

Foreløbig situationsplan

Til brug for afklaringer



Høgemosevej - Projektafklaringer

16.04.2021

C.F. Møller Architects

Side 1/4

ETAGEAREALER OG FORDELING PÅ TYPE

12a - samlet

Maksimalt samlet etageareal for 12a ca. 19.415 m2

Heraf etagebyggeri ca. 12.350 m2

Boligstørrelser

<i>Antal</i>	<i>Type</i>	<i>Cirka</i>
53-56	95-100 m2	5.040 m2
55-57	80-85 m2	4.320 m2
45	65-70 m2	2.990 m2

Rækkehuse i 1 plan 45 stk. á ca. gns. 110 m2 4.950 m2

Rækkehuse i 2 plan 20 stk. á ca. gns. 106 m2 2.115 m2

Rækkehuse i alt 7.065 m2

DELOMRÅDE I

Maksimalt etageareal ca. 5.375 m2

Heraf etagebyggeri ca. 4.715 m2

Boligstørrelser

<i>Antal</i>	<i>Type</i>	<i>Cirka</i>
20-21	95-100 m2	2.000 m2
25-26	80-85 m2	2.000 m2
11	65-70 m2	715 m2

Rækkehuse i 1 plan 6 stk. i alt ca. 660 m2

DELOMRÅDE II

Maksimalt etageareal ca. 3.290 m2

Heraf etagebyggeri ca. 1.310 m2

Boligstørrelser

<i>Antal</i>	<i>Type</i>	<i>Cirka</i>
6	95-100 m2	570 m2
6	80-85 m2	480 m2
4	65-70 m2	260 m2

Rækkehuse i 1 plan 14 stk. á ca. 110-120 m2 1.540 m2

Rækkehuse i 2 plan 4 stk. á ca. 110 m2 440 m2

DELOMRÅDE III

Maksimalt etageareal ca. 4.390 m2

Heraf etagebyggeri ca. 3.180 m2

Boligstørrelser

<i>Antal</i>	<i>Type</i>	<i>Cirka</i>
10-11	95-100 m2	950 m2
22-23	80-85 m2	1.840 m2
6	65-70 m2	390 m2

Rækkehuse i 1 plan 9 stk. á ca. 110 m2 990 m2

Rækkehuse i 2 plan 2 stk. á ca. 110 m2 220 m2

DELOMRÅDE IV

Maksimalt etageareal ca. 4.245 m2

Heraf etagebyggeri ca. 3.145 m2

Boligstørrelser

<i>Antal</i>	<i>Type</i>	<i>Cirka</i>
16-17	95-100 m2	1.520 m2
0	80-85 m2	0 m2
24	65-70 m2	1.625 m2

Rækkehuse i 1 plan 7 stk. á ca. 110 m2 770 m2

Rækkehuse i 2 plan 3 stk. á ca. 110 m2 330 m2

DELOMRÅDE V

Maksimalt etageareal ca. 2.115 m2

Heraf etagebyggeri ca. 0 m2

Rækkehuse i 1 plan 9 stk. á ca. 110 m2 990 m2

Rækkehuse i 2 plan 11 stk. á ca. 102 m2 1.125 m2

12f

Maksimalt samlet etageareal for 12f 6.100 m2

DELOMRÅDE VI

Maksimalt etageareal ca. 6.100 m2

Rækkehuse i et plan / etageejendom ca. 6.100 m2

Boligstørrelser

<i>Antal</i>	<i>Type</i>	<i>Cirka</i>
0	95-100 m2	0 m2
60	80-85 m2	4.800 m2
20	65-70 m2	1.300 m2

12a og 12f - samlet

Maksimalt samlet etageareal for 12a + 12f 25.515 m2

Heraf etagebyggeri ca. 18.450 m2

Boligstørrelser

<i>Antal</i>	<i>Type</i>	<i>Cirka</i>
54-57	95-100 m2	5.040 m2
115-117	80-85 m2	9.120 m2
65	65 - 70 m2	4.290 m2

Rækkehuse i 1 plan 45 stk. á ca. gns. 110 m2 4.950 m2

Rækkehuse i 2 plan 20 stk. á ca. gns. 106 m2 2.115 m2

Rækkehuse i alt 7.065 m2

Etageareal opgjort efter boligstørrelse, hvor rækkehuse indgår i boliger over 95 m2

	m2	Procent
Boliger under 65 m2	0	0%
Boliger mellem 65 m2 - 79 m2	4.290	17%
Boliger mellem 80 m2 - 94 m2	9.120	36% (dvs. i alt 83% er på mindst 80 m2)
Boliger på mindst 95 m2	<u>12.105</u>	47% (dvs. overholder mindst 25%)
	<u>25.515</u>	

Kommunens ønsker for området er således overholdt med ingen under 65 m2 og mindst 50% over 80 m2 og mindst 25% over 95 m2.

P-opgørelse:

12a 264 pladser

12f 80-90 pladser

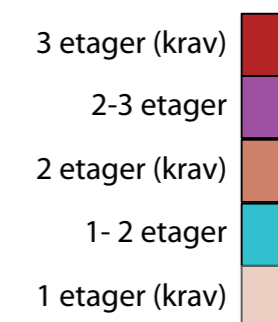
Høgemosevej - Projektafklaringer

16.04.2021

C.F. Møller Architects

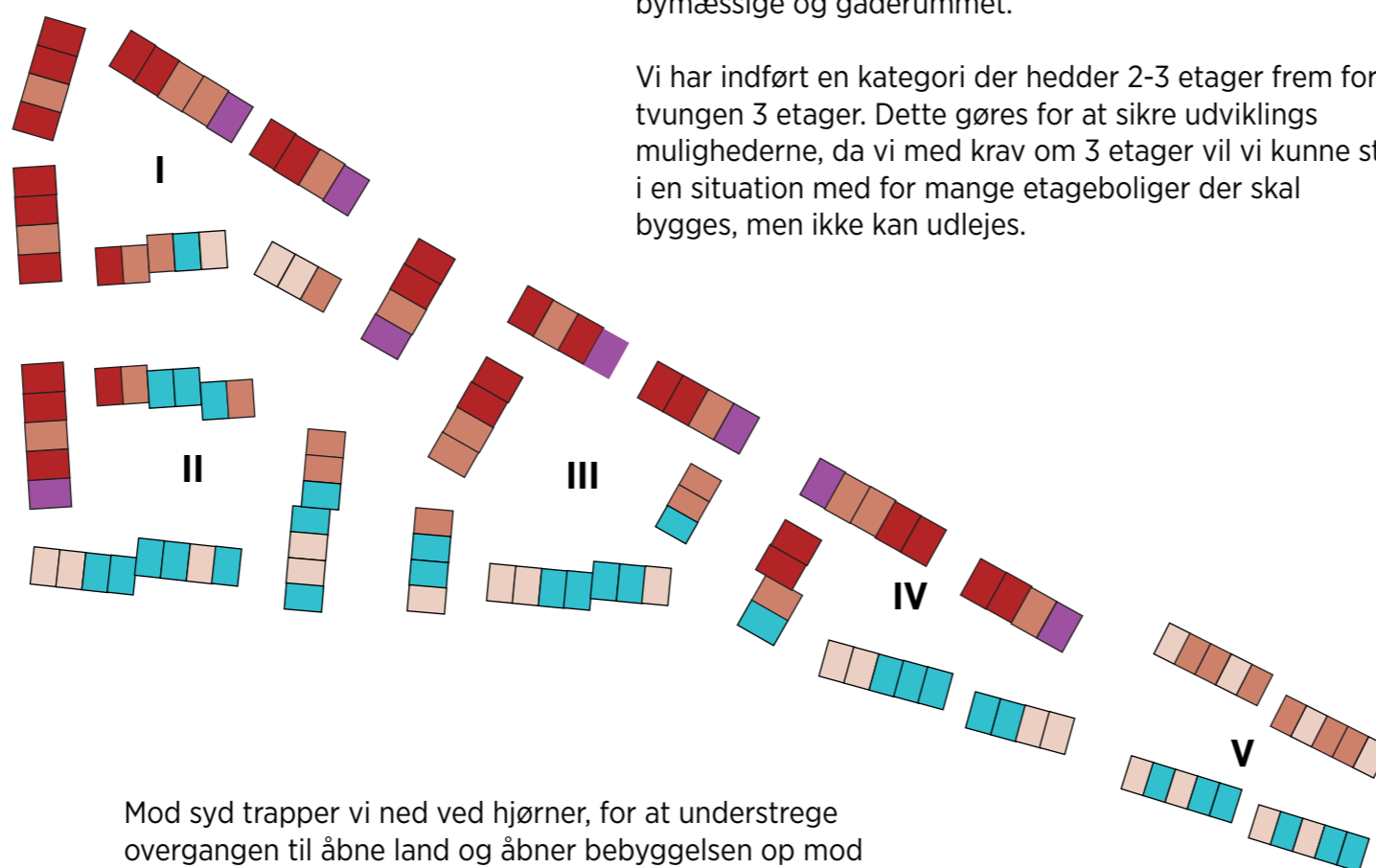
Side 3/4

ETAGEVARIATIONER



Mod nord går vi op ved hjørner, for at understrege det bymæssige og gaderummet.

Vi har indført en kategori der hedder 2-3 etager frem for tvungen 3 etager. Dette gøres for at sikre udviklings mulighederne, da vi med krav om 3 etager vil vi kunne stå i en situation med for mange etageboliger der skal bygges, men ikke kan udlejes.



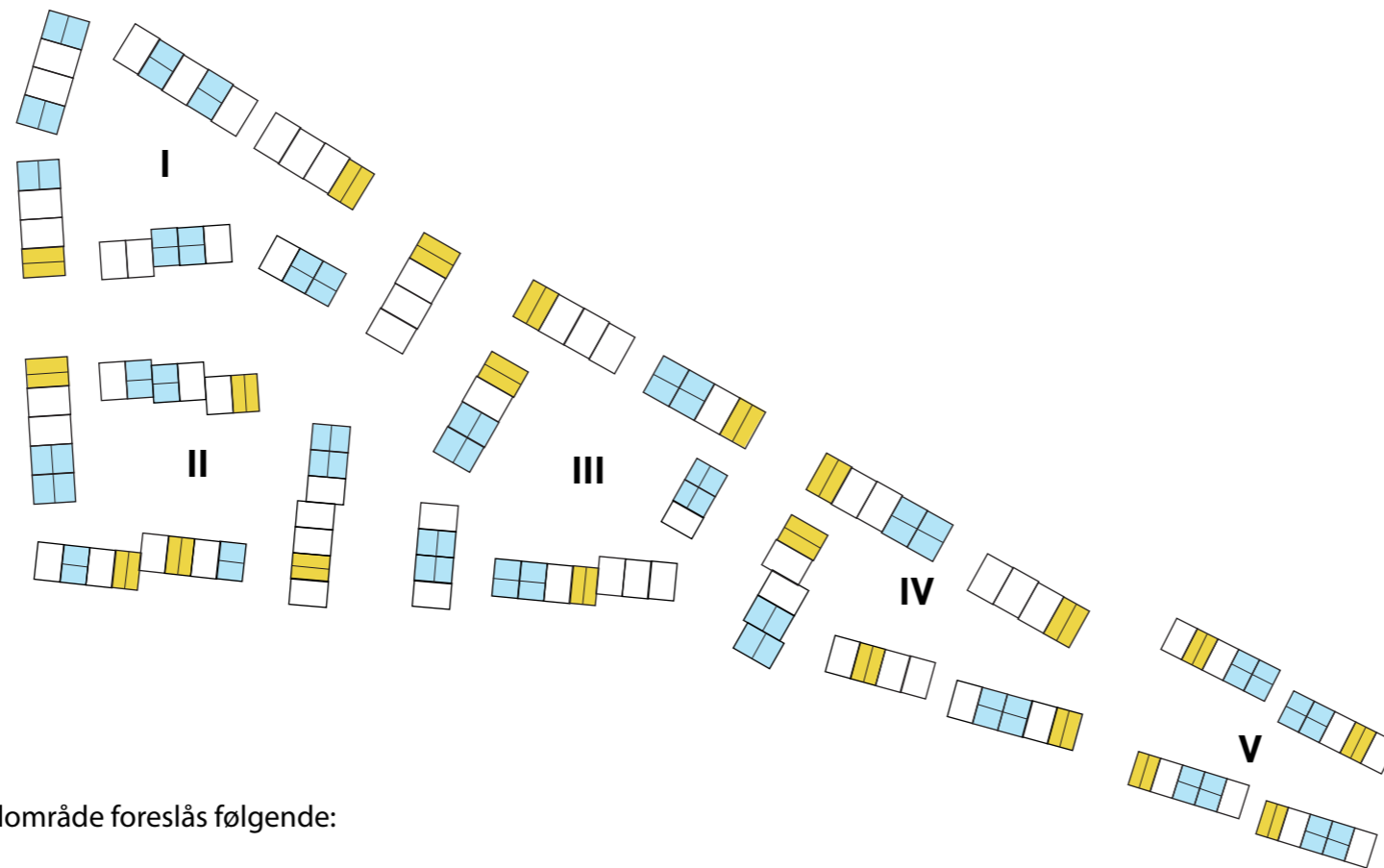
Mod syd trapper vi ned ved hjørner, for at understrege overgangen til åbne land og åbner bebyggelsen op mod gårdrum.

Frem for at arbejde med tvungne to etager mod syd, har vi indført krav om sadeltage med gavle mod gade, se sidste side.

Dette vil også fremtidssikre planen så den kan udvikles over tid som følge af mulige ændringer i efterspørgslen.

TAGFORMER OG FORDELING PÅ TYPE

- Eksempel på fordeling af sadeltage
- Eksempel på fordeling af sadeltage med galv mod gade



Delområde I-IV

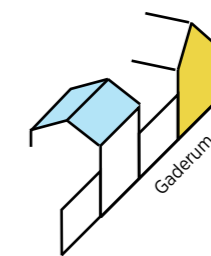
For delområde I-IV gælder at minimum 50% skal opføres sadeltage og minimum 1/3 heraf skal opføres med fladetage.

Hver boligstang indenfor et delområde skal mindst have ét sadeltag.

Sadeltage må højst sammenbygges over to opgange, hvorefter der skal være et skift i enten etagehøjde eller tagform.

Enkelte sadeltage skal have gavl mod gade jf. nedenstående (også illustreret på figuren), disse skal fordeles jævnt indenfor det enkelte delområde:

Delområde I:	min. 5 stk
Delområde II:	min. 5 stk
Delområde III:	min. 4 Stk
Delområde IV:	min. 5 stk
Delområde V:	min. 4 stk



MATREALITET

For at sikre variationen indenfor hvert delområde foreslås følgende:

Inden for hvert delområde skal bebyggelsen opføres af minimum 2 forskellige primære materialer eller farvevalg fordelt på de enkelte bebyggelser.

Maksimalt 80 % af den enkelte bebyggelse indenfor et delområde må bestå af primære materialer og maksimalt 20 - 35 % af sekundære materialer.

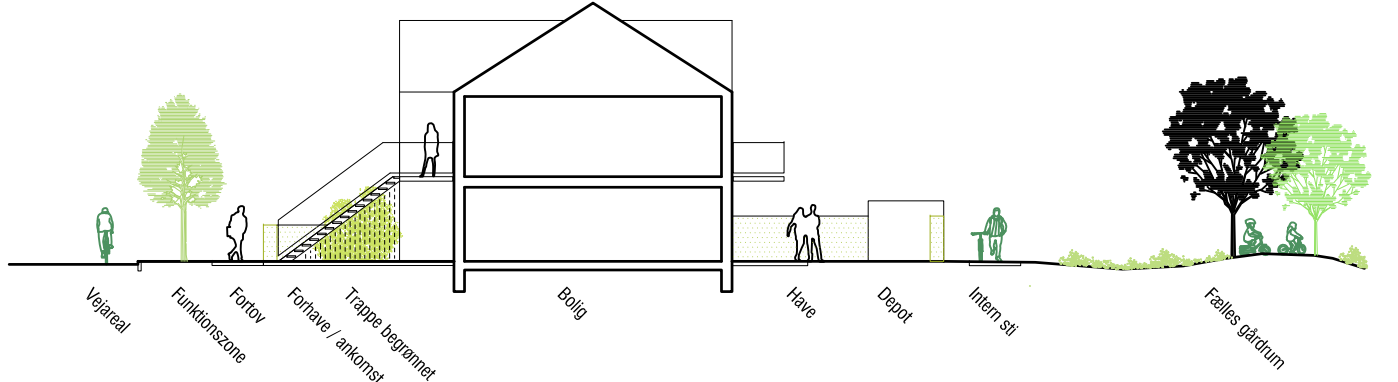
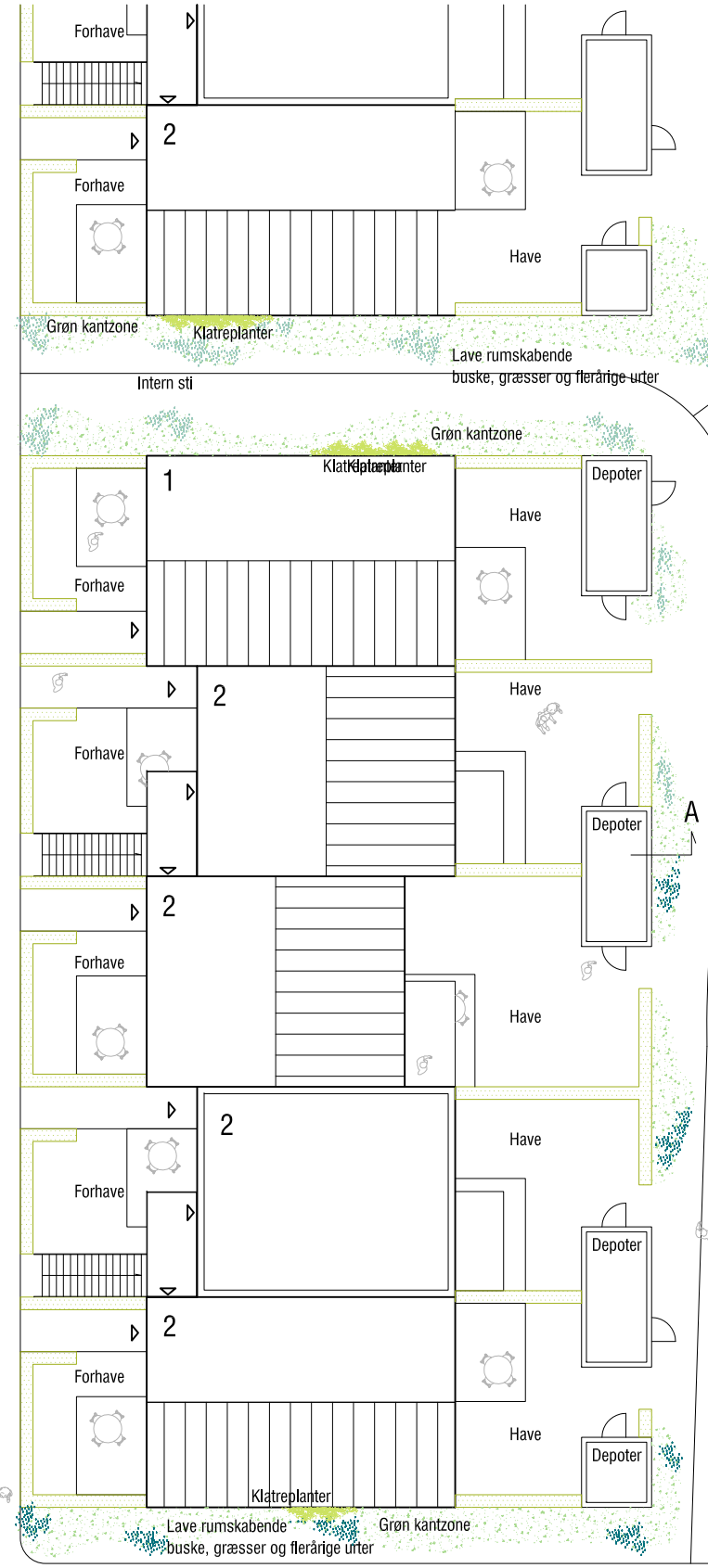
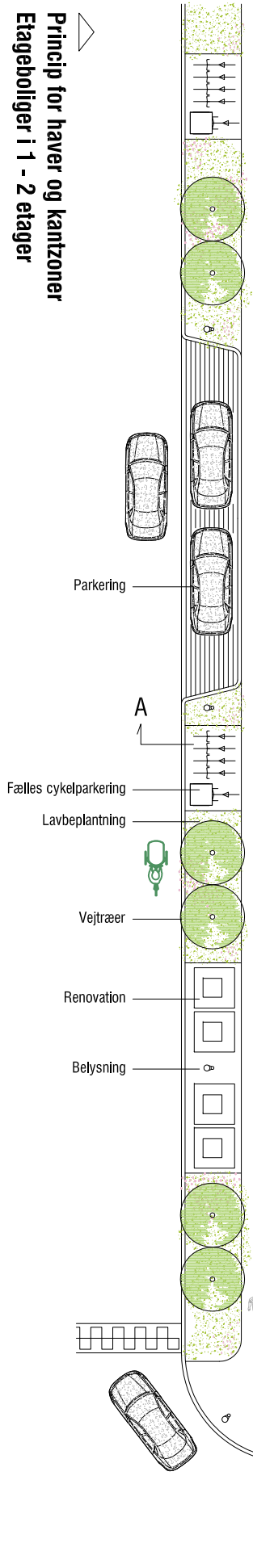
Sekundære materialer kan være:

- Farve nuancer af primærmaterialet
- Relief mønstre i tegl hvis primærmaterialet er tegl (samme slags tegl)
- Partier i eksempelvis træ, tegl, plademateriale som stål eller lign.

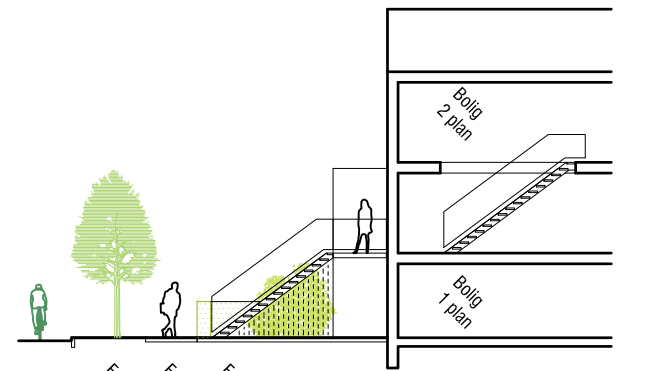
Vi foreslår det på denne måde, for at sikre en variation både indenfor et enkelt delområde og en variation i mellem delområderne. Dette vil i samspil med krav til etagehøjder og tagformer møde vores ønske om variation i planen.

Princip for haver og kantzoner etageejendom i 1-2 etager
Plan og snit 1:250

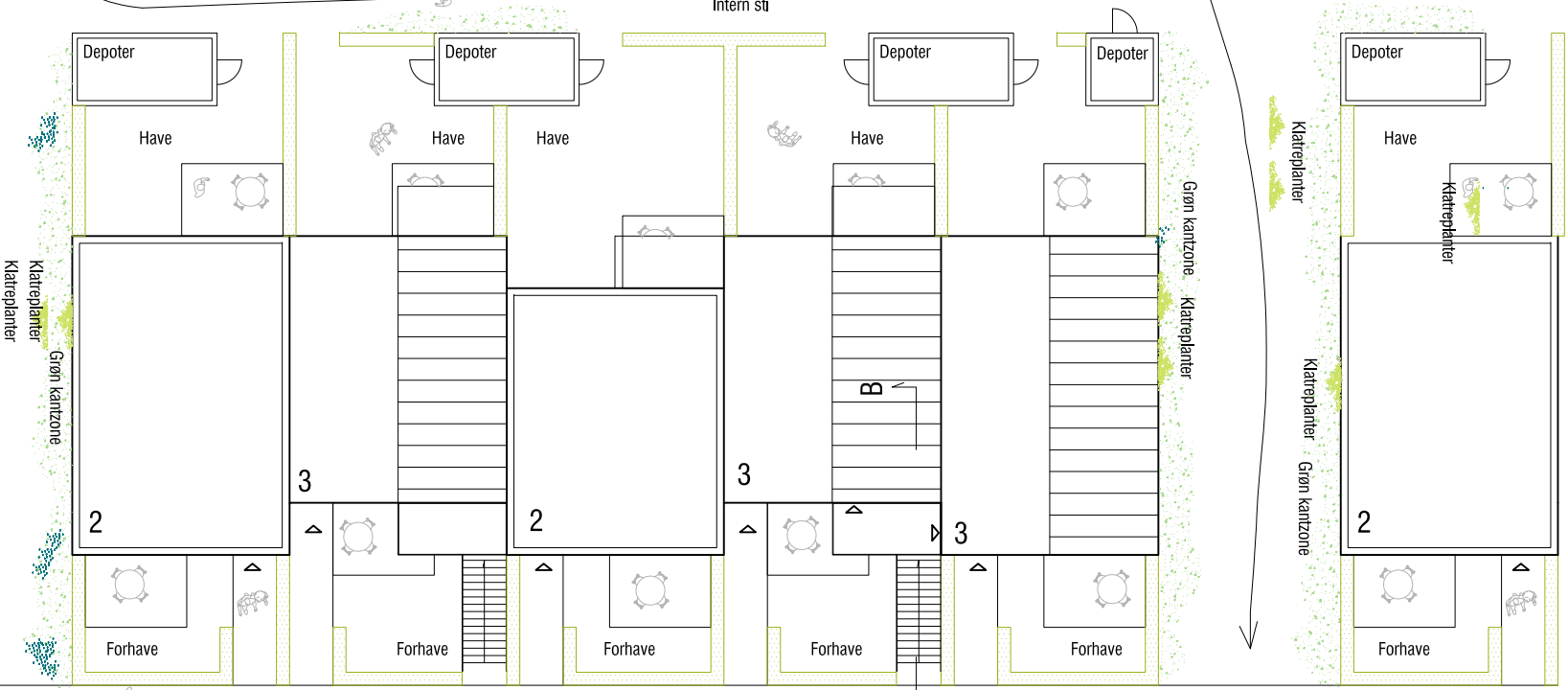
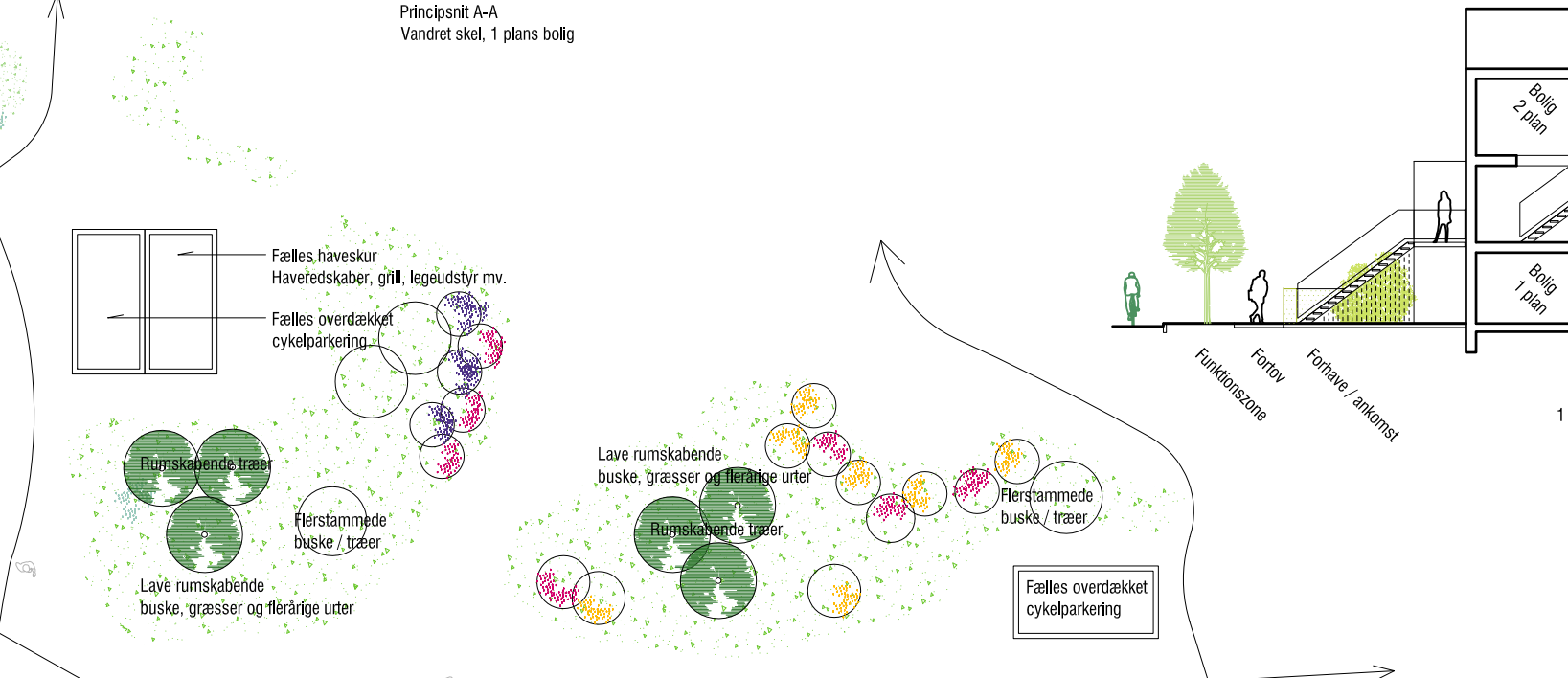
Princip for haver og kantzoner
Etageboliger i 1 - 2 etager



Principsnit A-A
 Vandret skel, 1 plans bolig



Principsnit B-B
 Vandret skel, 1 og 2 plans boliger



Princip for haver og kantzoner
Etageboliger i 2 - 3 etager, 1 og 2 plans boliger

Princip for haver og kantzoner rækkehus 1 og 2 plan
Plan og snit 1:250

Princip for haver og kantzoner
 Rækkehuse i 1 - 2 etager
 Parkering i gaderum



Princip for haver, parkering og kantzoner
Rækkehuse med parkering i 1 og 2 plan

Princip for haver og kantzoner etagejendom i 2 - 3 etager

Plan og snit 1:250

Planen viser ikke etageantal og tagformer

