



Møde i grundejerforeningen Senioregnede boliger i Herstedvester Landsby

7. november 2018 kl. 19.30 – 21.00



Albertslund Kommune
Nordmarks Allé
2620 Albertslund

www.albertslund.dk
albertslund@albertslund.dk

T 43 68 68 68
F 43 68 69 28

Lokalplan og udbud

Lokalplanen - det man må - det man kan - få ting man ikke må	Udbuddet - noget man skal, når man byder og bygger	Ved opførelse - Overholde bygningsreglement og lokalplan
Bygningernes ydre fremtræden	Boligernes indretning	Sikkerhed inden døre
Grundenes disponeringer	Fælleshuses funktioner og indhold	Energiforhold
Udearealer	Udearealers funktioner	Lys i boligerne
Parkering, cykelparkering	Og alt muligt andet	
Diverse love; støj, beredskab,		

Fire grundlæggende principper

Udviklet i samarbejde med Realdania, seniorboligforsker og Ældresagen

1. Længst muligt i eget hjem – adgangsveje og mulighed for installation af hjælpemidler.
2. Fælleskab med andre – lækroge (forskudte bygninger), flow i bebyggelsen (svalegange og stier), skyggefulde træer etc.
3. Arbejdsforhold for evt. plejepersonale senere i livet (rumstørrelser; ie ”arbejdsrum”)
4. Alle skal have råd – fokus på byggeøkonomi

Hvad er en senioregnet bolig?

- Målgruppe 55+
- Mindre bolig i ét plan
- Minimal vedligeholdelse af bolig og have
- Niveaufrit terræn
- Jævnt og fast underlag/belægninger
- Max 50 m mellem bolig og parkering
- Fokus på mødesteder
- Særlige forudsætninger i boligens indretning (udbud)



Bebyggelsesplanen

- Boliger trukket tilbage fra Herstedvesterstræde
- Boliger i 2 etager længest væk fra eksisterende boliger.
- Rejste saddeltage, men ikke højere end landsbyens
- Forskydninger i facaderne
- Kopi af landsbyens struktur – men med moderne funktioner



Krav:
Bebyggelsesprocent max 35
Højde max 8.5
Max 2 etager

Gældende lokalplan 9.5: 20
boliger
Forslag til lokalplan 9.8: 38
boliger

Veje, stier og parkering



Adgangsvej: A-A og B-B

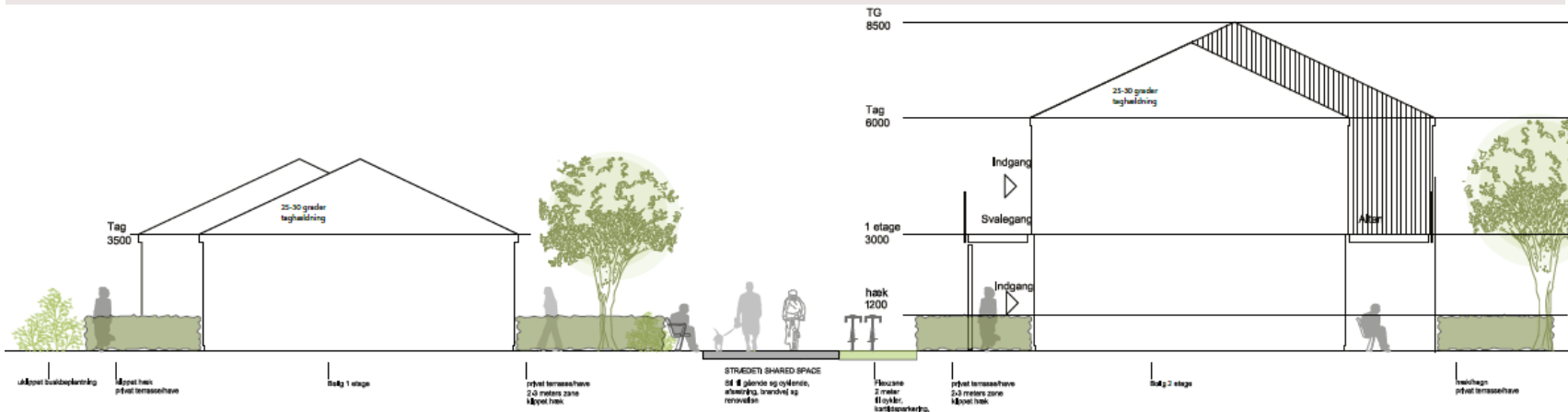
Stier: y-y og x-x

Parkering: min. krav 1 pr. bolig

(Mulighed i planen for 1,25 pr. bolig)

Strædet

- Naturligt beboerflow i strædet
- Af- og pålæsning v/bolig
- Alle hoveddøre vender mod fællesområde
- Mulighed for ophold v/hoveddør



Facadematerialier





Bygningens udseende

- Forholdsvist store vinduer:
 - Tryghed: Realdanias undersøgelser viser, at ældre foretrækker, at man kan skimte ind i boligen (i tilfælde af fald)
 - Fokus på bedst mulige lysforhold i boligen forholdsvist store vinduer
- Vinduer er placeret, så man kan ligge i sin seng og se ud
- Materialer, der allerede findes i landsbyen – f.eks. ingen pudset beton, som er almindeligt i resten af Albertslund



Lokalplan 9.7 Herstedvester Landsby



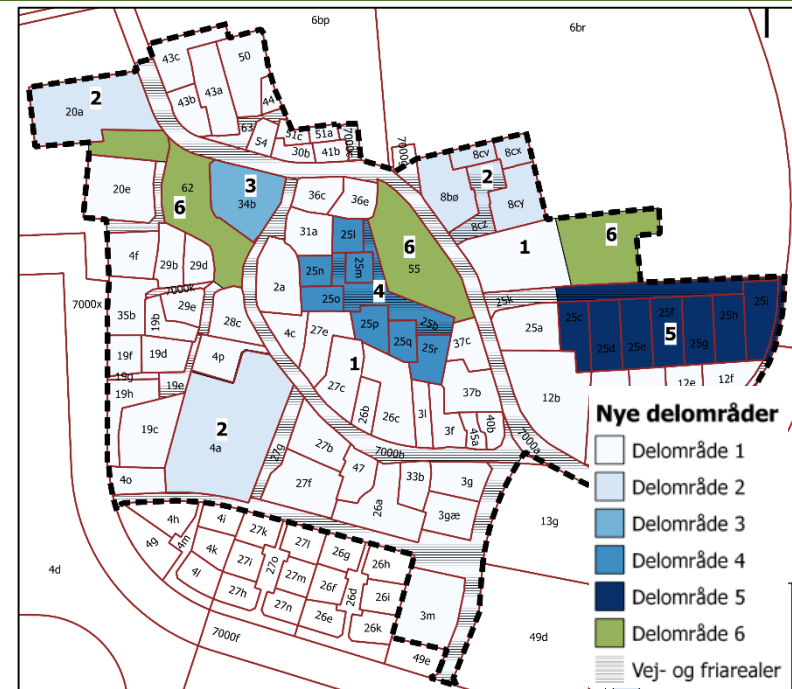
Lokalplanens formål

- Skal bevare landsbyens karakter: arkitektur, vejforløb, grønne områder og beplantning mv.
 - Har til formål at bevare – men udpeger ikke fredede eller bevaringsværdige bygninger
 - Bevarer landsbyens udtryk, med detaljerede bestemmelser for byggeriet
- Giver mulighed for udstykning på de større ejendommen
- Sikrer at ny bebyggelse indpasses i de eksisterende boligområder i landsbyen



Delområder og bebyggelsesprocent

- Seks forskellige delområder
 - 1: Fritliggende enfamilieshuse
 - 2: Landsbyens 3 gårde
 - 3: Storstræde 49
 - 4: Længehuse på Herstedvesterstræde
 - 5: Rækkehuse på Bakkestræde
 - 6: Grønne områder - må ikke bebygges
- Bestemmelser tilpasset landsbyens varierende bebyggelse
- Bebyggelsesprocenter mellem 30 og 40.
 - Tager udgangspunkt i de eksisterende forhold



Eksempler på bevaringsbestemmelser

Delområde 1 og 3: Fritliggende enfamilieshuse (dog mulighed for rækkehuse i delområde 3), mulighed for udstykning med mindstegrundstørrelse på 500 m², skal være længehuse, mulighed for stråtege og sprossede vinduer mv.



Delområde 2: kan udstykkes til / opdeles i boligenheder, mindstegrundstørrelse 290 m², karakter af sammenhængende gårdanlæg skal bevares



Delområde 4: Fritliggende enfamilieshuse, ingen udstykning/nye boliger, skal fastholdes med gule mursten og bræddebeklædte gavltrekanter, ikke sprossede vinduer mv.

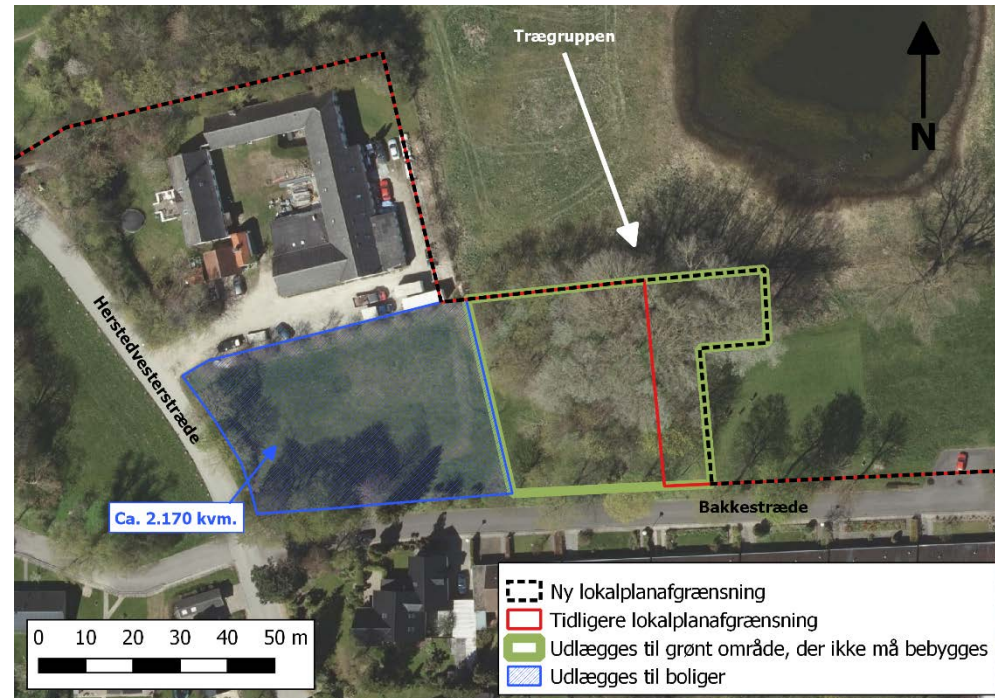


Delområde 5: Rækkehuse, ingen udstykning/nye boliger, gule teglsten, brune tegl mv.



Ændring 1

- Arealet med træer nord for Bakkestræde udlægges som et grønt område, der ikke må bebygges = træerne bevares
- Der vil fortsat kunne bygges boliger, men ikke i samme omfang
 - Fra ca. 3.700 m² til knap 2.200 m²
- Gøres til en del af delområde 1 → mulighed for enfamiliehuse
- Området er byggeretsgivende i lokalplan → ejendommen kan sendes i udbud
- Vejadgang fra enten Bakkestræde eller Herstedsvesterstræde



Ændring 2

- Der er udpeget bevaringsværdige træer
- Primært store og gamle løvfældende træer som eg, bøg, ahorn og hestekastanjer er udpeget – i mindre grad hurtigtvoksende fyr- og grantræer, der nemmere kan genplantes
- Betyder ikke at de udpegede træer skal bevares for enhver pris – men fældning kræver tilladelse fra Albertslund Kommune
- Mindre beskæringer og klipninger kan frit foretages - kræver ikke tilladelse fra kommunen

