

KAJØGRUNDEN BIRKERØD

Bebyggelsen opføres indenfor AlmenBolig+5 rammen, hvilket betyder at boligerne udføres som lavenergi, præfabrikerede modulbyggeri fra BM Byggeindustri i Hobro.

Grundet optimering af byggeproces samt efterfølgende optimering af bebyggelsens drift og vedligehold – hvilket varetages af beboerne – er det muligt at erhverve en attraktiv bolig til en relativ lav husleje.

Der er i lokalplanmaterialet ikke umiddelbart taget højde for at de almene boliger skal opføres som boksbyggeri under AlmenBolig+5, med de deraf afledte byggetekniske og disponeringsmæssige konsekvenser.

På baggrund af dette samt afholdt Forhåndsdialog d. 28.11.2018, har VK udarbejdet og forenklet projektet således at "Boligtype 3", som vist i Lokalplan, kan adaptere boksbyggeriets konstruktive principper og forudsætninger. Der er i projektet lagt stor vægt på at understøtte og optimere de i lokalplanen beskrevne og vægtede punkter, så som solorientering, hjemlige rammer, fleksibilitet, karakter-givende udtryk, attraktive grønne områder, mv.

Bygninger og Bebyggelse

Boligerne er udlagt som rækkehuse i to stænger af henholdsvis 15 (Bygning 1) og 9 (Bygning 2) boliger. De to stænger er placeret med skråtstillede boligmoduler, alle med sydvest vendte terrasser.

Bygningernes forskydninger og skråtstillede tage (11 grader) skaber et karakteristisk profil og bidrager samtidig til boligerne med en højloftet 1. sal hvor der suppleres med ovenlys.

Den modulær og enkle bygningsstruktur skaber desuden en semiprivat indgangszone samt en ligeværdig terrassesituation med optimale sol- og lysforhold, ligesom det frigiver en række rumligheder til bebyggelsens private og fælles uderum.

Der etableres et sammenhængende stiforløb på tværs af bebyggelsen, samt langs støjværn.

Disponering af Boliger:

Alle BM Byggeindustri producerede boliger udføres som 2-etagers gennemlyste boliger, med et bruttoareal på ca. 98 -101 m².

Ved placering af trappe i boligens midter-zone kan der opnås stor fleksibilitet og brugsværdi.

I stueetagen skabes to store opholdsarealer – henholdsvis køkken/spise-zone og opholdszone – og på 1. sal skabes der mulighed for etablering af enten en helt åben etage eller etablering af op til et 4 mindre værelser + fordelingsrum.

Friarealer:

Udendørs opholdsarealer er i nærværende Skema-A ansøgning defineret som værende alle ubebyggede arealer, der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, fx i forb-indelse med rekreative aktiviteter.

Dvs. alle ubebyggede arealer fratrukket veje, parkeringsarealer, cykelparkering, skure og depoter. Private haver, terrasser og stiforløb er medregnet som opholdsareal. Som det fremgår af vedlagte arealoversigt, overholdes de i lokalplanen fastlagte krav til friareal, svarende til 100 % af boligetagearealet indenfor "egen" matrikel.

Iht. vedlagte "Udstykningsplan" dateret d. 30.05.2018 og udarbejdet af LE34 skal følgende efterkommes

"Ejendommen med de almene boliger skal være medlem af den samlede grundejerforening for området, og tildeles i forhold til beregning af opholdsareal 10% af det samlede fælles friareal inden for Grundejerforeningens område." Der er på udstykningsplanen anvist et område på 734 m², der kan udlægges som fællesareal.

Skure og depot

Der etableres et nærdepot på 3,5 m² ved den enkelte bolig. Der suppleres desuden med et fællesskur til deponering af bebyggelsens fælles redskaber mv. Samlet set opføres der min. 4 m² depotplads pr. bolig.

Hække

Ved bygningernes indgangsfacade etableres hæk mellem boligerne (højde 1,2 m), ligesom alle private haver indrammes af hække, alle "Fagus Sylvatica" jf. Lokalplan

(vignet under § 8).

Støjværn

Som foreskrevet i afsnit "Støjforhold" i Lokalplan samt Miljøvurdering, opføres der en støjvæg langs Matrikel nr. 36 og 3ax.

Det påtænkes at udføre, den 2,5 m høje støjvæg som et stedsegrøn hegn. Derved vil man fra boligernes haveside kigge ud på en grøn væg hele året samtidig med at værnet vil understrege havesidens stiforløb, som sammenkobler de to bygninger.

Parkering

Parkeringskrav til området:

- Der er jf. lokalplan beskrevet, at parkering langs Grøndalsvej bevares, endvidere at der etableres parkering til de enkelte boliger langs den nye boligvej. Jvf. Lokalplan § 5.11 skal der anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. tæt lav bolig.

- Da det ikke er muligt at etablere 48 stk. parker indpasser indenfor egen matrikel, blev det på Forhåndsdialogmødet d. 28.11.2018 aftalt, at der – ud over de allerede anlagte 20 parkeringspladser langs Grøndalsvej – skal etableres i alt 24 parkeringspladser (en plads pr. bolig inklusive handicapplads) i en parkeringslomme på del område 52.

Dette er 4 parkeringspladser mere end anvist på lokalplantegning. Disponering af parkeringsareal fremgår af situationsplan vedlagt nærværende ansøgning.

Cykelparkering

Ved Forhåndsdialogmødet afholdt d. 28.11.18 aftaltes det, at det må forventes at beboere benytter indgangszone til cykelparkering.

Der skal derudover etableres min. en ekstra overdækket cykelparkeringsplads pr. bolig. (dvs. min. 24 stk.)

Bæredygtighed

I planlægningen og arkitekturen er bæredygtighed et fokusområde, og boligerne lever derfor op til moderne energistandarder efter energiramme 2020. Det betyder, at boligerne har et meget lavt energiforbrug. Varmeudgiften til boligerne er således reduceret til et minimum.

Der bliver installeret solceller på tagene, hvilket yderligere kan reducere omkostninger til el i afdelingen. Bygningerne er produceret som præfabrikerede moduler, hvor –hov-edkonstruktionen er opbygget af fyrretræ fra svenske skove. Store dele af bygningsmaterialerne er således CO2 neutral.

Bebyggelsesprocent

Det samlede areal til nybyggeri – herunder både private og almene boliger - svare til lokalplanens foreskrevne bebyggelsesprocent på 29.