

FAMILIE- BOLIGER

På Drejervej

FORSLAG TIL REVIDERING AF
NYT LOKALPLANFORSLAG
FOR DREJERVEJ, KBH NV

06.11.2020



LOKALPLANSOMRÅDET

Nærmiljø

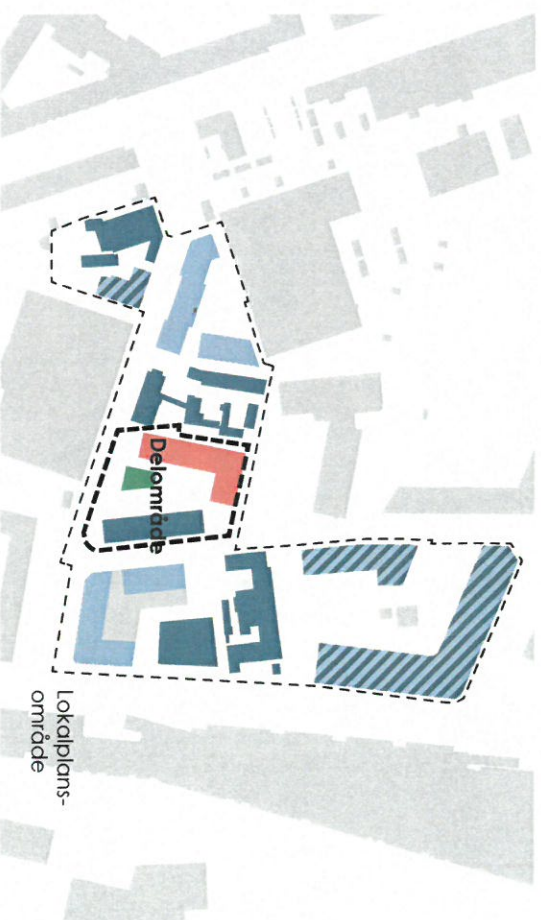


NÆRMILJØET, KBH NV

Området omkring Drejervej er et sammensat sted af mindre virksomheder, værksteder, engroshandel og enkelte boliger. Stedet fremstår uplanlagt, og de enkelte bygninger varierer i materiale, farve og omfang.

Den sammensatte karakter gør sig også gældende når man zoomer lidt ud og kigger på bydelen. Nye projekter i har styrket den meget diverse karakter der i forvejen hersker i området, og gjort området endnu mere spændende og karakter fyldt.

Det nye lokalplanområde skal gerne styrke denne fortælling og bidrage til en diverse bydel, samtidig med at området skal tilbyde grønne åndehuller og gode boliger.



LOKALPLANSOMRÅDET

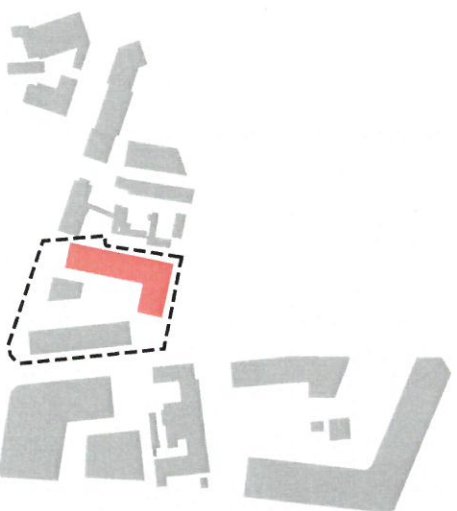
	Bolig		Publikumsorienterede servicehverv
	Servicehverv		Bolig eller servicehverv
	Bygning 2		Kontekst

FAMILIEBOLIGER

Delområde II

Vi vil:

- Bygning 2 udnyttes til familieboliger istedet for serviceerhverv.
- Skabe en forankring i nærmiljøet
- Styrke lokalplanforlaget via flere permanente beboere



Delområde II
Bygning 2



UNGDOMSBOLIGER

Nordvest kvarteret i København oplever en boom i opførte og kommende ungdomsbolig-projekter.

Det er i udgangspunktet positivt, men det er samtidig vigtigt at fastholde en balance i områdets beboersammensætning, for at minimere risikoen for, at området bliver en midlertidig transitbydel for unge studerende



FAMILIEBOLIGER

Nye familieboliger vil være med til at løfte bydelen omkring Drejervej og Lygten, som i dag er et område uden særlig mange boliger, og dermed beboere med et fast tilhørsforhold til stedet.

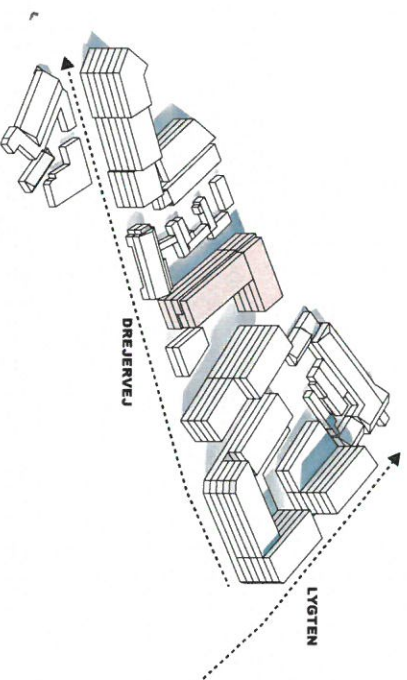
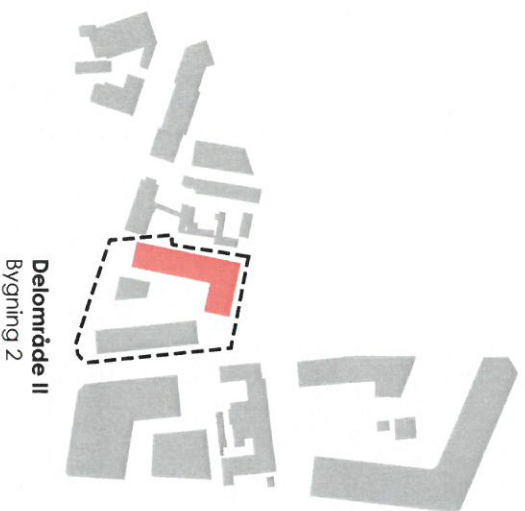
Med det nye boliger vil der flytte familier ind på stedet med et mere permanent tilhørsforhold. Det kan forhåbentlig være med til at præge stedet positivt og løfte området til glæde for hele bydelen

STRATEGI

Delområde II, Bygning 2

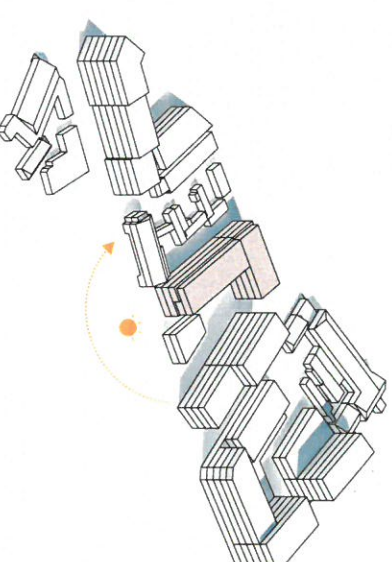
Vi vil:

- Styrke nærmiljø igennem arkitektonisk kvalitet
- Styrke områdets grønne karakter.
- Arbejde med grønne aktive facader
- Skabe varierede boligformer



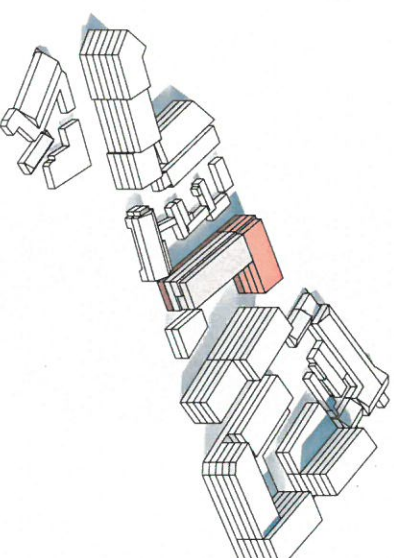
STØJ OG TRAFIK

Bygning 2's placering er velegnet til bolig. Stedet ligger et roligt sted, langt fra trafikken ved Lygten.



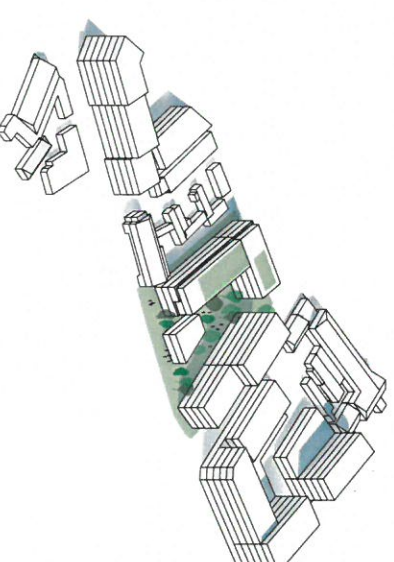
SOLFORHOLD

Bygningen ligger optimalt placeret i forhold til lysforhold. Kun en lille del af facaden er orienteret mod nord.



BLANDET BOLIGFORMER

Bygningen er sammensat af forskellige boformer. Lejligheder med forhaver, små og store lejligheder og eventuelt almene



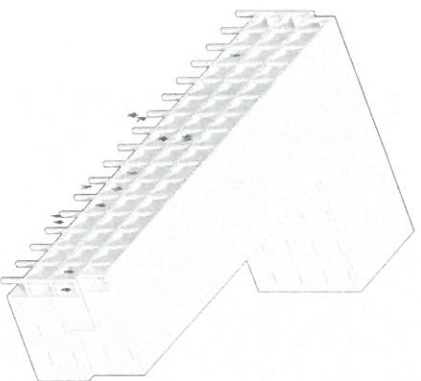
GRØNNE FRIAREALER

Et grønt gårdrum for stedets beboer. Kombineret med offentlige funktioner, vil stedet blive et samlingspunkt i bydelen

ARKITEKTUR

Delområdet II, Bygning 2

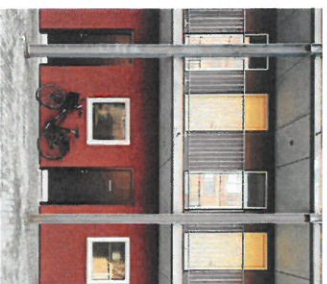
SERVICEERHVERV



LUKKEDE FACADER OG SVALEGANGE

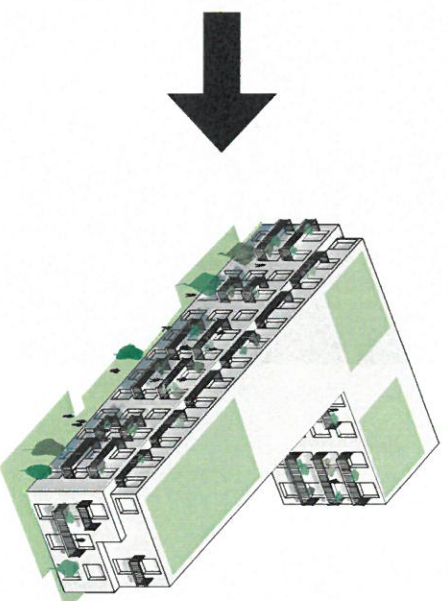
Bygning 2 er i den nuværende lokalplan tillænk serviceerhverv.

- ✚ Lukkede facader
- ✚ Ensidig belyste lejligheder
- ✚ Mindre levende kantzoner



EKSEMPLER PÅ SVALEGANGE

FAMILIEBOLLIGER



ÅBNE FACADER OG GRØNNE KANTZONER

Vi vil ændre bygningen til at indeholde ren bolig.

- ✚ Levende facader, altaner og begrønning
- ✚ Forhaver og grønne kantzoner
- ✚ Gennemlyste lejligheder
- ✚ Grønne tage



GÅRDRUM

GRØNNE KANTZONER

FORHAVNE

ARKITEKTUR

Facadeopstalt, Øst, Bygning 2

EKSEMPEL PÅ OPSTALT

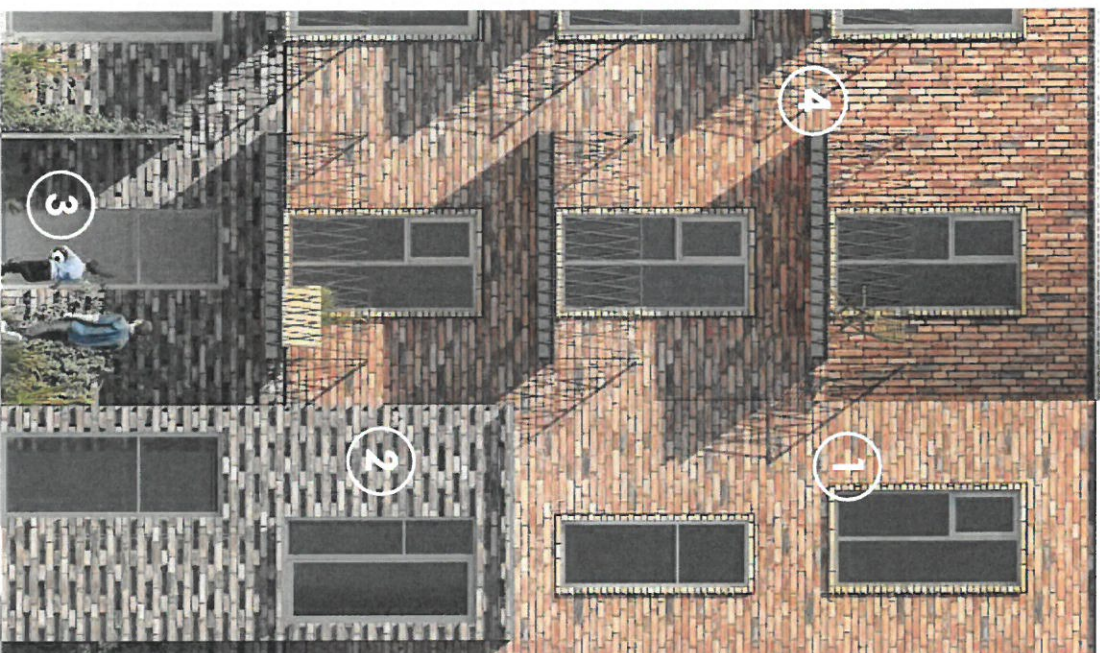


EKSEMPLER PÅ MATERIALER



ARKITEKTUR

Facadeopstalt, Øst, Bygning 2



1 INDRAMNING AF VINDUER



2 KARNAP VED ANKOMST



3 GRØNNE FORHAVER



4 SKIFT I FORBANDT

LEJLIGHEDSPLAN

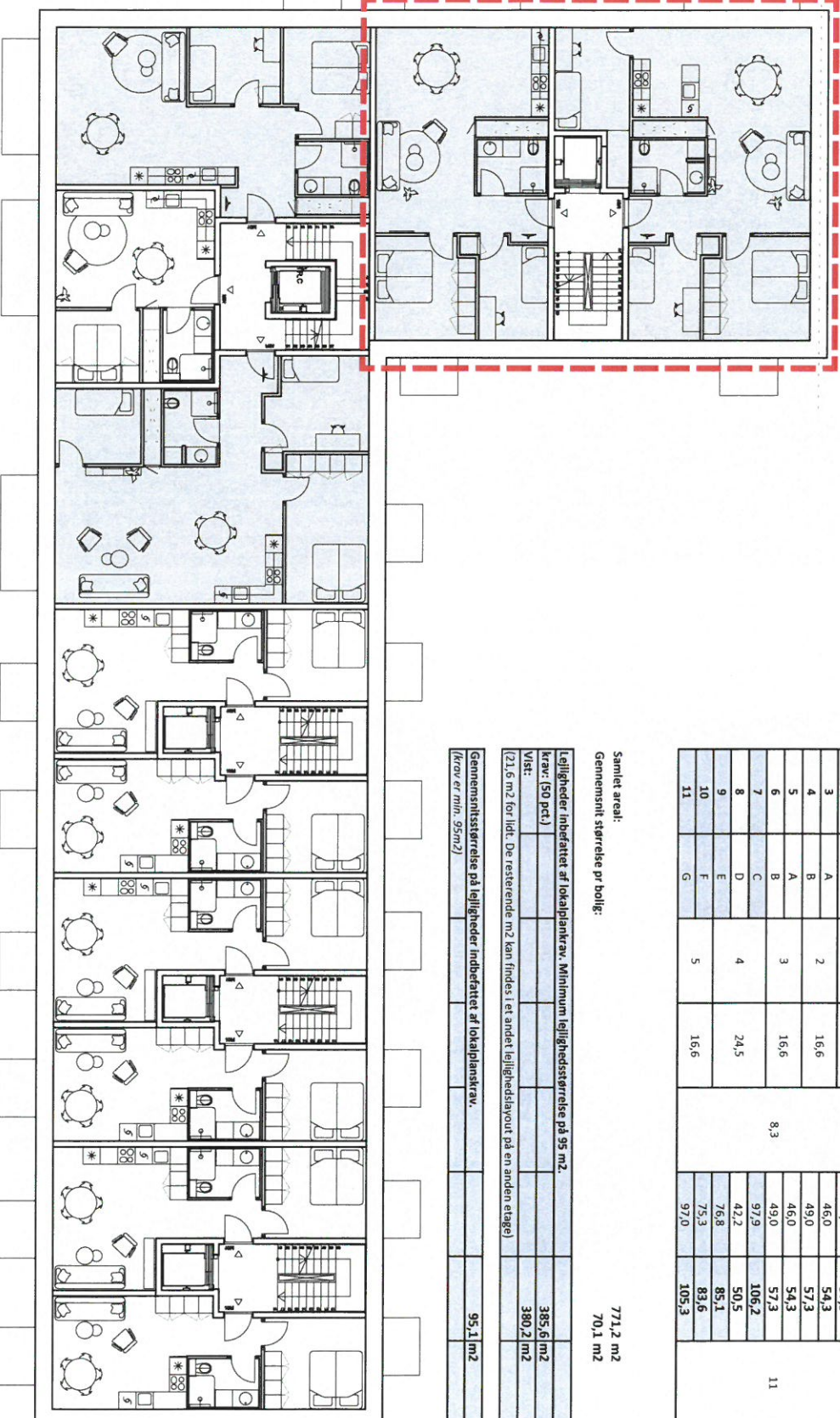
Standardetage. 1:750

areal overstødet byggefelt

Bolig nr. 11
105,3m²
4V
Type G

Bolig nr. 10
83,6m²
3V
Type F

Mulighed for
Almene boliger
25 pct.



Bolig nr. 9
85,1m²
3V
Type E

Bolig nr. 8
50,5m²
2V
Type D

Bolig nr. 7
107 m²
4V
Type C

Bolig nr. 6
57 m²
2V
Type B

Bolig nr. 5
54,5 m²
2V
Type A

Bolig nr. 4
57 m²
2V
Type B

Bolig nr. 3
54,5 m²
2V
Type A

Bolig nr. 2
57 m²
2V
Type B

Bolig nr. 1
54,5 m²
2V
Type A

Tal for standardetage

Lejligheds nr.	Bolig type	Trappe nr.	Trappe (m ²)	Trappe brutto (m ²)	Lejlighed (m ²)	Lejlighed brutto (m ²)	Antal boliger
1	A	1	16,6		51,7	60,0	11
2	B				49,0	57,3	
3	A	2	16,6		46,0	54,3	
4	B				49,0	57,3	
5	A	3	16,6	8,3	46,0	54,3	
6	B				49,0	57,3	
7	C				97,9	106,2	
8	D	4	24,5		42,2	50,5	
9	E				76,8	85,1	
10	F				75,3	83,6	
11	G	5	16,6		97,0	105,3	

Samlet areal:
Gennemsnit størrelse pr bolig:

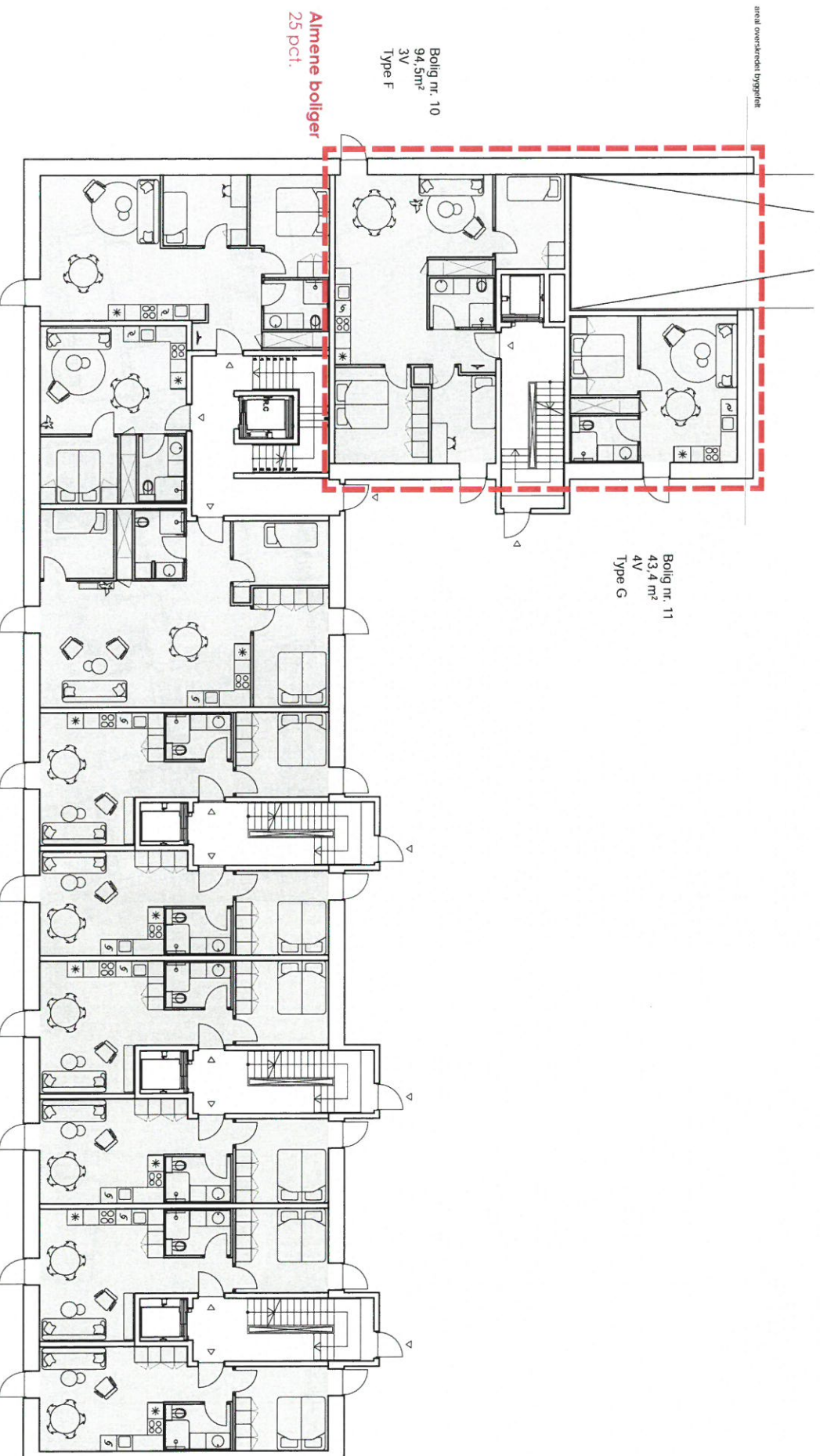
771,2 m²
70,1 m²

Lejligheder inddækket af lokalplankrav. Minimum lejlighedsstørrelse på 95 m ² . Krav (50 pct.)	385,6 m ²
Vist: (21,6 m ² for lidt. De resterende m ² kan findes i et andet lejlighedslayout på en anden etage)	380,2 m ²
Gennemsnitstørrelse på lejligheder inddækket af lokalplankrav. (Krav er min. 95m ²)	95,1 m ²

LEJLIGHEDSPLAN

Stueetage. 1:750

areal overskåret bygningen



SITUATIONSPLAN

1:1500



KÆLDERPLAN

1:1500



Parkering:
40 stk.

Cykel-p
104 stk.

NØGLETAL

NØGLETAL DELOMRÅDE II, OG BYGNING 2

Total etagemeter: 5.900 m²

Bygning 2:

2966 m²(uændret)

Bebygelsesprocent: Uændret

Fritareal:

Fritareal for hele delområdet II:

Krav:

For bygning 1: 10 pct. (273,6 m²)

For bygning 2: 30 pct. (889,8 m²)

For bygning 3: 10 pct. (20 m²)

Sum: 1.183,4 m²

Tegnet:

1.515 m²

Byrum

Gårdrum:

1295 m²

(afgrænsning i følge tegning 6a i
lokalplanforslaget)

Fast belægning: 832 m² (64 pct)

Grønt: 463 m² (36 pct.)

Legereal med grønne elementer
og siddemuligheder.
100 m².

Parkering:

Krav:

Bygning 1: (Hotel) 1. p-plads per 175 m² = 16 stk.

Bygning 2: (Familleboliger) 1 p-plads pr. 214 m² = 14 stk.

Bygning 3: (Publikumsorienteret erhverv) 1 p-plads pr. 143 m² = 1-2 stk.

Sum: 32 p-pladser

Tegnet:

40 p-pladser

Cykel-p

Krav:

Bygning 1: 3 p-pladser pr. 100 m² = 82 stk.

Bygning 2: 4 p-pladser pr. 100 m² = 118 stk.

Bygning 3: 3 p-pladser pr. 100 m² = 6 stk.

Sum: 206 p-pladser

Tegnet:

102 på terræn

104 i kælder