

Hersted Industripark

Helhedsplan



Udkast
12.12.2007

Albertslund Kommune

Indhold

Forord	3
Sammenfatning	4
Baggrund	6
Anvendelse og bebyggelse	10
Trafikstruktur	12
Grøn struktur	14
Industriområde	16
Centerområde	18
Kontor- og serviceområde	22
Pladskrævende varegrupper	24
Boligområde	26
Kommunale indsatsområder	30
Signaturforklaring til kortbilag	34

Helhedsplan for Hersted Industripark er udarbejdet af Hasløv & Kjærsgaard Arkitekter Byplankonsulenter for Albertslund Kommune.

Kort: Hasløv & Kjærsgaard

Fotos:

Albertslund Kommune (s. 10, 14, 15 midt, 17 nederst, 22, 25, 27, 31 øverst, 32 midt og 33 øverst og midt)

Hasløv & Kjærsgaard (øvrige)

December 2007

Forord

Sammenfatning af

Mål og visioner

Formålet med helhedsplanen for Hersted Industripark er at fremme omdannelsen af området i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Med helhedsplanen tilvejebringes et plangrundlag, som:

- fastlægger områdets overordnede strukturer
- kan danne grundlag for efterfølgende lokalplaner samt for opbygning af passagergrundlaget for en letbane i Ring 3
- er afstemt med markedets forventninger og behov gennem dialog med grundejere og investorer
- giver virksomheder og investorer en nødvendig grad af sikkerhed for deres investeringer
- skaber grundlag for en miljørigtig tilgang til områdets udvikling og omdannelse.

Strategi

Helhedsplanen sigter på en gradvis omdannelse og en fortætning af de østlige dele af erhvervsområdet. Der skabes et lokalt center og et kontor- og serviceområde med bymæssighed og ny arkitektonisk kvalitet. Der skabes mulighed for sameksistens i en lang omdannelsesperiode ved en fleksibel lokalplanlægning, mens de mest miljøbelastende virksomheder hjælpes ud af området, om muligt til genplacering andetsteds i området. Helhedsplanen sigter på at fastholde området som et grønt erhvervsområde med en højere arkitektonisk og landskabelig kvalitet. Erhvervsområdet synliggøres mod Ring 3 med en markant centerbebyggelse og åbning af skovbæltet til en mere overdrevsagtig karakter. Der skabes en ny centergade med et parkeringshus og cykelparkering direkte ved den kommende letbanestation.

Helhedsplanen sigter på at omdanne den vestlige del af erhvervsområdet til et boligområde af høj kvalitet baseret på de eksisterende kvaliteter såsom nærhed til grønne områder, skole og institutioner, sikre stier, miljø, og på kvalitet i de nye boligområder mht. boligtyper, miljø, opholds- og legearealer, stier osv.

Strategien baseres trafikalt på områdets optimale beliggenhed mht. biltilgængelighed, på en forbedret kollektiv trafikbetjening og på gode parkeringsforhold.

Letbane

Etablering af en letbane i Ring 3 vil have afgørende betydning for områdets udviklingspotentialer og for trafikken i hovedstadsområdet. Derfor er etableringen af den planlagte letbane højt prioriteret. Albertslund Kommune arbejder aktivt for, at der indgås en principaftale mellem aftaleparterne (de berørte kommuner) og staten, der skal fastlægge det videre projekt og dets finansiering.

Den kommende letbanestation placeret ud for centerområdet kan sammenbinde Albertslund og Glostrup med en stibro over ringvejen.

Kommunale indsatsområder

Helhedsplanen skal følges op af en strategi for realisering af planen, af et tværkommunalt erhvervspolitisk samarbejde og af en flersidet kommunal indsats inden for erhvervsservice, markedsføring af området, lokalplanlægning, administration og anlægsinvesteringer.

Realisering af letbanen kræver et tværkommunalt samarbejde. Det samme gør synliggørelsen af området mod Ring 3.

Højhuset på Naverland er med sine 16½ etager et vartegn for området



helhedsplanen



Kommunens erhvervsservice skal omfatte information, dialog og service over for eksisterende og nye virksomheder, investorer og ejendomsudviklere og en særlig opmærksomhed omkring miljøbelastende virksomheder med en kritisk beliggenhed.

Der skal udarbejdes lokalplaner, som kan fremme omdannelsen. Kommunens byggesagsbehandling og miljøtilsyn skal tage højde for helhedsplanens mål.

Helhedsplanen indebærer en række kommunale investeringer i nyanlæg og forbedringer, som vil være en stor belastning af kommunens økonomi og skal prioriteres i forhold til andre kommunale udgiftsområder.

Medfinansiering

Helhedsplanen indebærer betydelige kommunale investeringer. Realiseringen af helhedsplanen kan fremmes ved inddragelse af virksomheder og grundejere i infrastrukturforbedringer såsom anlæg af den nye centergade, forbedringer af veje og vejkryds, opførelse af parkeringshus, og i forbedringer af byrum, kunstnerisk udsmykning, byinventar, stier, beplantning mv. Albertslund Kommune vil derfor undersøge mulighederne for en sådan medfinansiering.

Royal Copenhagen har indrettet et nyt produktionsanlæg ved fabrikksparken



Baggrund



Golgate-Palmolive's tidligere produktionsanlæg på Smedeland (øverst)

Lagerhaller tages i brug til nye formål (nederst)



Historie

Hersted Industricenter, som var områdets oprindelige navn, blev udbygget i starten af 1960'erne parallelt med realiseringen af planerne for Vestskoven og for det nye Albertslund. Industriområdet blev meget fremsynet planlagt med brede boulevardagtige veje, store grunde, et særligt håndværkerområde med mindre grunde, grønne områder, et lokalt center, et kontorhotel i et højhus og en børneinstitution til servicering af områdets virksomheder. Grundene blev revet væk, og en række store - også udenlandske - virksomheder rykkede ind.

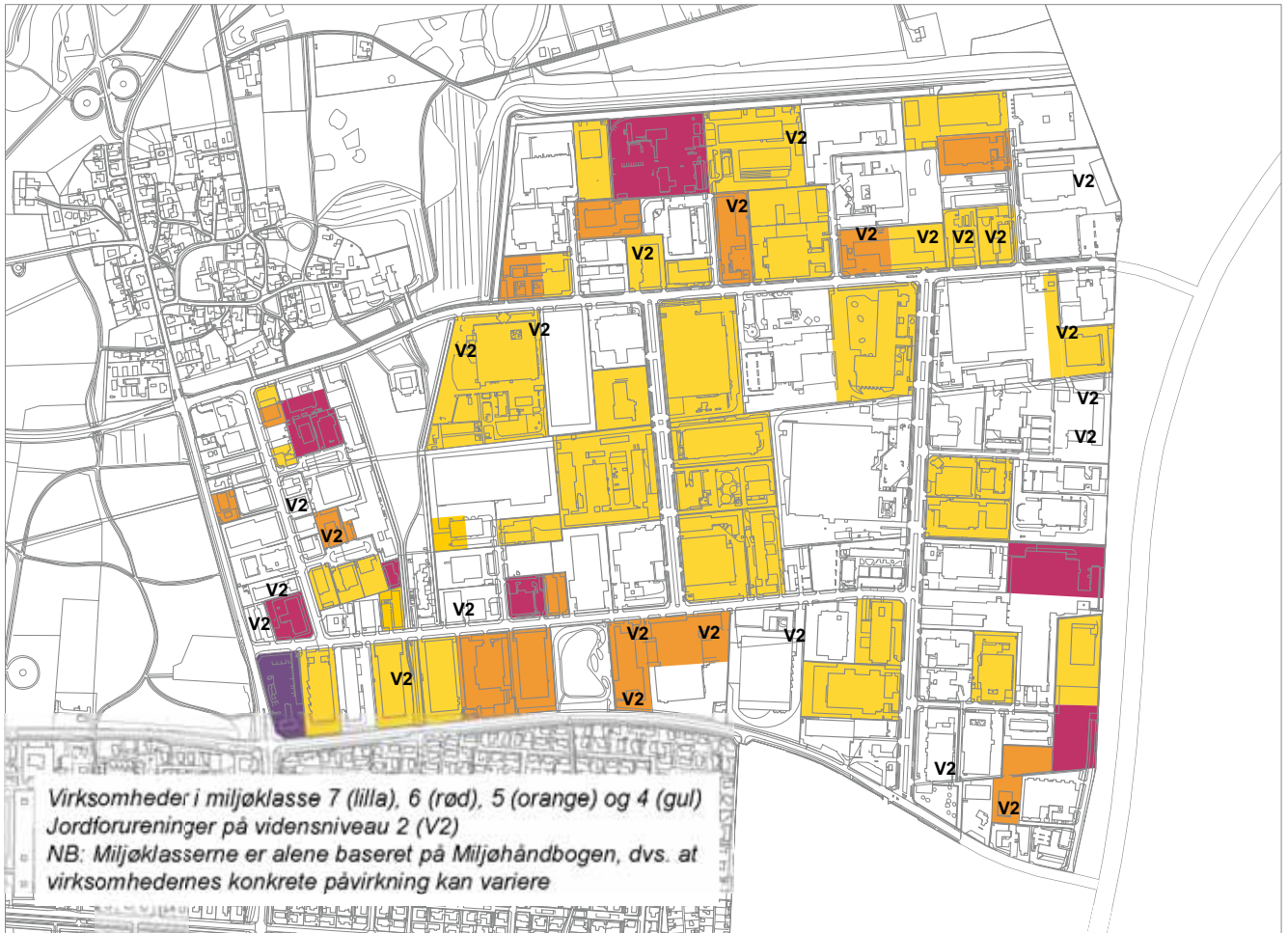
Udvikling

Området har gennemgået en udvikling tilsvarende andre af de store industrikvarterer i hovedstadens vestegn. Der sker en udflytning af produktions- og transportvirksomheder, men kommer dog også nye til. Der er tendenser til kontorisering, og der er ønsker om etablering af butikker for pladskrævende varer.

Området er i dag fuldt bebygget inden for de gældende planbestemmelser. Udflytning og omdannelse har periodisk medført ledige ejendomme og bygninger specielt, hvor bygningsmassen er uhenigtsmæssig. Det oprindelige center har mistet sine butikker og restauranter, og kontorhøjhuset servicerer ikke længere lokalområdet. En del ejendomme er opdelt i mindre enheder ved udlejning eller ejerlejligheder. Området er stadigvæk vitalt og er fortsat yderst velbeliggende direkte til hovedstadsområdets overordnede vejnet. Området er derfor stadig meget attraktivt for virksomheder med et stort transportbehov.

Arkitektur og landskabskvalitet

Området er arkitektonisk præget af overvejende at være opført i en kort periode i 60'erne og af de krav, der er stillet i facadecensuren:



Fabriks- og lagerhaller og tilhørende mindre kontorbygninger, ofte med flade tage, facader overvejende i gule sten og beton og med indgangspartier og mindre partier i signalfarver. Bortset fra nogle meget høje produktionsanlæg er kontorhuset på Naverland med 16½ etage områdets eneste høje bygning.

Området har et grønt og velordnet vejbillede præget af træplantninger i græsrabatter og forarealer og af en samordnet henvisningsskiltning. Set udefra er området nu fuldstændigt lukket inde i tæt beplantning. Fra Ring 3/Ndr. Ringvej ses området kun på en mindre strækning.

Miljøforhold

En del virksomheder i området medfører miljøbelastning af omgivelserne med støj - enkelte fra produktion, men de fleste reelt fra tung trafik. De belastende virksomheder ligger jævnt spredt over hele området. Flere virksomheder medfører belastning med lugt, heraf alene 4 i området omkring Formervangen. Boligområdet syd for Gl. Landevej er berørt af støj fra flere af virksomhederne langs Naverland foruden af trafikstøj. Nye boliger skal beskyttes mod trafikstøj.

Planlovens regler om byomdannelse kan ikke umiddelbart tages i brug i området. De forudsætter nemlig, at størstedelen af de miljøbelastende virksomheder i området allerede er ophørt eller overvejende vil være ophørt inden for en periode på omkring 8 år. Det er ikke tilfældet, heller ikke i området ved Formervangen.

Glostrup Produkthandel på Naverland medfører virksomhedsstøj i miljøklasse 7



På en række ejendomme er der konstateret jordforurening på vidensniveau 2, dvs. en vis jordforurening.

Lokalplaner

Størstedelen af området er reguleret af den oprindelig plan for området - Byplanvedtægt nr. 5 fra 1963. I byplanvedtægten er den overvejende del af området udlagt til industri- og værkstedsvirksomhed mv. med en mindste grundstørrelse på 10.000 m².

I 1983 er der i Lokalplan nr. 5.1 udlagt en ejendom i industriområdet til offentlige formål, specialarbejderskole. I 2007 er der i Lokalplan nr. 5.3 udlagt en ejendom i centerområdet til butikker.

Der har fra 1963 været tinglyst en deklaration på alle ejendomme om facadecensur mht. facadematerialer, farver, forarealer, skiltning mv. Denne facadecensur udøves af en arkitekt tilknyttet ejerlauget.

Dialogprojekt Vestegnens erhvervsområder

I 2004-2006 indgik Hersted Industripark i et dialogprojekt om revitalisering af Hovedstadens Vestegn og udvikling af modeller for omdannelse af Vestegnens erhvervsområder. Resultaterne heraf indgik i Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen.

Regionplan

Ifølge Regionplan 2005 kan kommunen for at styrke passagerunderlaget for anlæg af en skinnebåren kollektiv trafikforbindelse i Ring 3 og skabe et byområde af høj kvalitet planlægge for en omdannelse af Hersted Industripark med en intensiveret anvendelse og udnyttelse med såvel erhverv som boliger. Det skal ske som led i en samlet planlægning, hvor intensivering modsvares af mere ekstensiv anvendelse i andre dele eller konvertering til boligformål.

Kommuneplan

Kommuneplan 2017 for Albertslund Kommune fastlægger retningslinier for at imødegå det pres, der er på Hersted Industripark for nye udviklingsmuligheder, og for at imødekomme det behov, der er for arealer til flere nye boliger. Området omkring Formervangen udlægges til omdannelse til boligområde i takt med lukning eller flytning af miljøbelastende virksomheder. Den østlige del af industriparken udlægges til kontor- og serviceerhverv, og der åbnes for et nyt centerområde ud til Ring 3. Fortætningen i øst kan være med til at skabe et større passagerunderlag for en kommende letbane. Flere arbejdspladser i den ene del af området modsvares af færre i den anden del ved omdannelse til boligformål og ved udlæg af et område til butikker med pladskrævende varer.

Fingerplan 2007

De overordnede retningslinier fra Regionplan 2005 blev indarbejdet i Landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning - Fingerplan 2007 med en justering af stationsnærhedsprincippet.

Ifølge Fingerplanen kan der ske en intensiveret anvendelse og udnyttelse med såvel erhverv som boliger, herunder kontorbyggeri med mere end 1.500 m², i den del af området, som kan forventes at ligge op til et standsningssted for en eventuel kommende letbane. Planlægningen heraf skal ske som led i en samlet planlægning for området, hvor intensivering modsvares af mere ekstensiv anvendelse og udnyttelse i andre dele af området eller af konvertering til boligformål.

Det eksisterende center ved højhuset (øverst)

Her vil den kommende centergade forløbe set fra øst mod Smedeland og højhuset (nederst)



Ifølge Fingerplanen skal den kommunale planlægning respektere en mulig fremtidig skinnebåren kollektiv trafikforbindelse fra Glostrup til Lyngby med evt. forlængelse mod nord og mod syd (til Brøndby/Valensbæk/Ishøj).

Trafikanalyse

Rambøll Nyvig har gennemført vurderinger af de trafikale forhold i forbindelse med helhedsplanlægningen. Der er dels gennemført en kortlægning af de eksisterende trafikale forhold i området og dels en konsekvensvurdering af byomdannelsen. Konsekvensvurderingerne bygger på beregninger af den genererede trafik fra området samt vurderinger af trafikafviklingen i området. Der er foretaget analyser af henholdsvis en delvis og en fuld implementering af helhedsplanen under hensyntagen til etablering af en letbane i Ring 3.

Analyserne viser, at omdannelse og fortætning af den østlige del af erhvervsområdet medfører en forøget biltrafik til området. Omdannelsen vil medføre en reduceret lastbiltrafik og en øget personbiltrafik. Analyserne viser følgende antal bilture til og fra Hersted Industripark:

2007:	17.000
2020 ved delvis implementering af helhedsplanen:	28.000
2030 ved fuld implementering samt letbane i Ring 3:	34.000

Analyserne viser, at det på langt sigt er nødvendigt med investeringer i vejnettet og i krydsene i området for at få en acceptabel trafikafvikling.

Markedsanalyse

Deloitte Business Consulting A/S har som led i helhedsplanlægningen analyseret udviklingsmulighederne for Hersted Industripark. Analysen viser, at omdannelse og fortætning af området mod Ring 3 pga. konjunkturerne må forventes at ske langsomt over en længere årrække. I takt med en gradvis udskiftning og tilflytning af virksomheder vil der ske en opgradering af området. Omdannelsen kan accelereres, hvis plangrundlaget gør det muligt i højere grad at imødekomme markedets behov, eller når letbanen markant øger tilgængeligheden. Den økonomiske motivation for at bygge højt eller etablere parkering i konstruktion er endnu ringe i området.

Analysen viser, at markedet er mere optimistisk mht. økonomien i omdannelse af området omkring Formervangen til et boligområde. Der er dog blandt de eksisterende virksomheder usikkerhed om deres muligheder i overgangsperioden, herunder om de vil blive omfattet af skærpede miljøkrav fra de nye boliger.

Kommunen anbefales aktivt at fremme beslutningen om etablering af letbanen i Ring 3, herunder at etablere et samarbejde om finansieringen, at udarbejde et fleksibelt plangrundlag, at inddrage virksomhederne i medfinansiering af infrastrukturforbedringer og at synliggøre og åbne området mod Ring 3 for at gøre det mere attraktivt.

Kommunen anbefales at medvirke til, at eksisterende miljøbelastende virksomheder fraflytter det kommende boligområde, at overveje kommunale investeringer i området, samt til at informere og føre dialog med virksomhederne om deres muligheder i dette område.

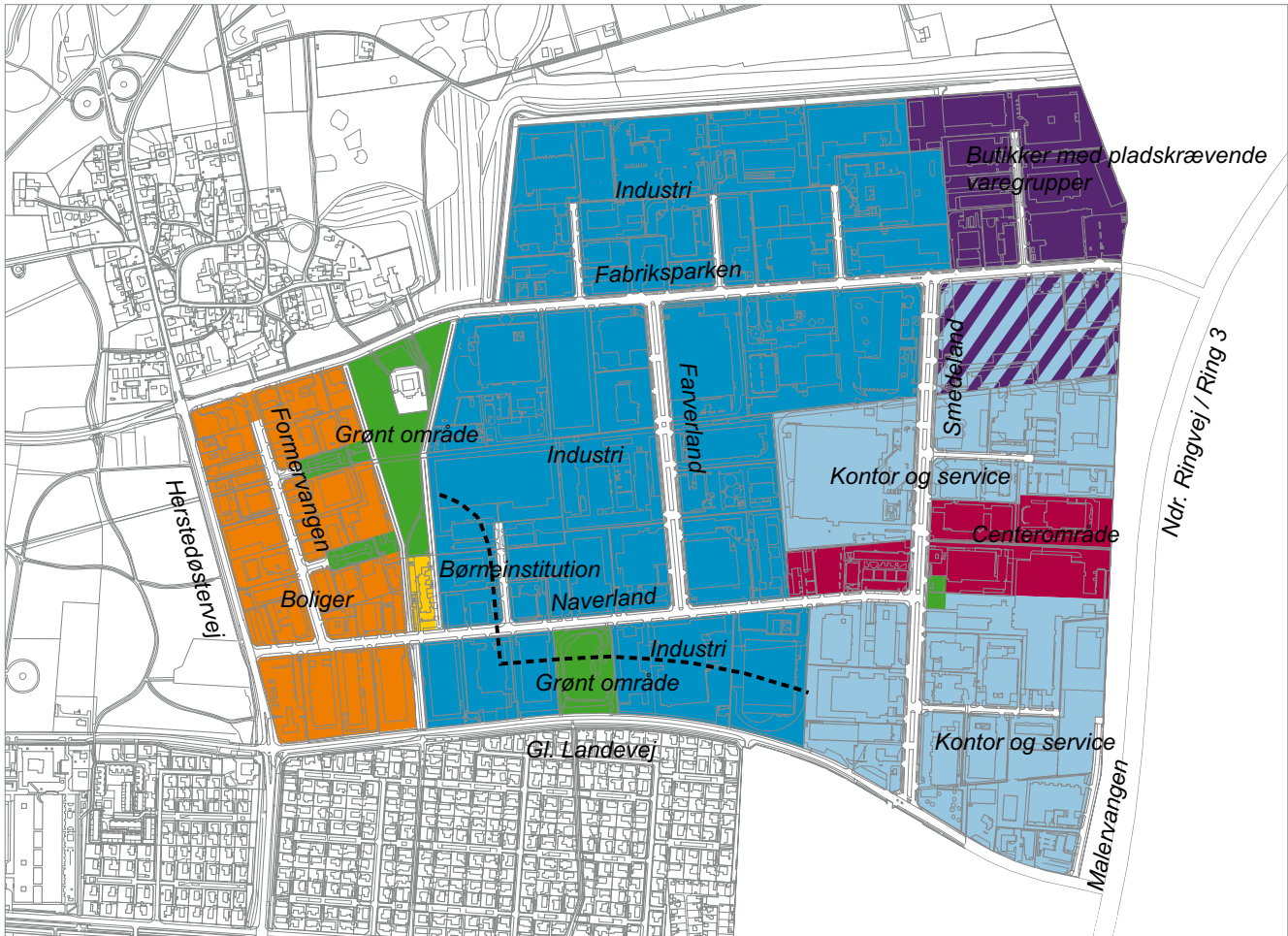
Kommunen anbefales endvidere at udarbejde det nødvendige plangrundlag for omdannelsen, at indføre en proaktiv erhvervs politik og at indgå i udviklingspartnerskaber med eksterne investorer.



25% af trafikken i området er lastbiltrafik



Anvendelse og bebyggelse



Omdannelse - fortætning og uddynding

Helhedsplanen indebærer, at Hersted Industripark moderniseres, og at dele af industriparken gradvist omdannes til flere eller ændrede formål. Den østlige del af området omdannes og fortættes til kontor- og serviceformål, til et udvidet og revitaliseret lokalcenter og til butikker for særligt pladskrævende varegrupper. Den vestlige del af området omdannes gradvist til et attraktivt boligområde med tæt-lav bebyggelse og lav etagebebyggelse.

Anvendelse

Helhedsplanen indebærer, at den centrale del af Hersted Industripark fortsat primært anvendes til produktions-, transport- og lagererhverv. Der kan endvidere indrettes uddannelsesinstitutioner og andre offentlige formål, som kan passe ind i området.

Som noget nyt åbnes der for, at der kan indpasses rene kontorvirksomheder med et etageareal under 1.500 m² i industriområdet. Der åbnes for indretning af indendørs støjende fritids- og kulturanlæg i området langs Naverland. Her kan der også indpasses større udendørs fritidsanlæg.

Det eksisterende lokalcenter udvides mod øst, således at der kan dannes et egentligt center til betjening af området i sammenhæng med den kommende letbanestation på Ndr. Ringvej/Ring 3. Centret kan rumme en dagligvarebutik, udvalgswarebutikker, kontor- og serviceerhverv, herunder diverse service rettet mod områdets virksomheder.

Centergade i Holland



der og deres personale, samt indendørs kulturelle og fritidsmæssige formål. Området bliver stationsnært, når letbanen etableres.

De tilstødende områder omkring Smedeland omdannes gradvist med en tættere bebyggelse til kontor- og serviceerhverv. Ikke-miljøbelastende produktionsvirksomheder kan fortsat etablere sig i området. Området bliver stationsnært, når letbanen etableres.

Ved Fabriksparken udlægges et udvidet område til butikker, som alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Også produktionsvirksomheder kan fortsat etablere sig, og syd for Fabriksparken kan der fortættes til kontor- og serviceerhverv.

Den vestlige del af erhvervsområdet omkring Formervangen og Naverland omdannes over en længere årrække til et boligområde. Omdannelsen vil ske i etaper, efterhånden som miljøbelastende erhverv flytter ud eller ophører.

Der fastlægges en miljøzone på 100 m mod boligområderne syd for Gl. Landevej og omkring Formervangen. Her må der fremover kun placeres nye virksomheder, som ikke medfører en særlig miljøbelastning af omgivelserne (svarende til miljøklasse 1-3 i Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning, 2004).

Arkitektonisk kvalitet

Helhedsplanen indebærer, at Hersted Industripark fortsat skal være et velordnet erhvervsområde med et grønt præg og med et helhedspræg i bebyggelse, skiltning osv. Der bør derfor i lokalplaner i hele området stilles krav til arkitektur, facadematerialer, farver, skiltning, byggelinier, grønne forarealer og placering af parkering.

Generelt bør blanke og reflekterende facadematerialer undgås. I det centrale industriområde fastholdes den nuværende karakter. I omdannelsesområderne, hvor store dele af eller al eksisterende bebyggelse forventes udskiftet, bør der stilles særligt store krav mht. arkitektonisk kvalitet, variation og bymæssighed. Det er afgørende at skabe en åbenhed mod gader og omgivelser, og specielt at sikre transparente facader med udadvendte anvendelser i stueetagen.

Tæthed og højder

I industriområdet og området for butikker med særligt pladskrævende varegrupper fastholdes de hidtidige byggemuligheder, men der gives mulighed for opdeling af de store grunde for at lette etableringen af mindre virksomheder og iværksættere. I kontor- og serviceområdet kan der fortættes med byggeri i indtil 5 etager og en bebyggelsesprocent på 100. I centerområdet kan der bygges i indtil 6 etager, dog 12 etager på de østligste grunde, og en bebyggelsesprocent på 120.

I centerområdet og i kontor- og serviceområdet mod Smedeland indføres påbudte facadebyggelinier på 5 m mod vej for at sikre et sammenhængende bymæssigt gadebillede. De eksisterende byggelinier mod Fabriksparken, Naverland og Gl. Landevej opretholdes for at sikre udvidelsesmulighed og for at sikre et grønt vejbillede.

Centerområdet kan ved fuld udnyttelse teoretisk rumme et etageareal på ca. 97.000 m², kontor- og serviceområdet ca. 240.000 m² og butiksområdet ca. 85.000 m².

Boligområdet kan rumme 500-600 boliger i 2½-3-etages bebyggelse.

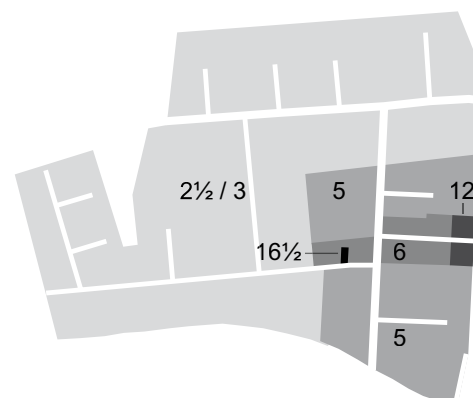


Bebyggelse i industriområdet ved Frverland (øverst)

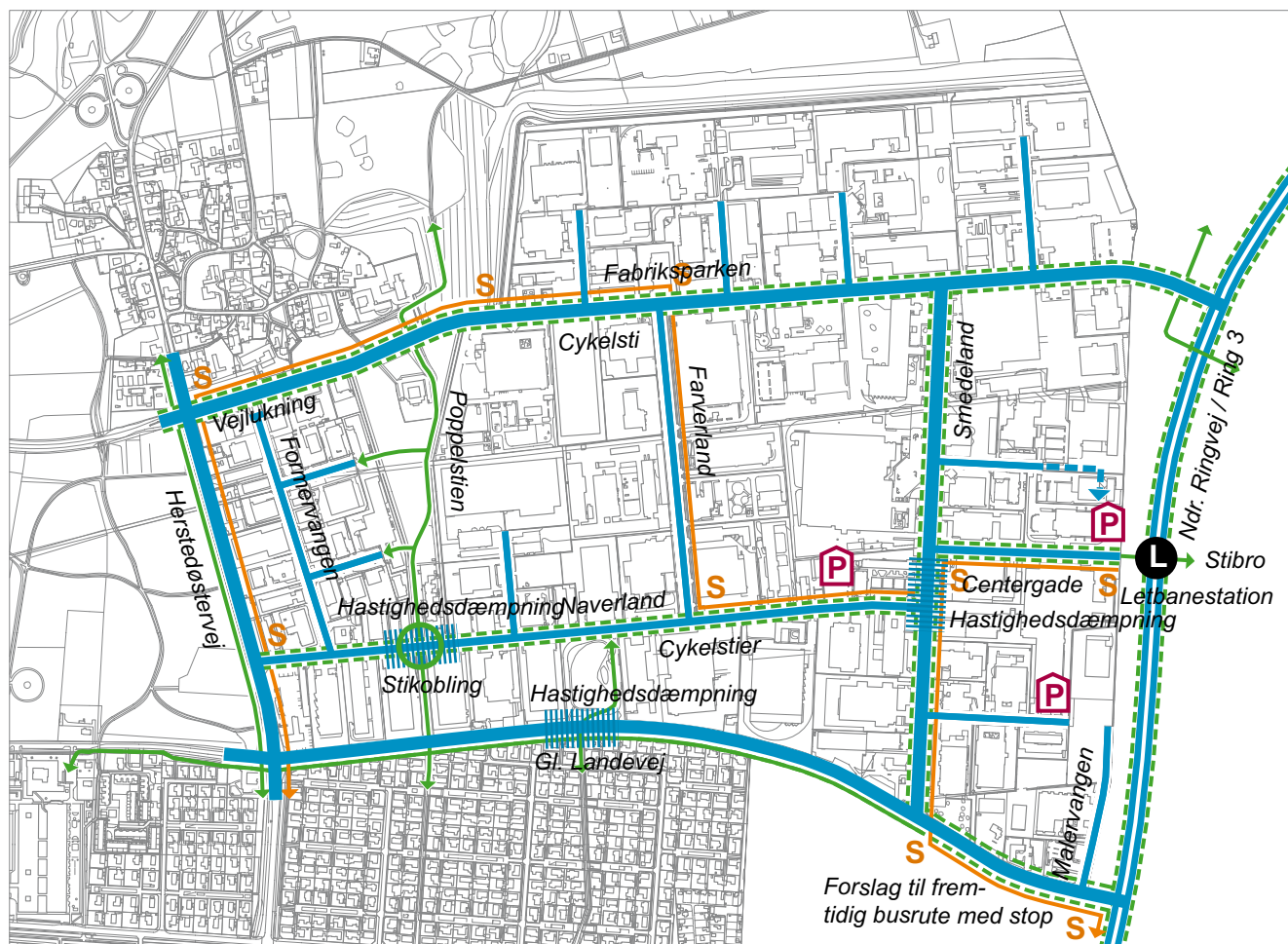
Autoværksted på Formervangen (nederst)

Maksimalle etagehøjder:

Boligområdet	2½ hhv. 3 etager
Industriområdet	2-3 etager
Pladskr. butikker	2-3 etager
Kontor-serviceomr.	5 etager
Centerområdet	6 etager
Centeromr. Øst	12 etager
Eks. højhus	16½ etage



Trafikstruktur



Trafikafviklingen forbedres

Trafikstrukturen skal sikre god biltilgængelighed, tilstrækkelig parkeringsdækning og forbedret kollektiv trafikbetjening af Hersted Industripark. Kommunen vil arbejde målrettet med 'Mobility Management' i området, især over for nye virksomheder og boligområder. Vejnettet baseres på fordelingsvejene Fabriksparken, Smedeland og Gl. Landevej, hvor kryds forbedres i nødvendigt omfang mht. kørebaner, svingbaner og trafikstyrede signaler. Naverland nedgraderes til lokalvej.

Der er mange fine beplantninger langs områdets veje



Ny centergade

Der anlægges en ny vej fra Smedeland til betjening af centerområdet og den kommende letbanestation. Vejen anlægges i et bredt udlæg med fortov, cykelsti og træerækker og med gæsteparkering i begge sider i 'lommer' mellem træerne. Centergaden ender i en pladsdannelse med en rundkørsel, med busstoppested, afsætningsplads, indkørsel til et parkeringshus, cykelparkering og med forbindelse ad en stibro til letbanestationen og til Glostrups boligområder.

Hastighedsdæmpning og trafikregulering

Formervangen lukkes mod Fabriksparken, når boligomdannelsen gør det muligt at frede boligområdet for gennemkørsel. Fuldt udbygget får boligområdet alene vejadgang fra Naverland. For ikke at belaste det nye boligområde med uvedkommende trafik etableres der en hastighedsdæmpende foranstaltning på Naverland ud for Børnehuset Rosenly, og der lukkes for gennemkørsel for store køretøjer. Dette

skiltes ved krydset Naverland/Farverland for at undgå vendende lastbiler.

Stier

Der etableres et nyt attraktivt og trygt stistrøg for gående og cyklister fra det nye boligområde langs Naverland via det eksisterende center-torv og den nye centergade til den kommende letbanestation. Der anlægges cykelstier i begge sider af Naverland evt. ved indsnævring af den meget brede kørebane. Stiforbindelsen fra det nye boligområde via Poppelstien til Naverland forbedres med nye ramper.

En alternativ etablering af en ny gang- og cykelsti i eget tracé gennem industriområdet kunne muligvis blive mere sikker trafikalt, men ville blive teknisk vanskelig at etablere pga. nødvendig arealinddragelse fra en del ejendomme. Samtidig vil en sådan sti ikke opleves som tryk.

Fabriksparken sikres med anlæg af cykelsti også på sydsiden. Stien fra Herstedøster Villaby forlænges med en sikret krydsning af Gl. Landevej og forbi regnsvandssøen over Naverland.

Letbanestation

Der forudsættes anlagt en letbanestation på Ndr. Ringvej/Ring 3 ud for den nye centergade med adgang fra en stibro i høj kvalitet over ringvejen med forbindelse til Glostrups boligområder i øst. Der etableres cykelparkering og et p-hus i centerområdet direkte ved letbanestationen. Selve stationen forventes udformet med perroner i ringvejens midterrabat med adgang fra stibroen.

Parkering

Parkering skal i hele området ske på egen grund og gerne i konstruktion. Full udnyttelse af bebyggelsesprocenten i fortætningsområderne forudsætter hel eller delvis parkering i konstruktion for at opnå tilstrækkelig parkeringsdækning. De præcise krav til parkeringsdækning og indretning fastlægges i lokalplaner. Af hensyn til trafikikkerheden kan det blive nødvendigt at forbyde kantstensparkering i hele området, bortset fra i afmærkede parkeringslommer (se bilag om parkeringsproblematikken).

Kollektiv bustrafik

Hersted Industripark betjenes i dag af to S-buslinier på Ndr. Ringvej - 300S og 500S, af pendul-buslinien 149 fra Albertslund Station, af linie 143 mellem Glostrup Station og Ballerup Station samt af pendul-buslinien 548P/549P, som kører i myldretiden fra Glostrup Station. Betjeningen af den østlige del af området med de to S-buslinier er tilfredsstillende ved den nuværende anvendelse og udnyttelse af området. Derimod betjenes den vestlige del af området reelt ikke af S-buslinierne med en gangafstand på op til 1,5 km.

Ved intensivering af området med arbejdspladser og besøgsmaal, med detailhandel og flere publikumsorienterede fritidsanlæg er det afgørende at forbedre den kollektive trafikbetjening af området. Ved kommunens udarbejdelse af den kommende Busplan 2009 vil den nuværende busbetjening blive søgt forbedret.

Albertslund Kommune vil i samarbejde med de øvrige berørte kommuner arbejde for, at den planlagte letbane i Ring 3 mellem Lyngby og Glostrup etableres snarest muligt. Letbanen vil overflødiggøre flere af de nuværende buslinier, men der forventes fortsat behov for busbetjening med høj frekvens.

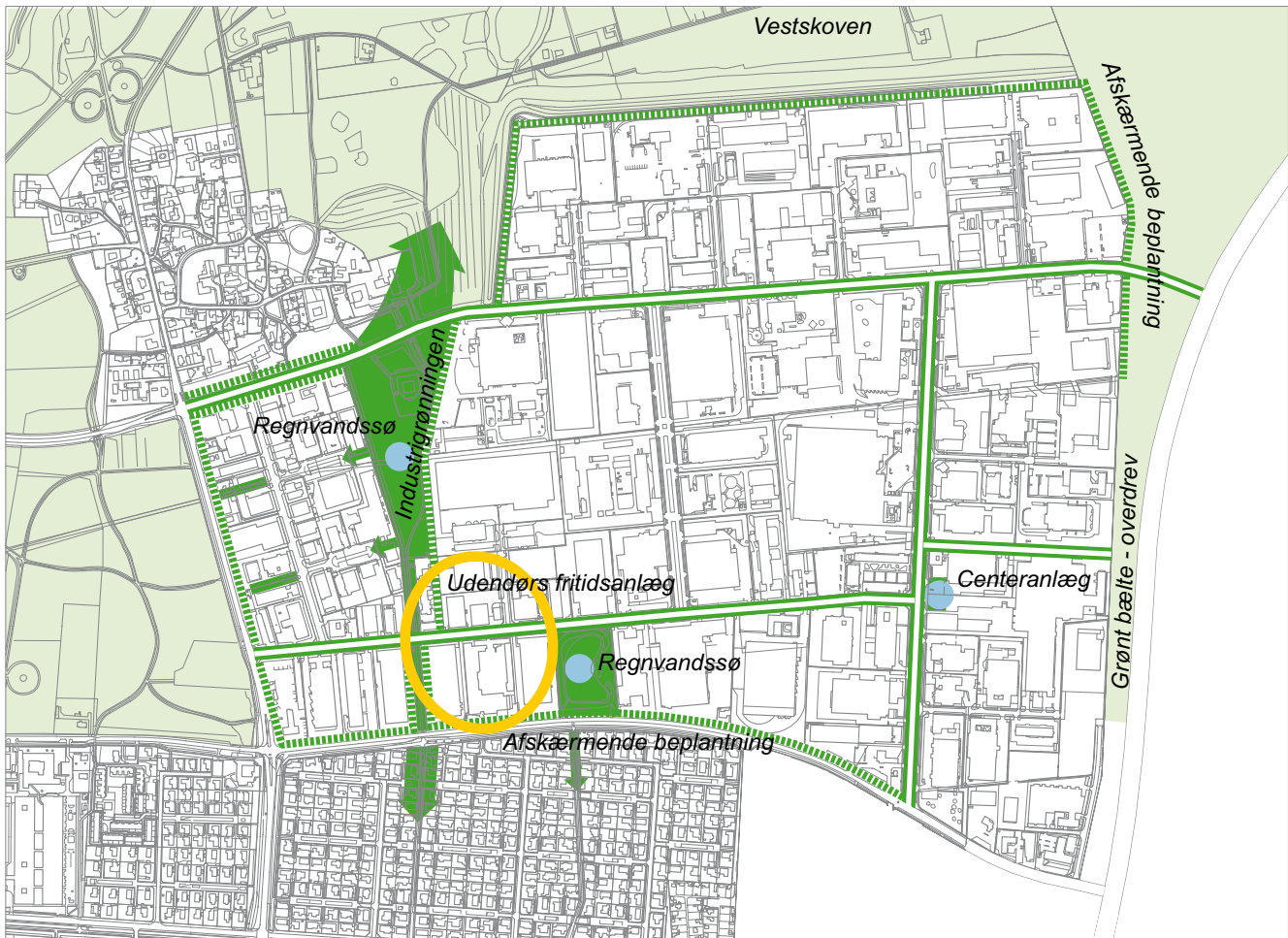


S-busserne i Ring 3 giver en god betjening af den østlige del af området

Poppelstien forbinder byen og de grønne områder via tunneller under alle veje



Grøn struktur



Et erhvervsområde med grøn profil

Hersted Industripark er i sin tid anlagt som et moderne velplanlagt industriområde placeret i grønne omgivelser i byens kant. Albertslunds grønne områder og Vestskoven, som omgiver området, er blevet til samtidig med industriområdet. Området er nu næsten skjult i tæt beplantning og knap synligt fra Ndr. Ringvej/Ring 3.

Også inde i området er der et markant grønt præg med en gennemgående grøn fælled - Industrigrønningen -, en krydsende hovedsti til Vestskoven, et regnvandsbassin med frodige grønne omgivelser og med et vejbillende præget af træer og af grønne forarealer foran virksomhederne.

De enkle fine forarealer mod vejene medvirker til områdets grønne præg



Albertslund Kommune har i 2007 vedtaget en 'Klimastrategi'. Formålet er at forstærke den hidtidige indsats for at reducere el- og varmeforbruget og nedbringe CO₂-udledningen. Der er iværksat et projekt for realisering af strategien med bl.a. energi- og miljørigtigt nybyggeri og renovering af Hersted Industripark og energitjek af virksomhederne ved miljøtilsyn. Klimastrategien indtænkes endvidere i kommende lokalplaner samt i kommunale anlæg og investeringer i området.

Den grønne struktur skal endvidere sikre, at industriparkens grønne præg opretholdes og styrkes, også selv om der sker en bygningsmæssig fortætning af området.

Grønt vejbillede

Det grønne vejbillede i området skal sikres ved løbende vedligeholdelse og forstærkes. Naverland og den nye centergade skal anlægges i god bredde med grønne rabatter og træerækker i begge sider samt træer på virksomhedernes forarealer. Ved omdannelse af området omkring Formervangen til et boligområde skal der plantes træer langs denne vej, og de to stikvejes grønne karakter skal bevares.

I nye lokalplaner bør der sikres grønne P-pladser og forarealer med græs og spredt beplantning med buske og fritstående træer inden for en byggelinie på 2-5 m fra vejskel til bebyggelse, parkering og hegn. Hegn mod vej bør så vidt muligt undgås og så vidt muligt begrønnes. Det nye boligområde afskærms mod de omgivende stærkt trafikerede vej med en tæt beplantning. Det eksisterende afskærmende beplantningsbælte mod Gl. Landevej opretholdes samt byggelinien på 25 m fra vejmidte.

Skovbæltet mod Ndr. Ringvej åbnes

Et grønt bælte beliggende i Glostrup Kommune adskiller i dag industriparken og Ndr. Ringvej. Den nordlige del er en del af Vestskoven og beplantet med skov. Den sydlige del ligger som et åbent græs areal. Det bør drøftes med Københavns Statsskovdistrikt og med Glostrup Kommune, om dette bælte eller dele af det kan åbnes visuelt og gives en mere overdrevsagtig karakter. Det forudsætter, at bebyggelsen får en høj arkitektonisk kvalitet uden bagsidepræg.

Grønningen nyttiggøres

Industrigrønningen i kilen omlægges til et parkanlæg med beplantningsrum, så den i højere grad kan nyttiggøres til fritidsaktiviteter for det nye boligområde ved Formervangen og for Børnehuset Rosenly. Der åbnes to grønne kiler i en bredde af 35-40 m ind til boligområdet ved inddragelse af privat grundareal. Der kan anlægges en regnvandssø i parken med tilledning af overfladevand fra de nye boliger.

Vandet som bykvalitet

Regnvandsbassinet mellem Naverland og Gl. Landevej og omgivelserne omlægges til en mere åben og parkagtig karakter med stier, bænke osv. og med en bedre udnyttelse af vandet som bykvalitet. Bassinet er en beskyttet sø efter Naturbeskyttelseslovens §3, og ændringer forudsætter derfor dispensation herfra.

Der anlægges et nyt visuelt og rekreativt byrum ved den nye centergade mod Smedeland. Der kan overvejes indpasset en ny regnvandssø med tilledning fra den nye centerbebyggelse. En vandkunst med et miljømæssigt signal kan placeres markant for enden af Naverland. En eventuel sø bør gives en bymæssig karakter med stentrapper til ophold ned mod vandfladen og uden omgivende hegn.

Det kan overvejes at anlægge en smal åben regnvandsrende som en bykvalitet, der forbinder de to bassiner langs Naverland i forbindelse med anlægget af cykelstier og omprofilering af vejen.

Nyt udendørs fritidsanlæg

Der er behov for et nyt udendørs fritidsanlæg til boldspil og idræt m.v. med kunstlys til betjening af de omgivende boligområder. Anlægget bør placeres nord eller syd for Naverland mellem det nye boligområde, Gl. Landevej, regnvandssøen. Anlægget kan indgå i en bufferzone mellem de nye boliger og erhvervsområdet.



Industrigrønningen ligger hen i græs til boldspil (øverst)

Industrigrønningen omlægges til en egentlig park med en regnvandssø som Brillesøen (nederst)

Vand brugt som bykvalitet i en bymæssig udformning i Ørestaden



Industriområde



Anvendelse

Den centrale del af Hersted Industripark kan fortsat anvendes til produktion, værksted, lager, engrossalg, transport o.lgn. Der kan endvidere indrettes uddannelsesinstitutioner som specialarbejderskole o.lign., beskyttet værksted og andre offentlige formål. Som noget nyt har Fingerplan 2007 åbnet der for indretning af kontorvirksomheder på op til 1.500 m² etageareal i industriområdet.

Der åbnes endvidere for indretning af indendørs kulturelle og fritidsmæssige formål. Det kan være støjende indendørs anlæg som f.eks. et indendørs skateranlæg, gokartbane, skydebaner o.a. indrettet i eksisterende bygninger. De søges fortrinsvis placeret omkring Naverland og mod centerområdet, hvor de kan medvirke til at skabe aktivitet, og hvor der er gode adgangsforhold også for bløde trafikanter.

I området omkring Naverland mod boligområdet bør der sikres plads til et større udendørs fritidsanlæg med kunstlysbaner til brug for fodbold, idræt o.lign. for de omgivende områder.

Inden for 100 m fra de omgivende boligområder må der kun etableres nye virksomheder, som ikke medfører en særlig miljøbelastning af omgivelserne (miljøklasse 1-3), og som ikke belaster omgivelserne med mere end 60 dB(A). I resten af området kan der etableres virksomhed som hidtil (miljøklasse 1-7).

Farverland er som Smedeland anlagt med en grøn midterrabat



Arkitektur

Industriområdet har en bygningsmæssig homogenitet, fordi store dele af bygningsmassen er opført samtidig i 60'erne og starten af 70'erne, og fordi der ved den oprindelige udstykning af området har været tinglyst og siden håndhævet en privat facadecensur mht. facadematerialer og -farver, skiltning og udformningen af forarealerne mod vej.

Det er vigtigt at sikre en arkitektonisk kvalitet og et vist helhedspræg i området. Der bør derfor fortsat være krav om facader overvejende i hvide, grå eller lysgule materialer og farver, samt krav til skiltning, byggelinier, grønne forarealer osv.

Der bør så vidt muligt ikke hegnes mod vej, og nødvendige hegn bør udføres som mur eller begrønnede hegn.

Der skal opretholdes en tæt afskærmende beplantning mod Gl. Landevej og boligområdet syd for.

Bebyggelsestæthed og -højde

Bebyggelsen bør som hidtil kunne opføres i 2-3 etager og med en bygningshøde på højst 12 m og mulighed for indtil 30 m høje silobygninger o.lign. Der må som hidtil opføres et bygningsvolumen på indtil 3 m³ pr. m² grundareal.

De eksisterende byggelinier på 5 m mod Fabriksparken og Naverland og på 25 m fra vejmidte på Gl. Landevej bør opretholdes.

Opdeling og udstykning

Der skal søges skabt bedre muligheder for etablering af små og mindre produktionsvirksomheder i et nyt vækstlag for iværksættere og småerhverv. Der bør derfor åbnes for udstykning af ejendommene til en mindstestørrelse på 3-5.000 m² i hele eller dele af området.

Der er endvidere mulighed for at opdele ejendommene i ejerlejligheder eller ved udlejning.

Trafik

Naverland ombygges med særskilt fortov og cykelsti i hver side og eventuelt med en smallere kørebane. Det kan eventuelt blive nødvendigt at inddrage et areal på ½-1 m af de private ejendomme mod Naverland til formålet. Der anlægges små pladser til møde og ophold mod Naverland foran nye fritidsanlæg.

Der etableres en kraftig hastighedsdæmpende foranstaltning på Naverland ud for Børnehuset Rosenly og eventuelt et gennemkørselsforbud for lastbiler o.a. tunge køretøjer af hensyn til det kommende boligområde ved Formervangen. Der bør opsættes en tydelig skiltning herom ved Smedeland og Farverland for at undgå vendende køretøjer på Naverland.

Der anlægges cykelsti langs sydsiden af Fabriksparken. Der bør ikke ske parkering langs veje bortset fra eventuelle afmærkede p-båse.

Medfinansiering

Grundejere og virksomheder bør inddrages i finansieringen af forbedring og forskønnelse af området, herunder stianlæg og ombygning af Naverland og cykelsti og krydsforbedringer på Fabriksparken.



Der er mange lager- og transportvirksomheder i området

Virksomheder skal overholde følgende støjkraav i skel mod:

	Dagtimer	Nat
Tæt-lave boliger:	45 dB	35 dB
Etageboliger:	50 dB	40 dB
Kontorerhverv:	60 dB	-

Virksomheden 3M ligger smukt mod Fabriksparken



Centerområde



Anvendelse

Det nuværende centerområde omkring højhuset udvides mod øst omkring en ny centergade til den kommende letbanestation på Ndr. Ringvej/Ring 3. Det er målet, at området får en centerfunktion både i forhold til Hersted Industripark og i forhold til de omgivende boligområder, og at centret skal rumme alle slags centeraktiviteter og få en mere bymæssig karakter.

Centret bør rumme såvel en eller flere dagligvarebutikker som udvalgsvarebutikker, samt diverse kontor- og servicefunktioner, institutioner og kontorhotel med fælles faciliteter som kantine, erhvervs-service og konference- og mødelokaler til betjening af erhvervsområdet. Centret bør endvidere rumme café/restaurant, indendørs kultur- og fritidsanlæg, fitness o.lign. til betjening af området og dets beskæftigede. Den nuværende centerbebyggelse kan indgå, eller der kan opføres en ny centerbebyggelse til erstatning.

Området vil blive stationsnært, når der etableres en letbanestation på Ring 3/Ndr. Ringvej. Der kan allerede nu opføres større kontorbygninger i området (mere end 1.500 m²).

Kommuneplanens ramme til detailhandel i området er på 3.000 m², og maksimal størrelse for dagligvarebutikker er 2.000 m² og til udvalgsvarebutikker 500 m². Der er idag ingen dagligvarebutikker i området. På sigt bør rammen udvides, og butiksstørrelserne justeres.

Den oprindelige centerbebyggelse ved højhuset rummer ikke længere butikker



I omdannelsesperioden kan centret fortsat rumme lettere produktions-, værksteds- og lagervirksomhed, der ikke medfører særlige miljømæssige gener (virksomheder af klasse 1-3) i en kreativ sameksistens med de nye funktioner.

Udadvendte aktiviteter som detailhandel, café/restaurant, kultur- og fritidsanlæg, fitness, institutioner og virksomhedernes indgangspartier, receptionsarealer og kantiner bør orienteres og åbnes ud mod centergaden, således at gaden aktiveres.

På ejendommene nærmest den kommende letbanestation kan der opføres et parkeringshus til betjening af stationen og centerområdet. Der skal etableres beskyttet cykelparkering. Der kan endvidere opføres et parkeringshus ved højhuset på Naverland.

Mod Smedeland udlægges et areal til en ny centerplads eventuelt med indpasning af et regnvandsbassin. En markant vandkunst eller stor skulptur placeret i sigtelinien af Naverland kan medvirke til at give stedet identitet.

For at opnå mere fleksible omdannelsesmuligheder og en mere varieret bebyggelsesstruktur kan ejendommene tillades udstykket ned til en grundstørrelse på f.eks. 5.000 m².

Arkitektur

Det er afgørende at opnå en stor bymæssighed og en høj arkitektonisk kvalitet i centerområdet. Der bør i lokalplaner fastsættes nærmere krav til arkitektur, facadematerialer, farver, skiltning, parkering mv.

Centerområdet bør synliggøres mod Ndr. Ringvej/Ring 3 som en markering af erhvervsområdet ved at åbne skovbæltet mod ringvejen og ved at tillade markant højere bebyggelse på f.eks. 12 etager på ejendommene nærmest ringvejen. Det indebærer, at denne bebyggelse skal have en meget høj arkitektonisk kvalitet.

Den nye centergade skal have en bymæssig karakter med sluttet bebyggelse, men samtidig med en varieret facade med lodrette opdelinger. Der fastlægges påbudte facadebyggelinier på 5 m mod centergaden. Bygningsfacader mod gaden må højst have ubrudte længder på 40 m, eventuelt afbrudt af facadedele, som er trukket yderligere f.eks. 5 m tilbage. Bygningernes hjørner og indgange fra gaden skal være arkitektonisk markerede. Der skal være en stor åbenhed og visuel transparens mod gaden i bebyggelsens stueetager, og glaspartier må kun udføres med transparent glas.

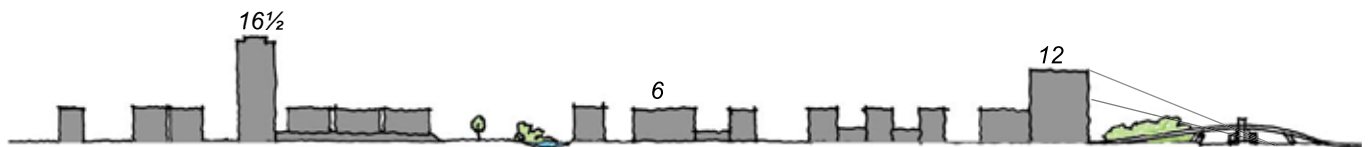
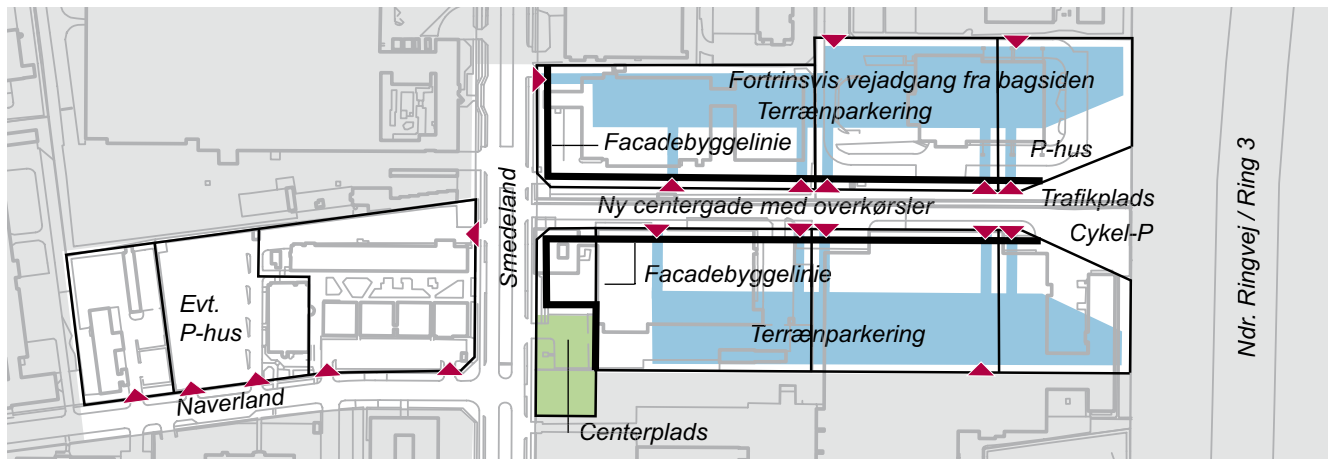
I centergaden plantes træer i mellem langsgående parkeringslommer. På ejendommens forareal indtil facadebyggelinien på 5 m skal der i forbindelse med nybyggeri plantes fritstående træer af samme art med en tilsvarende indbyrdes afstand, således at der skabes et boulevardagtigt grønt gaderum. Forarealet til ejendommene skal udlægges med mindst 50% græs og maksimalt 50% fast belægning af belægningssten eller fliser.

Der må ikke opsættes hegn i skel mod vej. I facadebyggelinien kan der hegnes med mur eller levende hegn. I naboskel må der kun hegnes med mur eller med et begrønnet hegn, men ikke med trådhegn alene.



'Kokken og Jomfruen' ligger eksponeret mod ringvejen (øverst)

Her vil den nye centergade møde Smedeland og det eksisterende center (nederst)



Snit fra vest til øst gennem det udvidede centerområde med etagehøjder og sigtelinie fra ringvejen



Strukturplan, længdesnit og illustrationsplan af det udvidede centerområde

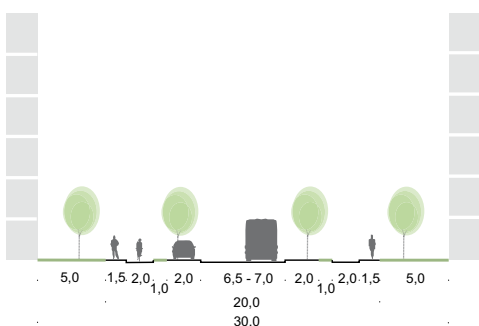
Bebyggelsestæthed og -højde

For at opnå den ønskede bymæssighed i centerområdet og for at skabe økonomisk motivation for omdannelse og fortætning gives der gives mulighed for at bygge forholdsvis tæt og højt i centerområdet. De enkelte ejendomme i centerområdet kan bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 120. Bygningshøjden bør udvides til 6 etager og 21 m for overhovedet at kunne udnytte bebyggelsesprocenten. I et afgrænset område nærmest den kommende letbanestation bør der kunne bygges væsentligt højere - f.eks. op til 12 etager og 42 m dels for at koncentrere aktiviteter her og dels for at synliggøre området udadtil. Højhuset ved Naverland, som idag er områdets vartegn, er på 16 etager med en delvist udnyttet tagetage og på 51 m.

Ved fuld udnyttelse kan centerområdet rumme et etageareal på ca. 97.000 m² svarende til ca. 3.200 beskæftigede. Det er ikke muligt at udnytte en bebyggelsesprocent på 120 og samtidig sikre de nødvendige parkeringsarealer og friarealer uden at etablere mindst 50% parkering i konstruktion eller på en naboejendom i det tilstødende område. Muligheden vil formentlig først blive udnyttet på lidt længere sigt, når det økonomiske incitament er tilstede.

Trafik

De nye centerejendommene kan få vejadgang direkte fra den nye



Tværsnit gennem centergaden:

Gaden udlægges i en bredde af 20 m, med parkeringslommer mellem træer, med særskilt cykel- og gangsti og 5 m facadebyggelinie fra skel mod vej i begge sider
Byggeliniearealet udlægges med græs, flisebelægning og træer som langs gaden

centergade og via de eksisterende stikveje fra Smedland nord og syd for centerområdet.

Den nye centergade udlægges i en bredde af mindst 20 m med mindst 6-7 m kørebane og med fortov, cykelsti og langsgående parkeringslommer med træplantning mellem parkeringslommerne. Der fastlægges en placering af overkørsler til ejendommene svarende til højst to overkørsler pr. ejendom ved de nuværende grundstørrelser.

Parkering skal ske på egen grund. Der må ikke anlægges terrænparkering mod centergaden, men alene på den bageste del af grunden samt i en enkelt række langs indkørslen. Langs centergaden må der ikke parkeres bortset fra gæsteparkering i afmærkede parkeringslommer langs gaden. Der bør så vidt muligt etableres parkering i konstruktion (i kælder og p-hus og på afskærmet tag) for at undgå dominerende og skæmmende terrænparkering.

Der bør i lokalplan sikres areal til opførelse af et parkeringshus på en af ejendommene, der støder op til den kommende letbanestation, finansieret af kommunen eller via en parkeringsfond. Der vil endvidere være hensigtsmæssigt at sikre mulighed for opførelse af et p-hus på det eksisterende parkeringsareal ved højhuset på Naverland.

Naverland udbygges med et sikkert og flot stiforløb med fortov og cykelsti i begge sider, over Smedeland og gennem centergaden til letbanestationen og videre til Glostrups boligområder. Stiens kryds af af Smedeland sikres eventuelt med etablering af en markeret svagt hævet flade med anden belægning. Stien føres endvidere ind gennem centerbebyggelsen ved Naverland/Smedeland som en gangsti.

Den kommende letbanestation forventes placeret midt mellem Fabriksparken og Gl. Landevej ud for den nye centergade. Letbanens spor forventes placeret i midterrabbatten på Ndr. Ringvej/Ring 3. Stationen forventes udført med to perroner med hver sin trappe- og elevatordgang fra en stibro over ringvejen.

Strategi

Der påregnes udarbejdet en samlet lokalplan for centerområdet, når letbanen og stationens placering er afklaret, eller når investorinteressen er tilstede. I lokalplanen fastlægges den nye centergade med centerplads, placeringen af et parkeringshus og retningslinier for den nye bebyggelse, herunder adgangsforhold og parkering.

Opførelse af ny bebyggelse bør gøres afhængig af, at projekterne medvirker til den ønskede centerkarakter og bidrager til finansieringen af den nye infrastruktur - centergade, centerplads, eventuelt p-hus, byinventar, beplantning og kunstnerisk udsmykning.

Centergade, centerplads og afsætningsplads med cykelparkering anlægges i første fase. Det nye centerområde og centergaden kan fungere med stiforbindelse til S-busbetjeningen på ringvejen, altså også før letbanen åbner. Parkeringshuset bør opføres senest, når letbanen åbner.

Medfinansiering

Områdets grundejere og virksomheder bør søges inddraget i medfinansiering af infrastruktur (centergade, stier, parkeringshus) samt af byrumsforbedring, kunstnerisk udsmykning, beplantning mv.

Referencefotos som illustrerer intentionerne for centergaden



Kontor- og serviceområde



Anvendelse

Området kan anvendes til kontor- og servicevirksomhed, og i omdannelsesperioden endvidere til lettere produktions-, værksteds- og lagervirksomhed, samt engroshandel. Området syd for Fabriksparken kan endvidere anvendes til butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Anvendelsen i området må ikke medføre særlige miljømæssige gener (miljøklasse 1-3) eller støjbelastning med mere end 60 dB(A). Der vil formentlig i en lang omdannelsesperiode blive tale om sameksistens mellem de hidtidige virksomheder og nye kontor- og servicevirksomheder.

Moderne erhvervsbyggeri af god arkitektonisk kvalitet



Området vil blive stationsnært, når der etableres en letbanestation på Ring 3/Ndr. Ringvej. Der kan allerede nu opføres kontorbyggerier på mere end 1.500 m².

Arkitektur

Da der vil blive en betydelig bygningsmæssig fornyelse og fortætning i området, bør der fastsættes lokalplanbestemmelser, der sikrer en høj arkitektonisk kvalitet, herunder facadematerialer, farver, skiltning, parkering, hegn, byggelinier og grønne forarealer.

Ny bebyggelse bør opføres med en varieret facade med lodrette opdelinger. Der fastlægges påbudte facadebyggelinier mod Smedeland, bygningsfacader mod gaden må højst have ubrudte længder på 40 m eventuelt afbrudt af facadedele, som er trukket yderligere tilbage.

Bygningers hjørner og indgange fra gaden skal være arkitektonisk markerede. Der skal være en stor åbenhed og visuel transparens mod gaden i bebyggelsens stueetager, og glaspartier må kun udføres med transparent glas.

Bebyggelsen mod Ndr. Ringvej har idag karakter af bagside. Den sydlige del af området er synlig fra Ndr. Ringvej. Det bør sikres, at bebyggelsen fremtræder med en særlig høj arkitektonisk kvalitet mod ringvejen.

Der bør ikke opsættes hegn mod vej. Hegn i naboskel bør udføres som mur eller som begrønnet hegn og ikke som trådhegn alene.

Bebyggelsestæthed og -højde

Bebyggelsen kan opføres i indtil 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 18 m. Bebyggelsesprocenten må højst være 100 for hver ejendom.

De eksisterende byggelinier på 5 m mod Naverland og på 25 m fra midten af Gl. Landevej bør opretholdes med et grønt forareal uden hegn eller parkering. Mod Smedeland bør der fastlægges en påbudt facadebyggelinie på 2-5 m mod vejskel.

Ved fuld udnyttelse kan kontor- og serviceområdet rumme ca. 240.000 m² etageareal svarende til ca. 6.100 beskæftigede. Fuld udnyttelse af bebyggelsesprocenten på 100 forudsætter, at dele af den nødvendige parkering etableres i konstruktion.

Opdeling og udstykning

Der skal søges skabt bedre muligheder for etablering af små og mindre virksomheder i et nyt vækstlag for iværksættere og småerhverv. Der bør derfor åbnes for udstykning af ejendommene til en mindstestørrelse på 3-5.000 m².

Trafik

Parkering skal ske på egen grund. Der bør ikke anlægges terrænparkering mod vej, men alene på den bageste del af grunden samt i en enkelt række langs indkørslen. Der bør ikke ske parkering langs veje bortset fra i afmærkede p-båse.

Der bør så vidt muligt etableres parkering i konstruktion for at undgå dominerende og skæmmende terrænparkering. Der bør endvidere søges opført fælles p-huse f.eks. finansieret ved en parkeringsfond.



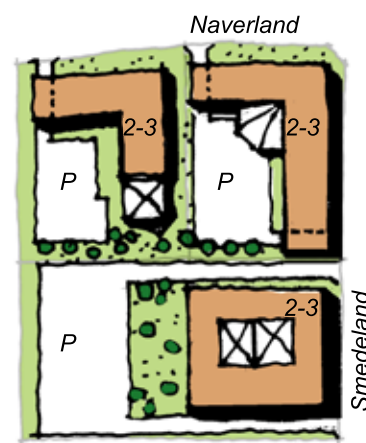
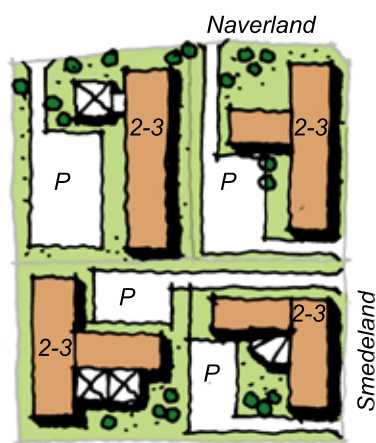
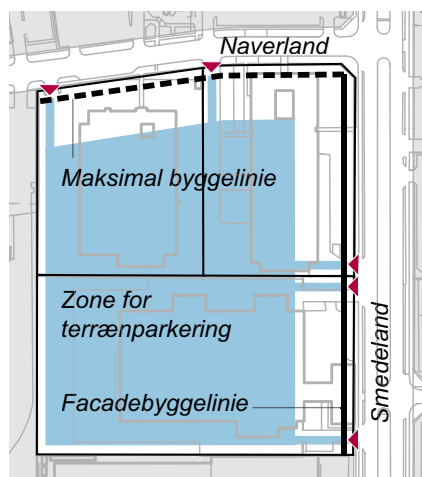
Transportvirksomhed på Naverland

Byggelinier og terrænparkering:

1. Strukturplan for byggelinier, overkørsler og zone for terrænparkering i kontor- og serviceområdet

2. Eksempel med bebyggelse frem til påbudt facadebyggelinie mod Smedeland

3. Eksempel også med bebyggelse frem til maksimal byggelinie mod Naverland



Område for butikker med



Anvendelse

Området for butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper, udvides i forhold til det i Kommuneplan 2017 udlagte område for at opnå mere fleksible anvendelsesmuligheder. Pladskrævende varegrupper er i planloven defineret som biler, lystbåde, campingvogne, planter og havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Der er særlige regler for byggemarkeder, og butikker, der alene forhandler møbler, kan ifølge planloven kun placeres her under særlige forudsætninger.

Biltilbehør på Fabriksparken



Der er i kommuneplanen fastlagt en ramme på 15.000 m² bruttoetageareal til butiksformål i området. Den enkelte butik må højst være på 1.500 m² bruttoetageareal, dog kan der etableres én på 3.000 m². Efter ændring af Planloven kan kommunen nu forøge disse butiksstørrelser.

Området syd for Fabriksparken kan endvidere anvendes til kontor- og servicevirksomhed efter samme principper som i det øvrige kontor- og serviceområde. Hele området kan endvidere i omdannelsesperioden som hidtil anvendes til produktions-, værksteds- og lagervirksomhed, samt engroshandel (miljøklasse 1-7).

Arkitektur

Da der vil blive en betydelig bygningsmæssig fornyelse i området, bør der fastsættes lokalplanbestemmelser, der sikrer en arkitektonisk

pladskrævende varegrupper

kvalitet og et vist helhedspræg i området. Ny bebyggelse bør opføres med en varieret facade med lodrette opdelinger. Bygningsfacader mod gaden må højst have ubrudte længder på 40 m eventuelt afbrudt af facadedele, som er trukket yderligere tilbage. Bygningers hjørner og indgange fra gaden skal være arkitektonisk markerede. Der skal være en stor åbenhed og visuel transparens mod gaden i bebyggelsens stueetager, og glaspartier må kun udføres med transparent glas.

Der bør være krav til facadematerialer og farver samt til skiltning, byggelinier, grønne forarealer, parkering osv. Specielt i dette område med detailhandel bør der udarbejdes nærmere retningslinier for skiltning og for en synlig markering af området mod Ndr. Ringvej.

Der bør så vidt muligt ikke hegnes mod vej, og nødvendige hegn bør udføres som mur eller begrønnede hegn.

Bebyggelsestæthed og - højde

Bebyggelsen bør som hidtil kunne opføres i 2-3 etager og med en bygningshøde på højst 12 m og mulighed for indtil 30 m høje silobygninger o.lign. Der må som hidtil opføres et bygningsvolumen på indtil 3 m³ pr. m² grundareal. Rumfangsbestemmelsen kan eventuelt omregnes til en bebyggelsesprocent på 75 med maksimalt 60% bebygget grundareal. Ved fuld udnyttelse kan området rumme et etageareal på ca. 85.000 m² svarende til ca. 1.000 beskæftigede.

Mod Fabriksparken fastholdes den eksisterende byggelinie på 5 m. Mod Smedeland bør der som forudsætning for den ændrede anvendelse fastlægges en påbudt facadebyggelinie på 2-5 m mod vejskel.

Trafik

Der anlægges cykelsti langs sydsiden af Fabriksparken.

Parkering skal ske på egen grund eller på fælles parkeringsarealer for flere ejendomme. Der bør så vidt muligt ikke anlægges terrænparkering mod vej, men på den bageste del af grunden samt i en enkelt række langs indkørslen.

Der fastlægges en placering af overkørsler til ejendommene svarende til højst to overkørsler pr. ejendom ved de nuværende grundstørrelser. Der bør ikke ske parkering langs veje bortset fra eventuelle afmærkede p-båse.

Opdeling og udstykning

Der søges skabt bedre muligheder for etablering af små og mindre virksomheder iværksættere og småerhverv. Der vil endvidere være behov for at opdele ejendomme til hhv. butikformål og kontor- og serviceformål. Der åbnes derfor for udstykning af ejendommene til en mindstestørrelse på 3-5.000 m².

Butikker med pladskrævende varegrupper er store enheder med et stort pladsbehov til udendørs oplag og parkeringsarealer. Ved udstykning bør der derfor sikres indretning af fælles parkeringsarealer.

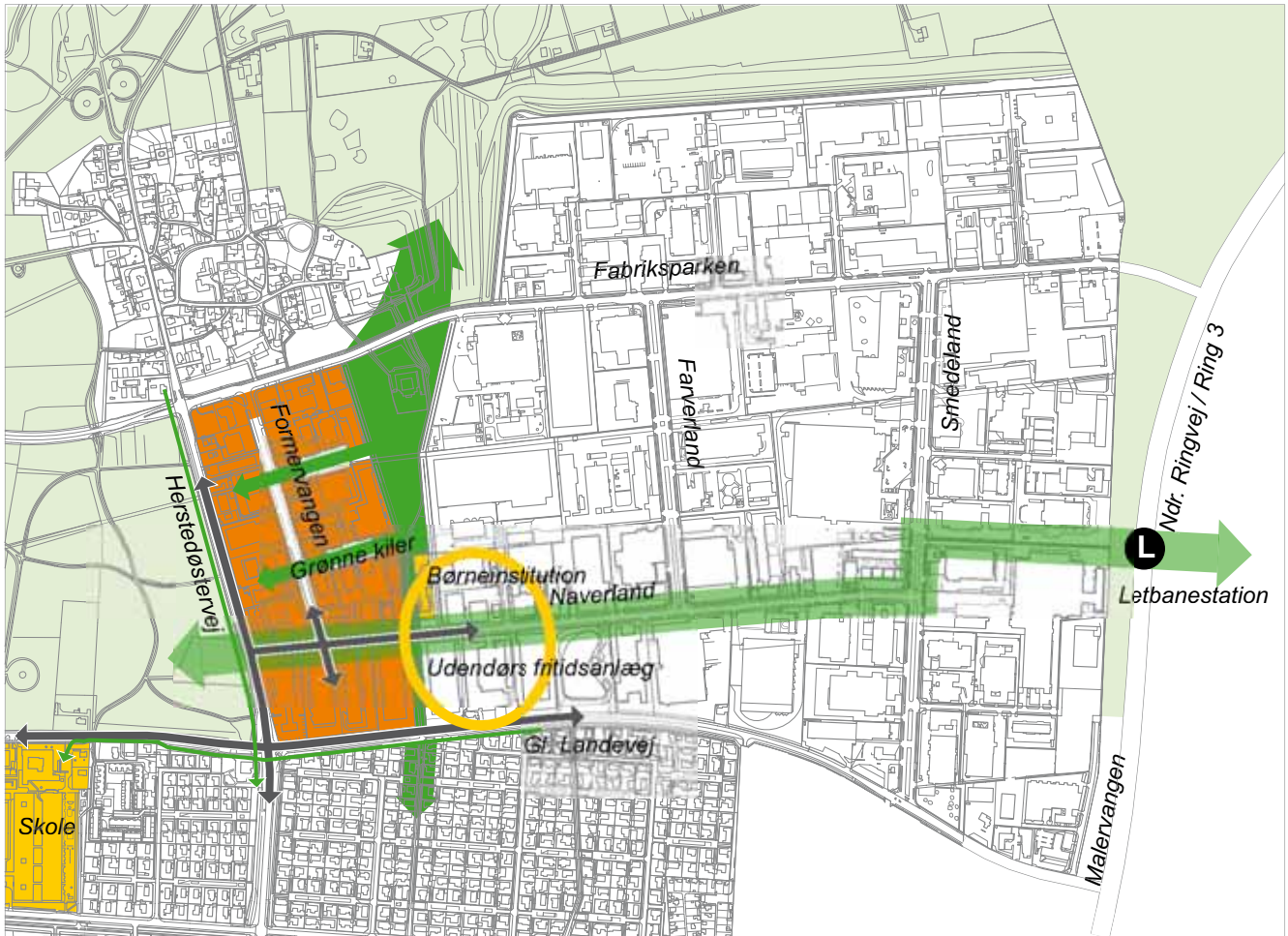
Medfinansiering

Områdets grundejere og virksomheder bør søges inddraget i medfinansiering af infrastruktur, stianlæg, parkeringshus, byrumsforbedring, stier, kunstnerisk udsmykning, beplantning mv., som medvirker til en forøgelse af ejendommenes anvendelsesmuligheder og værdi.

I området ved Silvan og Stark på Fabriksparken kan der åbnes flere butikker med pladskrævende varegrupper som kan supplere hinanden



Boligområde



Målsætning

Der skal skabes et boligområde af høj kvalitet mht. arkitektur, boligtyper, opholds- og legearealer, miljø osv. Boligområdet kan ved sin placering drage nytte af områdets eksisterende kvaliteter (grønningen og Vestskoven, nærliggende skole og institutioner, sikre stier osv.). Området kan rumme 500-600 boliger.

Anvendelse

Området kan ikke som helhed udlægges som byomdannelsesområde efter planlovens regler herom, men gradvist i takt med, at miljøbelastende virksomheder ophører eller flytter ud. Planloven forudsætter nemlig, at størstedelen af de miljøbelastende virksomheder i et byomdannelsesområde allerede er ophørt eller overvejende vil være ophørt inden for en periode på omkring 8 år. Det er ikke tilfældet her. Området vil i en længere årrække været præget af sameksistens mellem ikke-generende erhverv og nye boliger. Eksisterende virksomheder i området, som medfører en miljøbelastning af omgivelserne i form af produktionsstøj, luftforurening, trafikstøj og megen tung trafik o.a., vil blive tilskyndet til at flytte ud af området, om muligt til en genplacering andetsteds i industriparken. Kun nye virksomheder i miljøklasse 1-3 kan fremover etablere sig på Formervangen og i miljøzonen op til boligområderne.

De to fine beplantede pladser på stikvejene fra Formervangen kan bidrage til et grønt boligområde



Byggeri af boliger vil ske i etaper. I hvilken del af området, der bygges boliger først, vil afhænge af, hvilke ejendomme, der kommer i spil,



Eksisterende forhold:

De virksomheder, der medfører miljøbelastning af omgivelserne, ligger spredt i hele området
De indrammede medfører støj
Cirklerne viser virksomhedernes influensområder for støj



Strukturplan:

Ejendommene samles i 9 storparceller, som lokalplanlægges sammen og får hver sin grundejerforening
Vejadgang, parkering, grønne områder og stier løses for hver storparcel



Helhedsplanen realiseret:

Fuld udbygning, som den f.eks. kan se ud
Bebyggelsen i de enkelte storparceller kan blive forskellig, men skal overholde strukturplanen

og af hvor der ikke er miljøkonflikt mellem eksisterende virksomhed og nye boliger. Støjbelastningen fra én virksomhed i området, nemlig produkthandelen på Naverland, påvirker dog det meste af området. Kun den nordligste del af området vil kunne omdannes til boligformål, medmindre denne virksomhed ophører.

Arkitektur

Der bør skabes et boligområde med boliger af høj kvalitet. Bebyggelsen bør opføres i enheder på mindst én storparcel for at opnå en både varieret og sammenhængende bebyggelseskarakter. Bebyggelsesplan, facadematerialer, tagform, farver, skiltning, byggelinier, grønne forarealer, parkering osv bør fastlægges i de enkelte lokalplaner.

Miljøhensyn bør indarbejdes i de enkelte boligprojekter i overensstemmelse med kommunens klimastrategi.

Bebyggelsestæthed og -højde

I området omkring Formervangen kan der opføres boligbebyggelse i 2-2½ etage og i området syd for Naverland i 3 etager. Der bør fastlægges byggelinier mod vej, som både sikrer et grønt vejbillede og den nødvendige dæmpning eller afskærmning for trafikstøj.

Det vil formentlig kun i begrænset omfang være aktuelt at ombygge eksisterende bygninger til boligformål, idet de generelt set ikke er byggeteknisk egnede eller har en tilstrækkelig arkitektonisk standard.

Den økologiske boligbebyggelse Munksøgård i Trekroner ved Roskilde





Eksempel 1 - Udbygning fra nord - 1. etape:
 Én storparcel er bebygget med boliger
 De fleste virksomheder i resten af området fortsætter og forhindrer yderligere byomdannelse
 Formervangen lukkes mod Fabriksparken



Eksempel 2 - Udbygning fra nord - 2. etape:
 To storparceller mere er blevet disponible
 Virksomheden på Naverland 37 fortsætter og forhindrer yderligere byomdannelse
 Formervangen lukkes mod Fabriksparken

Grønne områder

Industrigrønningen omlægges som et parkanlæg med beplantningsrum og nyttiggøres som fælles rekreativt område for det nye boligområde. Der kan anlægges en regnvandssø i området med overfladevand fra bebyggelsen. Søen udformes med flade skråninger, så den er sikker og kan bruges rekreativt.

Der anlægges to grønne kiler fra de eksisterende stikveje til Formervangen ud til grønningen. Der bør endvidere sikres åbne grønne kig ud til Herstedøstervej og skoven på den anden side. Der bør udlægges gode opholds- og legearealer i de enkelte boliggrupper. Der skal etableres afskærmende beplantning mod de omgivende veje og i hvert fald mod Fabriksparken også støjafskærmning.

Stier

Der anlægges to nye stiforbindelser ud til Poppelstien, og forbindelserne fra Poppelstien til de nye stier langs Naverland forbedres.

Trafik

Formervangen lukkes mod Fabriksparken og ændres til lege- og opholdsgade, når omdannelsen til boligområde gør det hensigtsmæssigt. De mange overkørsler til Formervangen nedlægges, og der fastlægges vejadgang fælles for flere boligejendomme efter den viste strukturplan. Parkering løses på egen ejendom eller fælles inden for storparcellen. Der bør tilstræbes parkering nær den enkelte bolig.

Eksempel på ny rækkehusbebyggelse som kunne opføres på Formervangen





Eksempel 3 - Udbygning i midterområdet:

Virksomhederne i den nordlige del fortsætter
Virksomheden på Naverland 37 er ophørt men ikke
disponibel for bebyggelse
To storparceller midt i området er bebygget
Formervangen lukkes ikke endnu



Eksempel 4 - Udbygning fra syd:

Virksomhederne i den nordlige og midterste del
fortsætter
Virksomheden på Naverland 37 er ophørt og tre stor-
parceller bebygget
Der etableres hastighedsdæmpning på Naverland

Der etableres hastighedsdæmpning på Naverland ved Børnehuset
Rosenly og forbud mod gennemkørsel med tunge køretøjer.

Strategi

Der udarbejdes snarest en rammelokalplan, som fastlægger storparceller, vejadgang, nye fælles grønne områder, stier, udstykningsprincipper, støjafskærmning og pligt til medlemsskab af bolig-grundejerforeninger. Rammelokalplanen udarbejdes efter den principielle strukturplan vist i denne helhedsplan.

Bebyggelse af ejendomme med boliger forudsætter, at miljøbelastende naboejendomme er ophørt eller på vej til at ophøre, således at planlovens byomdannelsesregler kan følges. Der udarbejdes en lokalplan for hele den pågældende storparcel, hvor bebyggelsesplan, vejadgang, parkering osv. fastlægges samlet. Der etableres efterfølgende en grundejerforening fælles for storparcellen. Forurenede jord må påregnes fjernet inden opførelse af boliger.

Der vil blive udarbejdet et antal lokalplaner for en eller flere storparceller ad gangen, efterhånden som det bliver aktuelt.

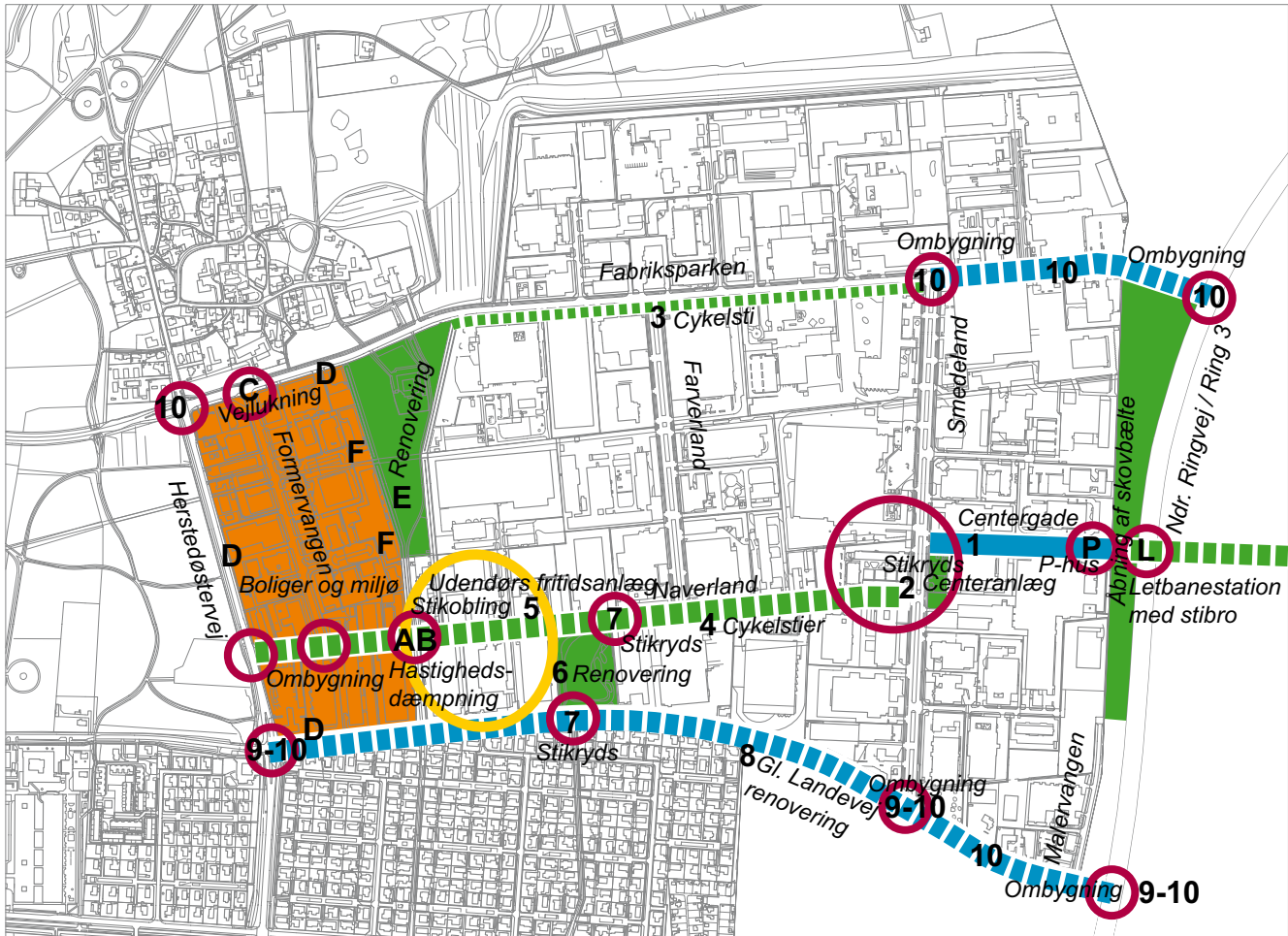
Medfinansiering

For at muliggøre boligbyggeri kan det blive nødvendigt at etablere støjafskærmning m.v. på eksisterende virksomheder. Det kan blive aktuelt, at de pågældende boligprojekter bidrager til finansieringen heraf.

Eksempel på nyere boligbyggeri i 2-3 etager som kunne opføres syd for Naverland



Kommunale indsatsområder



Nummerering 1-10 og A-F på kortet henviser til anlæg beskrevet på side 32-33

Letbanen på Ndr. Ringvej kunne ligne de moderne sporvogne i mange europæiske byer - her Barcelona



Kommunal indsats

Helhedsplanen skal følges op af en realiseringsstrategi, af et erhvervspolitisk samarbejde på Vestegnen, af et tværkommunalt samarbejde om etablering af letbanen og af en flersidet kommunal indsats inden for erhvervsservice, planlægning, administration og anlægsinvesteringer.

Tværkommunalt samarbejde

Det er afgørende for realiseringen af helhedsplanen, at letbanen langs Ring 3 realiseres, og det vil kræve en betydelig tværkommunal indsats. Beliggenhedskommunernes borgmesterforum har tiltrådt en hensigtserklæring om at arbejde for indgåelse af en principaftale mellem de berørte kommuner og staten, der skal fastlægge det videre projekt, herunder om finansiering af anlæg og drift, organisationsform for anlæg og drift, plan- og lovgivningsarbejde og tids- og procesplan.

Letbanestationen ved Hersted Industripark vedrører i høj grad også Glostrup Kommune, og udformning og tilsluttende stiforbindelser, cykelparkering mv. skal planlægges i et samarbejde.

Synliggørelsen af centerområdet mod Ring 3 forudsætter et samarbejde med Glostrup Kommune, hvor arealerne er beliggende, samt med Vestskoven dvs. Københavns Statsskovdistrikt under Skov- og Naturstyrelsen.

Erhvervsservice

Kommunens erhvervspolitik bør omfatte aktiv erhvervsudvikling og erhvervsservice, og der bør overvejes oprettet en stilling som erhvervs-konsulent. Det er afgørende for realiseringen af helhedsplanen, at der skabes en god dialog med eksisterende virksomheder og grundejere og med mulige tilflyttere, investorer og ejendomsudviklere om deres muligheder og begrænsninger i området.

Kommunen bør overveje aktivt at medvirke til, at miljøbelastende virksomheder flytter ud af det fremtidige boligområde, herunder ved at søge at genplacere dem andetsteds.

Det vil være nødvendigt at inddrage virksomheder og grundejere i medfinansiering af anlæg og forbedringer af infrastruktur mv. Kommunen vil indgå i forskellige typer samarbejde og partnerskaber med private investorer for at fremme realiseringen af helhedsplanen.

Administration

Kommunens klimastrategi skal sammen med helhedsplanernes målsætninger om arkitektonisk kvalitet indarbejdes i den løbende byggesagsbehandling og miljøtilsyn.

Planlægning

De ændringer, der er i helhedsplanen i forhold til retningslinierne i Kommuneplan 2017, optages i kommuneplanen ved næste revision.

Helhedsplanen følges op gennem udarbejdelse af en række lokalplaner, som fastlægger grundlaget for private og kommunale dispositioner og investeringer. Udarbejdelse af lokalplaner for industriparken gives højeste prioritet i forvaltningens arbejdsprogram. Det er vigtigt, at helhedsplanens visioner og kvalitetsmål fastholdes i lokalplanerne, og at de samtidig er fleksible for at tage højde for udsving i konjunkturer og efterspørgsel i en lang omdannelsesperiode.

Hersted Industripark opdeles i følgende 6 planområder:

1. Kontor- og serviceområdet nord for centret
2. Kontor- og serviceområdet syd for centret
3. Området for butikker med pladskrævende varegrupper
4. Industriområdet
5. Boligområdet
6. Centerområdet

De første 5 planområder ligestilles mht. rækkefølgen for udarbejdelse af lokalplaner. Efterhånden som investorer melder sig, og der opstår konkret behov, udarbejdes der samlede lokalplaner for hver af disse planområder og en rammelokalplan for boligområdet.

Centerområdet

Lokalplan for centerområdet påregnes udført sidst i rækkefølgen, medmindre der opstår stor investorinteresse, dels fordi der i lang tid vil være usikkerhed om letbanens udformning og stationens endelige placering, og dels fordi det vil være vigtigt at holde byggemulighederne i reserve af hensyn til de forventede grundværdistigninger i området som følge af den begyndende omdannelse og fortætning. Det vil samtidig give kommunen mulighed for at opnå medfinansiering fra den rette investor af infrastruktur, P-hus mv. efter planlovens regler.



Stibroen over Ndr. Ringvej og til letbanestationen skal have en høj standard - her Bryggebroen i København

Udendørs fritidsanlæg kan indpasses i industriområdet - her boldbaner i Odense Havn (øverst)

Der skal indrettes cykelparkering til letbanestationen (nederst)





Enkle og robuste udemøbler anbefales

Industrigrønningen og det eksisterende regnvandsbassin kan omskattes til parkanlæg med søer - som Brillesøen ved Rypehusene (øverst) og H.C.Ørstedsparken (nederst)



I en samlet lokalplan for hele centerområdet fastlægges den nye centergade med centerplads og afsætningsplads, placeringen af et eller flere parkeringshuse og retningslinier for den nye bebyggelse, herunder adgangsforhold og parkering.

Boligområdet

Der udarbejdes en rammelokalplan for det fremtidige boligområde, som fastlægger storparceller, vejadgang, nye stier og grønne områder, udstykningsprincipper, støjafskærmning og pligt til medlemskab af bolig-grundejerforeninger. Rammelokalplanen udarbejdes på grundlag af den principielle strukturplan vist på side 27 i helhedsplanen.

Der udarbejdes projektlokalplaner for én eller flere storparceller til boliger ad gangen, efterhånden som mulighederne opstår, dvs. at miljøbelastende nabovirkninger er ophørt eller på vej til at ophøre, således at planlovens byomdannelsesregler kan følges. I lokalplanerne fastlægges bebyggelsesplan, vejadgang, parkering osv. samlet.

Anlæg

Det er afgørende, at helhedsplanen følges op af de nødvendige anlægsinvesteringer, og at der afsættes de nødvendige midler i kommunens budget. Helhedsplanen indeholder en række investeringer i infrastruktur anlæg, forbedringer af byrum, parker osv.

Anlæg af den nye centergade vil blive nødvendig, når der er udarbejdet lokalplan for centerområdet, og de nye byggemuligheder skal udnyttes. Øvrige investeringer i forbedringer af veje og kryds vil ifølge den udarbejdede trafikanalyse først blive nødvendige i anden del af omdannelsesperioden - efter 2020.

Nedenfor er anlægsopgaverne oplyst uprioriteret inden for hhv. det østlige/centrale område (nummeret med tallene 1-10 på kortet s. 30) og inden for boligområdet (nummeret med bogstaverne A-F på kortet).

- det østlige og centrale område

1. Anlæg af en ny centergade

På grundlag af en ny centerlokalplan sikres i samarbejde med grundejerne areal til den nye centergade med afsætningsplads til letbanestationen, og vejen anlægges. Placeringen af et P-hus sikres.

2. Anlæg af centerplads

På grundlag af den nye centerlokalplan sikres areal til den nye centerplads mod Smedeland. Pladsen anlægges samtidig med ombygning af Smedeland med sikret stikryds og en hævet belægning og forbindes med den eksisterende centerplads. I den nye plads indgår eventuelt et bassin til regnvand.

3. Anlæg af cykelsti langs Fabriksparken

Der anlægges cykelsti langs Fabriksparkens sydside.

4. Anlæg af cykelstier langs Naverland

Der anlægges cykelstier i begge sider af Naverland og plantes træer. Der etableres stikryds og eventuelt indsnævret kørebane. Der anlægges evt. samtidig en åben regnvandsrende mellem regnvandsbassinerne.

5. Anlæg af fritidsanlæg ved Naverland

I forbindelse med indretning af nye fritidsanlæg i området omkring

Naverland anlægges der samtidig bymæssige forpladser mod vejen.

6. Omlægning af området ved regnvandsøen

Området omkring regnvandsøen mellem Naverland og Gl. Landevej omlægges til en mere parkagtig karakter med stier, møbler og opholdsmuligheder i parken og ud til eller på søen.

7. Anlæg af sikret stikryds på Gl. Landevej

I forbindelse med omlægningen af området omkring regnvandsøen anlægges der en sikret passage af stien fra Herstedøster Villaby over Gl. Landevej og Naverland.

8. Renovering af Gl. Landevej

Gl. Landevej renoveres med ny belægning og eventuel støjafskærmning.

9. Forbedring af kryds og veje efter 2020 med letbane

Der påregnes i anden halvdel af omdannelsesperioden - efter 2020 - etableret venstresvingbane fra Ring 3 og fra Smedeland til Gl. Landevej, svingbaner mellem Herstedøstervej og Gl. Landevej og dobbelt højresvingbane fra Gl. Landevej til Ring 3

10. Forbedring af kryds og veje efter 2020 uden letbane

Hvis der midt i omdannelsesperioden omkring 2020 endnu ikke er etableret en letbane, må der yderligere påregnes etableret 4 spor på både Fabriksparken og Gl. Landevej fra Smedeland til Ring 3, dobbelt venstresvingbane fra Fabriksparken til Smedeland, trafikstyrede signalanlæg og forlængede eller dobbelte svingbaner fra Ring 3.

- boligområdet

A. Anlæg af hastighedsdæmpning på Naverland

Der etableres en hastighedsdæmpende foranstaltning og stikrydsning på Naverland ud for børneinstitutionen. Samtidig opsættes skiltning med forbud mod gennemkørsel med tunge køretøjer.

B. Forbedring af af stier til Poppelstien

Ramperne mellem Poppelstien og Naverland ombygges og forbedres for gående og cyklister og tilsluttes de nye cykelstier langs Naverland.

C. Lukning af Formervangen

Formervangen lukkes mod Fabriksparken, når der bygges boliger i den nordlige del af området.

D. Afskærmning mod trafikstøj omkring nye boliger

Der sikres areal til den nødvendige støjafskærmning af det nye boligområde mod Fabriksparken og evt. Gl. Landevej og Herstedøstervej.

E. Omlægning af Industrigrønningen

Industrigrønningen omlægges til en mere parkagtig karakter og med beplantning til rekreativ brug for det nye boligområde, med en regnvandsø som del af parkanlægget.

F. Anlæg af to grønne kiler og pladser

På grundlag af rammelokalplanen for boligområdet sikres det nødvendige areal til to grønne kiler mellem Industrigrønningen og de to stikveje fra Formervangen. Samtidig med anlæg af disse som park renoveres de to grønne parkeringsarealer på stikvejene.



Det grønne vejbillede skal fortsat være karakteristisk for området

Rindende regnvand kan skabe bykvalitet både i lille og i stor skala og i en bymæssig eller parkagtig sammenhæng



Signaturforklaring til kortbilag

	Industriområde
	Centerområde
	Kontor- og serviceområde
	Område for butikker med pladskrævende varegrupper
	Boligområde
	Børneinstitution
	Udendørs fritidsanlæg
	Indendørs fritidsanlæg
	Grønt rekreativt område
	Afskærmende beplantning
	Regnvandsbassin
	Miljøzone
	Fordelingsvej
	Lokalvej
	Supplerende vejadgang
	Hastighedsdæmpende foranstaltning
	Cykelsti langs vej
	Cykelsti i eget trace
	Stiramper
	Busrute
	Busstoppested
	Letbanestation
	Parkeringshus

