

Brøndby Kommune

Brøndby Rådhus

2605 Brøndby

Principansøgning vedr. nyt boligbyggeri, Kirkebjerg Parkvej 8 + 10

På foranledning af 2E Bolig og Projektsalg, sender vi hermed revideret principbeskrivelse samt tilhørende skitseforslag til brug ved vurdering af kommende byggeri på Kirkebjerg Parkvej 8 + 10.

Vi ønsker med denne beskrivelse samt tilhørende bilag kommunens vurdering efter kommunens temamøde for området omkring Kirkebjerg Parkvej samt gerne en principgodkendelse inden det egentlige projekteringsarbejde opstartes

Plangrundlag:

Byggeriet er omfattet af Lokalplan 237, For Kirkebjerg Terrassen, Brøndby Kommune

Bebyggelsen er placeret i Delområde III

Vi er blevet orienteret om ud fra temamødet den 6. december at vi kan forvente en bebyggelsesprocent på max 100%. Der skal desuden forventes variation i bebyggelsen og ønsket om at byggeriet opføres med facader i mursten og sluttelig skal der opnås friarealer på omkring 40% hvorved at parkering gerne må foregå under bebyggelsen.

Vi har ud fra ovenstående forsøgt løst opgaven på flg. måde:

Bebyggelsens placering og bebyggelsespct.:

Vi har på de to matrikler i alt 4.379m² grundareal tilbage efter at der ekspropriation af område ud mod Kirkebjerg Parkvej til vejudvidelse.

De nuværende matrikler udgør ialt flg. (BBR oplysninger):

Kirkebjerg Park Vej 8 (matr. nr. 22ap)	2.268m ²
Kirkebjerg Park Vej 10 (matr. nr 22aq)	2.836m ²
Totalt areal for begge matrikler:	5.104m²

Der vil blive reduceret i arealet efter ekspropriationarbejdet iht. flg.

Kirkebjerg Park Vej 8 (matr. nr. 22ap)	- 323,0m ²
Kirkebjerg Park Vej 10 (matr. nr 22aq)	- 402,1m ²
Reduktion af areal total:	- 725,1m²

Nyt samlet grundareal er: 5.104,0-725,1m²= **4.378,9m²**

Ved en bebyggelsespct på 100% iht lokalplanens anvisninger giver det ialt : 4.378,9x100% = 4.379m² tilladt boligbebyggelse.

Højder:

Bebyggelsen må maks. opføres i 6 etager / 22m højde iht. nærværende lokalplan.

- Vi ønsker at opføre bebyggelsen i varierede højder fra 2,4 og 5 etager

Facader og stueplan m.m.:

Bygningers facader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer i form af tegl, natursten, træ, ikke-reflekterende metal, beton og glas. Endvidere må der anvendes energiproducerende paneler på facader og tagflader, såfremt de integreres i arkitekturen efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

- Vores materialevalg vil blive af forskellige facadestener i blankt murværk. Facaderne vil blive opført i varierende bygningshøjder der sammen med skiftende facadestensvalg giver den samlede bygning et dynamisk og spændende udtryk til værdi for områdets fremtidige udvikling.

Det er intentionen, at den samlede bebyggelse fremstår med en karréstruktur med mulighed for pladsdannelser, således at der skabes mulighed for en god sammenhæng med de omkringliggende kvarterer. *Da vi kun har råderet over de førnævnte matrikler vil vi som udgangspunkt opføre den lange karrés bebyggelse mod Øst/Kirkebjerg Parkvej. Ved en samlet bebyggelse på nabogrundene vil denne karré være startskuddet til lokalplanens intentioner*

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. *Da byggeriet er omfattet af BR2015 som minimumskrav vil der ved nærmere projektering sandsynligvis blive behov for solceller o.l.*

Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facaden/tagfladens arkitektur.

I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning.

Støj:

Der er i lokalplanen angivet en del støjkrav som kræver opmærksomhed fra start – der henvises til §8 i lokalplanen.

- Vi ønsker kommunens tilsagn om at dette ikke kan få betydning for at vi ikke kan opnå ibrugtagningstilladelse såfremt at de tilstødende områder ikke støjsikres eller ombygges til andet erhverv/boliger.

Opbevaringsrum:

Der vil i boligerne blive opsat rigeligt med opbevaringskabe samt vil der blive etableret opbevaringsrum i terræn. De vil blive integreret i terrænbeplantningen

Friarealer i Delområde III:

Ud fra temamødet er vi blevet orienteret om at man ønsker at skabe ca. 40% i friarealer for bebyggelsen, hvor det tidligere var 20%. Ved 40% vil det kræve i alt 1.752m² udlagt til friarealer.

- Vi har i vores nye forslag i alt ca. 1.320m² friarealer i terræn.
 - Der er 16 boliger der har deres egen terrasse på ca. 10m² i terræn - dvs. 160m²
 - Altanerne udgør i alt 8m² pr bolig og da vi har i alt 40 boliger udløser disse 320m²
- Vi vil derfor høre kommunens indstilling til at medregne altaner og terrasser i terræn i den samlede friarealberegning da vi derved opnår 1800m² i friareal tilknyttet bebyggelsens*

beboer. Der vil kunne etableres tagterrasser på bebyggelsen, men vi vil helst undgå dette da det vil

Arealer til udendørs oplag skal afskærms i form af en vægafskærmning, der skal beplantes og kan suppleres med en overdækning.

Regnvand og bæredygtighedsanbefalinger:

Der er krav om at der udføres en LAR-løsning for hver enkelt bebyggelses således at regnvand holdes på egen grund og nedsives.

Alle parkeringspladser samt vendepladserne vil blive udført som græsarmering

Parkering delområde III

P-plads krav: 1,0 p. plads pr bolig.

- Vi har i dette forslag tilpasset at der parkeres i terræn, da en kælderopbygning vil være for omkostningstung i forhold til den nu ret kraftig reducerede bebyggelsesprocent. Vi har i alt 56 boliger hvilket udløser et parkeringsbehov på 56 p-pladser.

Cykel parkeringskrav er som følger:

Boliger: der skal regnes med 2,5 cykelparkering pr 100m² bolig eller 2,5 pr bolig.

- Ved 2,5 cykelp-plads pr 100m² vil det udløse i alt $4.379/100 * 2,5 = 110$ cykelp-pladser
- Ved 2,5 cykelp-plads pr bolig vil det udløse $56 \times 2,5 = 140$ p-pladser.

Iht. lokalplanen ønskes minimum 50% af cykelparkeringen foregå som overdækket

Vejadgang: Der anlægges ny boligvej fra Kirkebjerg Parkvej

Brandredning:

Der sikres at der vil være redningsmulighed til alle boligernes altaner mod vest via vejadgang til parkeringsplads i terræn. Vej er placeret med maksimal afstand til bygningskrop på 7,0m jf. gældende krav fra brandmyndighederne.

Boligstørrelser:

Dette reviderede forslag indeholder boligstørrelser fra 75-80m² - alle som 2- eller 3-værelses familieboliger. Alle boliger får adgang til altan eller terrasse i terræn.

Ud fra denne korte principbeskrivelse samt vedlagte bilag af skitser af ny bebyggelse vil vi gerne høre kommunens vurdering af det pågældende projekt.

Vi er naturligvis klar til en dialog herom hvis der er ønsker om ændringer eller rettelser hertil

Med venlig hilsen

Jesper Nordberg

Sagsarkitekt

UBN ARKITEKTER

Mobil: 2215 5860



**USSING
BRIX
NORDBERG
ARKITEKTER**

P NØRKJÆRS PLADS 10

9800 HJØRRING

TEL 25 70 77 80

POST@UBNARK.DK

WWW.UBNARK.DK