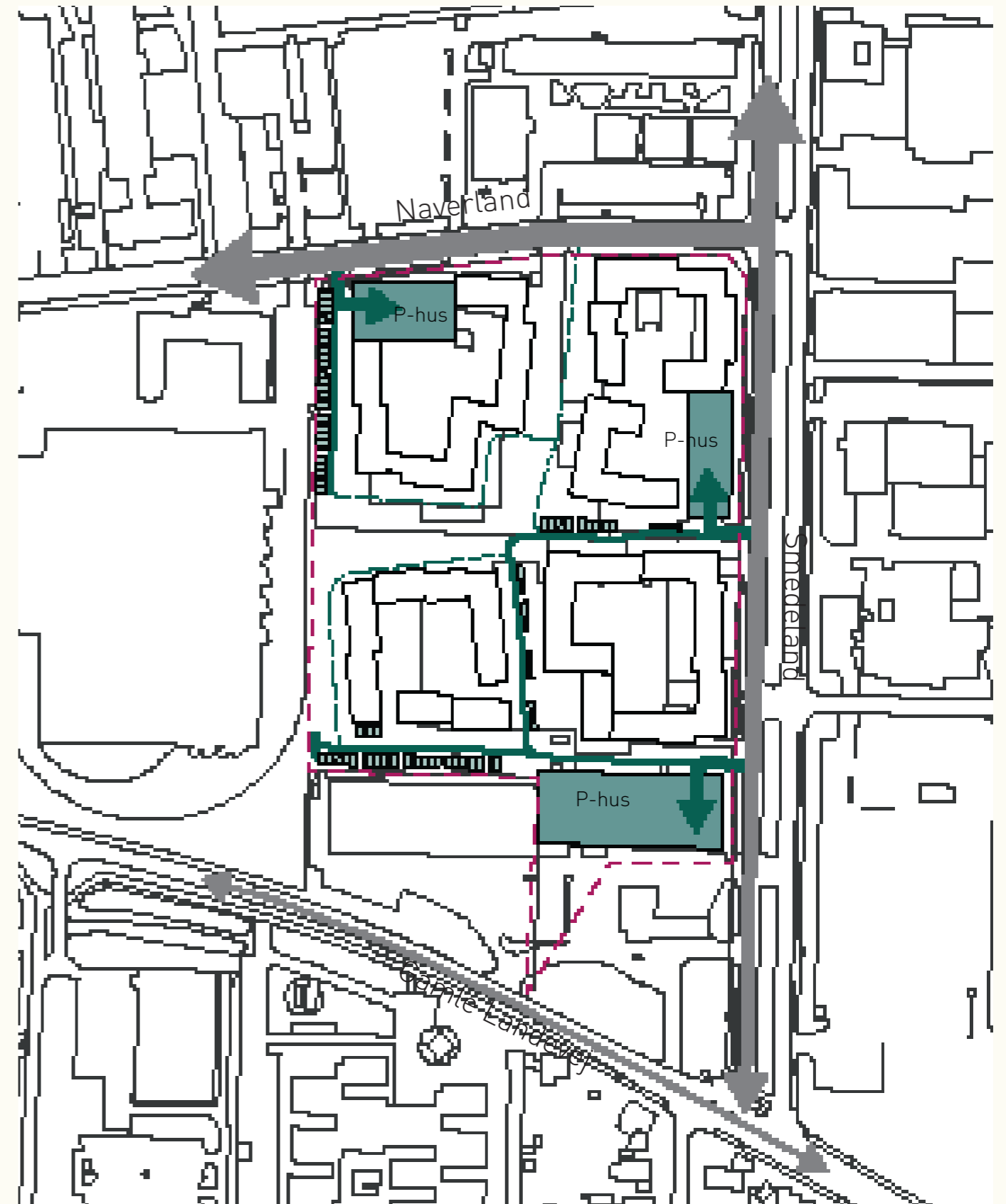
Brand

I projektet lægges der op til, at brandvæsenets indsatser er traditionelle. Der udlægges en tilkørselsvej med tilhørende udstigningsarealer, så det sikres, at afstand til brandredning overholdes. Ved redningsåbninger udlægges der brandredningsarealer til både kørbare- og bærbar stige.

Renovation/Affaldshåndtering

Renovationsopsamlingsstationer fordeles iht. kommunens krav med hensigtsmæssig afstand fra station til hoveddør. Det forventes, at der nedgraves min. 5 affaldsøer (molokker) til husholdningsaffald i området. Under udarbejdelsen af lokalplanen vil det blive afklaret, hvorvidt der skal placeres særskilt affaldsløsning til erhverv.

- Parkeringshus
- Parkering terræn
- Ankomstvej
- Indre gade
- Princip for brandredning








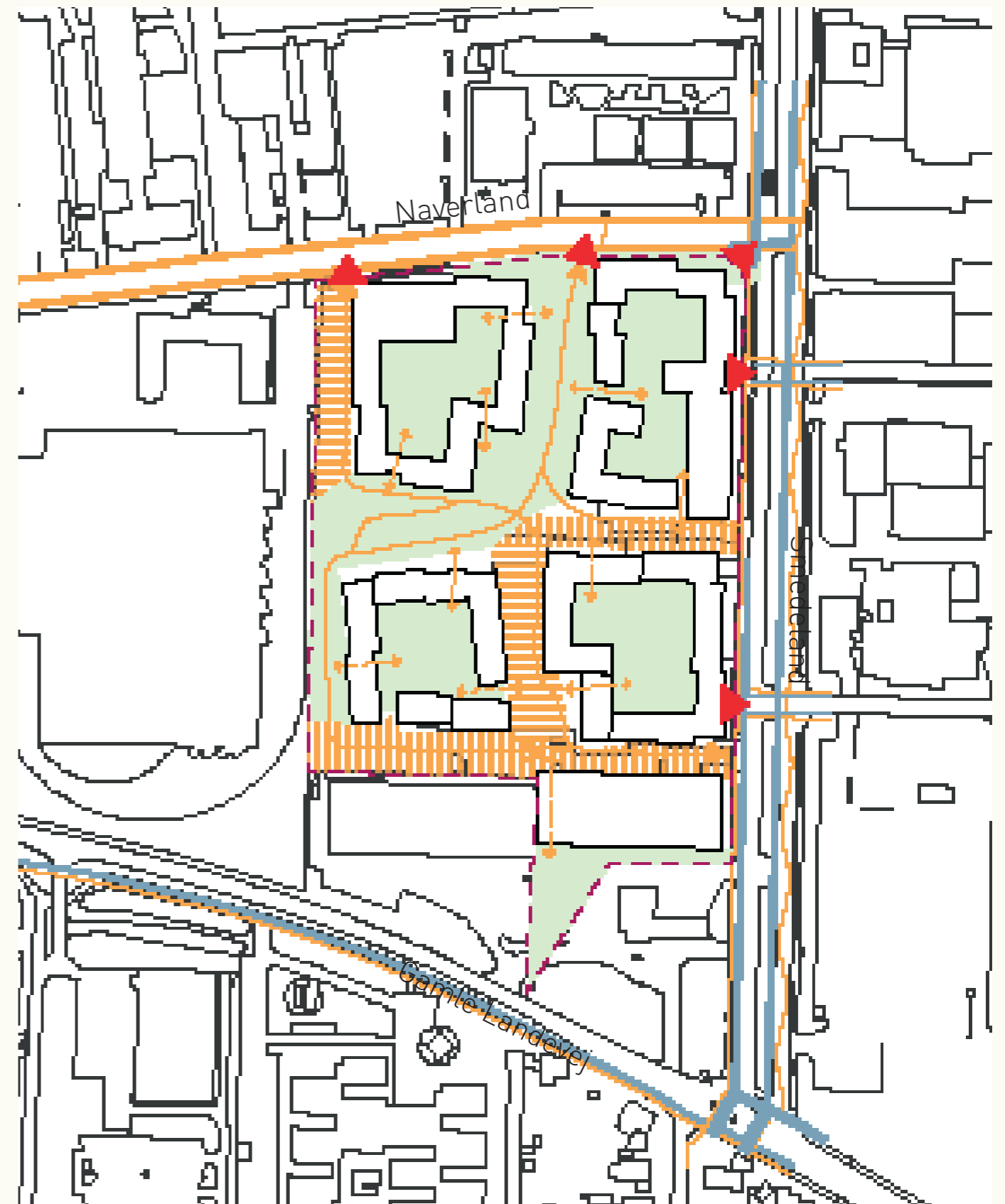
Kørsel minimeres inde i lokalplanområdet da p-husene er placeret ud til henholdsvis Smedeland og Naverland.

Nord
0 10 50 100

Trygge stiforbindelser kobles til eksisterende stinet

Området indrettes med gode stiforbindelser, der kobles til Albertslunds eksisterende stinet. Disse forbindelser skal sikre nem og sikker adgang for gående, både inden for området og til resten af Hersted.

- Cykelsti 
- Gangsti 
- Passage 
- Boliggade med lav hastighed 
- Kobling til stinetværk 



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

Nord 0 10 50 100

Vi håndterer regnvand lokalt

Håndtering af regnvand følger kommuneplanens retningslinjer og gældende planer for håndtering af spildevand og regnvand i Albertslund Kommune. Lokalplanområdet ligger i et separat kloakeret område, hvor regnvand og spildevand ledes i separate ledninger.

Regnvand, der overstiger den mængde, der må ledes til det offentlige regnvandssystem, vil blive forsinket i lokalplanområdet, indtil der igen er kapacitet i systemet.

Området udformes, så udviklingen af lokalplanområdet ikke medfører øget risiko for skadevoldende oversvømmelser ved ekstreme regnhændelser, svarende til en 100-års hændelse, for op- og nedstrøms naboer.

Terrænet tilpasses, så regnvand kan håndteres lokalt uden at forårsage skader. Dette opnås ved at bruge parkeringsområder, grønne pladser og rekreative områder til midlertidig opbevaring af regnvand.

I det grønne strøg etableres et fælles regnvandshåndteringsanlæg i form af et naturligt udformet regnvandsbassin, der også fungerer som et rekreativt element i det fælles opholdsområde. Størrelsen og udformningen af bassinet vil blive nærmere afklaret under det videre lokalplanarbejde.



Eksempel: Leg og regnvandshåndtering integreres i landskabet

Støj

Lokalplanområdet er i dag påvirket af virksomhedsstøj fra omkringliggende virksomheder samt vejstøj fra Naverland og Smedeland.

Etageboligerne mod Naverland og Smedeland vil fungere som støjafskærmning ved hjælp af facadeløsninger, der dermed beskytter resten af området mod støj.

Der kan blive behov for lokal støjafskærmning for at sikre tilfredsstillende opholdsarealer. Boligernes altaner vil blive placeret mod syd og vest, med særligt fokus på støjafskærmning.

Behovet for yderligere støjafskærmning vil blive nærmere vurderet i det videre arbejde med lokalplanen.



Vesterbrogade 102, København,
Holscher Nordberg Arkitekter

Eksempel. Vinduer med indbygget ventilation og lyddæmpning og andre støjskærmende tiltag, der sikrer at gældende, vejledende grænseværdier overholdes.

Komfort og mikroklima

For at sikre komfortable og behagelige byrum, der opleves som trygge og attraktive for folk i alle aldre, er det afgørende at skabe optimale mikroklimaforhold.

Under udarbejdelsen af lokalplanen vil der løbende blive udført simuleringer af mikroklimaet for at optimere udformningen af områdets byrum og placeringen af bygningsvolumenerne. Lysafstandsforholdene i henhold til principperne for udviklingen af Hersted Industripark vil også blive yderligere kvalificeret. Derudover vil der blive indarbejdet tiltag i terrænet, såsom terrænregulering, beplantning og byrumsinventar, for at skabe behagelige opholdszoner.

Sollys ved jævndøgn



Generelle konklusioner

- Gårdrummene har en dybde og bredde, hvor der også i forårmånederne vil være sollys
- Ved at nedskalere bebyggelsen mod syd bliver der flere sollystimer i gårdrummene - således det spiller sammen med den overordnede skala
- På den centrale plads er der både zone med sol og skygge
- Funktioner i stueetager og byrum skal tænkes sammen med sollysforholdene.
- Mindre sollys på terræn bag nordvendte facader.

Vindkomfort



Generelle konklusioner

- Gode vindforhold i gårdrum
- I øst-vest-gående passager i østlige del af området sker der vindaccelerationer - det er ok ift. at det er transit og parkeringsarealer
- Vindgener omkring det nordvestlige hjørne af bygningen syd for den centrale plads - træer vil gøre lidt, men her bør rummet programmeres efter forholdene
- Ved at forskyde bygningsgeometrien i øst-vest-gående forløb forbedres vindkomforten generelt