Albertslund Kommune
Den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber

VISIONSDOKUMENT
Hyldagerkvarteret

Dette dokument beskriver kommunens vision for den nye bydel Hyldagerkvarteret. Dokumentet beskriver nogle af de krav og øvrige forhold, der forventes at rammesætte den efterfølgende byggeretsgivende lokalplan.


Figur 1: Projektområde set fra syd


Figur 2: Projektområde set fra nord

En moderne bydel med historie og sjæl

Visionen for Hyldagerkvarteret er at skabe en moderne bydel, der samtidig har historie og sjæl. Dette må hentes i nærområdets stedlige egenskaber, særligt i form af kvaliteterne i de nærliggende landsby- og boligområder. Derved sikres det også, at Hyldagerkvarteret ikke bliver en selvstændig by, men en ny bydel, der er naturligt integreret i den omkringliggende by.

Den nye bebyggelse skal udformes på en måde, der sikrer forbindelse til den eksisterende landsby, og afspejler og drager fordel af bydelens naboskab til naturen. Vridsløselille landsby er kendetegnet ved klassiske landsbykvaliteter som bl.a. smalle, krogede gadeforløb, en behagelig skala i bebyggelsen og et stærkt grønt præg. Den nye bebyggelse bør nøje overveje, hvordan den forholder sig til de omkringliggende eksisterende bydele. En moderne landsbykarakter kan eksempelvis komme til udtryk som variation i bygningernes form, højder, arkitektur og materialevalg. En anden måde at skabe landsbykarakter kan også være at trække naturen helt tæt ind til boligerne. Der skal tænkes nøje over samspillet mellem de nye volumener og facader og hvordan disse naturligt indpasses i den eksisterende natur.


Eksistrende forhold på grunden

VISION OG KONTEKST

Visionen for Hyldagerkvarteret er at skabe rammerne for en bæredygtig bydel med blandede boligtyper og plads til naturen. Kvarteret skal dermed bidrage til Albertslund Kommunes vision om at udvikle "den bæredygtige by for børnene, det grønne og fællesskaber".

Rammelokalplan 12.7 fastlægger visionen om, at projektet skal udformes med boliger i en skala og arkitektur, som spiller sammen med omgivelserne og den eksisterende natur og beplantning, for dermed at skabe en naturpræget bydel.

Der skal sikres sammenhæng mellem den nye bydel og den særlige karakter, som findes i den omkringliggende by, landsbyen og landskabet.

Det er et ønske fra kommunens side at grunden udvikles som ejerlejligheder og privat ejede rækkehuse.



Luftfoto med afgrænsning af Hyldagergrunden

Gældende og fremtidige planforhold

Projektet skal overholde den gældende Kommuneplan. Den gældende kommuneplanramme BE16 giver mulighed for bebyggelse i op til 3 etager/14 m, og den nye bebyggelse vil muligvis kræve et kommuneplantillæg, der justerer dette.

Grunden er omfattet af rammelokalplan 12.7, som fastlægger en vision for kvarteret samt de overordnede principper for grunden og den fremtidige bebyggelse. Rammelokalplanen er som udgangspunkt retningsgivende for kommunens vision for grunden og skal benyttes som vidensgrundlag for udviklingen af den nye bydel. Enkelte emner i rammelokalplanen er forældede og dette dokument supplerer derfor med ny viden. Emner omkring målgrupperne og boligtyper skal ses som inspiration, men er ikke retningsgivende.

For at muliggøre opførelsen af den nye bydel skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan. Med vedtagelse af den byggeretsgivende lokalplan vil hele eller dele af rammelokalplanen blive aflyst.

I tilknytning til lokalplanarbejdet skal der foretages miljøvurdering af de miljø- og naturmæssige konsekvenser af projektet.





REKREATIVE GRØNNE KORRIDORER

Grunden er i dag et grønt, rekreativt område, med en omfattende beplantning og mange store gamle træer. Mod syd og vest grænser grunden op til store åbne, grønne arealer og landskabsprojektet 'Hyldager bakker' mod vest. Den nye bydel skal indarbejdes i dette landskab og drage fordel af den allerede eksisterende beplantning. Det er en stor kvalitet for den nye bydel, at der allerede er etableret store træer, og dette skal så vidt muligt forsøges bevaret og indarbejdet i det nye projekt.

Bevaringsværdig beplantning

I forbindelse med udarbejdelsen af rammelokalplan 12.7 har kommunen foretaget en registrering af bevaringsværdige træer indenfor grunden, dette er gjort ud fra parametrene: størrelse, restlevetid, karakter, placering og sundhedstilstand. Denne udpegning er revurderet i forbindelse med udbuddet af Hyldagerkvarteret, og den aktuelle udpegning er vist på kortbilag 25. Den bevaringsværdige beplantning består af bevaringsværdige træer og beplantningsbælte.

I det nordlige hjørne af grunden findes en større gruppe af eksisterende træer, som fungerer som en grøn afskærmning mellem grunden og Toftegården, som er et udflugtssted for især børn. Denne afskærmning er udpeget som et bevaringsværdigt beplantningsbælte som skal bevares og danne en naturlig grøn afskærmning mellem Toftegården og den nye bydel. Indenfor beplantningsbæltet er det tilladt at rydde op i de mindre planter, men de store træer skal bevares og bæltet skal fortsat fungerer som en sammenhængende grøn struktur. Enkelte steder på grunden er der yderligere udpeget enkeltstående bevaringsværdige træer. Som udgangspunkt skal alle egetræer og fuglekirsebærtræer på grunden bevares da disse har en stor værdi for biodiversiteten. Der skal tages højde, for at ikke alle disse træer er markeret på kortbilag 25, men at alle egetræer og fuglekirsebærtræer anses for bevaringsværdige. Skulle det blive nødvendigt at fælde et bevaringsværdigt træ, skal der som erstatning plantes et nyt træ af samme art og af en passende størrelse.

Mod jernbanen i syd, findes et grønt bælte med beplantning, som fungerer som en naturlig afskærmning mod støjværnet ved jernbanen. Beplantningen her skal også så vidt muligt bevares og indarbejdes som en kvalitet og naturlig afskærmning mellem støjværnet og den nye bydel.

Der findes flere ældre træer på grunden, som kan være flagermusegnede. Hvis udbygningen af lokalplanområdet forudsætter, at et eller flere af træerne skal fældes, skal der foretages en konkret vurdering af træets funktion for flagermus.



Bilag 25 (udbudsvilkår): Bevaringsværdig beplantning



Støjværn og beplantning mod jernbane



Figur 3: Genslyngning af St. Vejleå

Naturforbindelser

Langs grundens sydvestlige skel løber Store Vejleå, som danner en sammenhængende naturforbindelse på tværs af Vestegnen. Åen bidrager med en værdifuld rekreativ kvalitet, som er en stor værdi for den nye bydel.

Albertslund Kommune påtænker at påbegynde restaurering af St. Vejleå i 2026. Med restaureringen vil åen vil få et mere naturligt, svingende forløb, som vil optage et større areal på grunden, end den gør på nuværende tidspunkt. Derfor skal zonen omkring St. Vejleå , på 12,5 meter målt fra skel og ind på grunden, friholdes for bebyggelse eller befæstning, og skal fremstå grønt med græs eller eng.

HYLDAGERKVARTERET

Boligkvalitet

Den maksimale bebyggelsesprocent for grunden (efter udstykning af Hyldagerhallen) er 40%. Der kan opføres bebyggelse med anvendelsen blandet bolig og erhverv i form af etageboligbebyggelse, tæt/lav boligbebyggelse og op til 5 % erhverv (hermed ikke medregnet etageantal for Hyldagerhallen).

Ny bebyggelse på grunden skal udformes, så det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes. For at overholde støjgrænserne i boligerne og på opholdsarealerne skal bebyggelsen muligvis planlægges med en sammenhængende randbebyggelse som trapper op imod støjgenerne og trapper ned mod den eksisterende by og landsbyen. Det er vigtigt at projektet sikre en sammenhæng mellem den nye bebyggelse og den eksisterende omkringliggende bebyggelse, både i forhold til skala og naturen.

Efter Hyldagerskolens nedrivning i 2014 har grunden henlagt som et grønt område med en omfattende beplantning og mange store gamle træer. Med etableringen af den nye bydel anlægges der primært boliger i det grønne og op til 5 % erhverv. Andelen af erhverv bør placeres i stueetagen og har dermed muligheden for at blive et samlingssted for bydelen. En café eller lignende publikumsorienterede erhverv, vil udover at betjene beboerne i bydelen også kunne benyttes af besøgende fra Toftegården og Hyldagerbakker.

Grønne samlingssteder

Hyldagerkvarteret skal udformes, så de udendørs opholdsarealer understøtter fællesskab på forskellige niveauer. Der skal sikres variation i opholdsarealerne, så beboerne kan mødes om forskellige aktiviteter, og de grønne arealer skal kunne danne ramme om sociale arrangementer og tilfældige møder. Projektet skal vise, hvordan der skabes bolignære grønne arealer, som er funktionelt sammenbundet med de større grønne forbindelser. Helt fra starten af udbygningen af Albertslund, er der lagt stor vægt på at sikre grønne, fælles opholdsarealer i tilknytning til alle boliger. De mange grønne områder og opholdsarealer er en af de bærende kvaliteter i Albertslund, som også skal være en del af den nye bydels kvalitet.

Den nye bebyggelse skal overholde den gældende kommuneplans krav til opholdsarealer.

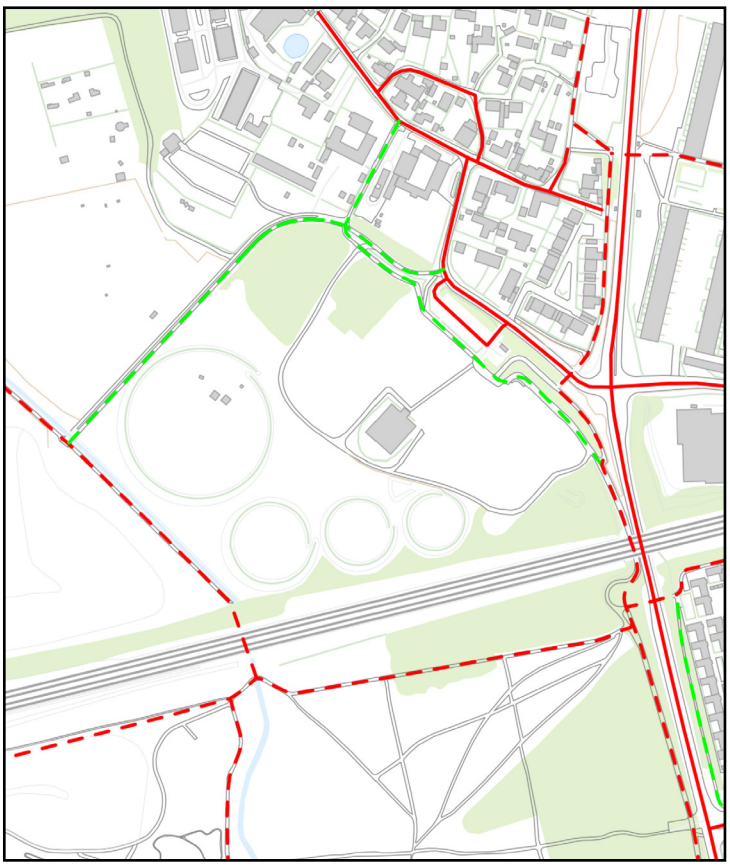
En del af det fælles opholdsareal skal anlægges som aktivitetsområde og skal så vidt muligt udformes således, at de indbyder til leg, ophold, fællesskab og motion for alle aldre samt understøtter en høj biodiversitet.

Adgang og forbindelser

Grunden skal vejbetjenes fra Vridsløsestræde, da denne strækning er helt lige og har gode oversigtsforhold. Der kan etableres interne boligveje på grunden til vejbetjening af den nye bebyggelse. Projektet skal sikre, at der etableres vendepladser, adgangsveje for renovationsbiler og brandbiler, og at der tages højde for såvel bløde trafikanter som biltrafik.

Det skal sikres, at de lokale stiforbindelser indenfor Hyldagerkvarteret tilkobles de eksisterende sti- og cykelforbindelser udenfor grunden jf. kommuneplanen. En forlængelse af de eksisterende gang- og cykelstier i Vridsløselille Landsby vil styrke den fysiske sammenhæng mellem landsbyen og den nye bydel.

I det sydvestlige hjørne af grunden, findes en tunnel under jernbanen, som forbinder grunden med de grønne områder syd for. Denne forbindelse bør tænkes sammen med de nye, interne stiforbindelser i bydelen.



Eksisterende sti- og vejforbindelser
Rød = hovedstier og kommunale veje, Grøn = lokalestier

Parkering

Den nye bebyggelse skal overholde den gældende kommuneplans parkeringsnormer, både for bil-, handicap- og cykelparkering.

Kommunalbestyrelsen besluttede d. 13. maj 2025, at forslaget til den nye kommuneplan skal indeholde en ændring af den gældende parkeringsnorm for åben-lav/tæt-lav bebyggelse. Konkret forventes parkeringsnormen for åben/lav og tæt/lav bebyggelse ændret fra minimum 2 til minimum 1 pr. bolig. Kommunalbestyrelsen besluttede også, at forslaget til den nye kommuneplan skal fastsætte en parkeringsnorm for ladcykler. Parkeringsnormen for etageboligbebyggelse er forsat fastsat som 1,5 pr. bolig. Disse forventede parkeringsnormer er udgangspunktet for planlægning af den nye bydel.



Figur 4: Eksisterende parkeringsplads

Albertslund kommune prioriterer gode opholdsarealer til boligerne, og plads til det grønne og fællesskaberne. Derfor vil det være hensigtsmæssigt at placere en andel af parkeringen i konstruktion, så areal til ophold jf. kommuneplanen kan overholdes.

Som en del af udbygningen på Hyldagergrunden, har kommunen fortsat et behov for en andel kommunalt ejede parkeringspladser til at varetage besøgende til Toftegården og Hyldagerhallen. Der skal afsættes et areal på ca. 1800 m2 svarende til ca. 60 parkeringspladser til dette og placeringen af disse parkeringspladser skal løses i sammenhæng med projektet for Hyldagerkvarteret.

HYLDAGERHALLEN

Den eksisterende kommunale bygning, Hyldagerhallen, bevares og skal fortsat være i drift. Hyldagerhallen udmatrikuleres og både grund og bygning bevarer derfor den nuværende ejerform. Hallen anvendes af idrætsforeninger og aftenskoler, og har med sin placering potentialet til at blive et naturligt samlingssted for bydelen. Fællesfaciliteterne i den nye bydel kan derfor med fordel placeres i tilknytning dertil.

Projektet skal sikre at der fortsat er gode stiforbindelser til hallen, samt at der afsættes passende areal til gode cykelparkeringsforhold i henhold til kommunens vision om at fremme cyklisme. Det skal sikres at der kan anlægges handicapparkering ved hallen.



Figur 5: Skråfoto af Hyldagerhallen



Hyldagerhallen

HISTORISK FORBINDELSE UNDER JERNBANEN



Tunnellen set fra nordsiden

I grundens sydvestlige hjørne er en historisk tunnel under jernbanen, som forbinder grunden med det grønne areal syd for jernbanen. Tunnelen er navngivet 'Store Vejleå Bro' og er en sporbærende buebro. Tunnelen er fredet som et fortidsminde, og Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring beskyttede fortidsminder. Loven skal beskytte forskellige forhold omkring fortidsmindere, herunder fortidsmindernes betydning som landskabselementer.

Nyanlæg af byggeri og sti- og vejføringer indenfor beskyttelseslinjen kræver en dispensation. Hvis det nye byggeri placeres indenfor beskyttelseslinjen, har den kommende bygherre mulighed for at ansøge om en dispensation ved Albertslund Kommune. Det vil dog altid skulle sikres, at der ved anlæg af nyt byggeri, ikke forsages skader på tunnelen.

Kildehenvisning:

Figur 1-2: https://skraafoto.dataforsyningen.dk
Figur 3: COWI: 'Myndighedsprojekt for vandområde' 2024.
Figur 4-5: https://skraafoto.dataforsyningen.dk