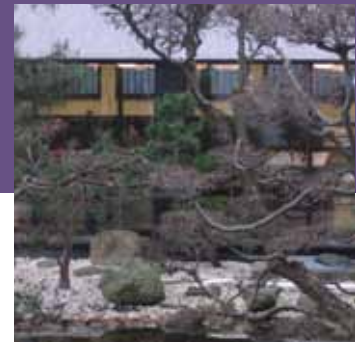




Herlev
Kommune

Design Guide

Erhvervsområdet ved Marielundvej



FORORD

Herlev Kommune vil gerne forny og forbedre erhvervsområdet ved Marielundvej. Området, som er udbygget i 40'erne og 60'erne er i dag under stor forandring, fordi industrivirksomhederne flytter ud af forstæderne og langsomt afløses af kontorbaserede videns- og serviceerhverv.

For at imødekomme disse forandringer og nye muligheder, udarbejdede Herlev Kommune i 2005 en ny lokalplan 53 for området. Lokalplanen er en vigtig brik i en bypolitik mod et nyt og attraktivt erhvervsområde med blandede funktioner.

For at styrke udviklingsprocessen yderligere, igangsatte kommunalbestyrelsen endnu et fremadrettet initiativ. Et projekt der skal sætte skub i områdefornyelsen. Projektet startede i 2006 og omfatter et dialogforum med områdets erhvervsdrivende, udarbejdelse af inspirationskataloger samt enkelte pilotprojekter i samarbejde med virksomheder i området.







Projektet skal med udgangspunkt i lokalplanen skabe klarhed over omdannelsens og fornyelsens muligheder samt bidrage til konkrete forslag til forskønnelsestiltag for arkitektur og beplantning, som kan give området et samlet løft.

Som redskab til dette er udarbejdet tre hæfter: *Grønne Byrum*, *Design Guide* og *Miljøkatalog*.

Derudover skal projektet bidrage til dialog mellem erhvervsområdets eksisterende og nye brugere både internt og eksternt i området og være en dynamo for en fælles identitet og forståelse af mål for fremtiden.



Kjeld Hansen
Borgmester

OM GUIDEN	4	
NYBYGGERI	6	
Kontor	7	
Produktion	8	
Lager	9	
EKSEMPLER	10	
OMBYGNING	12	
Kontor	13	
Produktion	14	
Lager	15	
ANDRE FORHOLD	16	
KOM GODT I GANG	20	

FIBERLINE I MID-
DELFAKT TEGNET AF
KHR ARKITEKTER



Denne guide skal oplyse dig om design, når du overvejer at bygge på din grund. Guiden indeholder eksempler på nybyggeri, om- eller tilbygning.

I guiden berøres ligeledes emnerne: skilting, flagning, materialer, farver, hegning, bæredygtighed.

Til sidst i guiden forklares, hvordan du kommer godt i gang med projektet.

Guiden skal ses i forlængelse af Lokalplan 53 forstået således, at eksemplerne konkretiserer og forklarer planens bestemmelser.

- Hvorfor skal dit firma gå op i design?

Godt design profilerer firmaet samtidig med, at glæden ved den daglige brug forøges, og arbejdsbetingelserne forbedres.

Det kan også betale sig på sigt at tænke design, når et projekt skal realiseres - du kan spare penge ved at gennemtænke dit projekt.

Herlev Kommune kan i en løbende dialog vejlede dig til at realisere dine projekter.

Lokalplan 53 giver mulighed for yderligere udbygning og øgede anvendelsesmuligheder. Den muliggør øget tæthed i området, hvorved der banes vej for flere arbejdspladser.

Der kan flere steder i erhvervsområdet bygges med en bebyggelsesprocent på 100.

Der kan generelt bygges 6 etager i området, som rummer få retningslinjer for bebyggelsestyper, materialer og udtryk. Bebyggelsen i lokalplanområdet vil således fortsat fremstå mangfoldig.

Lokalplanen har faste byggelinjer, som hele facaden eller dele af den skal flugte med. De faste byggelinjer skal tilføre området en mere bymæssig karakter.

Vi håber, at en forskønnelse af erhvervsområdet vil gøre det til et endnu mere attraktivt byområde. Planen muliggør derfor forskønnelse med vægt på kvalitet i bymiljøet.

Der gives anvisninger på områdets beplantning i publikationen 'Grønne Byrum', der indeholder en plan for vejtræer i området samt en anvisning til indretning af forarealerne.



ERHVERVSOMRÅDET
OMKRING
MARIELUNDVEJ



Ved igangsætning af nybyggeri bør man gøre sig klart, om der er tale om en af følgende tre funktioner:

- ▶ kontor
- ▶ produktion
- ▶ lager

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal ifølge lokalplanen opføres som 'god arkitektur med et nutidigt udtryk'.

På de følgende sider er vist eksempler på nybyggeri, der afspejler, hvad der menes med god og nutidig arkitektur.



KONTORBEBYGGELSE BØR ORIENTERE SIG UD TIL VEJEN, HERVED ÅBNER BEBYGGELSEN SIG OP OG BYDER DE BESØGENDE IND. ET MODERNE KONTOR BYDER DE BESØGENDE VELKOMMEN GENNEM EN FOYER ELLER ET ANKOMSTAREAL, SOM GIVER LIV PÅ FORAREALERNE.

PARKERING BØR I VIDEST MULIGT OMFANG LIGGE PÅ BAGSIDEN AF BYGNINGEN OG EVT. HAVE ADGANG TIL DEN SAMME GENNEMGÅENDE FOYER, SOM DE BESØGENDE KOMMER TIL FRA FORSIDEN. KONTORET BØR, HVIS DET KAN LADE SIG GØRE, VENDE DEN LÆNGSTE FACADE MOD VEJ OG LIGGE PARALLELT MED DENNE.

BEPLANTNING KAN PRÆSENTERE FORAREALERNE SOM ATTRAKTIVE OG INDBYDENDE.

DER TILSTRÆBES STOR SYNLIGHED SÆRLIGT VED INDGANGSPARTIERNE, HVORVED DER SKABES VISUEL KONTAKT MELLEMLYNGNING OG VEJ - PÅ DEN MÅDE BLIVER BYRUMMET EN DEL AF BYGNINGEN OG OMVENDT.

STORE VINDUESPARTIER SKABER GENNEMSIGTIGHED OG GIVER SÅLEDES BÅDE DE ANSATTE OG DE FORBIPASSENDE NOGET AT SE PÅ.

GENNEMGÅENDE VINDUESBÅND SKABER SAMMENHÆNG OG FÅR FACADEN TIL AT SYNE MINDRE MASSIV.

DOBBELTHØJE RUM OPDELER FACADEN I MINDRE DELE OG ER MED TIL AT GIVE BEBYGGELSEN ET SÆRPRÆG SAMT UNDERSTREGGE ANVENDELSEN TIL KONTOR.



8 | PRODUKTION

PRODUKTIONSBYGNINGER BESTÅR DELS AF EN ADMINISTRATIV DEL (HERUNDER KANTINE OG PERSONALEFACILITETER) OG DELS AF EN PRODUKTIONS DEL, SOM KAN PLACERES HVER FOR SIG ELLER I ÉN SAMLET BYGNING.

ADMINISTRATIONEN SYNLIGGØRES FRA VEJEN, MENS PRODUKTIONEN PLACERES IND I GRUNDEN.

ADMINISTRATIONEN BØR HAVE ANKOMST FRA GADEN, MENS PRODUKTIONEN ER PLACERES VÆK FRA VEJEN, MEN MED MULIGHED FOR INDKØRSEL AF TUNG TRAFIK.

TUNG TRAFIK TIL PRODUKTIONEN SKAL I VIDEST MULIGT OMFANG BEGRÆNSE PÅ FORAREALERNE.



DEN ADMINISTRATIVE DEL KAN MED FORDEL UDFORMES MERE FRIT END PRODUKTIONSDELEN, HVOR DER STILLES MERE SPECIFIKKE KRAV TIL FUNKTIONEN.

DER KAN ETABLERES TERRASSER OG ANDRE FORMER FOR UDENDØRS OPHOLD TIL ADMINISTRATIONEN, MENS PRODUKTIONENS AKTIVITETER PRIMÆRT FOREGÅR INDENDØRS.

ADMINISTRATIONEN ER SÅLEDES EN MERE ÅBEN STRUKTUR END PRODUKTIONEN.

MENS DEN ADMINISTRATIVE DEL PRIMÆRT UDFØRES I FORFINEDE MATERIALER, UDFØRES PRODUKTIONSDELEN I RUSTIKKE MATERIALER - GERNE I MATERIALER, DER AFSPEJLER PRODUKTIONENS KARAKTER.



LAGERBEBYGGELSE BØR LIGGE TILBAGETRUKKET PÅ GRUNDEN, OG TILKØRSEL UDFØRES MED EN BELÆGNING, SOM KAN TÅLE INTENSIV UDNYTTELSE.

OFTEST KRÆVER LAGERBEBYGGELSE ET STORT MANØVREAREAL, HVILKET GÅR UD OVER UDEAREALERNE, DER ASFALTERES OG I VISE TILFÆLDE ANVENDES SOM LAGERPLADS.

DET BØR SÅLEDES VÆRE MULIGT AT LAGRE STORE ELEMENTER PÅ STEDET, UDEN AT SKÆMME BYRUMMET - UDENDØRS LAGER ER DERFOR IKKE OPTIMALT, HVIS DET ALLIGEVEL FINDER STED, SKAL DET SKÆRMES. DERUDOVER BEPLANTES GRUNDEN SÅ VIDT MULIGT, HVOR BELÆGNING IKKE ER NØDVENDIGGJORT.

ET LAGER BESTÅR HOVEDSAGELIGT AF STORE LUKKEDE FACADER KUN AFBRUDT AF FÅ VINDUER SAMT AF INDGANGE TIL LASTBILER OG ANDET, HERVED SKJULES ENHEDER I BYGNINGEN.

LAGERBEBYGGELSEN BØR DERFOR KUNNE INDEHOLDE SAMTLIGE ENHEDER I FORBINDELSE MED OPLAG OG SKAL SOM FØLGE DERAFT VÆRE UDFORMET FLEKSIBELT MED MULIGHED FOR UDVIDELSER.

BEBYGGELSEN PRÆGES AF GROVE MATERIALER OFTE OPFØRT SOM ELEMENTBYGGERI MED MINIMAL DETALJERING OG MED ET INDUSTRIELT PRÆG.









Ved igangsætning af ombygning bør man være bevidst om, hvilken af følgende tre funktioner, der er tale om:

- ▶ kontor
- ▶ produktion
- ▶ lager

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet skal i følge lokalplanen opføres som 'god arkitektur med et nutidigt udtryk'.

På de følgende sider er vist eksempler på ombygning, der afspejler, hvad der menes med god, nutidig arkitektur.

KONTORBEBYGGELSE BØR VED OMBYGNING GØRES MERE TILGÆNGELIGT, DET KAN BL.A. FOREGÅ VED, AT DER ETABLERES ET ANKOMSTAREAL MED DIREKTE ADGANG FRA VEJEN.

FACADEN MOD VEJEN GIVES GENERELT DEN STØRSTE OPMÆRKSOMHED, MEDENS DEN EKSISTERENDE BEBYGGELSE OVERORDNET RESPEKTERES.

DER KAN, I RESPEKT FOR DEN EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG I FORBINDELSE MED EKSISTERENDE KONSTRUKTIONER, ETABLERES GÅRDRUM OG TAGTERASSE EVT. OVERDÆKKET.



EKSISTERENDE KONSTRUKTIONER GENBRUGES ELLER BLOTLÆGGES, SÅ BYGNINGEN BEVARER SIT PRÆG OGSÅ VED KONVERTERING FRA INDUSTRI TIL KONTOR.

VINDUERNE BØR VED UDSKIFTNING OVERHOLDE BEBYGGELSENS EKSISTERENDE PROPORTIONER, DOG MED MULIGHED FOR AT ETABLERE STØRRE VINDUESPARTIER PÅ SÆRLIGE STEDER.

OMBYGNING UDFØRES PRIMÆRT I SAMME MATERIALE SOM DEN EKSISTERENDE BEBYGGELSE ELLER I FORFINEDE MATERIALER SOM: GLAS, STÅL, PUDSET BETON, ZINK, KOBBER, ETERNIT, ETC.

14 | PRODUKTION



PRODUKTIONENS ADMINISTRATIONSDEL GØRES MERE TILGÆNGLIG, MENS PRODUKTIONSDELEN UDBYGGES VÆK FRA FORAREALERNE.

OMBYGNING AF ADMINISTRATIONEN BØR FOREGÅ I SAMSPIL MED UDEAREALERNE, SÅLEDES AT DISSE GØRES BRUGBARE, OMBYGNING AF PRODUKTIONEN BØR FOREGÅ I FORBINDELSE MED DE INDENDØRS AKTIVITETER.

ADMINISTRATIONSDELEN GØRES VED OMBYGNING MERE ÅBEN, SÅ DEN SYNLIGGØR AKTIVITET I BEBYGGELSEN, MENS PRODUKTIONSDELEN BØR FREMSTÅ MERE LUKKET, HERVED SKABES EN KLAR DISPONERING AF BEBYGGELSENS HOVEDFUNKTIONER.

EKSISTERENDE KONSTRUKTIONER UDBYGGES, MEN PROPORTIONERNE KAN ÆNDRES FOR AT MARKERE FORSKELLE MELLEML NYT OG GAMMELT.

FORSKELLEN MELLEML ADMINISTRATIONEN OG PRODUKTIONEN KAN LIGELEDES MARKERES MED FORSKELLIGE KONSTRUKTIONER OG PROPORTIONER, MEN EKSISTERENDE BEVARINGSVÆRDIGE KONSTRUKTIONER BIBEHOLDSES.

OMBYGNINGENS MATERIALEVALG BØR AFSPEJLE DE TO HOVEDFUNKTIONER MED VÆGT PÅ FORFINEDE MATERIALER FOR ADMINISTRATIONEN OG RUSTIKKE MATERIALER FOR PRODUKTIONEN.



OMBYGNING AF LAGER BØR ORIENTERES VÆK FRA GADEN OGSÅ VED TRANSPORT TIL OG FRA LAGERET.

I FORBINDELSE MED OMBYGNING BØR DET SIKRES, AT OPLAG KAN FOREGÅ INDENDØRS.

ET VIGTIGT ASPEKT VED TILBYGNING ER SÅLEDES, AT DER TÆNKES LANGSIGTET, SÅ EVENTUELLE FREMTIDIGE TILBYGNINGER NEMT KAN TILPASSES.

LAGERET BØR SYNE LUKKET SÅLEDES, AT ENHEDER I BEBYGGELSEN IKKE ER SYNLIGE FRA VEJ, HVORFOR FACADEN KUN AFBRYDES AF ENKELTE MINDRE VINDUER SAMT AF INDGANGE TIL LASTBILER OG ANDET.



STANDARD ELEMENTER GØR DET NEMT AT UDBYGGES OG DERMED SIKRER LAGERETS KAPACITET OG ANVENDELSE.

GENERELT KAN LAGERET OMBYGGES MED STOR VARIATION, HVOR DET NYE FREMHÆVES MED EN ANDERLEDES BYGGESTIL ELLER MED FARVER, SOM KAN VÆRE MED TIL AT FREMHÆVE ENKELTDELE OG FOSKØNNE LAGERET.

OMBYGNING UDFØRES I RUSTIKKE MATERIALER, GERNE I FORM AF FÆRDIGE ELEMENTER MED EN ENKEL DETALJERING.

MATERIALERNE SKAL VÆRE HOLDBARE OG KUNNE TÅLE EN INTENSIV UDNYTTELSE.



Andre forhold omhandler:

- ▶ skiltning og flagning
- ▶ materialer og farver samt hegn
- ▶ bæredygtig udvikling

Lokalplanen kort:

Skiltning skal overordnet tilpasses og dimensioneres i harmoni med bebyggelsen. Skilte må udformes som pyloner, lave galgeskilte, udhængsskilte eller enkeltbogstaver på bygningsfacaden.

Der må max. opstilles 3 flagstænger pr. ejendom.

Bebyggelsens facader må kun fremstå i blank mur i håndstrøgne sten, træ, metal, glas, beton eller pudset i jordfarverne: okker, engelsk rød, sienna, dodenkop, italiensk rød, umbra samt gråt, hvidt og sort. Hegn må ikke etableres på de ubebyggede forarealer mellem vej og bebyggelse.

Der skal ved byggeri lægges vægt på bæredygtige løsninger, der minimerer energi- og råstofforbruget. Der kan etableres udvendige konstruktioner, som er nødvendige for at etablere alternative energiformer.



GALGESKILT (BØJLESKILT)



UDHÆNGSSKILT



FLAGNING



PYLON

18 | MATERIALER, FARVER OG HEGNING



ØPLAG HERUNDER SKRALD OG CYKLER DÆKKES AF HEGNING ELLER SKURE.



VARIATION I MATERIALER OG FARVER TILFØRER OMRÅDET ET MANGFOLDIGT UDTRYK.

Bæredygtighed omhandler materialer, solceller eller andet, der kan have betydning for bebyggelsens energiregnskab og materialeforbrug i positiv retning, så miljøbelastningen mindskes. Mulighederne er mange, og Herlev Kommune er åbne over for alternative løsninger, der tilgodeser miljøet.

EKSEMPLER

- Der bruges genanvendelige materialer eller materialer med en lang levetid som eksempelvis mursten.
- Der etableres alternative energikilder som solceller, der forsyner virksomheden med strøm.
- Der etableres solafskærmning, så der ikke skal bruges energi til afkøling af byggeriet om sommeren.
- Der kan varmeisoleres, så der ikke forekommer unødvendigt varmetab.
- Regnvandsbassiner skal sikre, at vandet bliver på grunden og ikke ledes til kloakken som spildvand.



SÆT ET PROJEKT I GANG

Det er en god idé at rådføre sig med et rådgivende firma (arkitekt- og / el. ingeniørfirma), som har forstand på, hvordan byggeprojekter realiseres.

De kan hjælpe med at tegne konkretisere dine ønsker over for kommunen samt sikre, at projektet overholder gældende love og regler.

Derudover kan en rådgiver også være behjælpelig med at indhente priser og sikre, at det er fagligt, kvalificerede håndværkere, der kommer til at stå for udførelsen.

KONTAKT TEKNISK FORVALTNING

Ved at ringe til Teknisk Forvaltning kan virksomheden få overblik over, hvilke aftaler og tilladelser, der skal være i orden ved byggeprojektets start. I de næste afsnit gives eksempler på, hvad forvaltningen kan være behjælpelig med.

Lokalplan

Teknisk Forvaltning administrerer planloven og udarbejder lokalplaner. Det kan være en god idé at få uddybet lokalplannens formål, og få forklaret rammerne for byggeri i området inden et evt. projekt igangsættes. På den måde sikres et effektivt projektforsløb.

Forurenet jord

Teknisk Forvaltning kan oplyse virksomheden, om der er kendskab til jordforurening eller andre særlige miljøforhold, der gør sig gældende i forbindelse med projektet. Der findes bl.a. fra 2008 oplysninger om 'byjord' i et register kaldet områdeklassificeret byzonejord.

Affald

I forbindelse med nybyggeri om- og tilbygning er det vigtigt at sikre tilstrækkelig plads til affaldscontainere mv. Teknisk Forvaltning giver gode råd om placering af containere og oplyser, hvilke krav der stilles til affaldssortering.

Afvanding af tag og belægning

Teknisk Forvaltning kan oplyse om tilslutningsforhold til offentlig kloak og vandforsyning, om hvor store mængder overfladevand og tagvand, der må føres til offentlig kloak, og desuden hvilke krav der stilles til sprinkleranlæg.

Veje og trafik

Skal tilkørselsforholdene fra virksomheden til offentlig vej ændres, kræver det en tilladelse. Det er Teknisk Forvaltning, der vurderer om ændringen kan ske uden, at trafikafviklingen og vejafvandingen påvirkes negativt - vi stiller derfor krav til udformningen.

Teknisk Forvaltning kan også svare på spørgsmål angående lastbilkøring, trafiksikkerhed, fremkommelighed mm.

Selve byggesagen

Teknisk Forvaltning administrerer byggeloven og bygningsreglementet og kan svare på spørgsmål om, hvordan lovene læses. Teknisk Forvaltning kan også svare på, hvilke ændringer på ejendommen, der kræver byggetilladelse.

Når projektet er bygget

Når der investeres mange penge i et nyt projekt, er det vigtigt at sikre, at det også tager sig godt ud fremover.

Checkliste

- Undersøg byplaner, lokalplaner og servitutter
- Få en aftale med Teknisk Forvaltning om godkendelser og tilladelser
- Vurder behov for miljøundersøgelser
- Planlæg projektet, evt. sammen med en rådgiver
- Overvej om I skal have en landinspektør til at hjælpe med afsætning
- Indhent tilbud fra håndværker / entreprenør
- Lav kontrakt med håndværkeren
- Lad evt. rådgiver styre byggeriet, økonomien og tilsynet
- Overvej den fremtidige drift af bygninger og udenomsarealer

Herlev Kommune
Kommuneplan, lokalplaner, vejledninger
www.herlev.dk

Erhvervs- og Byggestyrelsen
Oplysninger og vejledninger om byg-
ningsreglementer, tilgængelighed mm.
www.ebst.dk

Danske arkitektvirksomheder, DANSKE ARK
Foreningen af private rådgivende arki-
tektvirksomheder
www.danskeark.org

Statens byggeforskningsinstitut, SBI
Publikationer og artikler om forsknings-
baseret viden om byggeri
www.sbi.dk

Design Guide

Erhvervsområdet ved Marielundvej

Udgivet af Herlev Kommune 2008

Udarbejdet af Herlev Kommune i samarbejde med
sbs Rådgivning a/s

Layout: sbs Rådgivning a/s

Tryk: Vilhelm Jensen & Partnere

Fotos: Herlev Kommune og sbs Rådgivning a/s

Hæftet kan downloades på www.herlev.dk

