

Grøndals Have i Haslev

128 nye boliger til seniorer og familier



September 2022



Maycon
-ejendomsudvikling

GRØNDALSHAVE
En grøn oase i centrum

INTRODUKTION/

PLACERING:
Bregentvej 30, Haslev
Matrikel 21d Haslev By

FORSYNING:
Vand: Faxe Forsyning A/S
EL: Cerius
Varme: Fjernvarme (ikke tilslutningspligt)

PLANFORHOLD:
Kommuneplan2013-2025
- kommuneplantillæg nr. 30

Lokalplan 500-89
'Boligområde på Grøndalsgrunden i Haslev'



STEDETS IDENTITET & LANDSKAB/

NABO BEBYGGELSER



NABOBEBYGGELSER - klassiske røde murstensbygninger med tegltag, snusfornuftige murmesterhuse, rationelle plejeboliger og et historisk vandtårn - et særligt vartegn for området.

BELIGGENHED

Her lå engang en skole. Smukt placeret, centralt i Haslev, på hjørnet af Bregentvedsvej og Grøndalsvej. Her er store gamle træer, frodige varierede krat, en smuk allé af rønnetræer langs Grøndalsvej og et karakterfuldt terræn, der falder fra det skrånende område i nord til en flad slette i syd. De fleste af de store træer er samlet i en tæt bevoksning, der deler grunden i to. Grunden ligger i et kvarter, som rummer klassiske murermester villaer i 1½ og 2 plan langs Bregentvedvej, det karakteristiske tidligere Haslev Sygehus med sit store røde tegltag, Grøndalcenteret og Grøndalshusene langs Grøndalsvej. Mange af dem er røde murstensbygninger fra forskellige tidsaldr.

VEGETATION



Eksisterende varieret farverig fauna. Buske, træer og græsser i alle højder og drøjder - og en gemt låge mod en nabo mod øst

OMRÅDET



Byggefelt B / SYD - Den gamle fodboldbane ligner en slette. I det fjerne ligger krattet mod villahaverne. Til venstre i billedet ligger 'Skovbæltet' og 'skrænten' mod det nordlige byggefelt A /NORD.

Byggefelt B / Nord ligger højere og skråner let ned mod 'skovbæltet' der deler området i syd og nord.

'Skovbæltet' mellem nord og syd er et stærkt karakteristisk landskabstræk. Her et billede 'inde fra' skoven og passagen igennem fra nord til syd.



UDPLUK FRA LOKALPLANEN:

AREAL:
Matrikels areal: 22.740

Delområde 1 (byggefelt A+B)
16.980 m2
Bebyggelsesprocent 60%
10.188 m2

Delområde 2 - fælles grønt område
5.830 m2

Bebyggelsesprocent 60 %

Etager: Byggefelt A: max 3
Byggefelt B: max 2

Kiphøjde: max 12. m.
Facadehøjde: max 9 m
Taghældning: 40-45 gr.

Parkering: 1 P-pl. pr. bolig + 0,5 P-pl. i udlæg.
Tilkørselsveje min. 7 m.

DE NYE BEBYGGELSER

ARKITEKTUR OG HOVEDGREB

Det store område er delt i to delområder. Delområde 1 er udlagt til beboelse og delområde 2 til grønt rekreativt fællesareal. Delområde 1 er underdelt i to byggefelt: Byggefelt A i nord og byggefelt B i syd. Et bredt skovbælte og et tydeligt terrænspring deler de to byggefelt visuelt, og den tydelige adskillelse understøtter, at hér opføres to forskellige boligtypologier.

På den nordlige skråning, overfor det gamle sygehus store røde teglbygninger og det gamle markante vandtårn, placeres en klynge af familieboliger opført som klassiske længer i 3 etager med saddeltag. Bebyggelsen forholder sig til Bregentveds vejlinie og viderefører således byens takt.

På den sydlige åbne 'slette', med plejeboligerne i syd og villa-baghaverne i øst som nærmeste naboer, lægges 2 klynger af seniorboliger i 2 etager samlet i et fællesskab omkring et overdækket torv.

Adgang til boligen sker via torvet, som har en størrelse og udformning, der er overskuelig og tryk, og hvor folk har mulighed for at holde venligt øje med hinanden. Naboerne kender hinanden, og der er en oplevelse af at høre til et trygt sted. Små private haver, terrasser og altaner orienteret i forhold til solen giver mulighed for at opleve mere tilbagetrukket fred og ro. Her er dermed plads til både privathed og fællesskab.

Fra nord til syd er de to forskellige bebyggelser forbundet af et stiforløb, der knytter de interne opholdstørve og fælleshuset til hinanden, men som også knytter an til både Grøndalsvej, Bregentvedvej og de fælles grønne arealer i delområde 2. Hensigten er, at stiforbindelsen, på sin vej igennem de nye gårdrum via beplantning, slyngede stier samt kig til grønningsen og byen, skal tilbyde de gående nogle varierede sanseoplevelser på deres vej.

FÆLLESSKAB

Der er lagt stor vægt på, at bebyggelserne skaber nogle trygge fælles opholds- og adgangsarealer, der inviterer til at blive taget i brug. Materialerne skal være lødige og robuste. Og belysning skal være lav pullertbelysning, der giver atmosfære ud over at vise vej. Beplantningen skal skabe rum til leg og visuel glæde for både beboere og forbipas-

serende.

Et fælleshus, der udføres som et orangeri, placeret centralt i området, vil blive et visuelt omdrejningspunkt, som det ligger mellem de to bebyggelser og på kanten af 'skovbæltet' og grønningsen i delområde 2. Om sommeren kan dørene åbnes, og de omkringliggende plæner kan dermed være en naturlig udvidelse af fælleshuset. I de mørke måneder vil orangeriet være en lille lanterne i området; et sted hvor de lyse årstider kan forlænges, og hvor man kan samles om beboerdrevne arrangementer.

UDEAREALER

Torvene mellem bygningerne er det primære adgangsareale til boligerne. Her starter trapper og elevator til altangange, og her har klyngen sine mere private fælles udeområder; borde og bænke, legeplads, måske tørreplads, urtehave og udekøkken, rumskabende beplantninger og skyggedannende pergola. Her er ingen biltrafik. Men i den nordlige bebyggelse er der dog mulighed for afsætning på torvet.

Parkering og fælles affaldsskure er placeret uden for torvene ved strædernes begyndelse og i forbindelse med fælles parkeringspladser.

Ud over de indtegnede parkeringspladser angives der mulig placering for kommende udvidelse af P-kapaciteten.

Stræder og det overdækkede torv i seniorbofælleskabet har fast belægning som f.eks. tegl eller fliser

Stier for gående, der ikke skal anvendes som brandvej eller afsætningsveje, er lagt i slotsgrus.

Generelt vil torvene og det nære område omkring orangeriet repræsentere den 'tæmmede' natur, og de omkringliggende grønne arealer rumme de mere 'vilde' engdrag, kratbevoksning og store træer. Alt sammen en kvalitet området allerede har, som der kan bygges videre på.

BÆREDYGTIGHED

I udformningen skal der tages hånd om både den sociale og miljømæssige bæredygtighed. Med en smuk arkitektur i sunde materialer skabes rammerne for det gode liv i trygge hjem. Forskellige tiltag i bebyggelsen vil i større eller mindre grad bidrage til miljø, natur, sundhed og

social bæredygtighed. Sundhed og bevægelse understøttes ved at sikre fælles opholdsarealer indrettet til bl.a. leg, spil og grønsagsdyrkning. For at højne sundheden vælges byggematerialer og overflader med lave niveauer eller ingen skadelige stoffer.

Byggeriet har bygningsmæssig fokus på:

- Lavt energiforbrug
- Adgangsforhold: Belysning omkring hele byggeriet, som højner tryk og hindrer mørke hjørner.
- Optimale dagslysforhold i boligerne
- Godt indeklima i alle rum med lave CO2-koncentrationer, få timer med overophedning og miljøvenlige materialer.
- Velisolerede bygningsdele med høje tætningskrav - også i overgange mellem bygningsdele og nye facader.

Der stiles efter lokal nedsivning af regnvand på grunden, hvor regnvand fra tage og overflader løber i delvis åbne render til blomstrende, regnbede i form af lavninger.

Der er i området mod nord forurenede grund, som skal oprensede. Det er derfor usikkert, om det er muligt at udføre nedsivnings (LAR) løsninger på denne del. På den sydlige del skal det tillige afdækkes, om jordbunden egner sig til nedsivning. Lokalplanen lægger op til, at der kan etableres nedsivningsområder som en del af de grønne fællesarealer i delområde 2, hvis det integreres i den landskabelige planlægning for et rekreativt miljø. Dette er en løsning, der skal arbejdes videre på.



BYGGEFELT A - **NORD**:

TYPE	VÆR.	BOLIG AREAL (m2)	ADGANGS AREAL (m2)	BOLIG IALT (m2)	ALTAN /TERR. (m2)	DEPOT (m2)	ANTAL	IALT (m2)
An	4	90	8	98	7	2-3	9 stk	882
Bn	4	80	8	88	7	2-3	12 stk	1056
Cn	3	70	8	78	7	2-3	33 stk	2574
Dn	2	60	8	68	7	2-3	12 stk	816
BOLIGER IALT							66 stk	
FÆLLESHUS								100
BYGNINGSAREAL I ALT								5428

Areal er opgjort på baggrund af skitseforslag.
Der tages forbehold for ændringer som følge af myndighedskrav og/eller konstruktionsændringer, og der må der forventes justeringer ved endelig opmåling opgjort ved landmåler.

BYGGEFELT A / **NORD**

FAMILIEBOLIGER

Mod nord danner 7 længehuse i 3 etager klynge om et fælles opholdstov. Torvet rummer adgang til boligerne, afsætningsplads, cykelparkering, legeplads og udendørs ophold for beboerne.

Bebyggelsen er ikke en lukket karré. Der er åbninger mellem længerne til de omkringliggende grønne områder. Der er stier og stræder, som forbinder torvet med Grøndalsvej, orangeriet (fælleshuset), seniorbofælleskabet i syd og de grønne friarealer i øst. Kun mod nord lukker bebyggelsen sig og skærmer de udendørs opholdsareal mod trafikstøj fra Bregentvedvej.

Bebyggelsens torv er bilfri zone. Bilen parkeres på parkeringspladsen under rønnetræerne langs Grøndalsvej. Allé-træerne suppleres med en række, så parkeringspladsen er 'under træerne'. Langs parkeringspladsen ligger en række mindre skure til affaldssortering og til depotrum. Cyklerne kan tages med helt ind på torvet og parkeres ved ens hoveddør eller i de fælles cykelstativer.

Torvet er 'møbleret' og fuld af nicher og rum, dannet af cykelparkering, frugtbuske, mindre klynger af små frugttræer og birketræer. Nicherne kan danne rammen om forskellige beboerdrevne aktiviteter såsom mindre legepladser, boulebane, højbede med krydderurter, tørrestativer, borde og bænke m.m.

Torvet er beboernes fælles private udeområde.

Herudover vil der til hver af de øvre liggende boliger være tilknyttet en altan, og for boliger i stueetagen, en lille have skærmet af hæk eller busk.

Dette mindre private uderum vil (undtaget boliger mod Bregentvedvej) ligge på ydersiden af bebyggelsen. Boliger langs Bregentved får deres altan, som en tilsætning til svalegangen. Placeringen er ikke helt så privat men har til gengæld meget fine solforhold.

Adgang til boligen er for boliger i stueetagen direkte fra torvet.

Og for boliger på 1. og 2. sal fra svalegange, der løber hele vejen rundt langs bebyggelsens indre. Svalegangene vil fungere som en udvidelse af uderummet og vil flere steder blive udvidet og dermed give plads til udemøblering og fælles ophold. Der vil være to fælles elevatorer.

Her er 2, 3 og 4-værelses boliger og dermed plads til mange forskellige familietyper fra single, par og til børnefamilier.

Det er generelt for boligernes indretning, at areal til klassisk 'korridor' søges elimineret og optaget i et 'flydende' køkken, spise- og opholdsrum. Placeringen af opholdsrummet vender altid væk fra svalegangen. Badeværelser og teknikskakt har samme udformning i alle boligtyper. Længerne har samme dybde (10 meter). Det er derfor boligens bredde, som giver de forskellige størrelser og variationer.

Boligtyperne er placeret direkte over hinanden, så de lodrette lejlighedsskel og installationsskakte står lodret over hinanden.

MATERIALER OG REFERENCER/



FACADE UDSNIT MOD HAVE 1:100

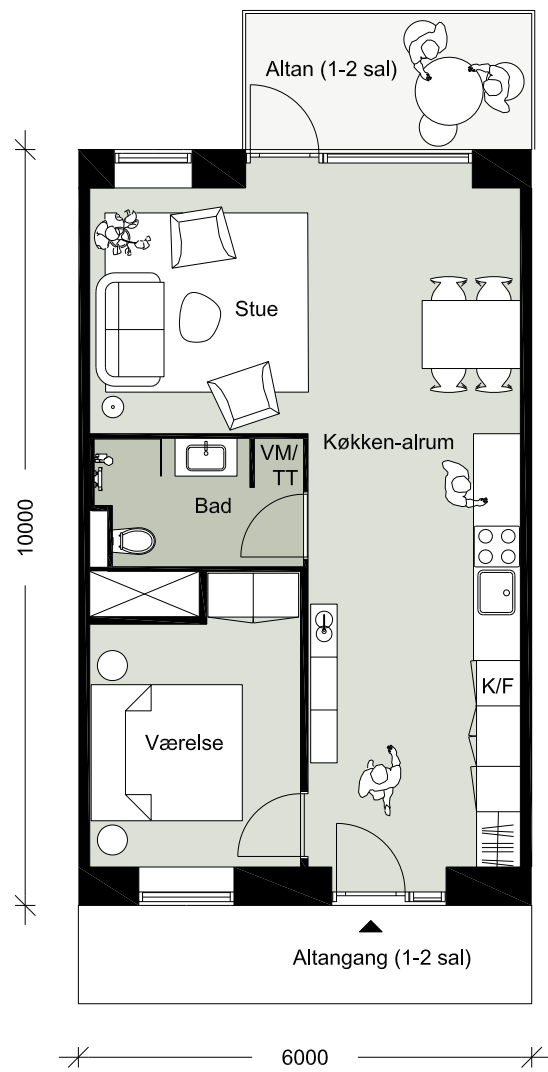
PLANER BOLIGTYPER - **NORD**



BOLIGTYPE Dn/ 2 V.
68 m²

Boligareal 60
Adgangsareal ca. 8

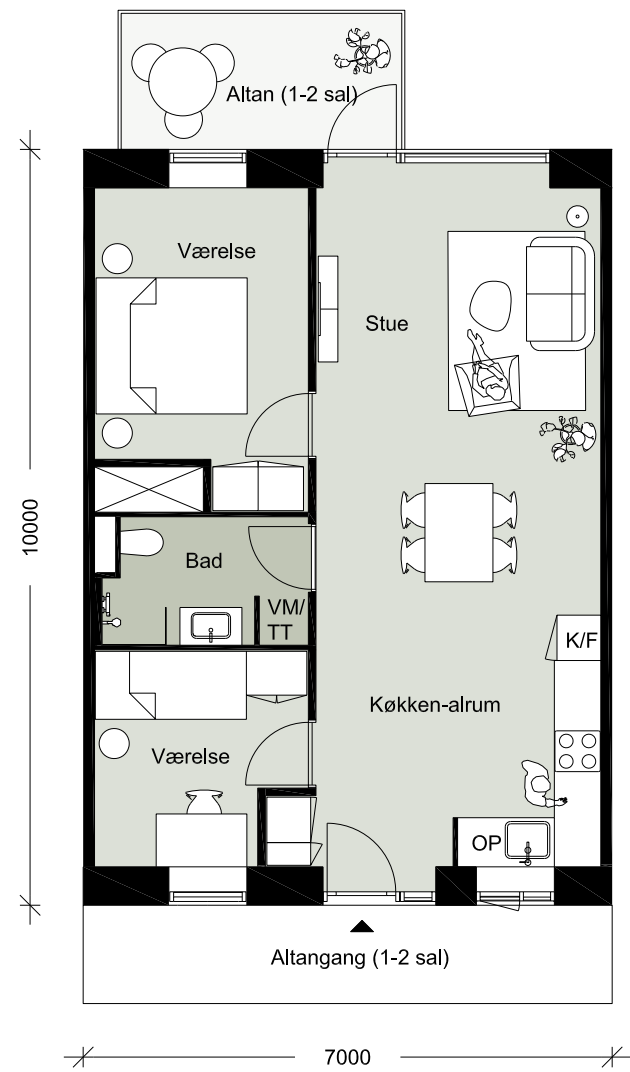
Plan 1:100



BOLIGTYPE Cn/ 3 V.
78 m²

Boligareal 70
Adgangsareal ca. 8

Plan 1:100



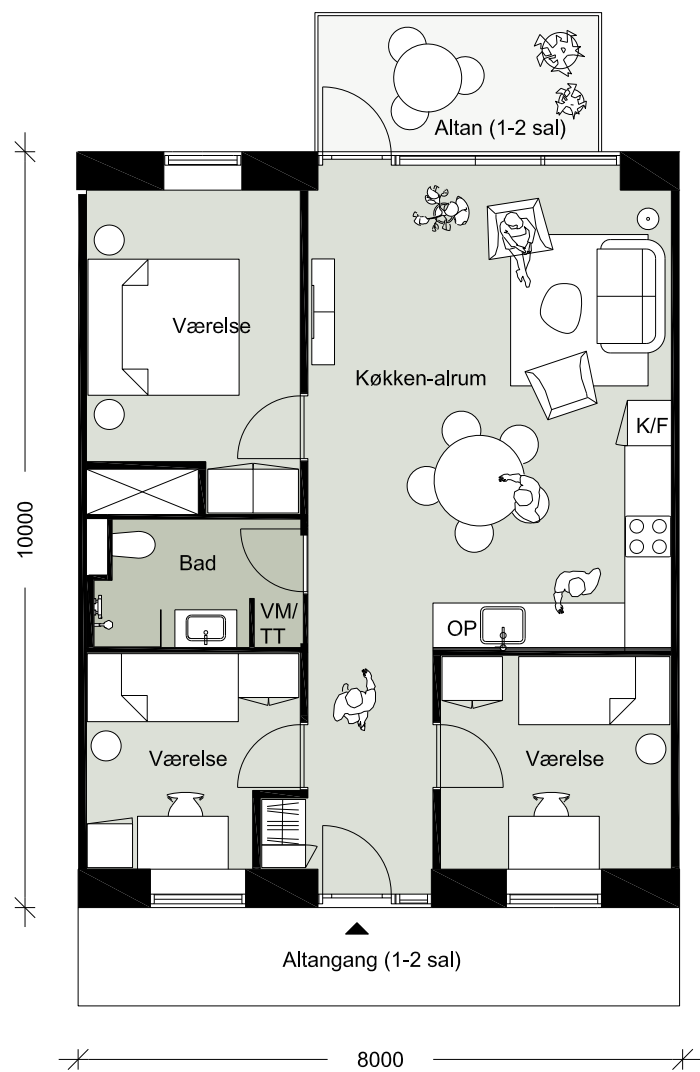
PLANER BOLIGTYPER - **NORD**



BOLIGTYPE Bn/ 4 V.
88 m2

Boligareal 80
Adgangsareal ca. 8

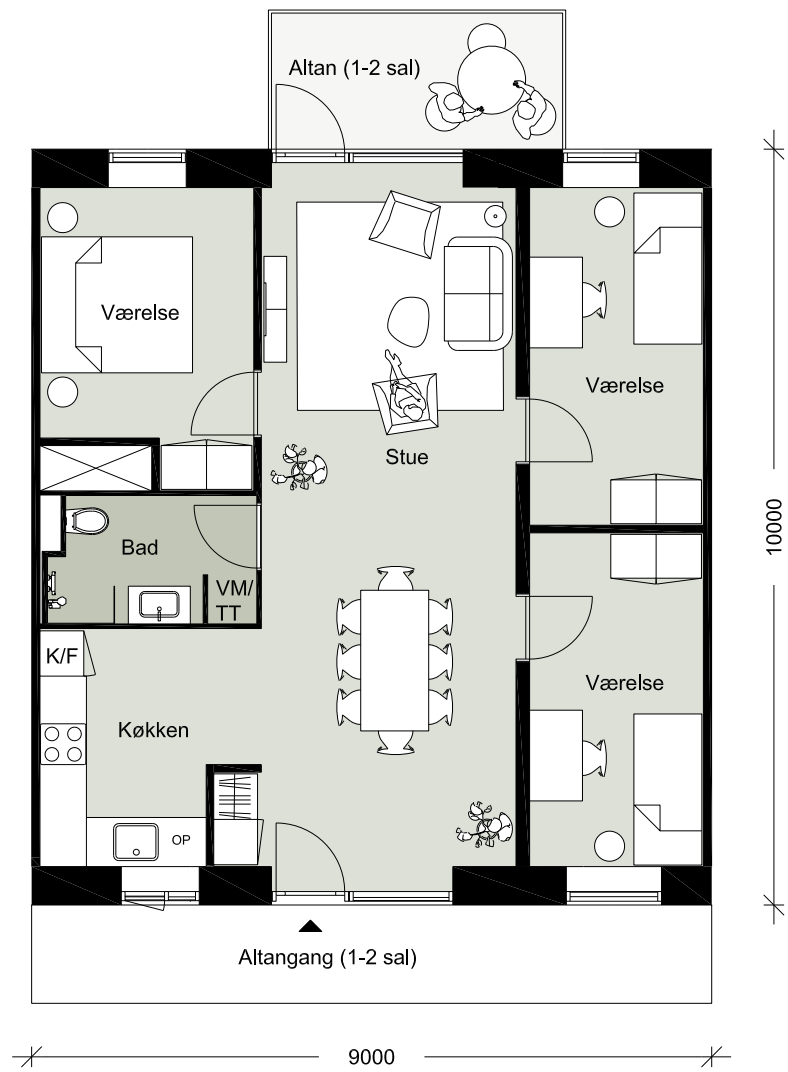
Plan 1:100



BOLIGTYPE An/ 4 V.
98 m2

Boligareal 90
Adgangsareal ca. 8

Plan 1:100



FACADER/



FACADE UDSNIT MOD TORVET 1:100

Referencer/ materialer:



Tag: Klassiske røde vingetagsten eller bæverhaler i tegl



Facade: Blødstrøgne røde mursten



Trapper og svalegange i galvaniseret stål

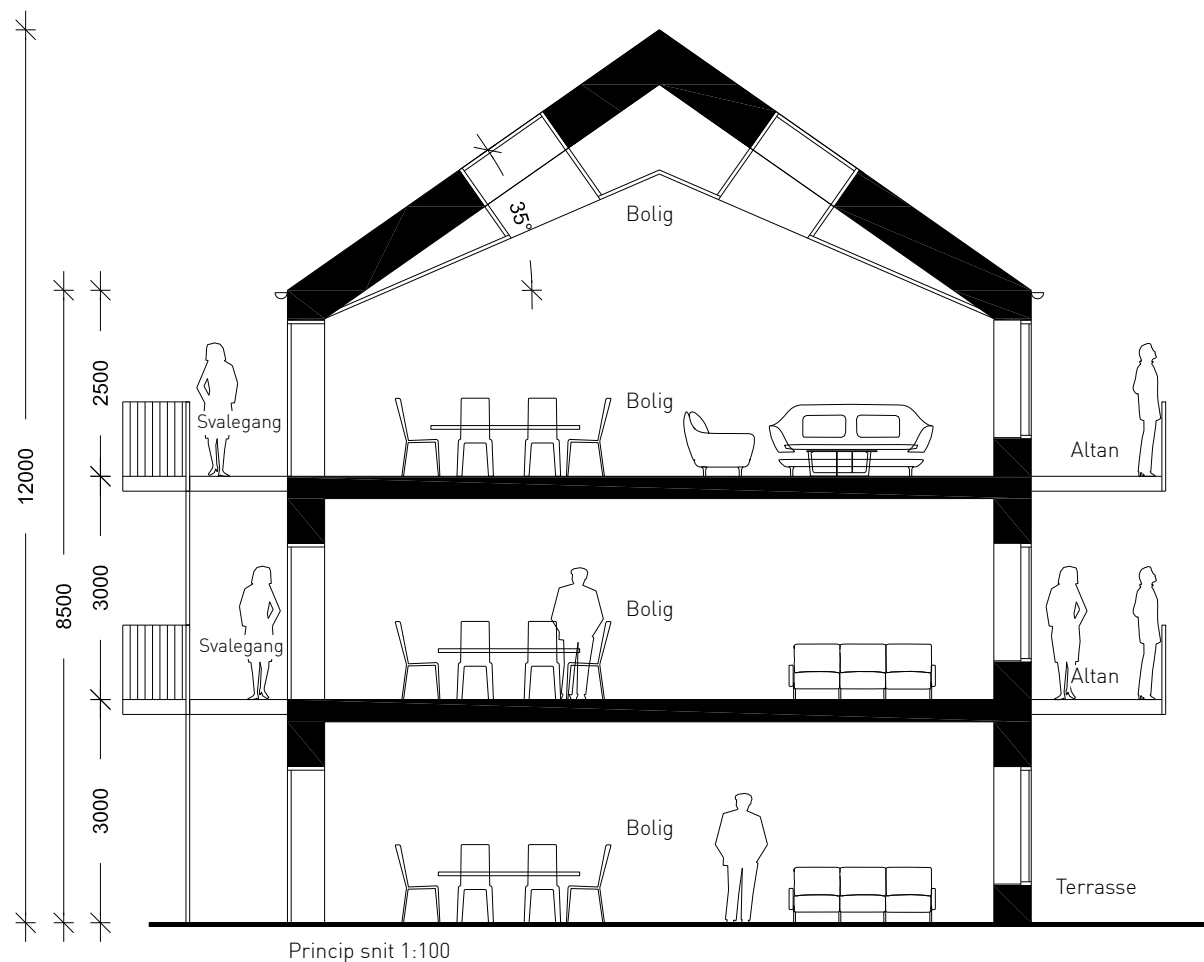


Træ/alu
Elokseret udvendig

SNIT OG MATERIALER - NORD



Reference / Lyse farver - gedigne materialer



MATERIALEBESKRIVELSE

UDVENDIGT

Facader

Facader af tegl

Vinduer

Træ/alu-vinduer, lav-energi, termoruder
Inddækninger i samme eloksering/farve som ramme

Døre

Massive glatte lavenergi yderdøre som Swedoor
Rustfri dørhåndtag som D-line

Tag

Tag med loft tilpasset tagkonstruktion m. ovenlysvinduer.
Røde vingetegl eller 'bæverhale'-tegl
Tagrender og nedløbsrør i zink el. stål.
Udhæng skal holdes på absolut minimum langs facader og
3-5 cm over gavl. (iht. Byg-erfa krav)

Trapper

Trapper, søjler og værn. Galvaniseret stål

Svalegange

Konstruktion i galvaniseret stål og bundplade fiberbeton.
Maximum bygningshøjde 25 cm.

Altaner

Galvaniseret stål med lukket bund og gulv i hårdt træ.

INDVENDIGT

Gulve

Lamelparket i elm eller eg.

Lofter

Gipslofter/betonlofter. Spartel / filt/ to gange maling i glans 5,
RAL 9010.

Loft/vægge i bad

Loft og vægge monteres med filt og males i glans 10 i RAL
9010.

Vægge

Indvendige vægge etableres i gips/beton, der spartles
og malerbehandles to gange i glans 5, i RAL 9010.
Vægge i køkkenområde og vådrum males med glans 25.

Indvendigt træværk

Fodpaneler og gerichter, hvidmalet

Indvendige døre

Indvendige døre leveres som Swedoor i
farven standard hvid, NCS S 0502-Y.
Døren monteres med greb i rustfrit stål og dørstop.

Køkken

Som Invita, Svane eller HTH i Urban
MDF, modehvid, sokler i stål look.
Kompaktlaminatbordplade i hvid eller sort.
Vask stål eller sort "Siligranitvask" - underlimet.
Køkkenbatteri som Børma Lux 1.

Toilet/bad

Keramiske klinker i 30x60 cm på gulv og
60x60cm på vægge i bruseniche i lys grå.
Der monteres spejl med polerede kanter i passende størrelse.
Keramisk hvid vask med underskab med skuffer.

Sanitet, blandingsbatterier og armaturer

Badeværelsesarmatur som Børma Lux A1.

Varme

Boligen forsynes via fjernvarme og opvarmes via gulvarme i
alle beboelsesrum samt bad og toilet.

Ventilation/udsugning

Standard - som Nilan.

El-installationer

Som LK Fuga softline.
Der etableres spot i loft på badeværelse /toilet

FÆLLESANLÆG

TV/Internet

Der er forberedt og tilsluttet til fibernet hos Fibia.

Postkasse

Som Mefa i galvaniseret stål. Monteres med systemlås og
monteres efter anvisning fra Post Danmark.

Nøgler

Systemnøgler. Der udleveres 3 nøgler pr. bolig.

Depoter

Der etableres et depotrum pr. bolig. Depoter placeres i
træbeklædte skure på terræn.

Affaldsrum

Der etableres 2 fælles affaldsrum i forbindelse med
parkeringsplads og indgangsveje til gårdrum.
Affaldsrum er overdækket og afskærmet af vægge beklædt med
trælister.

Fælleshus - Orangeri

Der etableres et fælleshus m. køkken toilet og et stort
fællesrum med karakter af orangeri. Der etableres plantebede
for både træer og køkkenhaver.
Gulvbelægning i fliser eller laminat.

Materialelisten tager udgangspunkt i skitseforslag, og der stilles
forbehold for evt. ændring af materialer.



BYGGEFELT B - SYD:

TYPE	VÆR.	BOLIG AREAL (m2)	ADGANGS AREAL (m2)	BOLIG IALT (m2)	ALTAN /TERR. (m2)	DEPOT (m2)	ANTAL	IALT (m2)
As	3	75	5	80	7	2-3	20 stk	1600
Bs	3	72	5	77	6	2-3	20 stk	1540
Cs	2	49	5	54	6	2-3	22 stk	1880
BOLIGER IALT							62 stk	4328
FÆLLESAREAL, opvarmet								108
BYGNINGSAREAL I ALT								4436
FÆLLESAREAL, Overdækket - Uopvarmet								950

Areal er opgjort på baggrund af skitseforslag. Der tages forbehold for ændringer som følge af myndighedskrav og/eller konstruktionsændringer og der må der forventes justeringer ved endelig opmåling opgjort ved landmåler.

BYGGEFELT A / **SYD**

SENIORFÆLLESKABET

I det sydlige område, på den flade 'slette', opføres en bebyggelse til seniorer. Et seniorbofælleskab. Boligerne er fordelt på 2 x 3 længer lagt ud som to trefløjede gårde med hvert sit indre torv, der lægges med den åbne side mod hinanden. Imellem dem løber et stræde, der forbinder de to torve med hinanden og med verden udenfor. Motivet er således såre traditionelt. Hvad der gør denne bebyggelse til noget særligt og særdeles velegnet til et seniorbofælleskab er, at de to opholdstorve og strædet imellem overdækkes af et gennemsigtigt saddehtag. Torvene bliver dermed en art orangeri, hvor man kan opholde sig ude hele året uanset vejrets luner. Her er der fælles værksted. Her dyrkes krydderurter og tomater. Her laves der fællesspisning omkring udekøkkenet. Her samles man om fodboldkamp på storskærmen etc. Opholdstorvet bliver en udvidelse af boligens opholdsrum. Et sted hvor man er hjemme og i trykt selskab.

Det vil være et uopvarmet rum, der ikke nødvendigvis har samme temperatur som inden døre hele året. Men vil dog kunne udvide de lune sæsoner og give mulighed for at lade op på dagslys - også i de mørke måneder.

Som i de nordlige områder er torvene det FÆLLES private 'udendørs' opholdsrum, hvor der i tillæg til hver enkelt bolig vil være enten en lille have eller altan på ydersiden af bebyggelsen til privat udeophold. Den 'komprimerede' bebyggelse giver mulighed for grønne friarealer på bebyggelsens 'yderside', som vil glide naturligt over i de rekreative grønne arealer i delområde 2.

I lighed med det nordlige område vil parkering blive samlet på en plads med direkte tilknytning til Grøndalsvej sammen med skure til affaldssortering, depotrum og cykelskure. Men i modsætning til det nordlige område vil der IKKE være afsætningsplads for biler på de indre fælles torve.

I stedet udlægges der et grusbelagt stræde nord for bebyggelsen, der, samtidig med at være 'den brede sti' der forbinder Grøndalsvej med de offentligt tilgængelige grønne arealer i øst, vil være redningsvej og give mulighed for afsætning på den nordlige side af bebyggelsen.

Boligerne fordeler sig på 2 og 3 -værelses boliger på mellem 55 og 85 m² inklusive adgangsareal. Hertil er det tanken, at der etableres 2 fælles gæsteværelser. Boligerne er særdeles egnede til senioren (-erne), der ønsker at fraflytte parcelhuset for at skrue ned for vedligehold og op for det sociale samvær.



FACADE UDSNIT MOD HAVE 1:100



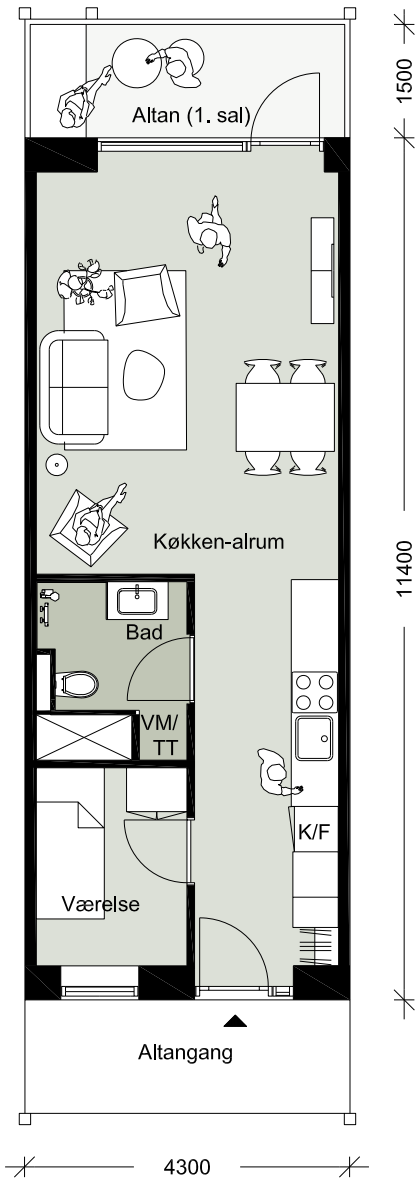
ALTANGANGEN I DET OPVERDÆKKEDE OPHOLDSTORV



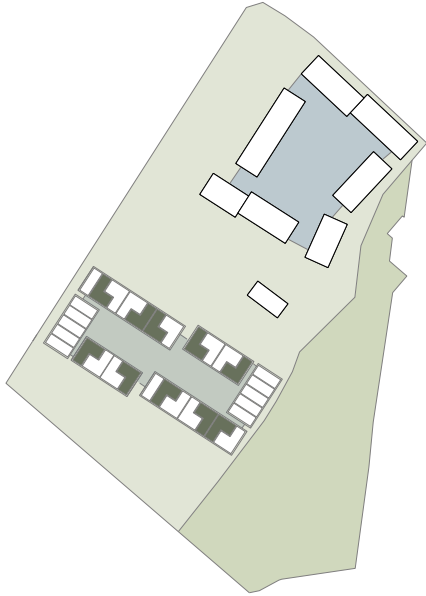
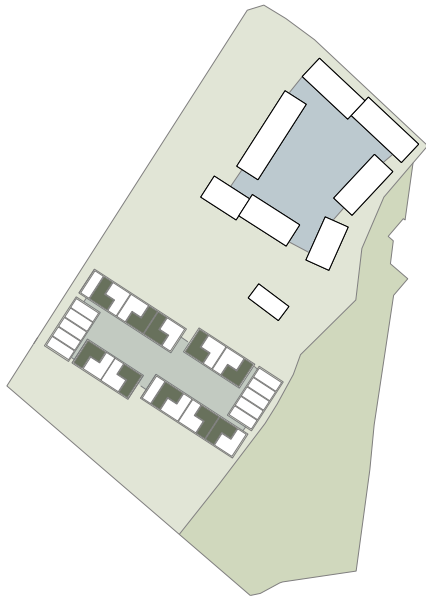
BOLIGTYPE Cs/ 2 V.
54 m2

Boligareal 49
Adgangsareal ca. 5

Plan 1:100



PLANER BOLIGTYPER - **SYD** /



BOLIGTYPE Bs / 3 V.
77 m2

Boligareal 72
Adgangsareal ca. 5

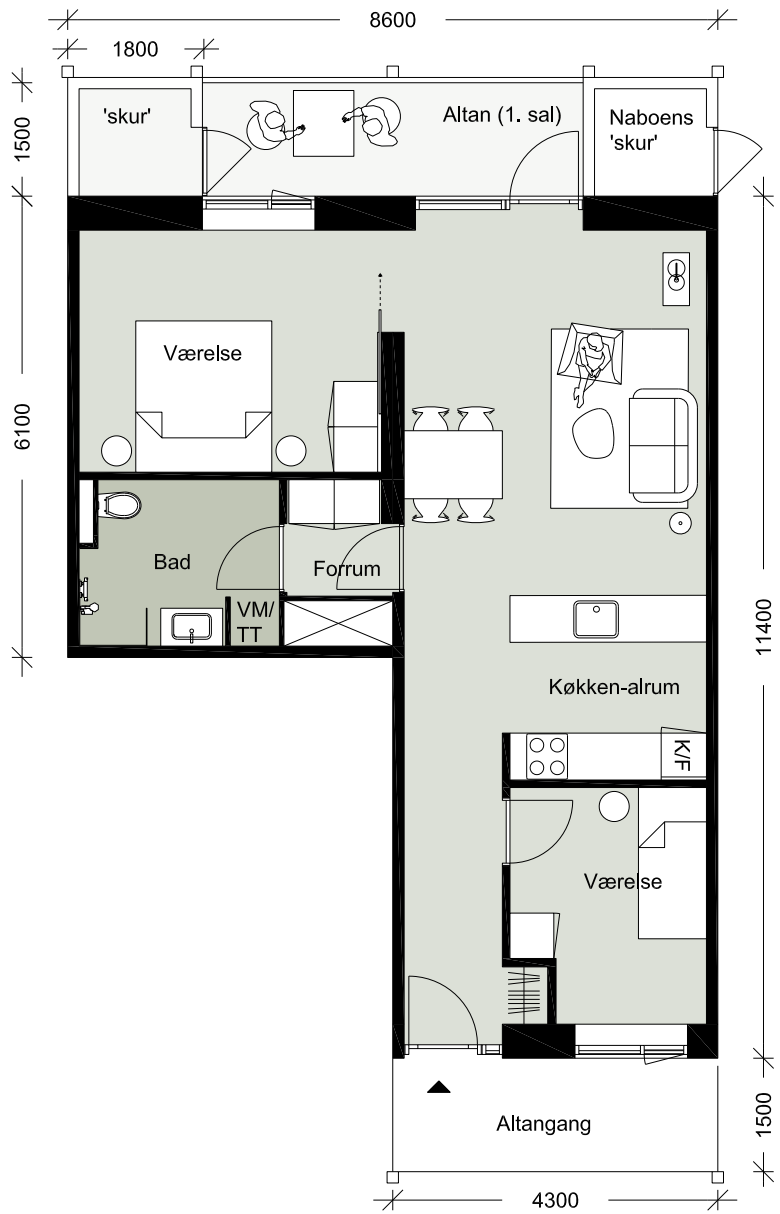
Plan 1:100



BOLIGTYPE As / 3 V.
80 m2

Boligareal 75
Adgangsareal ca. 5

Plan 1:100





FACADE UDSNIT MOD TORVET 1:100

Referencer/ materialer:



Facade



Vinduer

SNIT OG MATERIALER - SYD



Badeværelse



Reference/
Lyse farver
Rene linier

MATERIALEBESKRIVELSE

UDVENDIGT

Facader

Indfarvet mat ru facadeplade/mursten og lister i træ.

Vinduer

Træ/alu-vinduer, lav-energi, termoruder
Inddækninger i samme eloksering/farve som ramme

Døre

Massive glatte lavenergi yderdøre som Swedoor
Rustfri dørhåndtag som D-line

Tag

Saddeltag med tagpap over boliger.
Rytterlys over overdækket opholdstov.
Overdækning:
Bærende søjler og bjælker i træ
Rytterlys over overdækket opholdstov.

Ventilation: cts-styret naturlig ventilation

Trapper

Pu-lakeret galvaniseret stål (sort) med håndliste i træ.
Trin i hårdt træ

Svalegange

Konstruktion i PU-lakeret galvaniseret stål (stål).
Gulvbelægning i træ.

Altaner

Værn: Galvaniseret stål.
Konstruktion -stolper og bjælker i træ.
Altandæk i hårdtræ eller lærk.
Skurvæg: vejrbestandigt træ.

INDVENDIGT

Gulve

Lamelparket i elm eller eg..

Lofter

Gipslofter - Spartel / filt/ to gange maling i glans 5, RAL 9010.

Loft/vægge i bad

Loft og vægge monteres med filt og males i glans 25 i RAL

Vægge

Indvendige gipsvægge - Spartel / filt/ to gange maling i glans 5, RAL 9010.
Vægge i køkkenområde og vådrum males med glans 10.

Indvendigt træværk

Fodpaneler og gerichter, hvidmalet

Indvendige døre

Indvendige døre leveres som Swedoor i farven standard hvid, NCS S 0502-Y.
Døren monteres med greb i rustfrit stål og dørstop.

Køkken

Som Invita, Svane eller HTH i Urban MDF, modehvid, sokler i stål look.
Kompaktlaminatbordplade i hvid eller sort.
Vask hvid eller sort "Siligranitvask" - underlimet.
Køkkenbatteri som Børma Lux 1.

Toilet/bad

Keramiske klinker i 30x60 cm på gulv og 30x60cm på vægge i bruseniche i lys grå.
Der monteres spejl med polerede kanter i passende størrelse.
Keramisk hvid vask med underskab med skuffer.

Sanitet, blandingsbatterier og armaturer

Badeværelsesarmatur som type Børma Lux A1.

Varme

Boligen forsynes via fjernvarme og opvarmes via gulvvarme i alle beboelsesrum samt bad og toilet.

Ventilation/udsugning

Standard - som Nilan.

EL-installationer

Som LK Fuga softline. Der etableres spot i loft på badeværelse /toilet

FÆLLESANLÆG

TV/Internet

Der er forberedt og tilsluttet til fibernet hos Fibia.

Postkasse

Som Mefa i galvaniseret stål. Monteres med systemlås og monteres efter anvisning fra Post Danmark.

Nøgler

Systemnøgler. Der udleveres 3 nøgler pr. bolig.

Depoter

Der etableres 1 depotrum pr. bolig. Depoter placeres i træbeklædte skure på terræn. For type A placeres depot i forbindelse emd altan/terrasse.

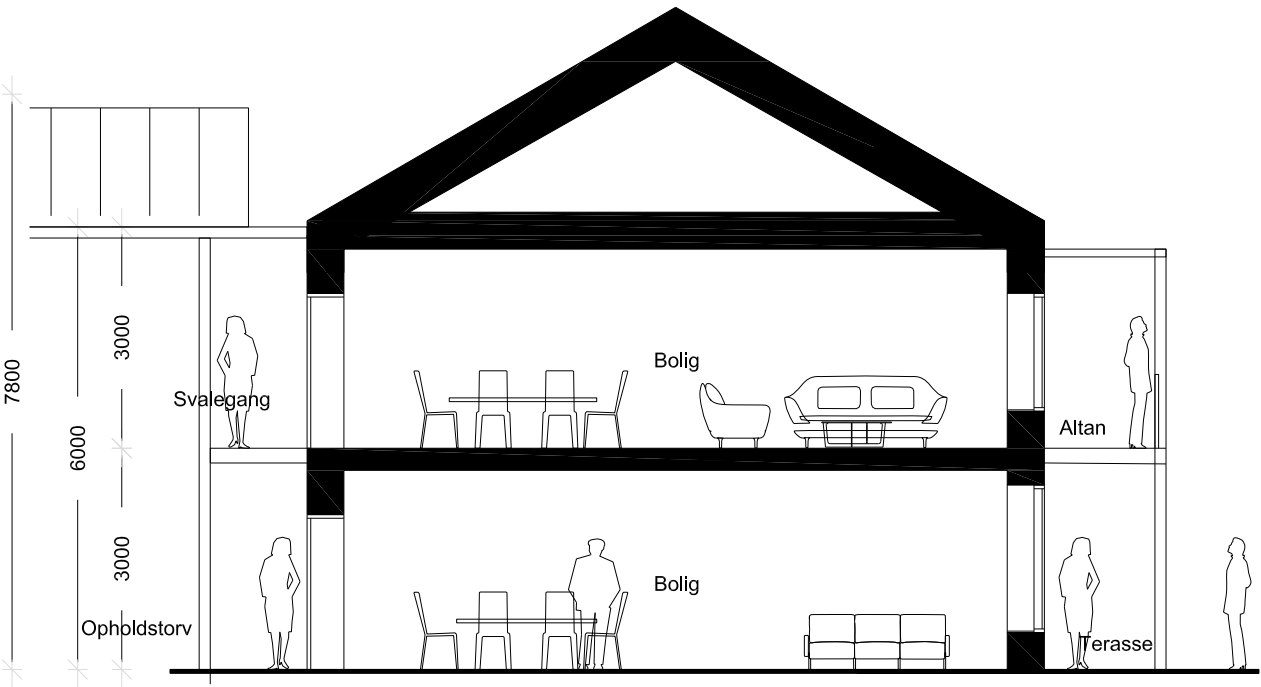
Affaldsrum

Der etableres 2 fælles affaldsrum i forbindelse med parkeringsplads og indgangsveje til gårdrum. Affaldsrum er afskærmet af vægge og overdækkede.

Torvet

Det store overdækkede torv indrettes med et åbent fælleskøkken i orangeri, toilet, værksted mm. Der etableres plantebede for både træer og køkkenhaver. Gulvbelægning i tegl.

Materialelisten tager udgangspunkt i skitseforslag, og der stilles forbehold for evt. ændring af materialer.



PRINCIP SNIT 1:100

REFERENCER/



Boliger i stueetagen har små haver under altanerne, skærmet af bevoksning. Forskydning af altaner giver en varieret facade og bedre lysforhold både ude og inde. Svalegange med enkelte udvidelser inviterer til møder og ophold.



Orangeri- og fælleshus i et. En lukket kerne til køkken, depot og toilet og en åben del med stemning af orangeri og tæt forbindelse med landskabet udenfor. Huset er opvarmet og kan bruges hele året - både til fest og dagligt ophold.



De overdækkede opholdstørve i seniorfælleskabet gør dem anvendelige hele året og vil fungere som en udvidelse af boligens opholdsrum. Overdækningens bærende konstruktion i træ giver varme og karakter.



INSPIRATION: 'AGORAHAVENE' ved arkitekt Sangberg og TRS Ark



LANDSKAB OG UDEAREALER/ BESKRIVELSE

Området har store naturmæssige kvaliteter. Et skrånende terræn, rønnetræsalléen, store løvtræer, kratbevoksning og græseng.

Det overordnede princip for bearbejdning af friarealer vil være, at den tæmmede natur holdes inden for klyngerne og i områder omkring ankomsten, mens de 'vilde' elementer, der allerede findes i området, skal plejes og understøttes. Stier skal forbinde omkringliggende veje med boligklyngerne og de grønne arealer i øst.

TRÆER

Rønnetræsalléen langs Grøndalsvej suppleres med en række træer på parkeringspladserne, sådan at de store flader kommer 'under' træer.

Skovbæltet er det stærke karaktertræk i højden og skjuler samtidig det bratte terrænspring. De store træer opstammes, og der ryddes let i 'skovbunden', så bevoksningen får mere karakter af park. Højdeforskellen bliver tydeligere, og man opnår glimtvis visuel forbindelse mellem nord og syd. Særligt skal der lysnes omkring den eksisterende passage, hvor man gerne skal bevare fornemmelsen af at gå igennem et skovbryn, men samtidig skal man føle sig tryk.

Krattet mod naboer skal ryddes for brombær, men ellers få lov at stå med sine forskellige buske og frugttræer.

I nærhed til klyngerne og orangeriet plantes mindre klynger af frugttræer eller andre blomstrende sorter og enkelte højt/stort voksende solitærtræer som valnød, kastanje, lind eller løn.

Inden for den nordlige klynge på det fælles torv kan ligeledes plantes både et par store skyggefulde træer og en mindre klynge af lave og letstammede træer, frugt eller birk. I den sydlige klynge kan sættes træer, der ellers kun plantes i drivhuse.

OPHOLDSTORV/ NORD

Opholdstorvet i den nordlige bebyggelse er ikke bare en stor græsplæne. Den er underdelt i små 'parceller' med hver deres funktion. Nogle har fast belægning som græsarmering, grus, eller legepladsunderlag, andre har græs. Små bevoksninger, enkelte høje træer, højbede til krydderurter, måske et drivhus og overdækkede cykelskure danner små opholdslommer i det store rum. For beboerne omkring opleves det grønne opholdstorv som en forlængelse af deres bolig, hvor man kan vælge at opholde sig eller blot nyde synet fra terrassen.

Torvet har flisebelagte stræder til parkering og til orangeriet/fælleshuset. Det er muligt at køre en bil ind og sætte af, men det vil være tydeligt, at det kun er for afsætning.

OPHOLDSTORV/ SYD

Opholdstorvene i den sydlige bebyggelse fungerer som et orangeri. Rummet er dog ikke opvarmet, som fælleshuset er. Alligevel vil man kunne forlænge udesæsonen her, hvor beboere kan bruge opholdstorvene som deres fælles vinterhave.

TERRÆN

Bebyggelserne er placeret således, at terrænet skal bearbejdes så lidt som muligt. Men i det nordlige område vil man skulle bearbejde terrænet noget for at opnå en bebyggelse med niveaufri adgang uden ramper. Der skal ved flytning af jord tages hensyn til jordforurening.

Forbindelsen mellem den nordlige klynge og orangeriet skal have et fald, der overholder tilgængelighedskrav. Mellem orangeriet og seniorbofælleskabet vil man ikke kunne undgå trin på den korte strækning igennem skovbæltet. Til gengæld vil man ad de slyngede stiforløb gennem de rekreative arealer mod øst kunne bevæge sig trinfrit mellem den sydlige bebyggelse og den nordlige.

LAR

Med terrænforskelle og de store rekreative arealer mod øst vil det formodentlig være muligt at etablere regnvandsopsamling, der kan indgå i bearbejdningen af landskabet her. Evt. suppleres med opsamling også på den nordlige bebyggelses åbne torv. Frodige og blomstrende regnbede, kan styrke biodiversiteten helt ind imellem bygningerne og tiltrække insekter, sommerfugle og fugle.

PARKERING

Parkering holdes i store felter i nord langs Grøndalsvej og i syd langs det sydlige matrikelskel. Der etableres én plads pr bolig, og der reserveres et areal til en eventuel udvidelse. Cykelparkeringen lægges i syd, langs med parkeringspladsen og i nord inde på opholdstorvet i nærhed til boligindgange.

SEKUNDÆRE BYGNINGER

Lange bygninger med enkel træbeklædning skærmer bebyggelsen for udsyn til bilerne på parkeringspladsen. Her ligger boligernes uopvarmede depotrum. I forlængelse, og tæt ved stræderne, ligger rum til affaldssortering. Skurene skal have niveaufri adgang og være klima-tætte og rottesikrede.

I syd er også cykelparkeringen lagt som en skærm mod parkeringspladsen. Disse skal ikke være lukkede på siden.

BELYSNING

Stræderne er oplyst af pullertbelysning. Ligeledes er parkeringspladsen i syd, der ligger tæt på nabobebyggelsen, oplyst af lav belysning. Ved parkeringspladsen i nord vil gadebelysning oplyse den ene del af P-pladsen, mens den side tættest på bebyggelsen oplyses af pullerter. Skurene oplyses af LED streng under tagudhæng.

LANDSKAB /REFERENCER



Hovedstier og stræder er både faste og grønne. Flise belægning m. grønt imellem. Stier i det rekreative grønne område er grusstier.



’passagen’ gennem ’skovbæltet’ skal være robust og udføres med værn



Pullerter, belyste stier

MATERIALEBESKRIVELSE

Denne brochure er udarbejdet som et sælgers prospekt og skal ikke ses som en salgsoptilling. Under projektføreløbet kan der forekomme ændringer, hvorfor indholdet i brochuren og materialet er med forbehold for ændringer. Beskrivelsen af de materiale, som følger med boligen, findes i materialebeskrivelsen. Der tages forbehold for de i brochuren nævnte materialer. De valgte materialer er et udtryk for et generelt kvalitetsniveau. Der tages forbehold for produktændringer, udgåede produkter, ændringer i myndighedskrav, trykfejl og andre fejl.

3D VISUALISERINGER

Alle 3D visualiseringer er tænkte visualiseringer og er lavet med forbehold for ændringer. Der kan forekomme tekniske rørføringer og teknikskabe, som ikke er vist på 3D-visualiseringerne. 3D visualiseringerne kan vise eksempler på løsninger og materialer, som ikke indgår i projektet. Accessories medfølger ikke.

Forskellig belægning på opholdstorvet til forskellige funktion. Regvandsbede bringer naturen helt ind på torvet og solitære træer danner rum med deres skygge



Græsset og krat udenfor klyngerne må godt gro vildt i nogle områder



PLANTEGNINGER

Plantegningerne er ikke målfaste, og der tages forbehold for ændringer. Teknikskabe er endnu ikke placeret og fremgår derfor ikke af tegningerne. Køber/lejer skal forvente, at teknikskabe og tekniske rørføringer vil forekomme i lejligheden.

AREALANGIVELSER

Angivne mål og arealer i brochuren herunder plantegninger er alene foreløbige, vejledende og illustrative, hvorfor køber/lejer ikke kan støtte ret på sådanne angivelser. Der henvises i stedet til angivelser i lejekontrakt, salgsoptilling og købsmaterialet, hvor BBR arealer samt tinglyste arealer fremgår.



GRØNDALSHAVE

En grøn oase i centrum

www.grøndals-have.dk

JJW



Maycon
-ejendomsudvikling

Tlf. 55 77 01 00 • www.maycon.dk