

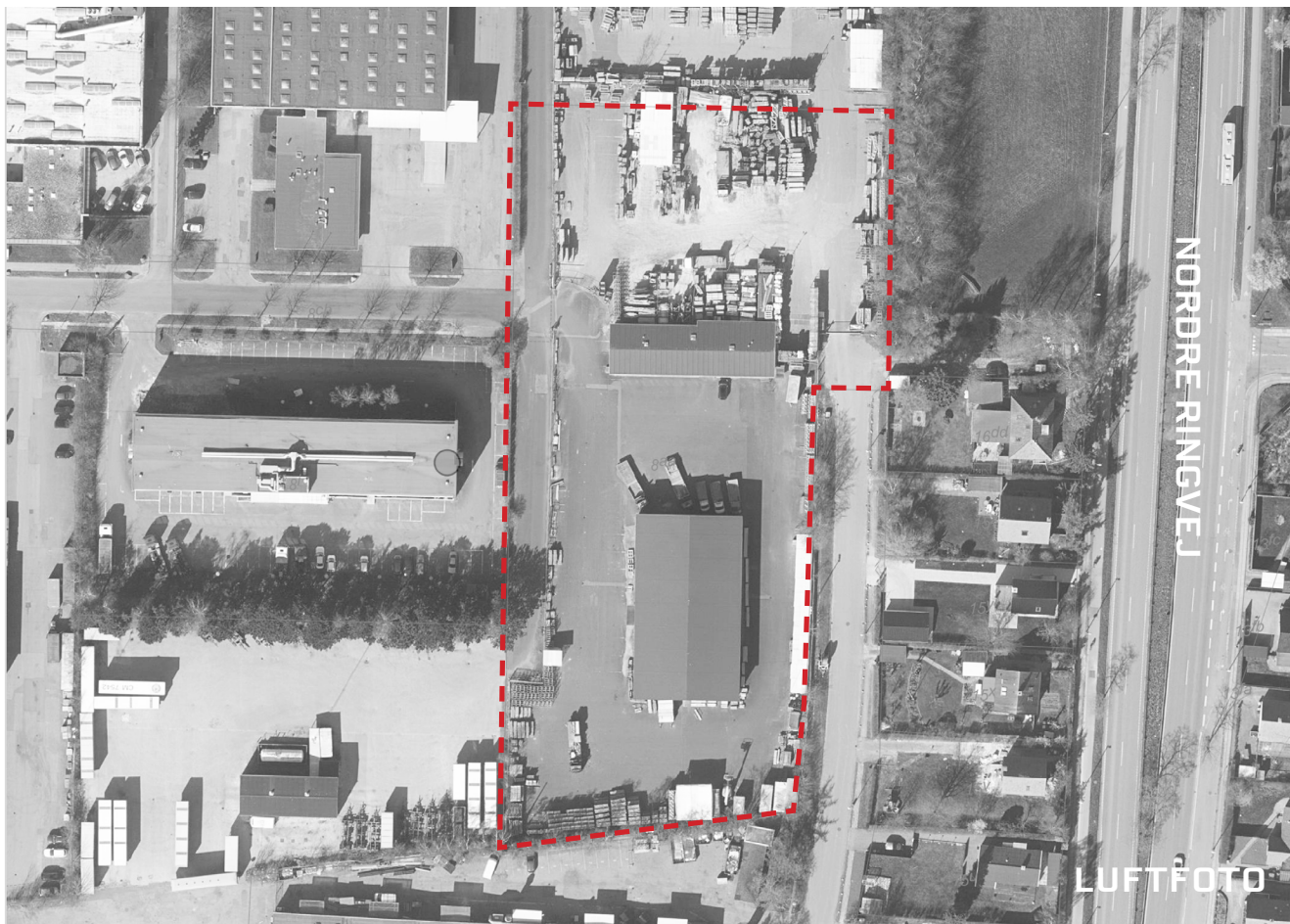
SMEDELAND 8A

STARTREDEGØRELSE

Principper for udarbejdelse af forslag til Lokalplan Smedeland 8A.

INDEX

s. 3	-	Grunden i dag
S. 4	-	Ny boligbebyggelse
S. 5	-	Arkitektur
S. 6-7	-	Boligerne
S. 8	-	Lysafstande
S. 9	-	Skyggediagrammer



GRUNDEN I DAG

BESKRIVELSE AF EJENDOMMEN

Eksisterende forhold

Grunden ejes af MATI EJENDOMME ApS. Ejendommen på Smedeland 8A i Glostrup er opført i 2015 og indeholder i dag fabrikken Bryggen Scaffolding A/S og lager dertil fordelt på 798 m².

Ejendommen har i dag indkørsel fra Smedeland og der er parkering på den sydlige del af grunden.

Hele grunden er støjbelastet fra øst, hvor Nordre Ringvej løber forbi grunden.

Stationsnært område

Ifølge Kommunenplanen 2018 er Smedeland en del af det stationsnære kerneområde, med en afstand indenfor 600 meter, til det fremtidige letbanestop i Hersted Industripark.

Forudsætninger for projektet

Grundejerne har henvendt sig til Albertslund Kommune med et ønske om at omdanne grunden Smedeland 8A til boliger. Det er en forudsætning for projektets realisering at Malervangen bliver en ankomst vej til boligområdet.

Arealerne fordeles således:

Matrikel 8AA: 10.417 m²
Heraf vej: 375 m²





NY BOLIGBEBYGGELSE

STØRRELSER OG ANVENDELSE

Variation og diversitet

Det har været vores ønske at projektet skal indeholde forskellige boligstørrelser, for skabe et varieret udbud, som er med til at skabe diversitet i området og dermed være attraktivt for alle generationer.

Bebyggelsens sammensætning

Planen indeholder lejligheder fra 45-100 m² inklusiv depot, som ligger i bygningskroppe på 4 til 9 etager. Derudover vil den vestlige del indeholde rækkehus/lejligheder i 2 etager.

Ankomst og bevægelse

Man kan ankomme til bebyggelsen fra Smedeland og Malervangen. Som bilist er det muligt at køre direkte til det det sydliggende p-hus eller til lokale p-pladser langs malervangen. Over tid vil der blive anlagt en forbindelse til den kommende letbane. Er man på cykel benyttes lokalt placerede centrale cykelstativer i bebyggelsen. Herfra bevæger man sig gennem de grønne lokale gader til sin bolig. Områdets byrum er friholdt for biler, for at skabe trygge uderum til

ophold og leg.

Et levende boligområde

Der skabes et boligområde med stor kvalitet i kraft af sine varierede boligtyper, den blandede beboersammensætning og levende grønne byrum.

NØGLETAL:

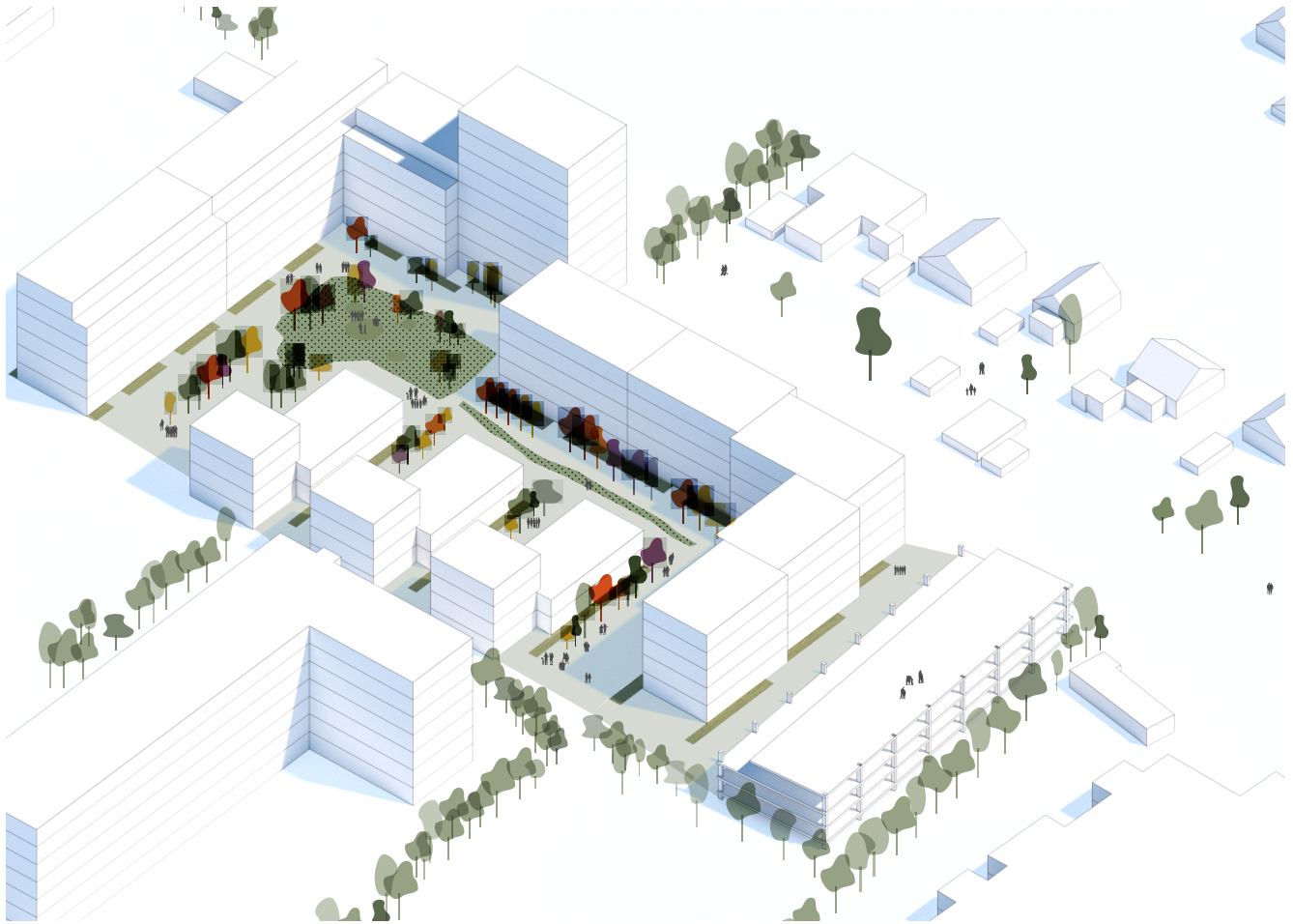
AREALER

Grundareal (Matrikel 8aa)	10.417 m ²
Byggeret ved 150% (Matrikel 8aa)	15626 m ²
Boligareal	15.523m ²
Antal boliger	195
P-hus	3828 m ²
Samlet areal	19,493 m ²
Bebyggelsesprocent (ekklusiv. P hus)	150%

Friarealskrav(9 etager (20%) Øvrige (30%))	4.424 m ²
Friareal som tegnet	5.401m ²
Friareal	35%

PARKERING

P-krav biler (0,75 pr. bolig)	146 P
På terræn	37 P
I konstruktion	110 P
P-krav cykler (2 pr. bolig)	390 P
På terræn	276 P
I P hus	114 P



ARKITEKTUR

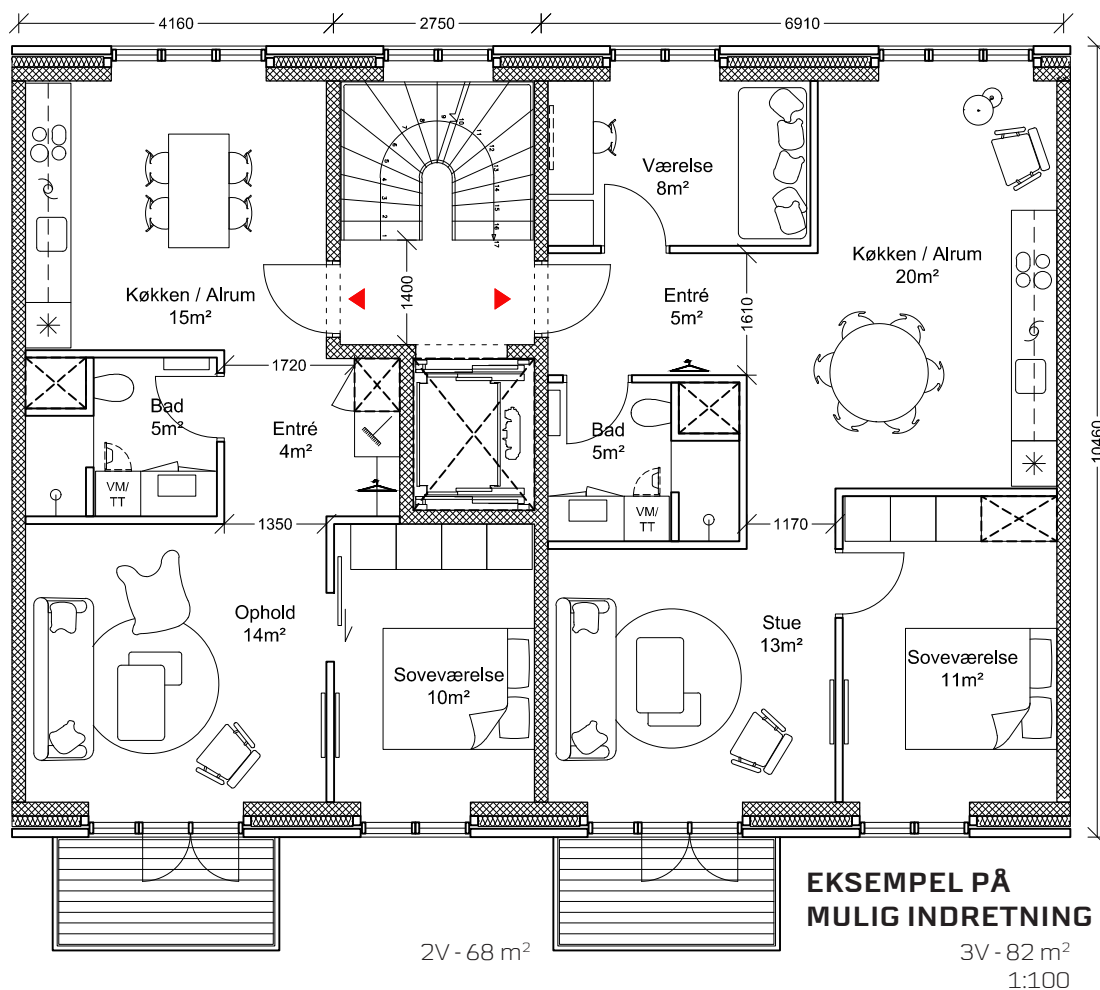
KARAKTER OG MATERIALER

Skalaen bringes ned

Bebyggelsen skaber gennem forskydninger og nicher naturlige og gode rum til ophold i byrummene omkring boligerne. Der arbejdes ligeledes med forskydninger i højden. Skalaen i bebyggelsen bliver på den måde bragt ned, og området bliver behageligt at færdes og opholde sig i.

Varme materialer

Boligernes facader opføres i tegl i forskellige varme jordfarver. Der arbejdes med en differentiering i stenenes farver for hvert bygningspring for at give identitet til de forskellige opgange. På den måde skabes let genkendelighed og tilknytning for beboerne.



BOLIGERNE

MANGFOLDIGT BOLIGUDBUD

Levende boligområde

Større mangfoldighed i boligudbuddet tiltrækker forskellige beboere, som skaber liv i alle døgnets timer.

Blandede boligtyper

Vores ønske er at opføre bebyggelsen med et udbud af blandede boligformer. Den store efterspørgsel på lejligheder til singler og studerende giver grundlag for at opføre mindre lejligheder. Disse henvender sig også til de lejere, som gerne vil starte småt ud, og langsomt bevæge sig over i større boliger med tiden eller i takt med familieførelse.

Udvikling og behov

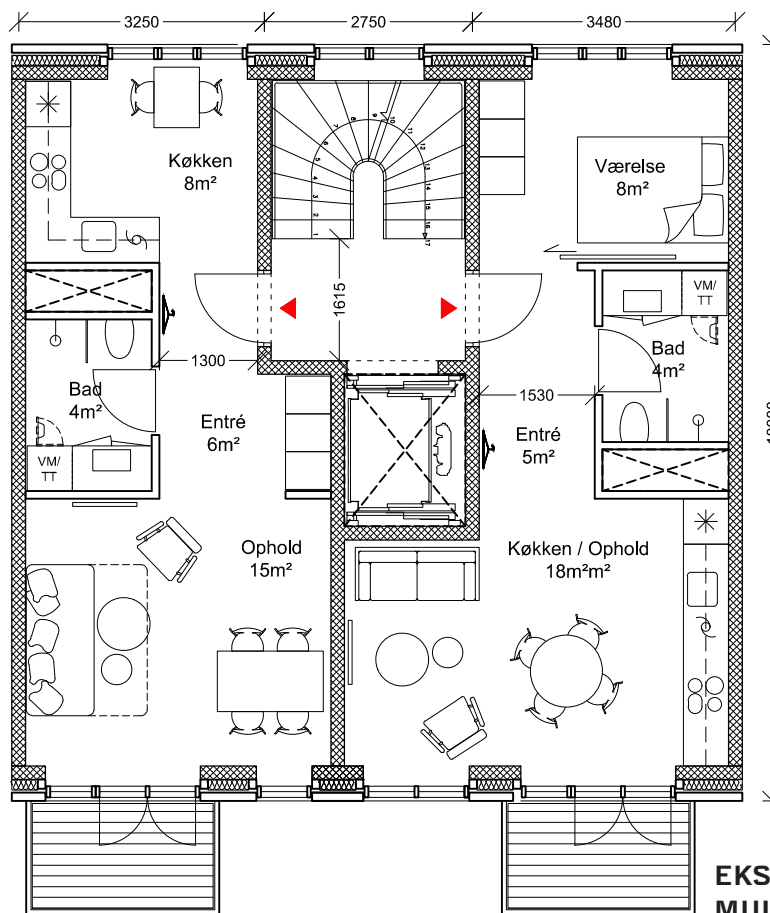
Samfundet er i forandring, hvad angår befolkningens udvikling i forhold til aldersfordeling, familiestørrelse og bosættelsesmønster. Det er ikke en revolution fra år til år, nærmere set over 10, 20 og 30 år er det blevet til en markant omvæltning, som indebærer, at vi er blevet flere end tidligere prognosticeret. Levetiden er steget, hvilket øger befolkningens størrelse, øger antallet af singler og ændrer alderssammensætningen. Samtidig sker der en tydelig urbanisering.

Disse forhold påvirker Danmark forskelligt geografisk set. Vi har den største befolkningstilvækst i byerne, mens der udenfor byerne er lavere vækst og mange steder stagnation eller ligefrem tilbagegang. Samtidig sker der en foryngelse af befolkningen i hovedstaden og en relativt kraftig aldring i landdistrikterne.

2V + 3V

2V og 3V-boligerne er gennemlyste og har adskilte køkken og opholdsrum. Derudover har begge boliger et større soveværelse, hvor der er god plads til garderobe.

I 2V-boligen kan ophold og soveværelse byttes rundt, så boligen er gennemlyst diagonalt, og så der opstår større visuel kontakt mellem ophold og køkken.

1V - 48 m²2V - 51 m²
1:100

BOLIGERNE

MANGFOLDIGT BOLIGUDBUD

Boliger på ca. 50 m²

De små boliger på ca. 50 m² er meget forskellige i deres disponering.

Boligen til venstre har et særskilt køkken med en lille spiseplads, en entré med garderobeplads og et kombineret opholds- og soverum. Sidstnævnte kan enten indrettes som vist med et større spisebord og en slå-ud-seng, eller det kan indrettes med både en seng og en sofagrube – evt. med en rumdeler eller et skydeparti i forlængelse af badeværelset.

Boligen til højre er mere traditionelt indrettet med et lille soveværelse med garderobeplads og et kombineret køkken- og opholdsrum.

Opbevaring og praktiske løsninger

Særligt i små boliger er det vigtigt at have fokus på opbevaring og praktiske løsninger. Blandt andet er entréen et vigtigt rum, hvor der skal være plads til at ankomme på en god måde. Det betyder, at der skal være indtænkt areal til garderobeknager og tilstrækkelig gangbredde til fodtøj. Køkkenet er indrettet med

6 elementer, så der både er tilstrækkelig skabsplads og bordplads. I badeværelset er det ligeledes prioriteret, at der er både skabsplads og bordplads. Brusenichen er 0,8 m bred og placeret adskilt for at undgå vådt gulv på hele badeværelset. Der er i øvrigt plads til vaskesøjle i badeværelset.

Graduering af privathed

Sammenligner man køkken og ophold, er det vigtigt, at man ankommer til køkkenet først, når man bevæger sig igennem boligen. Opholdsstuen er det mest private af de to rum, og derfor er sofaen ikke er placeret lige ved siden af entrédøren.

Flugtvejstrapper

Trapperne i det aktuelle referenceprojekt er udført som halvsvingstrapper med en fribredde på mindst 1,0 m. Jf. BR18 udføres trappens grund ikke mindre end 250 mm målt i midten af ganglinjen. Repos er udført med en bredde på minimum 1,4 m. Der er givet byggetilladelse til overstående

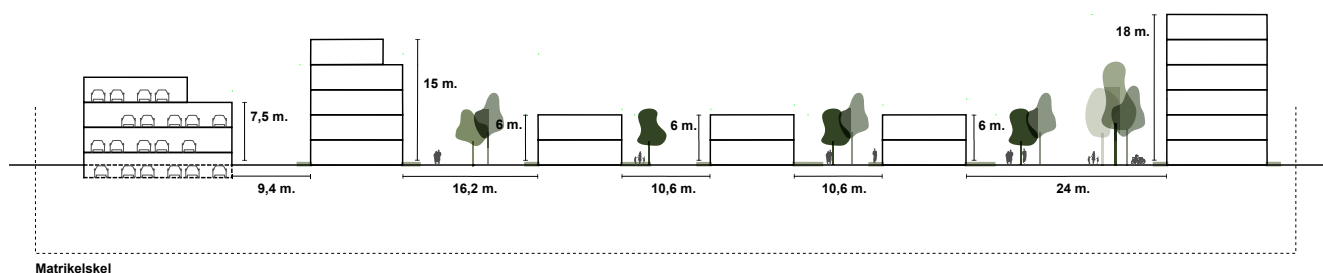
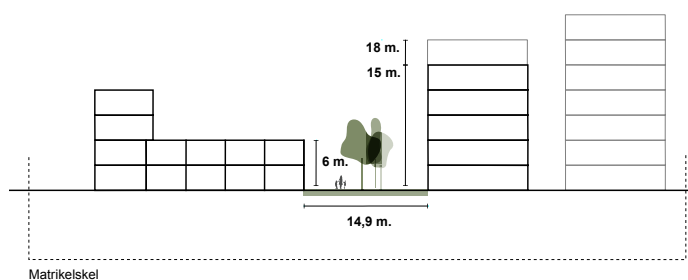
referenceprojekt i 2019 efter gældende regler. Halvsvingstrapper er ikke en del af de præ-accepterede løsninger. I BR18 er halvsvingstrapper accepteret som fælles adgangsveje, hvorfor de, i det aktuelle referenceprojekt, ligeledes anses som acceptable flugtvejstrapper. Trapperne vil i en byggesag beskrives som et fokuspunkt, hvor der skal være opmærksomhed på persontallet og flugtmuligheder i øvrigt. Vil trapperne skulle projekteres med en mellemliggende repos, rykkes elevatorskakten tættere på facaden mod syd. Fordelingstallet vil pr. boligenhed stige med ca. 1 m², mens nettoarealet i den pågældende bolig vil blive tilsvarende lavere.

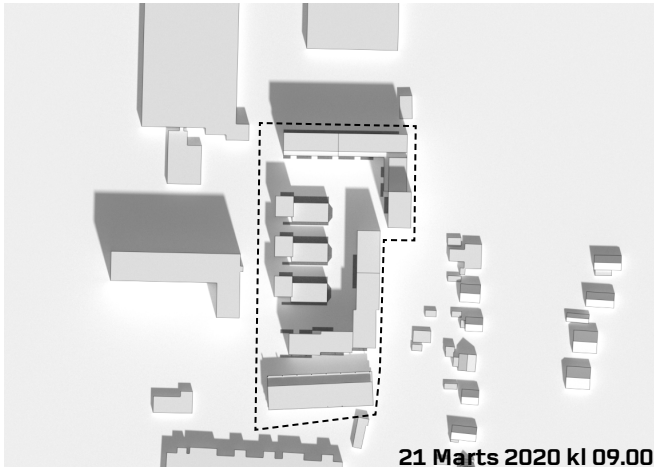


LYSAFSTANDE

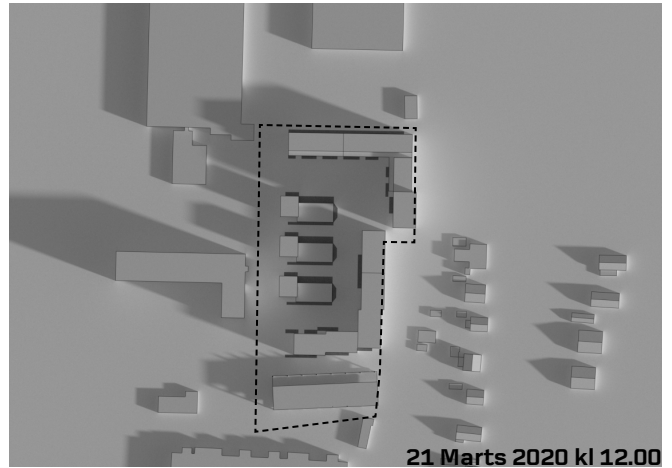
GODE DAGSLYSFORHOLD I BEBYGGELSEN

Bebyggelsen er planlagt således at lysafstanden mellem husene er 1:1,4. Dette sikrer gode opholdsrum mellem husene hele året og gode dagslysforhold i boligerne.

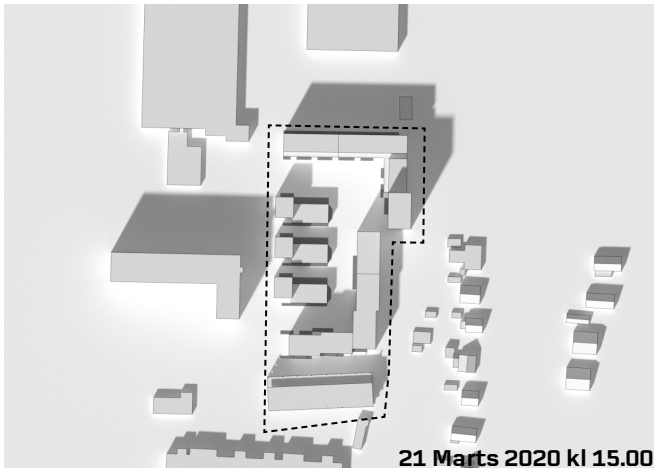




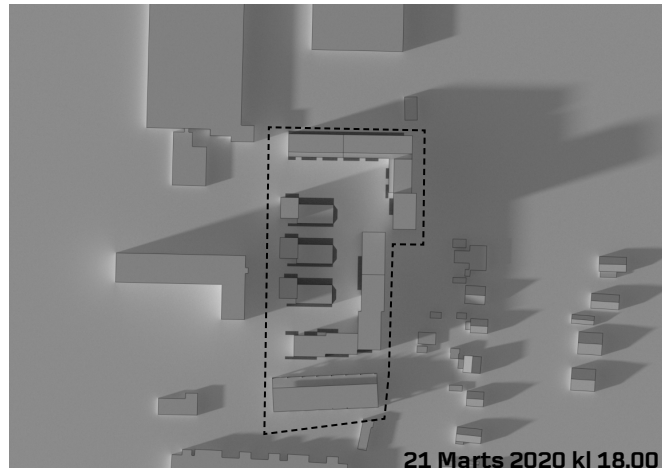
21 Marts 2020 kl 09.00



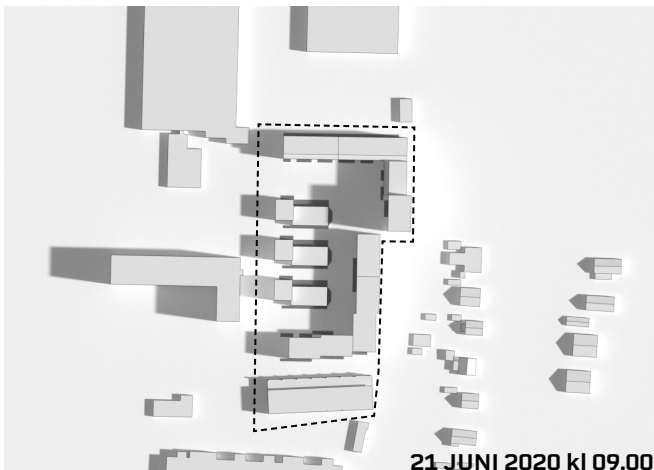
21 Marts 2020 kl 12.00



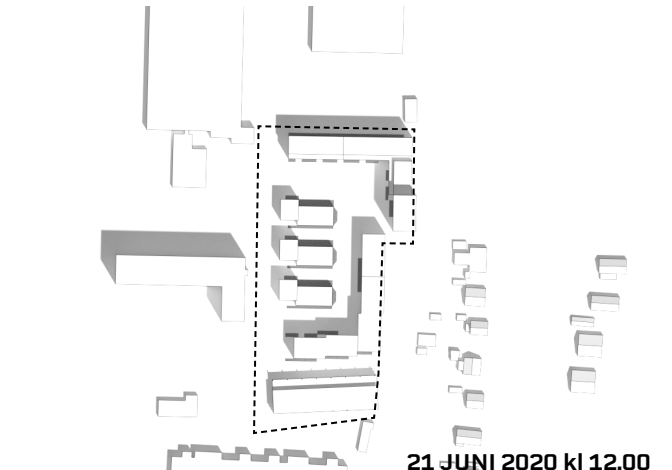
21 Marts 2020 kl 15.00



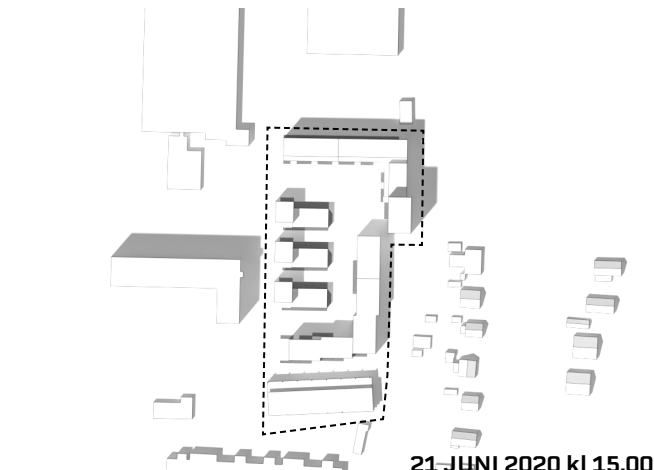
21 Marts 2020 kl 18.00



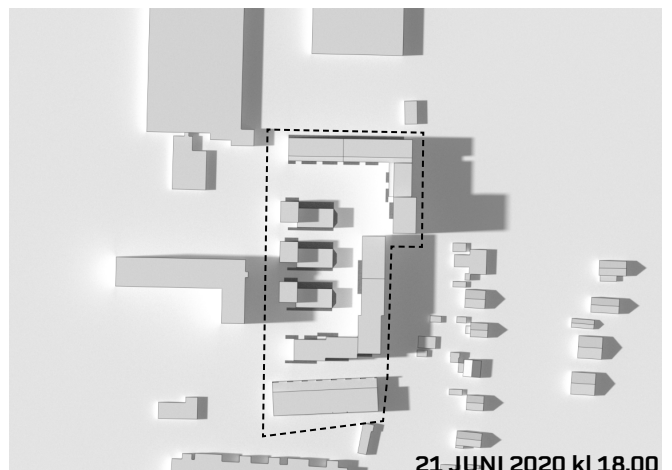
21 JUNI 2020 kl 09.00



21 JUNI 2020 kl 12.00



21 JUNI 2020 kl 15.00



21 JUNI 2020 kl 18.00