

Ansøgningsskema efter miljøvurderingsloven for projekter omfattet af bilag 2, jf. miljøvurderingslovens § 21.

Projekt navn: Roholmparken, Delområde 1

Vejledning: Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til i skemaet. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning, som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på offentlige hjemmesider.

Farverne »rød/gul/grøn« angiver, hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. »Rød« angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og »grøn« en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. »Gul« angiver, at miljøforholdet bør undersøges nærmere. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres af myndigheden.

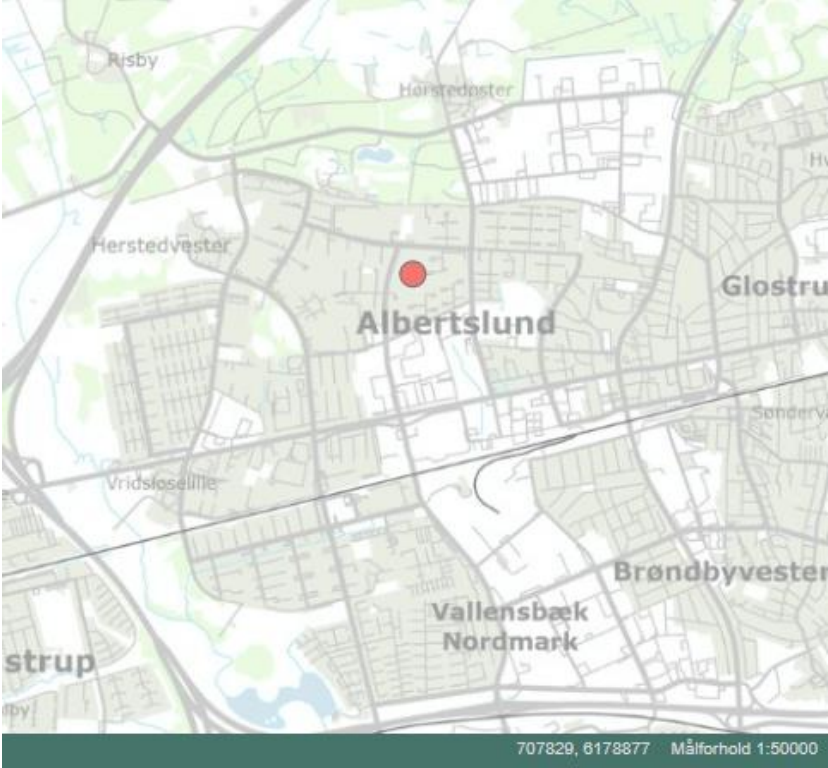
Bygherres eller dennes rådgivers udfyldelse af skemaet er omfattet af straffelovens § 161 om strafansvar ved afgivelse af urigtige oplysninger til en offentlig myndighed.

Skemaet omfatter de parametre, der skal oplyses iht. § 19 og bilag 5 i miljøvurderingsloven, bekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) med senere ændringer.

Basisoplysninger	Udfyldes af ansøger
Projektbeskrivelse	Gråkjær A/S ønsker at etablere 56 boliger i Roholmparken, delområde 1 i lokalplan 18.1.1. Området er en ny udstykning, hvor dele af den eksisterende offentlige park, Roholmparken, bliver opdelt i 2 bebyggelser (delområde 1 og 2), mens de resterende dele af parken bibeholdes. Den offentlige park ligger på hjørnet af Trippendalsvej og Roholmvej, 2620 Albertslund. Boligerne vil blive bygget i tre klynger med henholdsvis 20 og 16 boliger placeret omkring et centralt ankomst- og parkeringstov. Den bærende værdi for boligbebyggelsen Roholmparken er at skabe et socialt og praktisk fællesskab for borgere 55+, hvor man dyrker det grønne og udelivet som et grundlag for livet og fælles interesser.

Basisoplysninger	Udfyldes af ansøger
	De tre klynger er organiseret omkring et fælles centrum med have og fælleshus. Et internt stisystem forbinder klyngerne og opdeler friarealerne i forskellige områder, hvor hensigten er, at de kommende beboere får mulighed for at etablere køkkenhaver også kaldet Urban Farming. Fælleshus og andre fælles bygninger bliver opført med grønne, sedumtage, som genanvender regnvandet. Niveaufri adgang til boligerne på 1. sal sikres ved elevator og svalegange. Overalt i bebyggelsen etableres stisystemet således, at der sikres niveaufri adgang til samtlige boliger. Alle private haver og altaner vender væk fra de fælles gård- og haverum. Arealerne foran boligerne ud mod de fælles gård- og haverum giver mulighed for at dyrke fællesskabet. Her er der plads til at rykke en stol eller bæk med et lille bord ud foran den enkelte bolig. Inden byggeriet kan igangsættes, skal der etableres en ny privat fællesvej med vejadgang fra Roholmsvej. De indledende skitser til projektet er vedhæftet som bilag 1.
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Gråkjær A/S Fabersvej 15 7500 Holstebro Tlf.: 9613 5555 E-mail: graakjaer@graakjaer.dk
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherres kontaktperson	Gråkjær A/S Martin Bytoft, projekteringschef Fabersvej 15 7500 Holstebro Tlf.: 2222 3855 E-mail: mabyt@graakjaer.dk
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav	Projektområdet er en del af et ubebygget parkområde på ca. 7,2 ha, som på nuværende tidspunkt ikke har en adresse. Projektområdet er udmatrikuleret, og har matr.nr.: 10dm Herstedøster By, Herstedøster.

Basisoplysninger	Udfyldes af ansøger
Projektet berører følgende kommune eller kommuner: (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)	Albertslund Kommune.

Basisoplysninger	Udfyldes af ansøger
Oversigtskort i målestok 1:50.000 (målestok skal angives)	 707829, 6178877 Målforhold 1:50000 The map shows the Albertslund area with a red dot in the center. Surrounding areas include Risby, Herstedvester, Glostrup, Brøndbyvester, Vallensbæk Nordmark, and Vridsløselille. The map is a topographic overview map with a scale of 1:50,000.

Kortbilag i målestok
1:10.000 eller
1:5.000 med
indtegning af
anlægget og
projektet
(vedlægges dog ikke
for
strækningsanlæg)
(målestok skal
angives)



Forholdet til VVM reglerne	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
Er projektet opført på bilag 1 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)		X	
Er projektet opført på bilag 2 til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).	X		10b) Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav			Matrikel: 10dm Herstedøster By, Herstedøster er ejet af: Albertslund Kommune Nordmarks Alle 1 2620 Albertslund Gråkjær A/S har en underskrevet købskontrakt på grunden.
2. Arealanvendelse efter projektets realisering Det fremtidige samlede bebyggede areal i m ² . Det fremtidige samlede befæstede areal i m ²			Der vil blive etableret 56 boliger til et seniorbofællesskab. Der bliver opført boliger, fælleshus og altangange og trappe/elevator med et samlet etageareal på 4.500 m². Det befæstede areal dimensioneres efter afløbskoefficienten i Albertslund Kommunes spildevandsplan.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
Nye arealer, som befæstes ved projektet i m ²			Projektområdet er ubebygget, så de fremtidige arealer svarer til de nye befæstede arealer.
3. Projektets areal og volumenmæssige udformning. Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m ³ Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m ² Projektets bebyggede areal i m ² Projektets nye befæstede areal i m ² Projektets samlede bygningsmasse i m ³ Projektets maksimale bygningshøjde i m Beskrivelse af omfanget af eventuelle nedrivningsarbejder i forbindelse med projektet.			Der er udført geotekniske undersøgelser, som har vist, at der ikke er behov for grundvandssænkning. Grundens areal er 11.604,98 m ² . Bygningerne har et samlet fodaftryk på ca. 2.200 m ² . Det befæstede areal er endnu ikke endelig fastlagt, men der forventes et befæstet areal på ca. 3.800 m ² . - Bebyggelsen bliver etableret som 2 etagers klyngehuse. Området er ubebygget, og der vil derfor ikke forekomme nedrivningsarbejde i forbindelse med projektet.
4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden. Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde: Vandmængde i anlægsperioden			Boligerne udføres med tagpap og en kombination af blank mur og olieret træ. Fælleshus, fællesdepot og cykelskur udføres med sedumtag og facader af olieret træ. Der etableres elevatorårne med facader af olieret træ og svalegange, som understøttes af søjler. Derudover vil der til byggeriet blive anvendt almindelige byggematerialer. Eventuelt overskudsjord vil blive bortkørt i overensstemmelse med Albertslund Kommunes procedurer og retningslinjer.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
Affaldstype og mængder i anlægsperioden Spildevand til renseanlæg i anlægsperioden Spildevand med direkte udledning til vandløb, søer, hav i anlægsperioden Håndtering af regnvand i anlægsperioden Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå			Der skal bruges vand til toilet- og mandskabsvogne for håndværkere i anlægsperioden. Bygningsaffald, håndteres i overensstemmelse med Miljøstyrelsens retningslinjer og bekendtgørelser, samt Albertslund Kommunes forskrifter for affaldshåndtering. Det forventes, at toilet- og mandskabsvognene kan tilkobles spildevandskloakken. Ellers vil spildevandet blive opsamlet og bortskaffet til offentligt renseanlæg. Ikke relevant. Regnvand nedsiver på stedet i anlægsperioden. Anlægsperioden starter når de nødvendige tilladelser er indhentet, dog tidligst august 2021, og forventes at varer ca. 14 måneder.
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen: Råstoffer – type og mængde i driftsfasen Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen Vandmængde i driftsfasen			Der forventes ingen flow in og flow out i driftsfasen, da der er tale om beboelse. Ikke relevant. Ikke relevant. ikke relevant. Forventet antal beboer er 56-112 personer. En typisk indbygger i Danmark bruger 50 m³ (jf. Bolius). I alt forventes således et vandforbrug på ca. 2.800-5.600 m³.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
6. Affaldstype, spildevand og overfladevand og årlige mængder, som følge af projektet i driftsfasen:			
Farligt affald:			Der produceres ikke farligt affald i driftsfasen. Hvis den enkelte husstand generer farligt affald vil det blive håndteret i overensstemmelse med kommunens anvisning og regulativer.
Andet affald:			Der vil blive genereret affald svarende til 56 husstande. Der vil blive etableret affaldsstationer med mulighed for sortering i 7 fraktioner i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativ.
Spildevand til renseanlæg:			Der vil blive afledt spildevand fra hver husstand og fra fælleshuset til spildevandskloakken.
Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:			Ingen spildevand udledes med direkte udledning til en recipient.
Håndtering af regnvand:			Regnvand fra boligerne vil blive ledt til regnvandskloak. Sedumtagene vil optage regnvandet, og der vil ikke være tilløb til regnvandskloakken i normalsituationen fra disse tage.
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning?		X	Projektområdet vil blive forsynet med drikkevand fra HOFOR.
8. Er projektet eller dele af projektet omfattet af standardvilkår eller en branchebekendtgørelse?		X	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 10. Projektet er ikke omfattet af standardvilkår.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
9. Vil projektet kunne overholde alle de angivne standardvilkår eller krav i en branchebekendtgørelse?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes. Ikke relevant for nærværende projekt.
10. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BREF-dokumenter?		X	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til pkt. 12. Projektet er ikke omfattet af BREF-dokumenter.
11. Vil projektet kunne overholde de angivne BREF-dokumenter?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes. Ikke relevant for nærværende projekt.
12. Er projektet eller dele af projektet omfattet af BAT-konklusioner?		X	Hvis »ja« angiv hvilke. Hvis »nej« gå til punkt 14. Projektet er ikke omfattet af BAT-konklusioner.
13. Vil projektet kunne overholde de angivne BAT-konklusioner?			Hvis »nej« angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes. Ikke relevant for nærværende projekt.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj eller eventuelt lokalt fastsatte støjgrænser?	X		Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 17. Anlægsfasen vil være omfattet af de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder og reguleres efter følgende vejledninger: Vejledning fra Miljøstyrelsens nr. 5/1984, "Ekstern støj fra virksomheder". Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 6/1984, 1996, "Måling af ekstern støj fra virksomheder". Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1993, "Beregning af ekstern støj fra virksomheder". Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 3/1996, "Supplement til vejledning om ekstern støj fra virksomheder".

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
			Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007.
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de eventuelt lokalt fastsatte vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen. Bygge- og anlægsarbejder vil følge Albertslund Kommunes retningslinjer på dette område.
16. Vil det samlede anlæg, når projektet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer?	X		Hvis »nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
17. Er projektet omfattet af Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening?		X	Hvis »ja« angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis »nej« gå til pkt. 20. Der etableres ikke udsug eller skorsten.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen. Bygge- og anlægsarbejder vil følge Albertslund Kommunes retningslinjer på dette område.
19. Vil det samlede projekt, når anlægsarbejdet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening?	X		Hvis »Nej« angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen. Såfremt der allerede foreligger oplysninger om de indvirkninger, projektet kan forventes at få på miljøet som følge af den forventede luftforurening, medsendes disse oplysninger. Der vil ikke blive afgivet emissioner til omgivelserne, når anlægsarbejdet er udført.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener - I anlægsfasen		X	Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse. Projektet forventes ikke at give anledning til væsentlige støvgener.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
- I driftsfasen		X	I driftsfasen, vil der ikke være aktiviteter forbundet med boligerne, som kan give anledning til støvgener.
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener			Hvis »ja« angives omfang og forventet udbredelse.
- I anlægsfasen - I driftsfasen		X X	Der vil ikke være lugtgener ifm. anlægs- og driftsfasen af boligerne.
22. Vil projektet have behov for belysning som i aften og nattetimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne		X	Hvis »ja« angives og begrundes omfanget. Anlægsarbejdet vil foregå i dagtimerne.
- I anlægsfasen - I driftsfasen		X	I driftsfasen vil der være lys på stierne rundt i området. Lyset vil være styret af skumringsrelæ/astro ur.
23. Er projektet omfattet af risikobekendtgørelsen, jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 372 af 25. april 2016?		X	Etablering af boligerne er ikke omfattet af risikobekendtgørelsen.

Projektets placering	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
24. Kan projektet rummes inden for lokalplanens generelle formål?	X		Projektområdet er omfattet af Lokalplan 18.1.1 Roholmparken – seniorbofællesskaber og park fra 2019. Projektet er udarbejdet, så det følger lokalplanens bestemmelser.

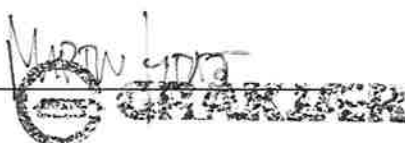
Projektets placering	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer?		X	Boligerne forudsætter ikke dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer. Det nærmeste beskyttede fortidsminde er 1,2 km nord for projektområdet, og projektet kommer dermed ikke til at påvirke fortidsmindets beskyttelseszone.
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer?		X	Bebyggelsen vil ikke begrænse brugen af naboarealerne.
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder?		X	Nærmeste råstofinteresseområde er beliggende ca. 3,2 km mod nordvest for projektområdet, mens det nærmeste råstofområde er ca. 8 km mod vest.
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen?		X	Projektet er ikke placeret indenfor kystnærhedszonen. Der er mere end 15 km til nærmeste kystnærhedszone.
29. Forudsætter projektet rydning af skov? (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end ½ ha og mere end 20 m bredt.)		X	Projektet medfører ikke rydning af skov. Der er ikke registreret fredskov inden for projektområdet. Nærmeste fredskov er registreret 500 meter nordøst for projektområdet.
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag?		X	Der er ingen rejste fredningssager i nærheden af projektområdet.
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.			I 2019 er den nærmeste §3-beskyttede naturtype besigtiget af Albertslund Kommune, og de har konstateret følgende;

Projektets placering	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
			"En beskyttet sø i Røde Vejmølle Parken, som ligger ca. 200 m sydvest for projektet. Søen er næringsrig og beskrives som et lavvandet regnvandsbassin i park ved boligkvarter med fisk. Lille bestand af Bufo bufo (skrubtudse). Der vokser kødfarvet gøgeurt på bredden af søen. "
32. Er der forekomst af beskyttede arter og i givet fald hvilke?		X	Der er ikke registreret forekomster af beskyttede arter ved eller i nærheden af projektet.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område.			Nærmeste fredede område fra projektområdet er arealfredningen Store Vejleå, Tåstrup, som er beliggende ca. 2,8 km vest for projektområdet. Ca. 3 km mod øst ligger arealfredningen, Vestvolden.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde (Natura 2000-områder, habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder).			Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 140 Vasby Mose og Sengeløse mose, der er beliggende ca. 5,7 km mod nordvest. Nærmeste område, der er udpeget som Fuglebeskyttelsesområde er nr. 111 Vestamager og havet syd for, som ligger ca. 9,7 sydøst for projektområdet.
35. Vil projektet medføre påvirkninger af overfladevand eller grundvand, f.eks. i form af udledninger til eller fysiske ændringer af vandområder eller grundvandsforekomster?		X	Hvis »ja« angives hvilken påvirkning, der er tale om.
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser?		X	Området er udpeget som område med drikkevandsinteresse og indvindingsområde for Glostrup Hjelpevandværk uden for OSD. Og samtidig et følsomt indvindingsområde med indsatsområde for NFI.

Projektets placering	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening?		X	Projektområdet er områdeklassificeret, men der er ikke registreret hverken V1 eller V2 kortlagte områder inden for projektområdet.
38. Er projektet placeret i et område, der i kommuneplanen er udpeget som område med risiko for oversvømmelse.		X	Projektområdet er ikke udpeget som område med risiko for oversvømmelse ifølge Spildevandsplan 2016-2025 for Albertslund Kommune.
39. Er projektet placeret i et område, der, jf. oversvømmelsesloven, er udpeget som risikoområde for oversvømmelse?		X	Området er ikke udpeget som risikoområde for oversvømmelse jf. oversvømmelsesloven.
40. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)?		X	Der er ikke andre eller lignende byggeaktiviteter i området, som er fastlagt på nuværende tidspunkt. Der er i april 2020 vedtaget en ny byggeretsgivende lokalplan for delområde 2, som gør, at der potentielt kan ske overlap af byggefaserne for de to delområder.
41. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande?		X	Påvirkningen fra projektet er helt lokalt.
42. En beskrivelse af de tilpasninger, ansøger har foretaget af projektet inden ansøgningen blev indsendt og de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge, begrænse eller kompensere for væsentlige skadelige virkninger for miljøet?			I forbindelse med lokalplanlægningen er byggefelterne placeret sådan, at der er god afstand til det eksisterende boligområde mod øst, Røde Vejmølleparken, for på den måde at sikre mod skyggegener for eksisterende boliger. Der vil blive inddraget et grønt parkareal for at skabe muligheden for at etablere boligerne. For at bevare det grønne udtryk er der i projektet indtænkt urban farming, grønne tage og åbne grønne fællesarealer.

Projektets placering	Ja	Nej	Udfyldes af ansøger
			Der vil i anlægsfasen forekomme lokale påvirkninger af området i form af tung trafik, lys, støv og støj fra byggepladsen. Der vil derfor som udgangspunkt og af hensyn til de omkringboende, kun blive arbejdet fra kl. 7-19.

43. Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

Dato: 7. APRIL 2021 Bygherre/anmelder: 
Fabersvej 15 - DK - 7500 Holstebro - Tel. +45 96 13 55 55

Bilag 1



ROHOLMPARKEN

DELOMRÅDE 1

INDLEDENDE SKITSER

04.02.2021 - REV. 09.03.2021



Illustration 01:
Bebyggelsen set fra nord øst.



BEBYGGELSEN OG DENS FRIAREALER

Ankomsten med parkering er placeret i midten af bebyggelsen. Klynger med henholdsvis 20, 20 og 16 boliger er placeret omkring et centrale ankomst- og parkeringstorv.

De tre klynger er organiseret omkring et fælles centrum med have og fælleshus. Et internt stisystem forbinder klyngerne og opdeler friarealerne i forskellige områder, hvor hensigten er at de kommende beboere får mulighed for at etablere køkkenhaver også kaldet Urban Farming.

Niveaufri adgang til boligerne på 1. sal sikres ved elevator og svalegange udføres med en bredde på 1,5 meter. Overalt i bebyggelsen etableres stisystemet således, at der sikres niveaufri adgang til samtlige boliger.

Alle private haver og altaner vender væk fra de fælles gård- og haverum. Arealerne foran boligerne ud mod de fælles gård- og haverum giver mulighed for at dyrke fællesskabet. Her er der plads til at rykke en stol eller bænk med et lille bord ud foran den enkelte bolig.

Interne stier i bebyggelsen etableres med en minimumsbredde på 1,5 meter.

Fællesskaber

Den bærende værdi for boligbebyggelsen Roholmparken er at skabe et socialt og praktisk fællesskab for borgere 55+, hvor man dyrker det grønne og udelivet som et grundlag for livet og fælles interesser.

Parkering

Der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringspladserne placeres centralt i bebyggelsen i en maksimal afstand på 50 meter til boligen, så de tilgodeser alle boligerne bedst muligt.

Der etableres cykelparkering til 84 cykler (1,5 cykel/pr. bolig).

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- Adgangen til boligerne sker via de interne stier og svalegange.
- Tagene på boligerne udføres med tagpap.
- Tage på fællesbygning og bygninger til cykelparkering og fællesde pot udføres med sedum.
- Etagebebyggelsen udføres i en kombination af blank mur og olieret træ.
- Altaner og værn på svalegange udføres i galvaniseret stål.
- Fælleshus og sekundære bygninger udføres med facader i olieret træ.
- Elevatortårne udføres med facader i olieret træ.
- Svalegange vil blive understøttet af søjler.

AREALER

Bebyggelsen har i overensstemmelse med lokalplanen et samlet etageareal på 4500 kvm.

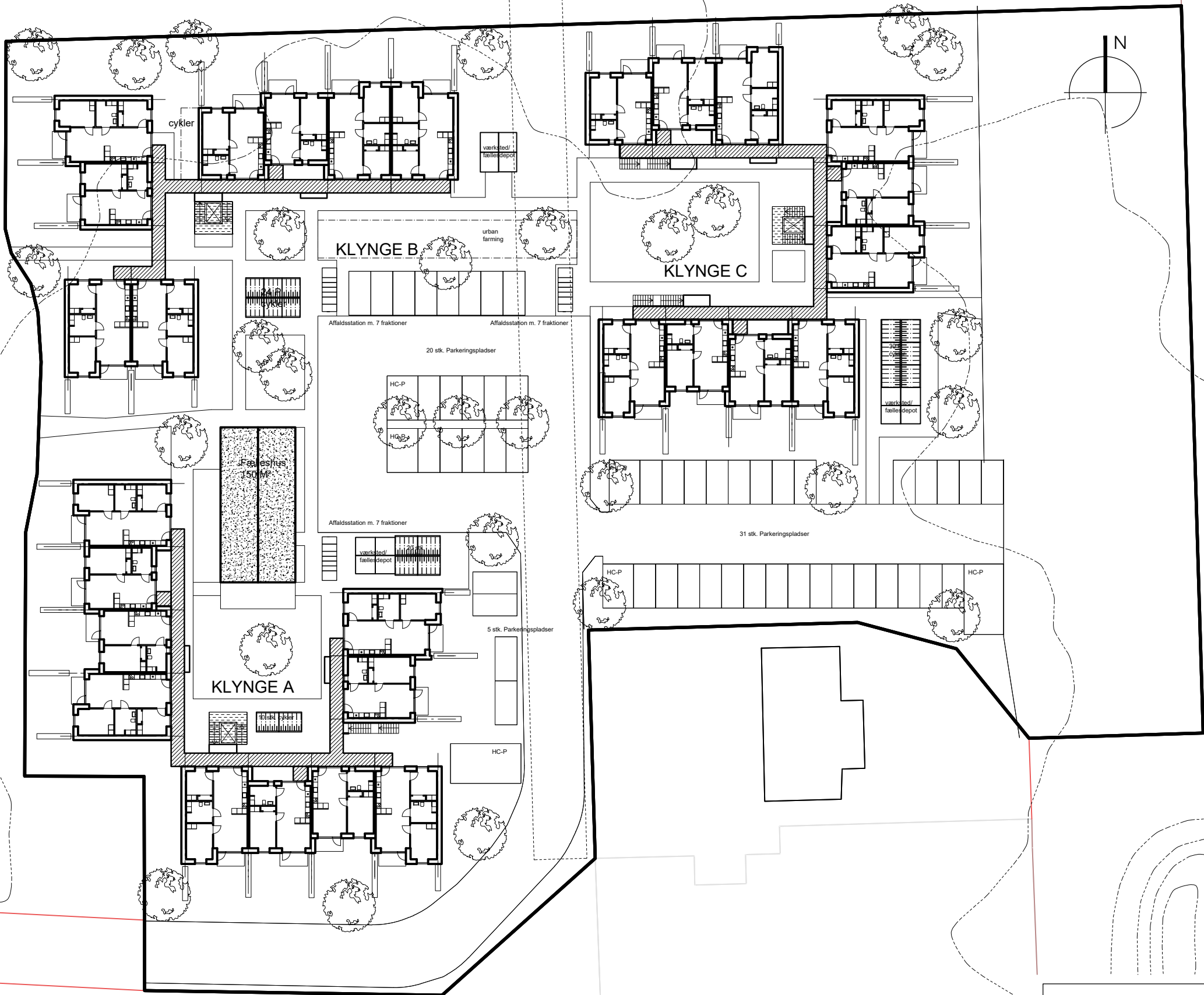
Bruttoetageareal:

Bruttoetageareal, boliger	3980,0 m ²
Bruttoetageareal, altangang (1,5 m)	270,0 m ²
Bruttoetageareal, trappe/elevator	100,0 m ²
Bruttoetageareal, fælleshus	150,0 m ²
Samlet bruttoetageareal:	4500,0 m²

Opholdsarealer på svalegange er ikke medregnet i bruttoetagearealet.

Der er et fradrag på 20 m² for hver bolig, der kan bruges til carporte, skure, overdækkede terrasser med mere, jf. § 455, stk. 4, nr. 1.





- BOLIG
- ALTANGANG
- FÆLLES OPHOLD, ALTANGANG
- TRAPPE/ELEVATOR
- FÆLLESHUS

ALTERNATIV - FORSKYDNING AF HEL BOLIG

ROHOLMPARKEN - SENIORBOLIGER OG PARK	gpp arkitekter	
SITUATIONSPLAN	MÅL:	1:500
	SIGN:	HJP
	DATO:	04.03.2021



Illustration 02:

Bebyggelsen set fra øst og nord.

Kombinationen af teglsten i lyse nuancer og olieret træ skaber sammen med facadespring et oplevelsesrigt og varieret facadeudtryk. Langs bygningernes facade skabes veldefinerede og trygge opholdsmuligheder.



Illustration 03:

Bebyggelsen set fra nord øst.

Facader i en kombination af murværk og olieret træbeklædning. Den øverste etage er gennemgående beklædt med træ og den nedre etage er primært domineret af murværk. Ved facadefremrykninger glider træbeklædningen med ned over facadernes nedre del. Dermed skabes et levende og varieret facadeudtryk, hvor den enkelte bolig let kan aflæses i helheden.



Illustration 04:

View set fra oplevelsesstien øst for bebyggelsen.

Alle boliger har private terrasser/haver eller altaner som vender væk fra de fælles gård- og haverum. Fælleshuset med sedum på taget, placeret centralt i bebyggelsen, er bebyggelsens naturlige samlingspunkt.



Illustration 05:

Facaderne mod gårdhaverne fremstår i en variation af tegl- og træ. Enkelte boliger er trukket fri af altangangen, hvilket bidrager til et skyggespil hen over facaderne. Det varierede facadeforløb skaber trygge og varierede kantzoner.



Illustration 06: Bebyggelsen set fra syd syd vest



Illustration 07:

Klynge A.

Trappe og elevator er placeret centralt i Klyngen for at opnå kortest mulig afstand til den enkelte bolig. Svalegangene, der minimum 1,5 meter brede, er på strategiske steder udvidet med yderligere ca. 0,6 meter i bredden. Dermed skabes der på 1. sal plads til at beboerne kan tage ophold og mødes med naboen.



Illustration 08: Klynge B

Bebyggelsens gårdhaver - Arealerne foran boligerne ud mod de fælles gård- og haverum giver mulighed for at dyrke fællesskabet. Her er der plads til at rykke en stol eller bæk med et lille bord ud foran den enkelte bolig. Herfra kan man følge med i bebyggelsens fællesskab. Fælleshuset er placeret i midten af bebyggelsen ud til parkeringstorvet.



Illustration 09:
Klynge C.



Illustration 10: View fra svalegangen Klynge B.

På udvalgte steder øges svalegangene i bredden for derved at skabe uformelle opholdszoner som beboerne kan indtage og give et individuelt præg. Her er der mulighed for at møde naboen i en uformel samtale. Fra svalegangen er der et fint kig til de øvrige klynger og fælleshuset i bebyggelsens "hjerter".

FACADEMATERIALER/
REFERENCER

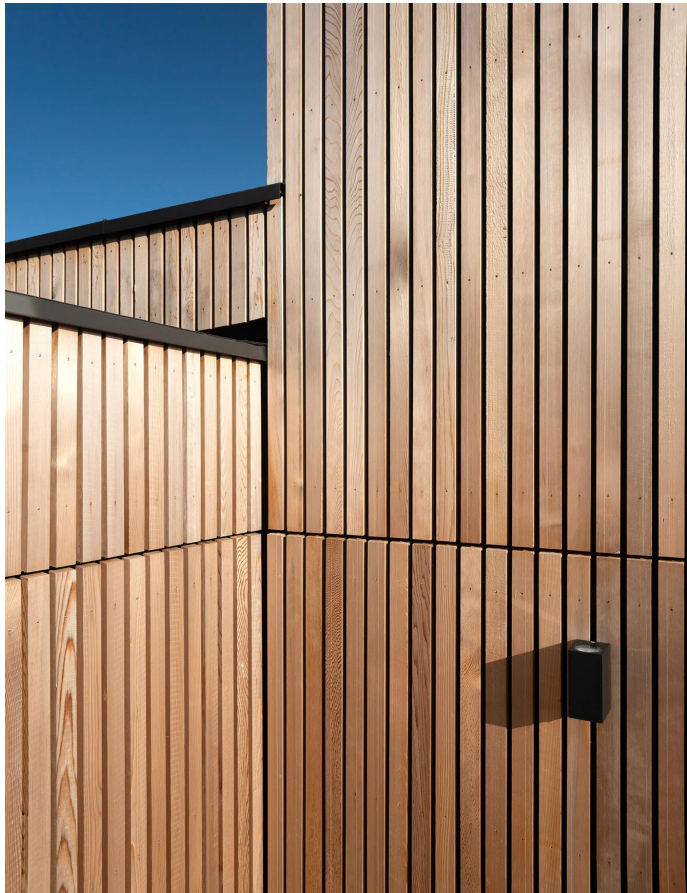
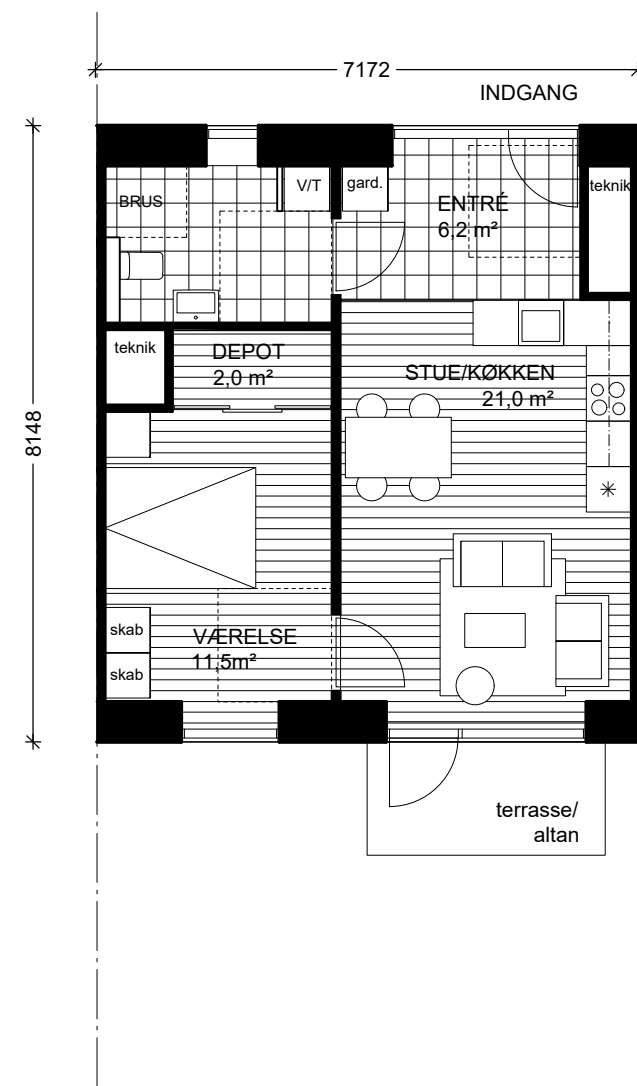


Illustration fra lokalplan
Blank gul-grå mur og ubehandlet/olieret træ

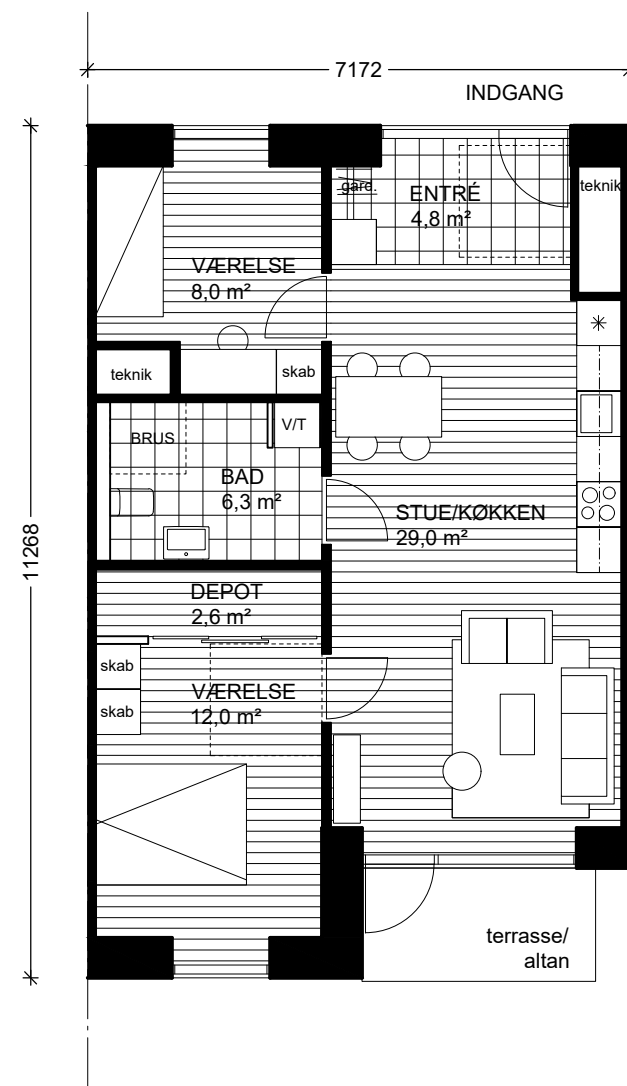
Mursten med harmoni og naturlig variation i nuancerne.

Store dele af facaderne er beklædt med træ med en profil som danner et smukt spil i facaden.

BOLIGTYPER



2-RUMS BOLIG 65,0 m²
Heraf fællesarealer 9,3 m²



3-RUMS BOLIG 85,0 m²
Heraf fællesarealer 9,3 m²

BOLIGEN:

Boligernes størrelser er henholdsvis 65 kvm. og 85 kvm.

Boligerne henvender sig primært til enlige og par som vil kunne få boligydelse til henholdsvis 65 kvm. og 85 kvm.

Boligerne er velproportionerede, har gode dagslysforhold og med direkte adgang til udefaciliteter med mulighed for at deltage i fællesskabet.

Alle boliger har adgang til privat uderum i form af enten have eller altan.

Boligerne har et gennemlyst rummeligt køkken/alrum med et godt lysindfald.

Boligerne har niveaufri adgang, og bebyggelsen er indrettet med henblik på at understøtte fællesskab og tryghed.

Boligerne er indrette med depotrum med skydelåger. Til hver bolig er der et tilhørende depotskab i værkstedsbygninger i terræn