

Pia Lindgren

Fra: TMFKP Sekretariat
Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Rasmus Steenberger (F) vedr. indsigt i lokalplanprocessen for Jorisvej II den 9. september 2023, eDoc nr. 2023-0367442

Fra: TMFKP Klima Rådhuspost
Sendt: 20. september 2023 10:44
Til: Rasmus Rune Steenberger (Borgerrepræsentationen)
Emne: Svar på spørgsmål stillet af MB Rasmus Steenberger (F) vedr. indsigt i lokalplanprocessen for Jorisvej II den 9. september 2023, eDoc nr. 2023-0367442

Kære Rasmus Steenberger

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Klima og Byudvikling, fremsendes svar på spørgsmål stillet den 9. september 2023 vedr. indsigt i lokalplanprocessen for Jorisvej II.

Med venlig hilsen

Lone Toft Jakobsen
Sekretær
Klima og Byudviklingssekretariatet

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling



Besvarelse vedr. indsigt i lokalplanprocessen for Jorisvej II

Medlem af Borgerrepræsentationen Rasmus Steenberger (F) har den 9. september 2023 henvendt sig med ønske om indsigt i tegningsmateriale, der viser bebyggelsen for lokalplanen for Jorisvej, som ligger mellem Engvej og Jorisvej.

Svar

Vedhæftet besvarelsen ligger de nyeste tegninger. Til orientering nærmer processen sig startredegørelse.

Venlig hilsen
Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

20-09-2023

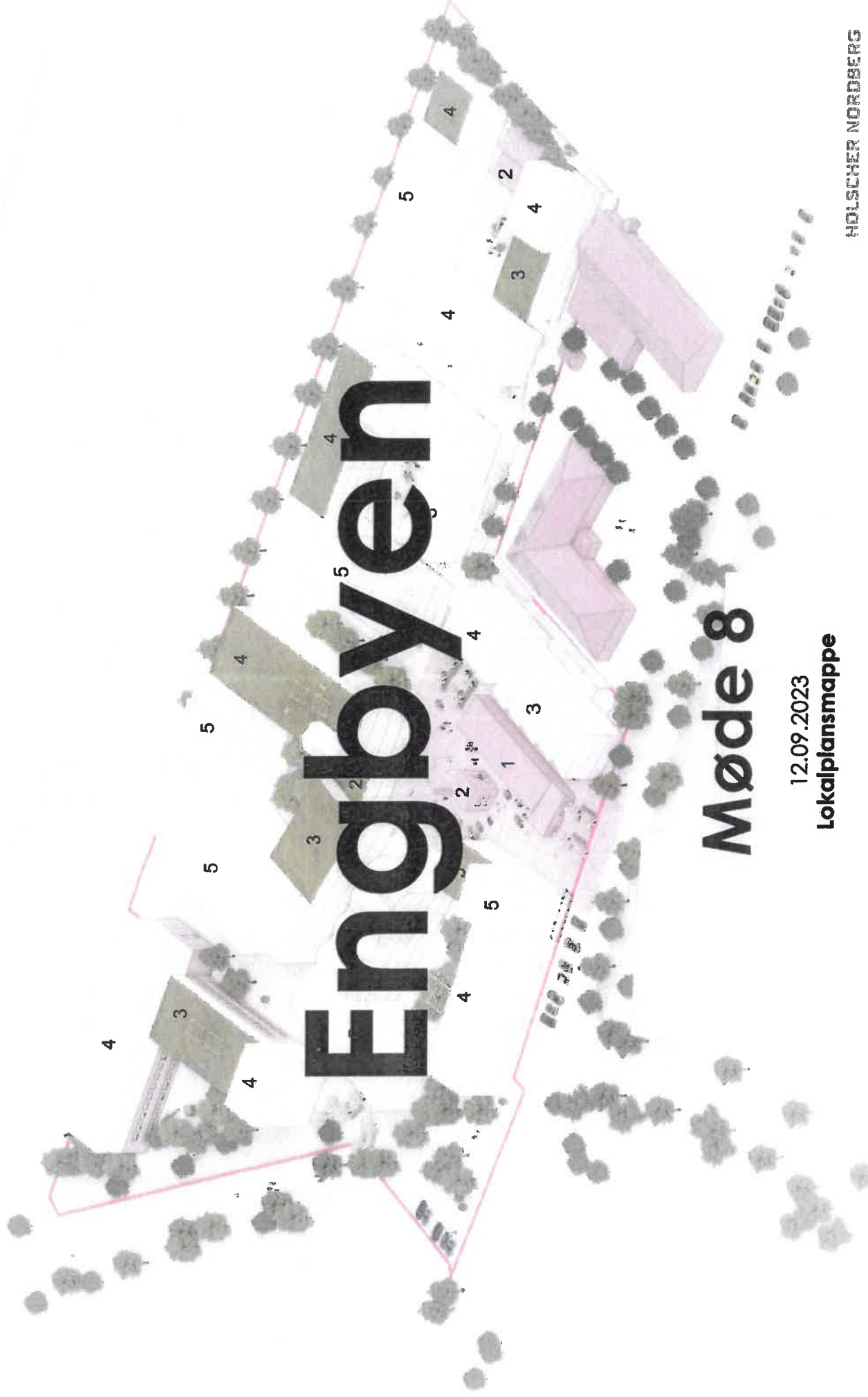
Sagsnummer I F2
2023 - 14934

Dokumentnummer i F2
103009

Sagsnummer eDoc
2023-0367442

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452



Engbøen

Møde 8

12.09.2023

Lokalplansmappe

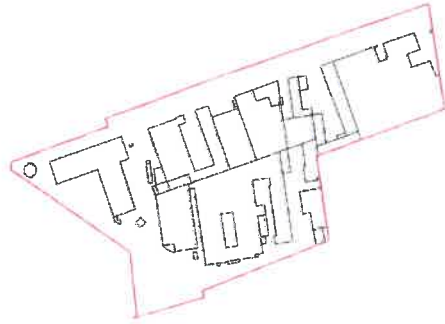
PLANER OG BINDINGER	
1.1 Screening af kort	1
1.2 Servitutter	2
1.3 Ledninger	3
ANALYSE AF STEDET	
2.1 Lokalplanafgrænsning	4
2.2 Sammenhæng med omgivelse	5
2.3 Bydetsplanen	9
HOVEDGREB	
3.1 Hovedgreb	10
3.2 Projektbudget	12
3.3 Renoveringsstrategi	13
3.4 Arkitekturpolitikken	14
3.5 Illustrationsplan	15
3.6 Illustrationer	16
ANVENDELSE	
4.1 Placering af anvendelser	17
4.2 Boligtørrelser	18
TRAFIK	
5.1 Mobilitet og trafikflow	19
5.2 Sikker skolevejs analyse	20
5.3 Varelevering	21
5.4 Overkørsler og signalregulering	22
5.5 Udformning af veje, stier, pladser, broer og promenader	23
BIL- OG CYKELPARKERING	
6.1 Eksisterende bilparkering	24
6.2 Placering af bilparkering	25
OMFANG OG PLACERING	
7.2 Volumenmodel	26
7.3 Bebyggelsesplan	27
7.4 Dagslystforhold	28
7.5 Det skrå højdegrænseplan	29
7.6 Skyggediagrammer	30
BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER	
8.1 Registrering af eksisterende bygninger mhp. evt. bevaring	31
YDRE FREMTRÆDEN	
9.1 Arkitektonisk hovedgreb	32
9.2 Opstaller	33
9.3 Altaner & kamapper	34
UBEBYGGEDE AREALER	
10.1 Brandledning	35
10.2 Friarealer og opholdsarealer	36
10.3 Kantzoner	37
10.4 Træregistrering	38
10.5 Beplantningsplan	39
10.6 Bynatur i København	40
MILJØ	
11.2 Jordforurening	41
11.3 Forurenende virksomheder	42
11.4 Støj fra trafik	43
VANDAREALER OG ZONESTATUS	
12.1 Den kystnære del af byzonen (kystnærhedszonen)	44
BÆREDYGTIGHED	
13.1 Bæredygtighedsværktøjet	

3. Hovedgreb

Hovedgreb

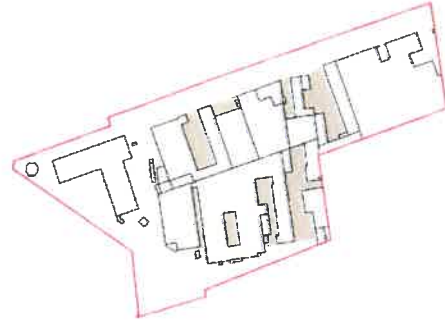
3.1 Hovedgreb (S)

Strategi for bevarelse og nybyg



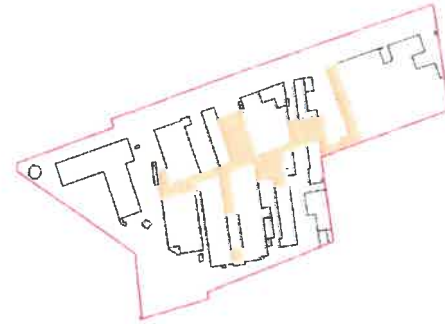
Eksisterende bygninger

Eksisterende industrimiljø er tæt bebygget med dybe bygningskropper i en til to etager. Overdækninger, skure, fagerbygninger, værksteder og haller, danner en bemærkelsesværdig struktur, som skiller sig ud fra villabyernes softare bygninger.



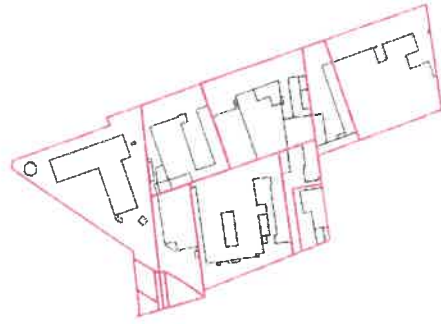
Gårdrum

Mellem bygningerne opstår tætte og lidt gemte gårdrum. Formen er tilfældig, opstået mellem tilbygninger og knopskydninger, som er kommet til over tid.



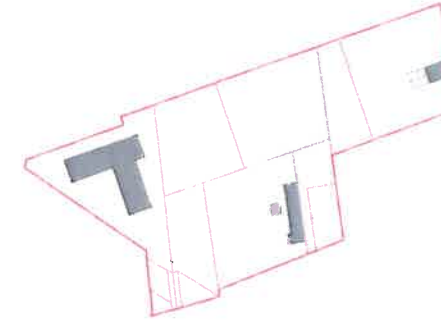
Sammenbygning

De store industribygninger er med tiden blevet forbundet af mindre knopskud og sammenbygninger, således at industrirådet i dag fremstår som én samlet bygningsmasse.



Facader ligger i skel

Grundende er tælbegyget med ydermure placere tilskelgrænse.



Eksisterende bygninger bevares

Udvalgte bygninger af høj kvalitet, eller med et særligt arkitektonisk udtryk, bevares og omformes til fællestus eller bolig. Støttestrukturer bevares og udbygges med 1-2 etager og tegl og andre bygningsdele genanvendes i projektet.

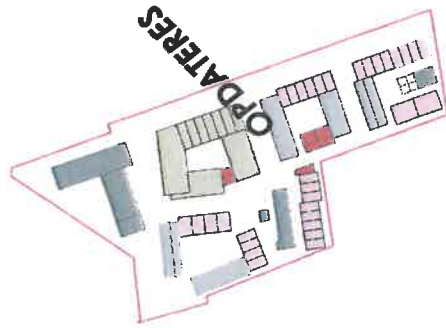


Nybygget i gøjes

Nye bygninger med bolig, plejeboliger og fællesareal opføres. Bygningers retninger følger oprindelige skel, så der opstår fine gader, stræder og pladser, der i udformning og takt minder den oprindelige takt.

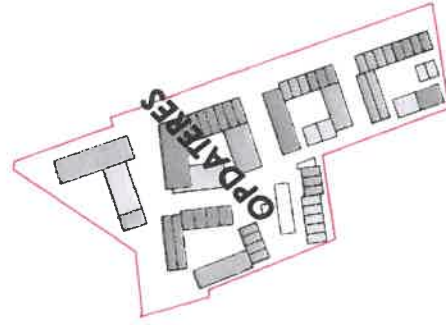
Hovedgreb 3.1 Hovedgreb (E)

Strategi for byrum og arkitektur



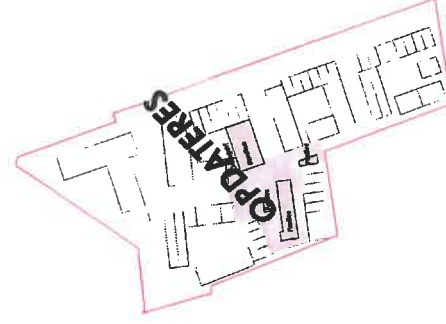
Typologier

Bebyggelsen består af klodser i forskellige højder og med forskellige tage.
Sammen med de eksisterende bygninger danner de åbne karréer og rækkehuse, der indrammer gader, gårdum og pladser.



Højder

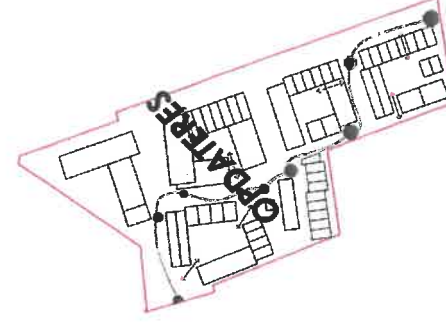
Variation i bygningshøjder



Pladser

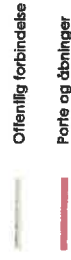
Centralt i området ligger det primære pladsrum, som forbinder alle stræder og gårdum. Pladsen er med til at knytte områdets fælles og offentlige funktioner sammen. Fælleshus, legeplads, opholdzoner og en åben stueetage ved plejehjemmets kantline, er all sammen med til at skabe liv på pladsen.

Sekundære pladsrum udgør mindre og lokale mødesteder for de nærmeste beboere.



Forbindelser

Områdets sydlige hjørne forbindes med den tværgående nordlige cykelforbindelse.



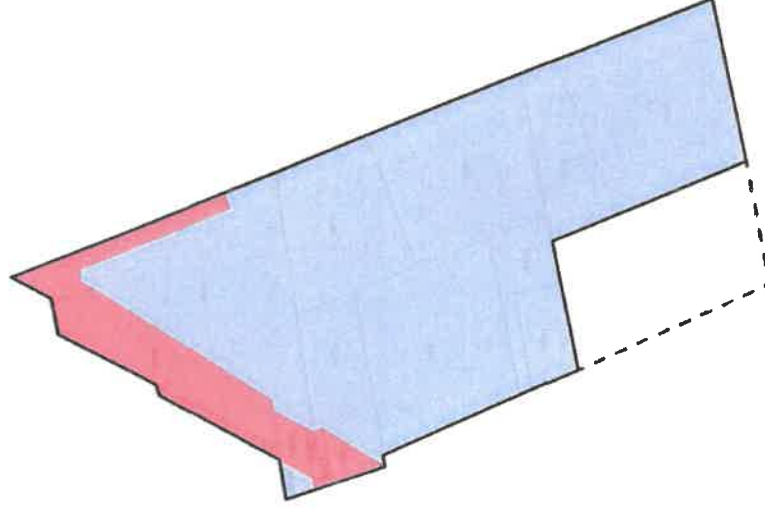
Hovedgreb 3.2 Projekt­nøgletal (S)

Arealoversigt		iht. BBR
Grundareal BBR	23.858 m ²	
Samlet byggeareal med 150%	35.767 m ²	
Ekisterende bebyggelse	3.253 m ²	iht. BBR
tilbygning eksisterende bygn.	1.626 m ²	
Nybyg total	30.872 m ²	egnet
Bebyggelse total	35.751 m ²	
Bebyggelsesprocent	150%	

Friareal		iht. BBR
Grundareal	23858 m ²	
Fodaflyk bebyggelse	9150 m ²	egnet
Vare, cykelsil og parkering	2400 m ²	egnet
Trafikanløb (Plejeriem)	990 m ²	egnet
Friareal total	13278 m ²	egnet

anvendelse	P		Cykel P		Heraf Lad CP krav	Friareal	
	P norm	P krav	Cykel P norm	Cykel P krav		Friareal norm	Friareal krav
Bolig	1 pr. 214 m ²	100	4 pr. 100 m ²	859	42,9	40%	8.589
Andet almene plejeboliger	1 pr. 714 m ²	13	0,5 pr. 100 m ² *	47	18,8	20%	1.860
Andet institution	1 pr. 268 m ²	18	2,5 pr. 100 m ²	122	-	40%	1.952
Total		132		1.028	61,7		12.400

* CP for plejeboliger er estimeret og kræver konkret vurdering ud fra antal medarbejdere og beboere



■ Bolters ejendomme 23.858 m²
■ Københavns Kommunes ejendomme 3.366 m²

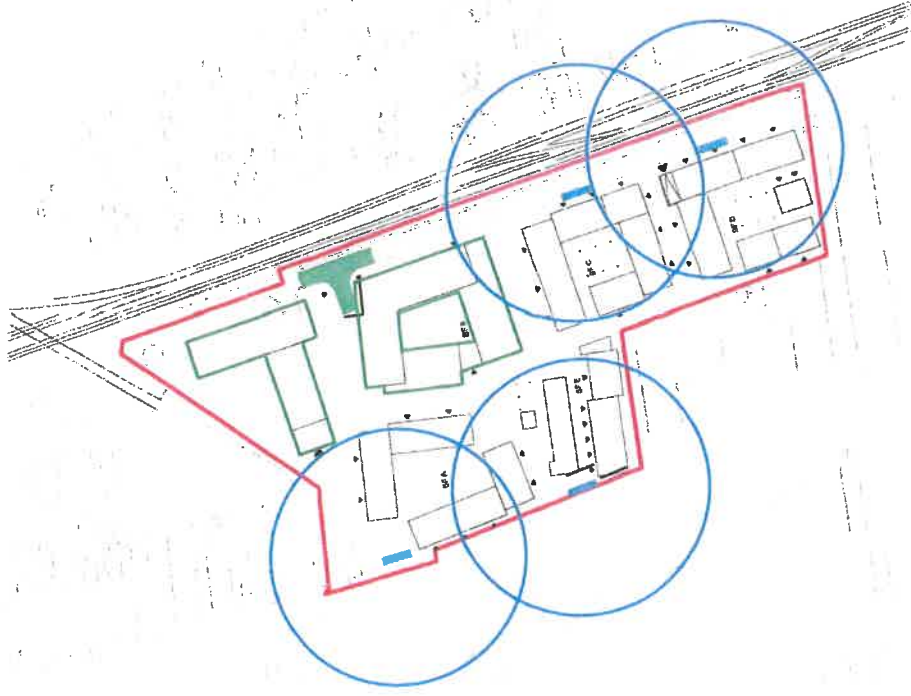
LP-afgrænsning
 KP-afgrænsning

Hovedgreb

3.3 Renoveringsstrategi (S)

OPDATERES AF LANDSKAB

(Tilføj pile til affald for skole og pleje, mulig placering af byttecentral og storskrald i eks. bygn. Ryk molokker efter seneste sitplan)



Affald
Erhverv + vandehammer
Moduler + molokker



Strategi for affaldhåndtering - Alternativ

Renovationsvognen bejler molokker via Jørlsvej og Engvej.

Version med fire affaldstationer, to på Engvej og to på Jørlsvej.

Løsningen kræver at den nærliggende affaldsstation mod Engvej, kan opføres på kommunens areal.

Hovedgreb

3.4 Arkitekturpolitik (S)

Udvalgte fokusområder for Engbyen

02 Byg videre på lokal egenart, så det styrker forskelligheden og det unikke	Det gør vi ved at ... 02.1 planlægge byudvikling ud fra et hovedgreb, der tænker byggele og landskab sammen og styrker stedets egenart og lokale fortælling. 02.2 fremme sammenhæng mellem byudviklingsområder og de omkringliggende bykvarterer, så der er nærhed og tilgængelighed til byrum, institutioner m.m. 02.3 fremme arkitektonisk kvalitet i de enkelte projekter, så de i et nutidigt formsprog forholder sig æstetisk og funktionelt til kulturarven, landskabet og viden om brugernes behov og livsvel.	04 Udform bygninger og byrum med mennesket i centrum	Det gør vi ved at ... 04.1 understøtte liv og ophold langs kanten af bygninger gennem indretning og fysisk udformning af private, halvprivate og offentlige zoner i overgangen mellem bygning og uderum. Det giver byen levende kantzoner og aktive stueetager, der viser synlige tegn på liv. 04.2 indarbejde og udforme tilgængeligheds løsninger som en integreret del af arkitekturen, så der sikres lige adgang og god oplevelse for alle byens brugere.
03 Respekter eksisterende kulturværdier i bymiljøer, bygninger og byrum	Det gør vi ved at ... 03.1 tage højde for og understøtte de værdifulde kulturmiljøer og de bevaringsværdier, der knytter sig til området, når vi planlægger byudvikling. 03.2 respektere eksisterende bygninger og bynatur af særlig arkitektonisk eller kulturel værdi ved at udpege det som bevaringsværdigt i lokalplaner og kun nedrive eller fjerne med særlig begrundelse. 03.3 transformere eksisterende bydele, byrum og bygninger, så de bevarer de bærende bevaringsværdier og samtidig bygger	06 Udform bygninger og byrum med plads til fællesskaber og borgerinitiativer	Det gør vi ved at ... 06.1 udforme robuste byrum, der inviterer til alsidig brug og kan danne rammen om både spontane og planlagte aktiviteter hele året rundt. 06.2 understøtte fællesskabet i byen ved at udforme byrum, der inviterer til ophold og møder for mange forskellige brugere på tværs af kultur, alder og køn, fx også ved kommunale kultur-, idræts- og børneinstitutioner.

*Uddrag af relevante emner fra Københavns Arkitekturpolitik 2017, som findes her:

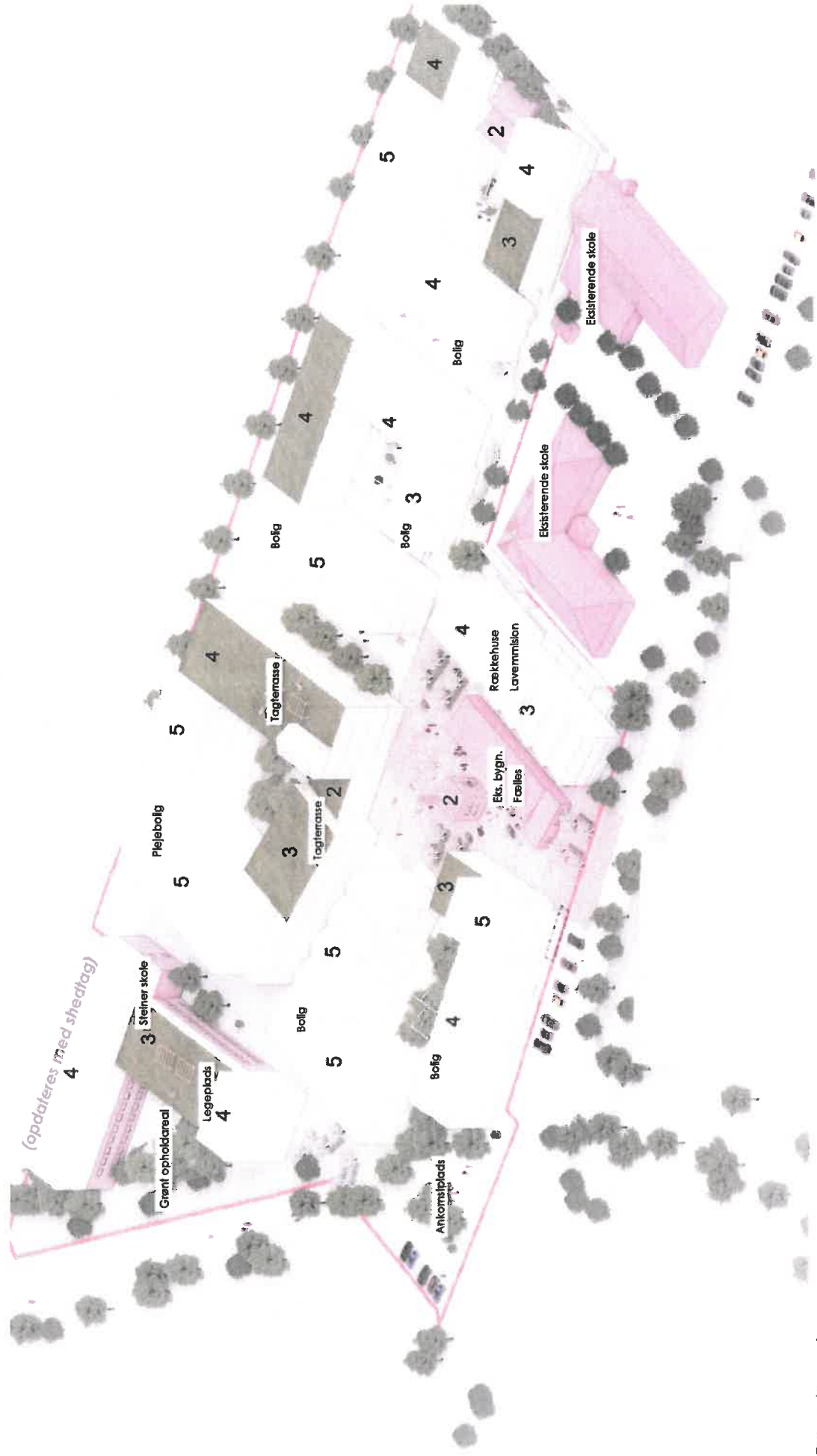
https://kk.sites.itea.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detail&id=1646

Hovedgreb 3.5 Illustrationsplan (S)



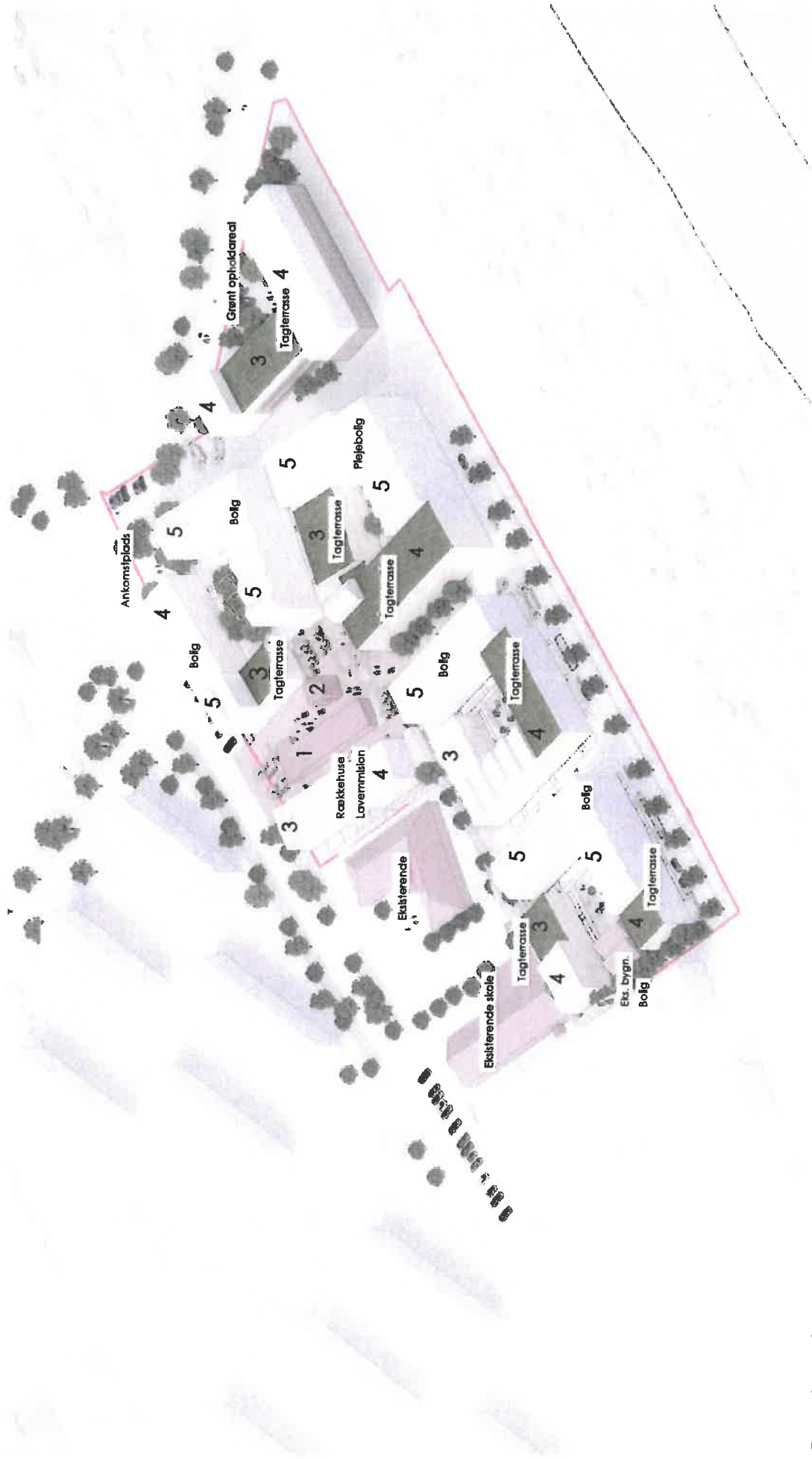
Tegnede arealer:
 Steinerskolen: 3557 m² (Heraf eksisterende bygning: 2.371 m²)
 Almene plejeboliger: 10.758 m²
 Bolli: 21.472 m²

Hovedgreb 3.6 illustration (S)



Tegnede arealer:
 Steinerskolen: 4857 m² (Heraf eksisterende bygning: 2.371 m²)
 Almene plejeboliger: 9.400 m²
 Bolig: 21.472 m²

Hovedgreb 3.6 illustration (S)

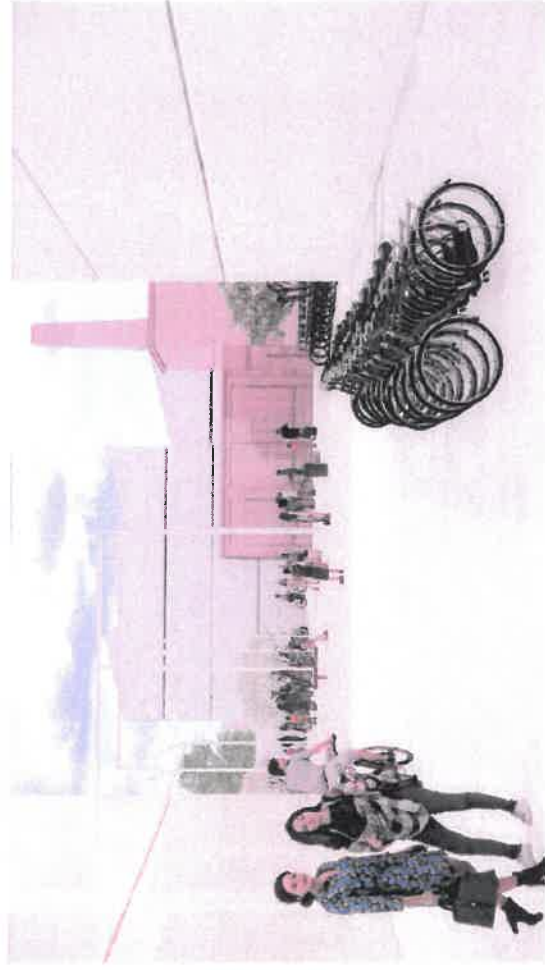


Tegnede arealer:
 Steinerskolen: 4857 m² (Heraf eksisterende bygning: 2.371 m²)
 Almene plejeboliger: 9.400 m²
 Bolg: 21.472 m²

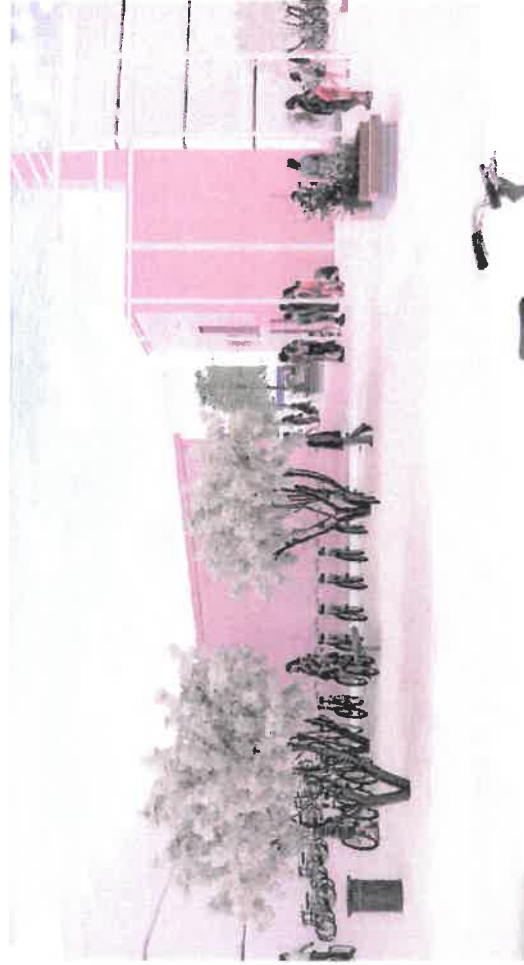
Hovedgreb 3.6 illustration (S) - View af pladsen



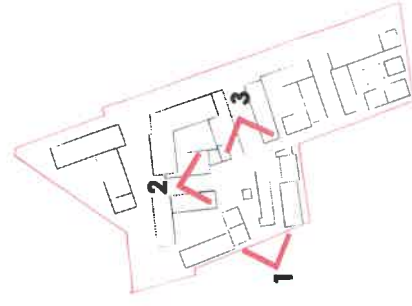
1: View fra Engvej mod pladsen.



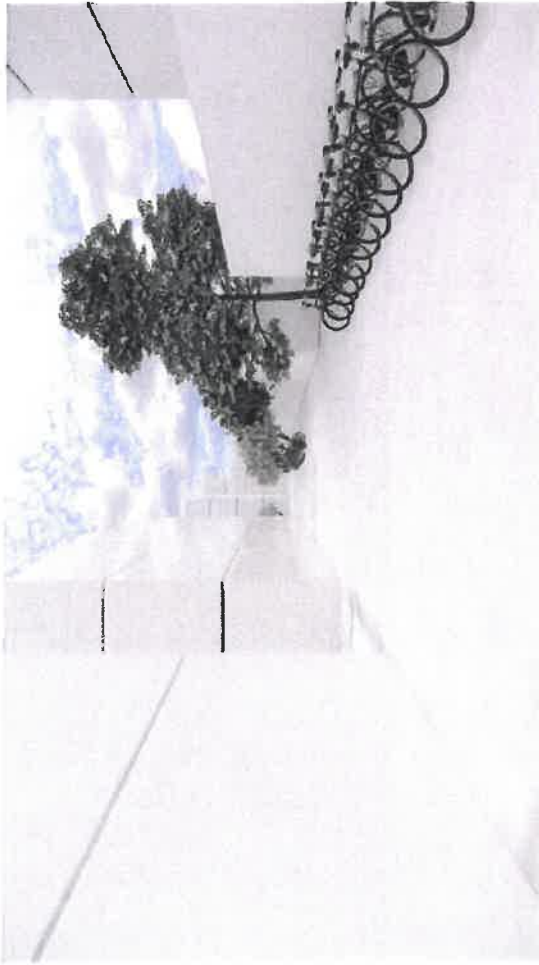
2: View fra nord mod pladsen. Flejehjem på venstre hånd og boliger til



3: View fra strædet mod pladsen. Vi har Jørisvej i ryggen og lige fremme ses gavl på fælleshu-



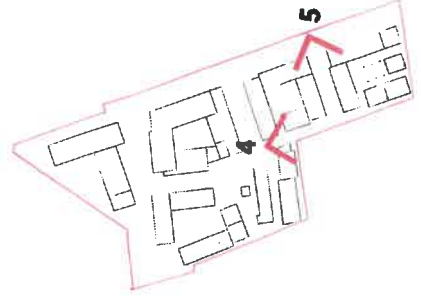
Hovedgreb 3.6 illustration (S) - View of stræde



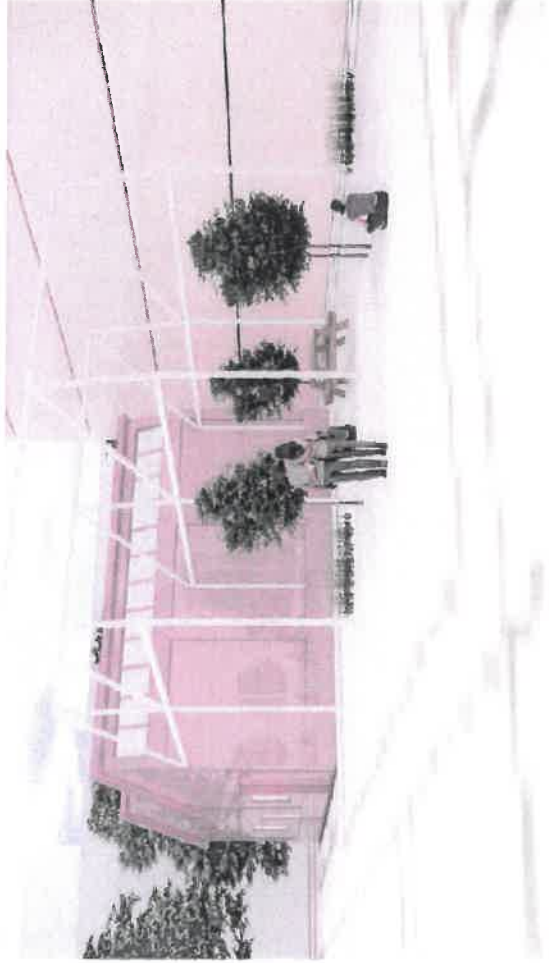
4: Stræde langs Byggefelt d og e med skur på 1 etage til højre. I baggrunden til højre, ses eksisterende gavl, som i det fremtidige projekt vil udgøre muren mod nabogrunden.



5: Kig gennem stræde med boliger på begge sider. I forgrunden ses nedkørsel til p-kælder. I baggrunden ses muren mod nabogrunden.



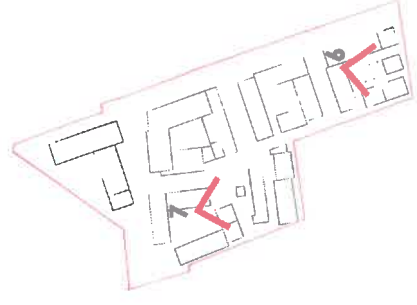
Hovedgreb 3.6 illustration (S) - View af gårdrum



6: View fra gårdrum med dele af eksisterende bygning. En del transformeres til bolig, en anden del bevares kun den bærende konstruktion, der dermed kan indgå som byrumsinventar.



7: View fra gårdrum (Byggefelt A) med kig til plad-

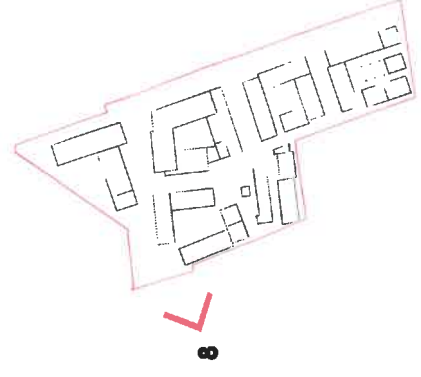


Hovedgreb

3.6 illustration (S) - View of gårdrum



8: Ankomstplads for skolen med kisser i n ride. Cykelstien snor sig gennem her og forbinder til den grønne kile langs Grønsvej.



4. Anvendelse

Anvendelse

4.1 Placering af anvendelser (S)

Anvendelser aftages i bydelens byrumshierarki

Placeringen af de forskellige anvendelser for hhv. bolig, plejebolig, skole og fællesarealer, former det liv, der opstår mellem husene.

Eksempelvis bliver gader, der er flankeret af boliger på begge sider af vejen, indrettet til at det primært er gaden egne beboere som tager ophold her. Og pladsen, der er flankeret af både fælleshuse, plejehjemmets havestue og by-boliger indrettes til ophold og aktiviteter for både beboere og besøgende.

Fælleshuse:

I planen er markeret 3 bygninger med mulighed for fælles funktioner. Det totale areal er x og dermed højere end krævet på x svarende til 1% af samlede boligmasse.

I fælleshusene kan følgende funktioner placere:

- spiseal
- køkken
- værksted
- byttecentral
- lille babercafé
- ejendomservice
- transformerstation (allerede placeret i garagebygningen mod Jørisvej)

Plejehjem:

Plejehjemmet er et lukket hus, men med semi-udadvendte funktioner her-vedt mod pladsen:

- Disse funktioner kan licks. være:
- arrangert
- fællesareal for bo-grupper
- udeareal til spising og ophold

Skole:

Skolens legeplads er egnet med aktiv. Selve skolebygningen vender, i sin nuværende form, rygge til området. På sigt kan en tilbygning med mere transparente facader tilføjes.

Her kan følgende funktioner bidrage med liv til området:

- Tagterrasse på taget
- Auditorierum med transparent facade
- Kantiner med tilhørende udeareal.

Boliger:

Texti...



Anvendelse 4.2 Boligtørrelser(S)

Engbyen - Boligtørrelser

2023.08.22

Boliger

Værelser	m2	andel %	min. str.	max. str.	gns. str.	antal boliger
2	10736,0	50	55,0	70,0	62,5	171,8
3	5368,0	25	80,0	85,0	82,5	65,1
4	3220,8	15	95,0	110,0	102,5	31,4
5	2147,2	10	111,0	150,0	130,5	16,5
Ialtal	21472,0	1				284,7

Gennemsnit for boligtørrelse > 95 m2:

Gns 2-5 V 95,1

Antal bolig 112,9

Gennemsnit for boligtørrelse < 95 m2:

Gns. 2 V 62,5

Antal bolig 171,8

Almene plejeboliger

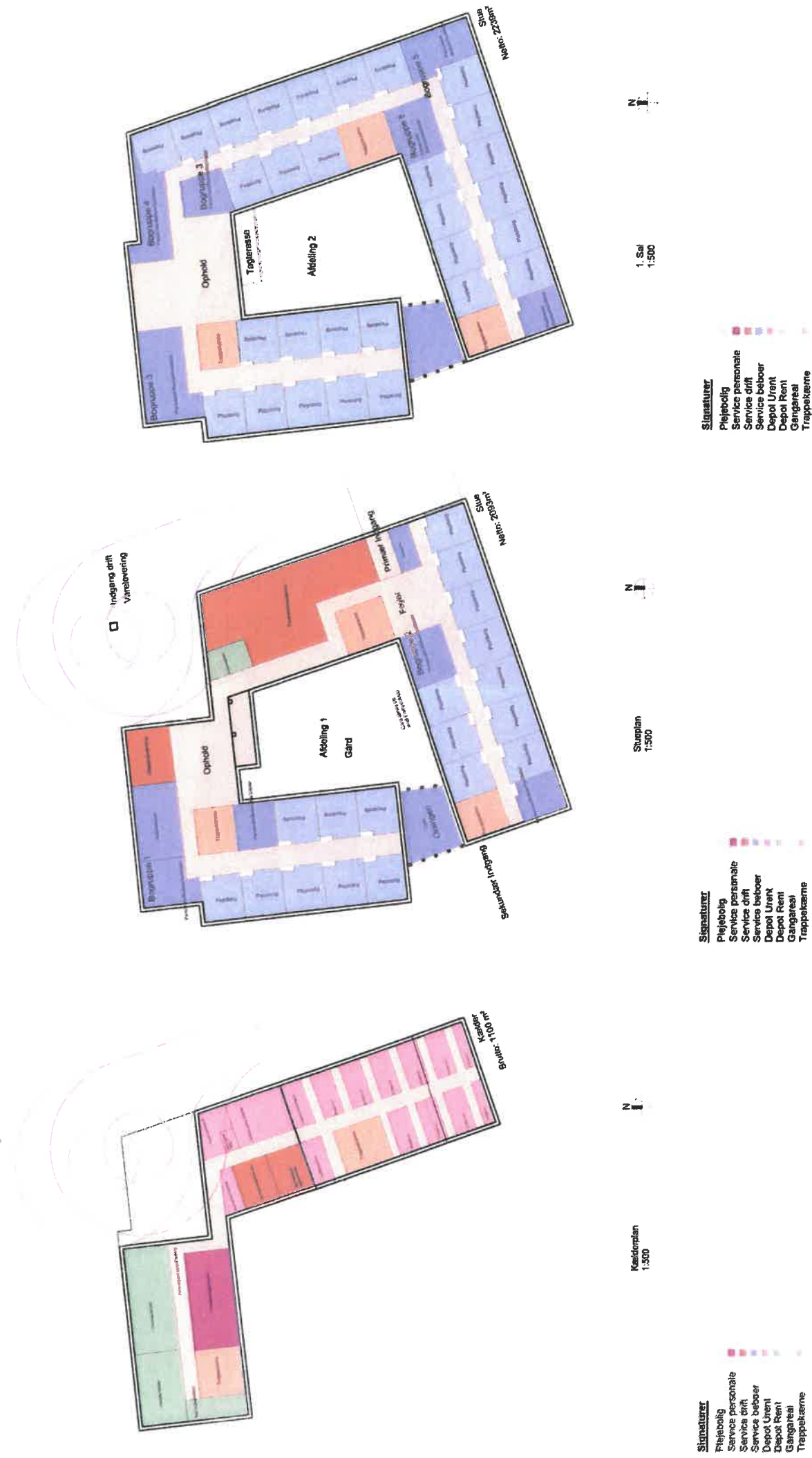
Værelser	m2	andel %	boligstr.	Serviceareal	total str.	antal boliger
1	9400,0	100	34,0	51,0	85,0	110,6
Ialtal	9400,0	100				110,6

Antal almene plejeboliger

*Med et arealbehov på 85m2 pr. plejebolig (34 m2 bolig netto + serviceareal) svarer 9400 m2 til 110 plejeboliger. Se principielle planer nedenfor. Lejlighederne er regnet ift. KK's anvistninger.

Anvendelse

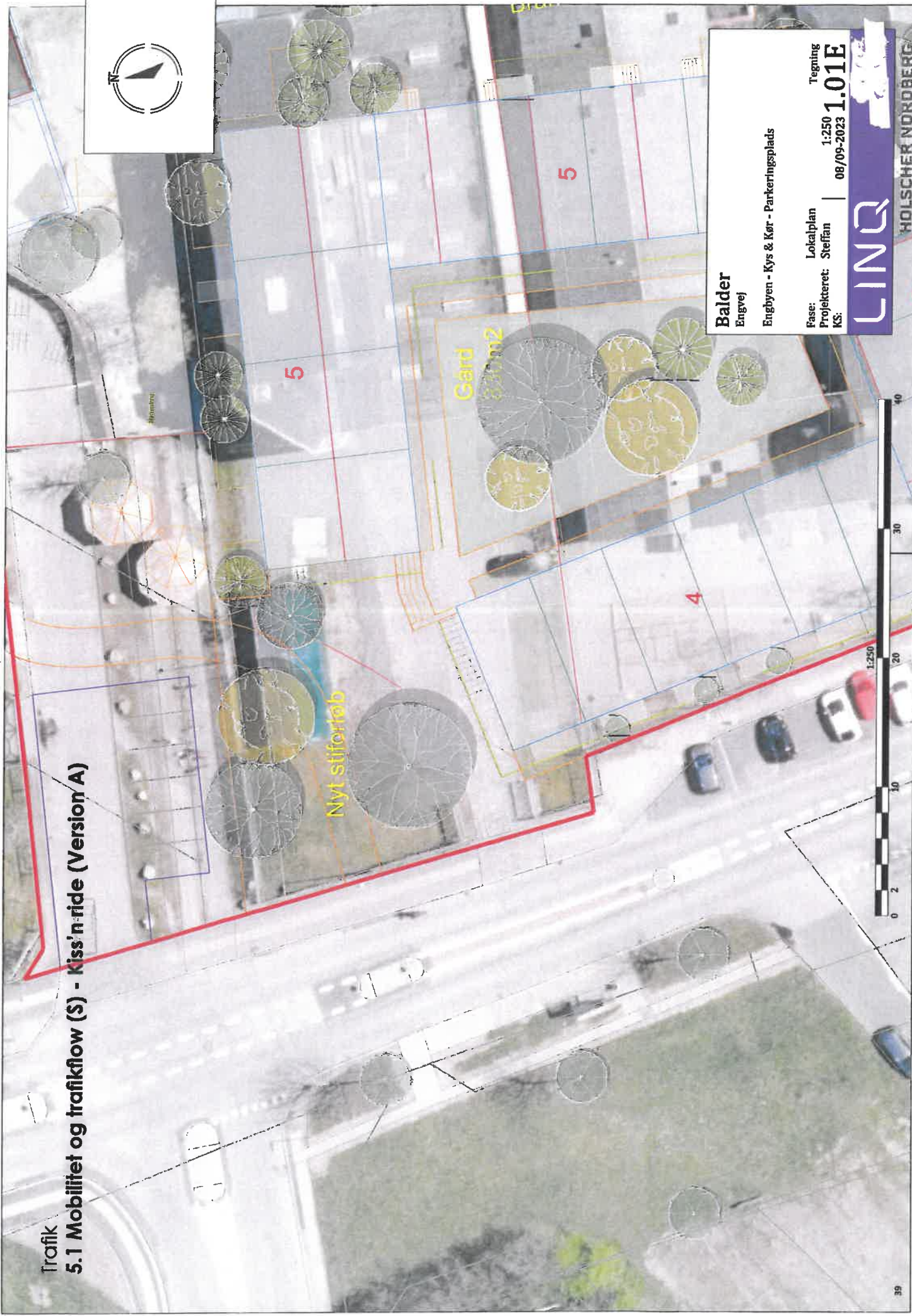
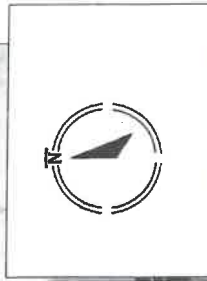
4.1 Placering af anvendelser (S) - Funktionsdiagram for plejehjem med rundkørsel



5. Trafik

Trafik

5.1 Mobilitet og trafikflow (S) - Kiss'n-ride (Version A)



Balder
Engvej

Engbøen - Kys & Kør - Parkeringsplads

Fase: Lokaltplan
Projekteret: Steffan
KS: 1:250
08/09-2023

Tegning
1.01E

LINQ

HOLSCHER NORDBERG

Trafik

5.1 Mobilitet og trafikflow (S) - Kiss'n ride (Version A)



5

5

Gård
Børn2

4

1:250



Balder
Engvej

Engbyen - Kys & Kør - Længeparkerings

Fase: Lokalplan
Projekteret: Steffan
KS:

Tegning

1:250

08/09-2023

1.01F

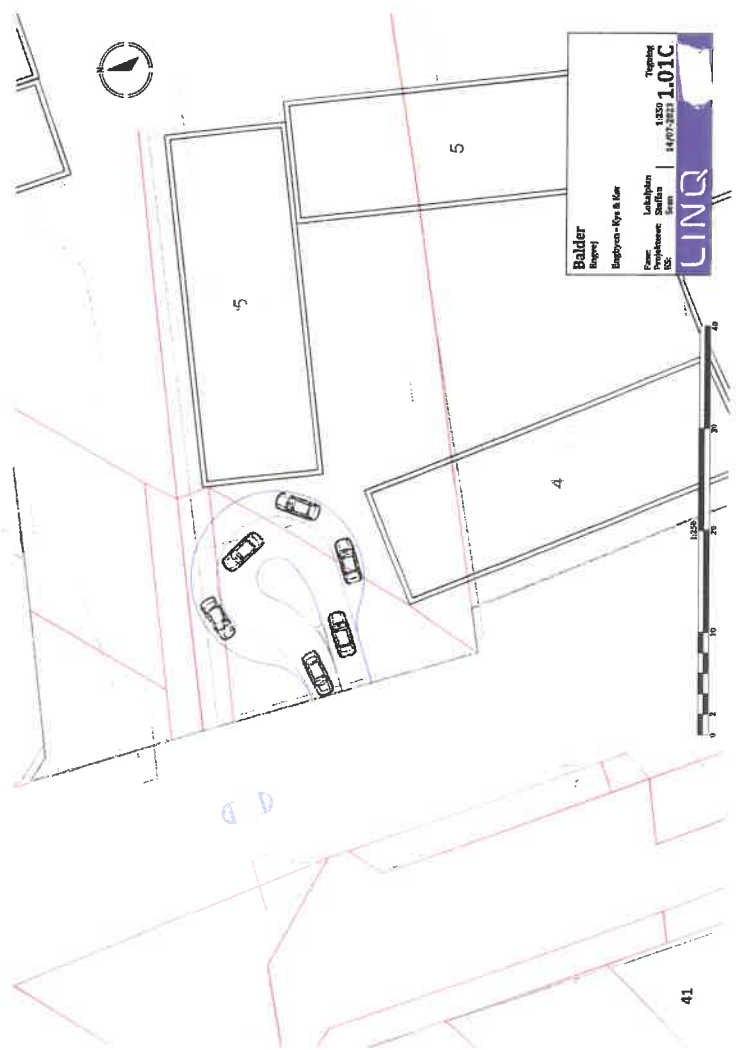
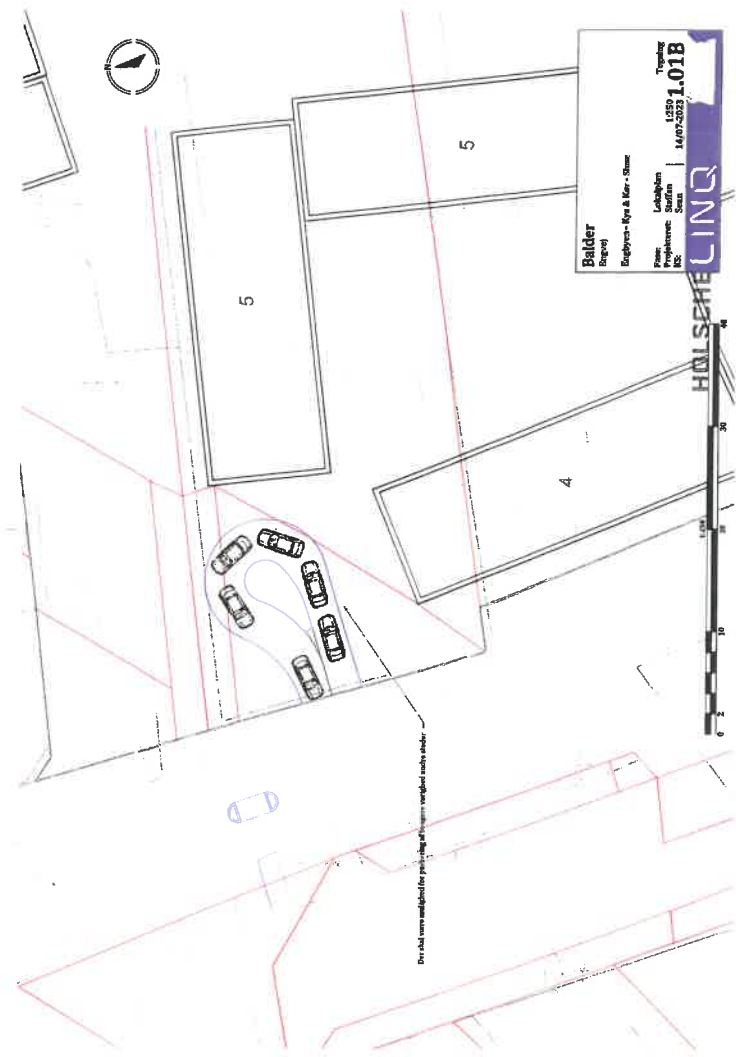
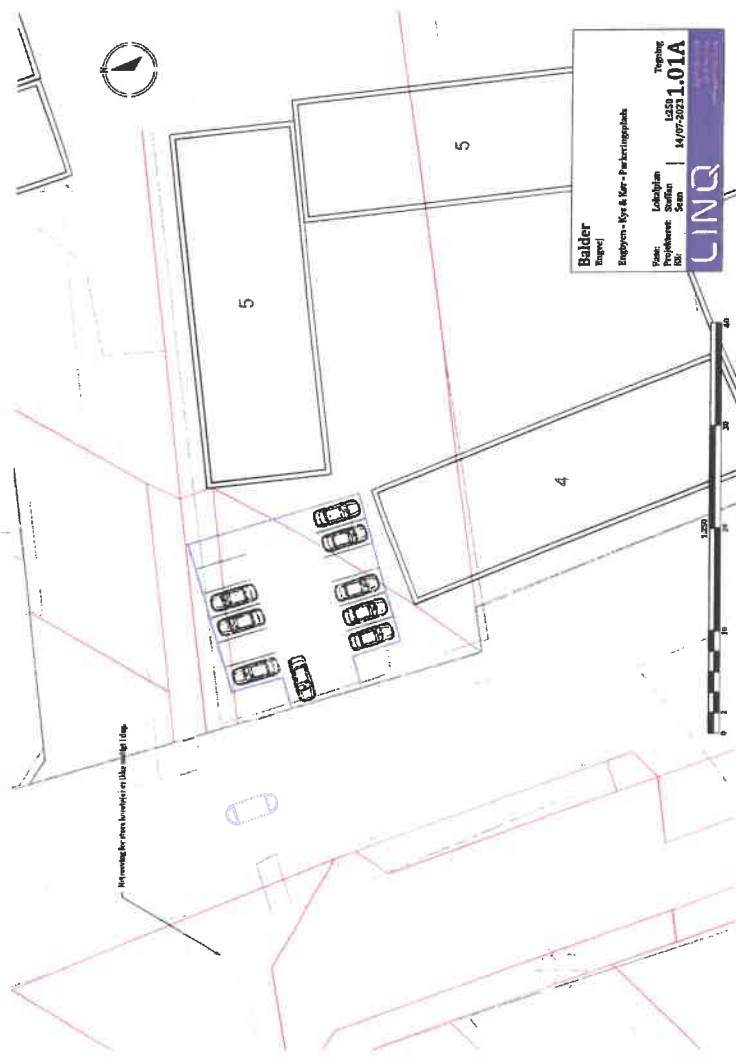
LING

www.ling.dk/kontakt

HOLSCHER NORDBERG

Trafik

5.1 Mobilitet og trafikflow (S) - Kiss'n ride (Udgående versioner)



Trafik

5.3 Varelevering - Varelevering og renovation afviklet med rundkørsel version A

3

ulig tagterrasse

Pladsareal/Træbæge

Vendeplads

5 Plejeboig

Gård

3

Plejeboig



Balder
Jorisvej

Engbyen - Vendeplads

Fase: Lokalplan
Projekteret: Steffan
KS: 08/09-2023

1:250
Tegning
1.01H

LING
www.lingarkitek.dk

HOLSCHER NØRDBERG



Trafik

5.3 Varelevering - Varelevering og renovation afviklet med rundkørsel version B

3
ulig tagterrasse

Plankevej/Vrådhusevej

Vendeplads

5 Plejebolig

Gård

3

Plejebolig

Brandvej



Balder
Jorissvej

Engbyen - Vendeplads

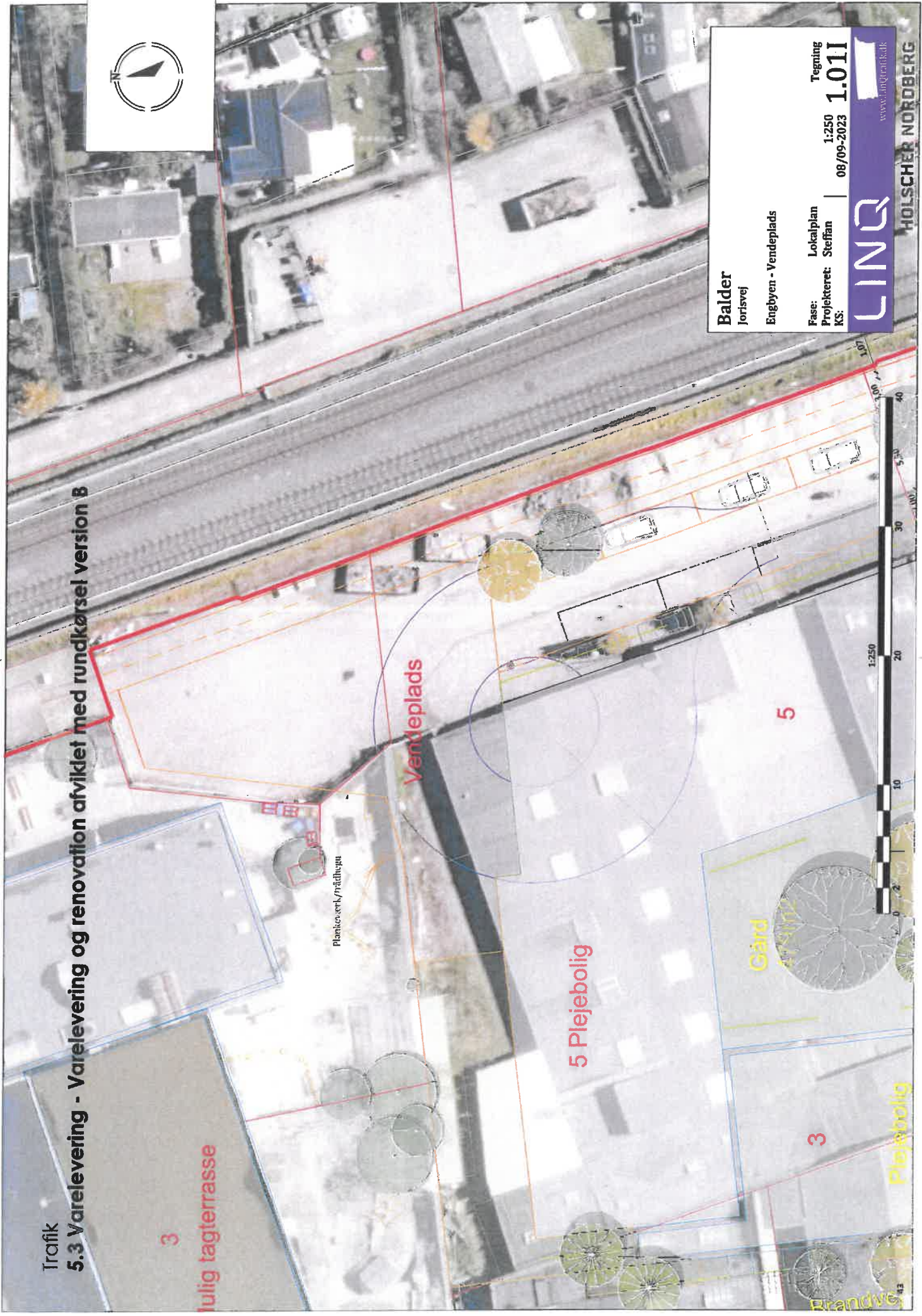
Fase: Lokalplan
Projekteret: Steffan
KS: 08/09-2023

Tegning

1:250
1.011

LING
www.lingtrafik.dk

HOLSCHER NORDBERG



Trafik

5.3 Varelevering - Varelevering og renovation afviklet med vendehammer

3

ulig tagterasse

Planteskærk/Trædthegn

Vendeplads

5 Plejebolig

Gård

5

3

Plejebolig



Balder
Jørisvej

Engbyen - Vendeplads

Fase: Lokalplan
Projekteret: Steffan

1:250
08/09-2023

Tegning

1.01G

LING

www.lingtrafik.dk

HOLSCHER NORDBERG



Omfang og placering

5.3 Varelevering - Konsekvens for højder ved plejehjem ved vendehammer

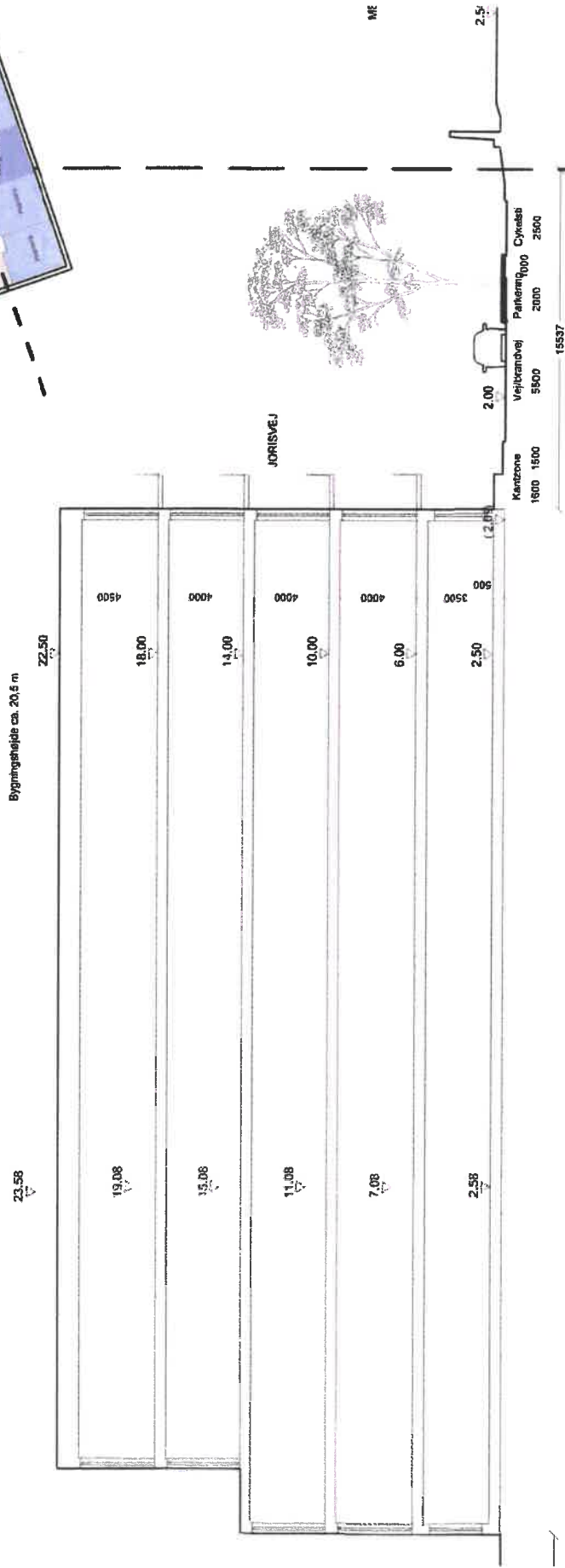
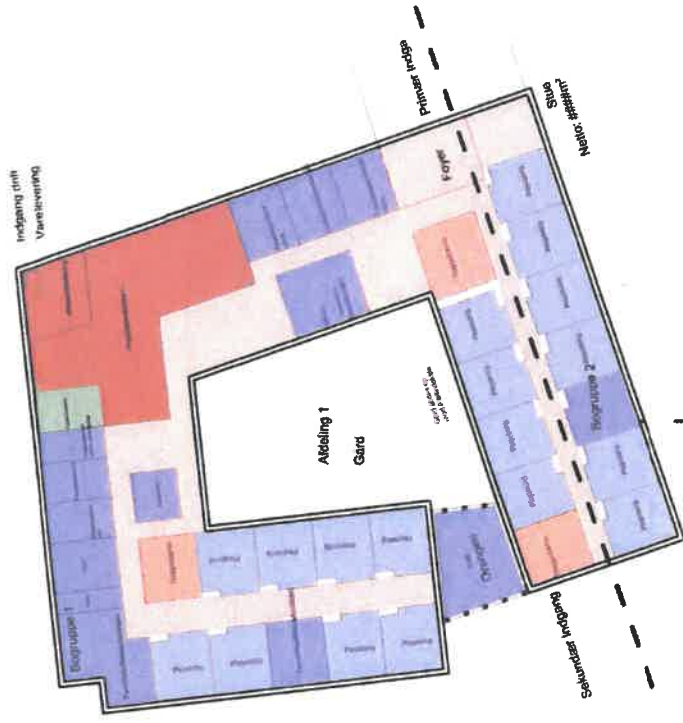
Tegning 1.01.G - Hammershoved

Fordelte:

- Pladsbesparende løsning, der udnytter den eksisterende geometri
- Varelevering kan ske helt tæt på de to varegårde
- Parkeringspladserne helt tæt på plejeboligene kan bevares.
- Mindst mulig bygningshøjde
- Afsluttet byrum med kantzoner langs hele plejehjemmets facade.

Ulemper:

- Der er behov for at foretage bakkemanøvrer (kræver som minimum indhegning eller lign.)



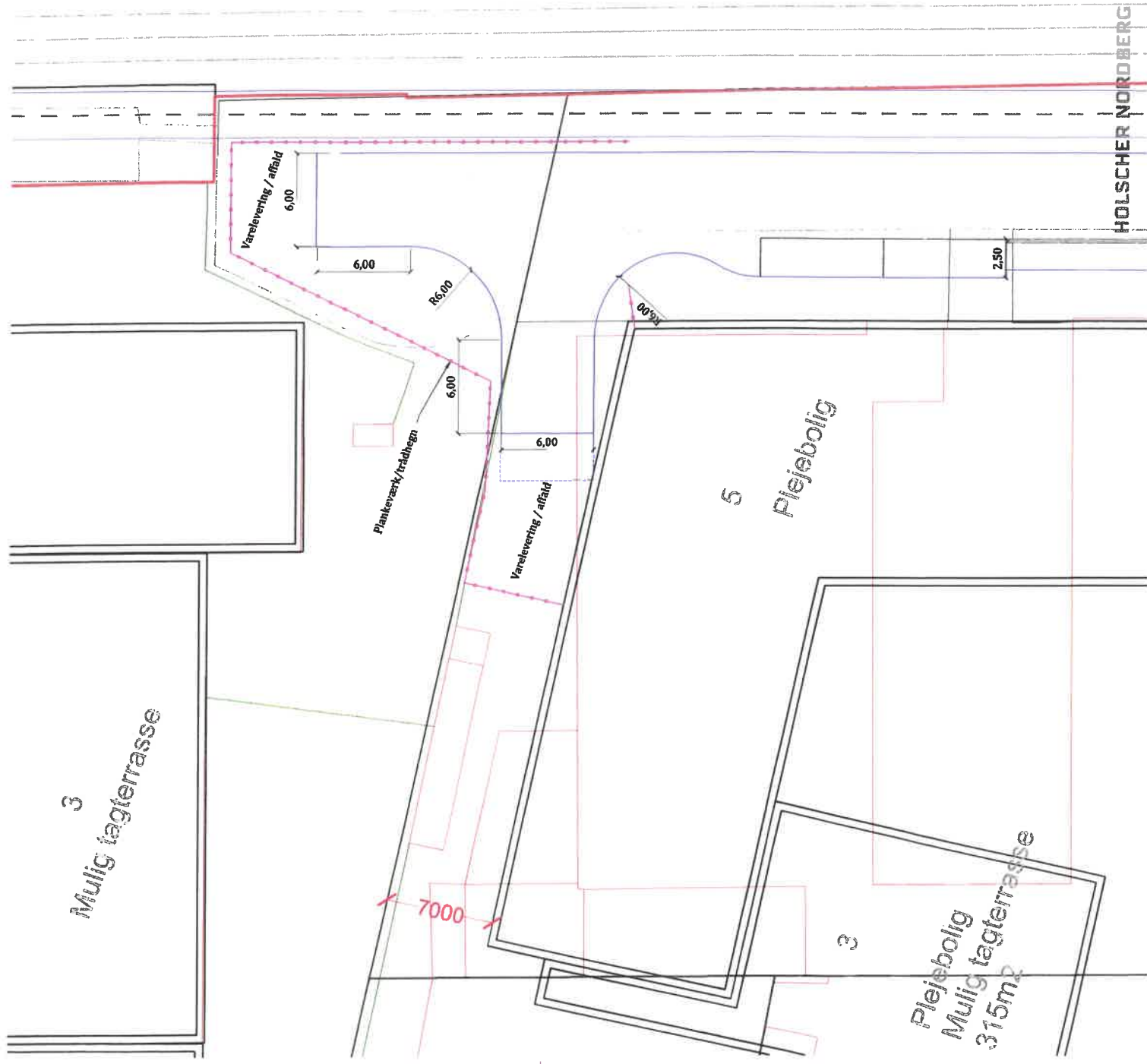
Trafik

5.3 Varelevering - (Og renovation)

Tung trafik på Jørisvej
Tegningen viser en vendehammer med pladskrov til store lastbiler (samt renovationsvogne).

Den overordnede tanke er, at holde tung trafik adskilt fra bløde trafikarter.

Med en vendehammer for enden af Jørisvej, sikrer vi at tung trafik i forbindelse med varelevering (og renovation) til skolen og plejehjemmet, kun behøver at foregå via Jørisvej. Samtidig kan vi holde boligområdet helt billigt.



Trafik

5.3 Varelevering - Venderdier for Varelevering og Renovation til plejeboliger



Balder
Jortisvej

Engbyen - Varelevering / Renovation - Plejeboliger

Fase: Lokalplan
Projekteret: Steffan Sean

Tegning
1:250
14/07-2023

1.02B

LINQ

www.linq.aarhus.dk

HÖLSCHER NORDBERG

Trafik

5.3 Varelevering - Venderadler for varelevering og renovation til skole

4

3

Øjlig tagterrasse

Plankværk/trådhegn

Varelevering / affald

6,00

R66,00

6,00

Varelevering / affald

6,00

5

Plejebolig

1,50

1:250

10

20

30

40

0

2

4

6

8

10

12

14

16

18

20

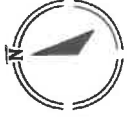
22

24

26

28

30



Balder
Jorisvej

Engbyen - Varelevering / Renovation - Skole

Fase: Lokalplan
Projekteret: Steffan Sean

Tegning

1:250
14/07-2023

1.02C

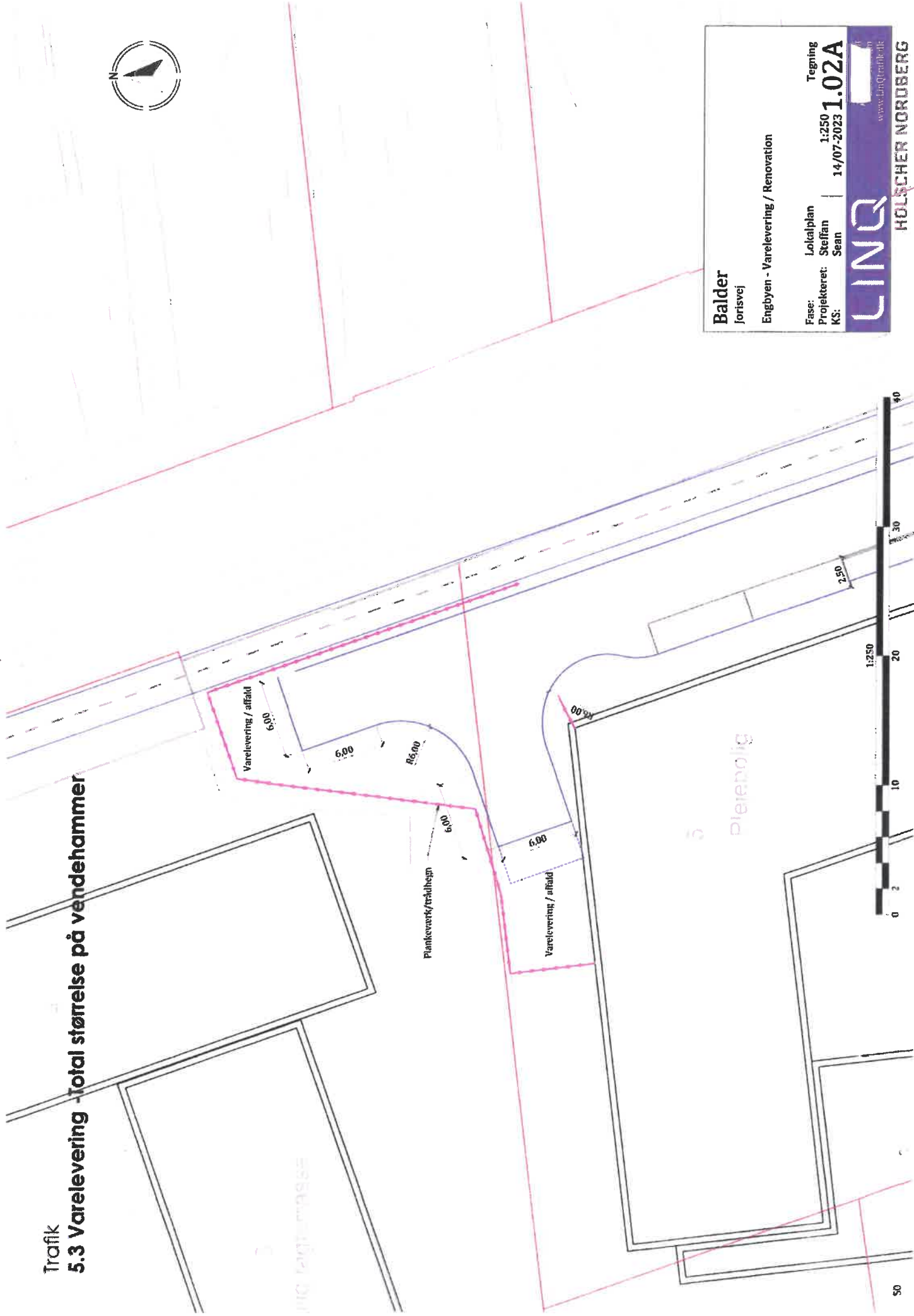
LING

www.lingtrafik.dk

HOLSCHER NORDBERG

Trafik

5.3 Varelevering - Total størrelse på vendehammer



Balder
Jorisevej

Engbyen - Varelevering / Renovation

Fase: Lokaltplan
Projekteret: Steffen Sean

Tegning
1:250
14/07-2023

1.02A

LING

www.linggrafik.dk

HOLSCHER NORDBERG

Se trafiknotat

Trafik

5.5 Udformning af veje, stier, pladser, broer og promenader

Se kapitel 10 om ubebyggede arealer

6. Bil- og cykelparkering

Trafik

6.1 Eksisterende bilparkering (E)

6.2 Placering af bilparkering (S)

Bilparkering

Normen udlæses et krav om totalt 132 p-pladser, hvoraf 18 pladser er reserveret til skolen og 13 til plejeboliger.

Grundet stationsnærhed (området ligger 200-400 meter fra Femøren metrostation) og de gode cykelforbindelser i området, ønskes p-normen for boliger halveret. Ved en halvering af p-normen for boliger udlæses et krav om totalt 81 p hvoraf 10% skal være i terræn, svarende til 6 pladser.

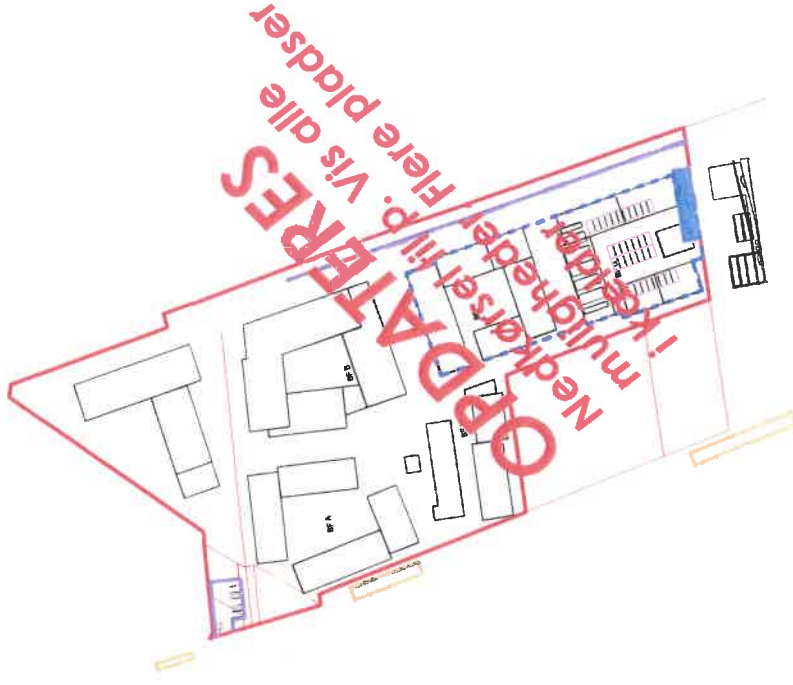
Områdets offentlige funktioner taget i betragtning, med kisk'n ride til skolen, gæste- og HC-parkering til plejehjemmet, er der gode argumenter for at øge antallet af terrænparkering.

Planen viser 21 pladser i terræn, hhv. 6 kisk'n ride-pladser, 3 HC-parkering og 12 terrænparkering langs Jorisevej.

Reserverende parkering (60 P) er tegnet i kælder med nedkørsel fra Jorisevej.

Tegnet terræn-P: 21 pladser

Tegnet P i kældre: 60 pladser



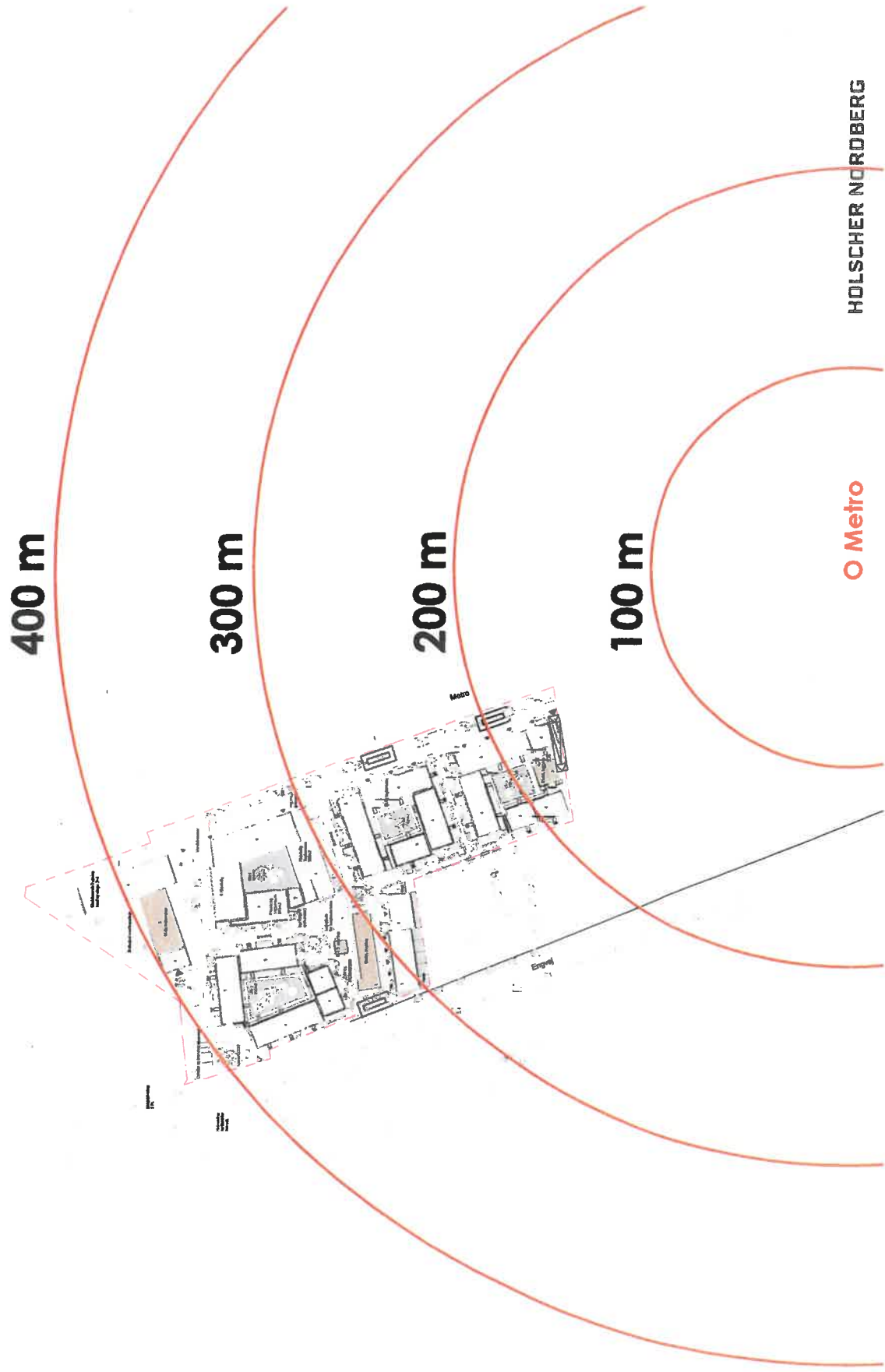
	Grundareal BBR	Areabevolning	ht. BBR
Samlet byggeareal med 150%	35.767 m ²		ht. BBR
Byggetareal	3.253 m ²		ht. BBR
Bygningens eksisterende bygn.	1.424 m ²		tegnet
NYERE TILBUD	30.872 m ²		tegnet
Byggetareal total	35.767 m ²		
Bebyggelsesprocent		130 %	

	Grundareal	P norm	F norm	Cykel P norm	Cykel P krav	Load CP norm	Load CP krav	Heraf Lad CP norm	Heraf Lad CP krav	Fiksead norm	Fiksead krav
Grundareal	23858 m ²										
Fodaflyt, bebyggelse	9150 m ²										
Veis, Cykel og Parkering	2400 m ²										
Togtårnsareal (Plejehjem)	990 m ²										
Fiksead total	13118 m ²										

BOLIG	P norm		F norm		Cykel P norm		Cykel P krav		Load CP norm		Load CP krav		Fiksead norm		Fiksead krav	
	1 Et. 214 m ²	1 Et. 714 m ²	1 Et. 214 m ²	1 Et. 714 m ²	1 Et. 100 m ²	1 Et. 100 m ²	1 Et. 100 m ²	1 Et. 100 m ²	1 Et. 500 m ²	1 Et. 500 m ²	1 Et. 500 m ²	1 Et. 500 m ²	1 Et. 500 m ²	1 Et. 500 m ²	1 Et. 500 m ²	1 Et. 500 m ²
Andel almene plejeboliger	18	0,5	18	0,5	4	0,5	4	0,5	889	1	889	1	42,9	40%	8.589	
Andel institution	18	2,5	18	2,5	18	2,5	18	2,5	122	0	122	0	18,8	20%	1.880	
total	132		132		102		102		1.028		1.028		41,7	40%	12.460	

* CP for plejeboliger er estimeret og kræver konkret vurdering ud fra antal medarbejdere og beboere

6.2 Placering af bilparkering (S) - Nærhed til Metro



Trafik

6.3 Placering af cykelparkering (S)

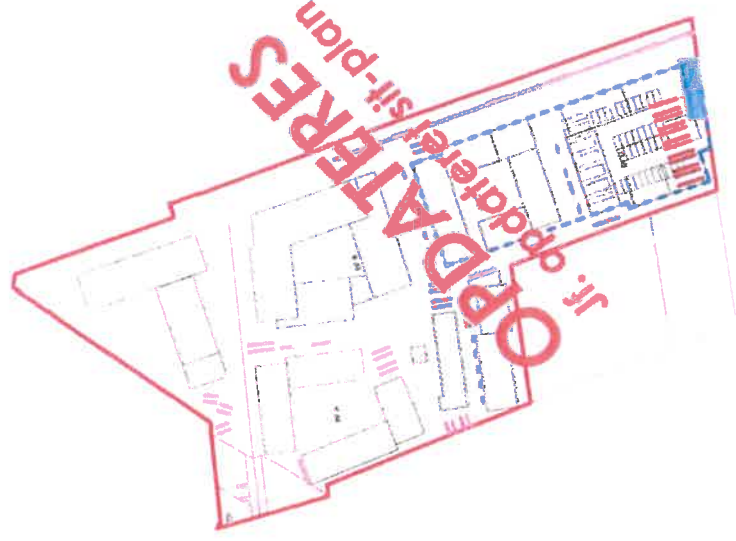
Cykelparkering

Overdækket cykelparkering (50%) placeres i p-kælderen. Resterende fordeles på terræn i umiddelbar nærhed af opgange og fællesthus.

Cykeltøjerne placeres langs veje og i strøder, og altid sammen med grønne bede. I pladrum anlægges større øer med cikeiparkering. Her plantes træer mellem taskerne for at bløde udtrykket op.

Tegnet cykelparkering terræn: 514

Tegnet cykelparkering i kæld: 514



Arealoversigt		th. BBR
Grundareal BBR	24.858 m ²	
Samlet byggeareal med 150%	35.789 m ²	
Årsvarende bebyggelse	3.233 m ²	th. BBR
Tilbygning eksisterende bygn.	1.638 m ²	
Nybyg total	30.872 m ²	Tegnet
Bebyggelse total	35.751 m ²	
Bebyggelseprocent	150 %	

Fikaresal		th. BBR
Grundareal	23.653 m ²	
Fordelt på bebyggelse	9.136 m ²	Tegnet
Vej, cykelsti og parkering	2.400 m ²	Tegnet
Garager og fællesthus	990 m ²	Tegnet
Fikaresal total	13.926 m ²	Tegnet

Anvendelse	Parkering		Fikaresal	
	P norm	P krav	Cycel P norm	Cycel P krav
Bolig	1 pr. 214 m ²	100	1 pr. 100 m ²	100
Arbejdernes plejeboliger	1 pr. 714 m ²	13	1 pr. 100 m ²	13
Arbejdshusene	1 pr. 285 m ²	18	1 pr. 100 m ²	18
Total		132	1.078	117
			Heraf lad CP krav	Fikaresal norm
			47,9	40%
			18,8	100%
			1,957	40%
			12.400	

* CP for plejeboliger er estimeret og kræver kontrol vurdering ud fra antal medarbejdere og beboere

7. Omfang og placering

Omfang og placering 7.2 Volumenmodel (S)

OPDATERES AF HANP

Fælleshuse:

I planen er markeret 3 bygninger med mulighed for fælles funktioner.

Det totale areal er x og dermed højere end krævet på x svarende til 1% af samlede boligmasse.

I fælleshusene kan følgende funktioner placere:

- køkken
- spisesal
- værksted
- byfocentral
- lille baboercafé
- ejendomservice
- transformestation (allerede placeret i garagebygningen mod Jorisevej)

Plejehjem:

Plejehjemmet er et lukket hus, men med semi-udadvendte funktioner henvendt mod pladsen:

- Disse funktioner kan f.eks. være:
- orangeri
 - fællesareal for bo-grupper
 - udeareal til spising og ophold

Skole:

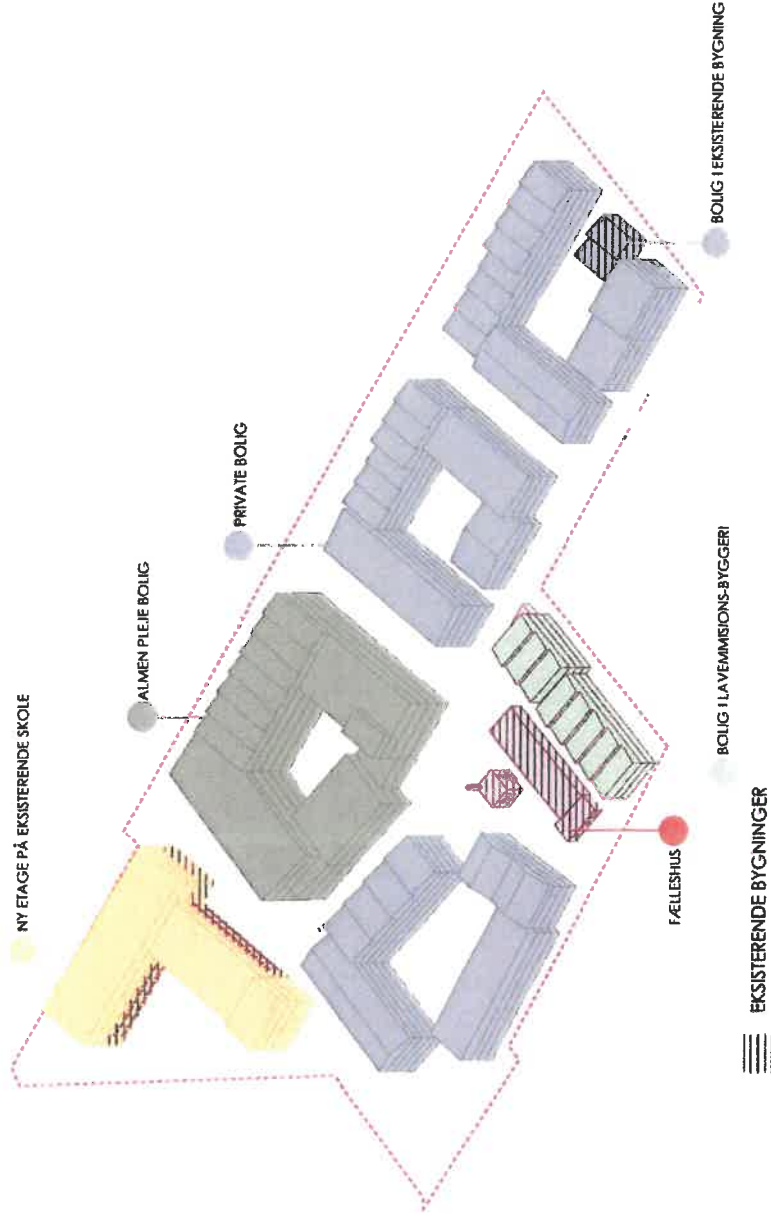
Skolens legeplads er egnet med aktiv. Selve skolebygningen vender, i sin nuværende form, ryggen til området. På sigt kan en tilbygning med mere transparente facader tilføjes.

Her kan følgende funktioner bidrage med liv til området:

- Tagterrace på taget
- Auditorium med transparent facade
- Kaniner med tilhørende udeareal.

Boliger:

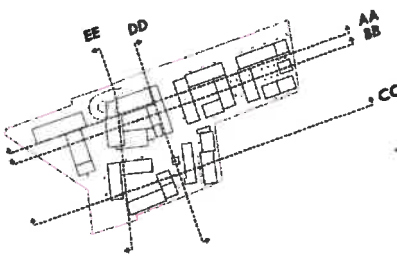
Text....



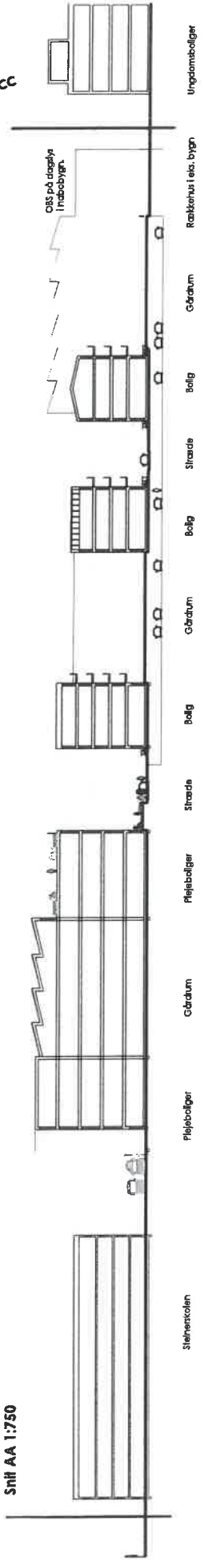
Omfang og placering
7.4 Dagslyshold (\$)

SE REDEGØRELSE

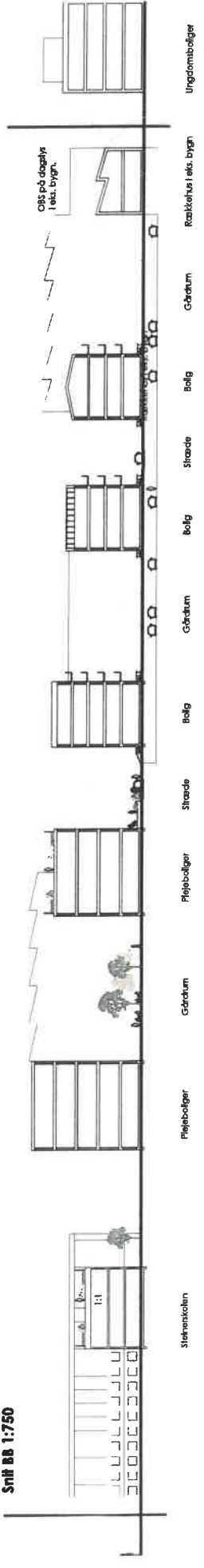
Omfang og placering
7.5 Det skrå højdegrænseplan (S) - Snit 1:750. Højdegrænse 1:1
OPDATERES AF LANDSKAB



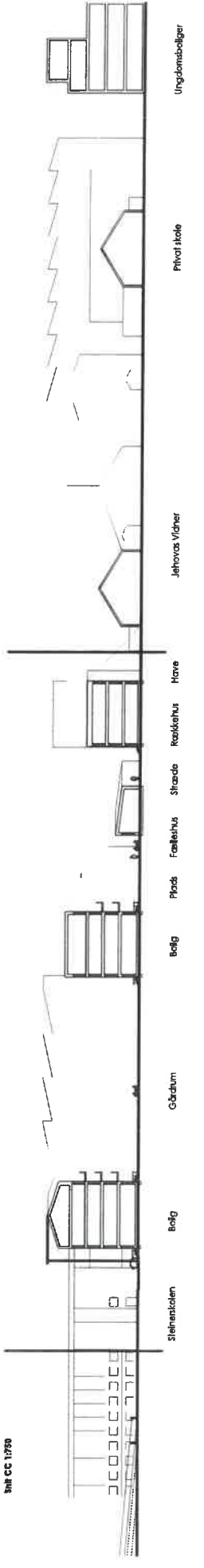
Snit AA 1:750



Snit BB 1:750

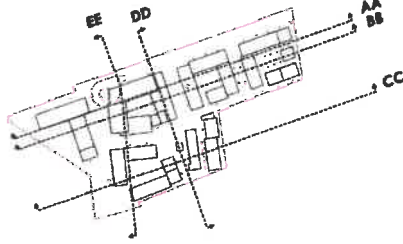


Snit CC 1:750



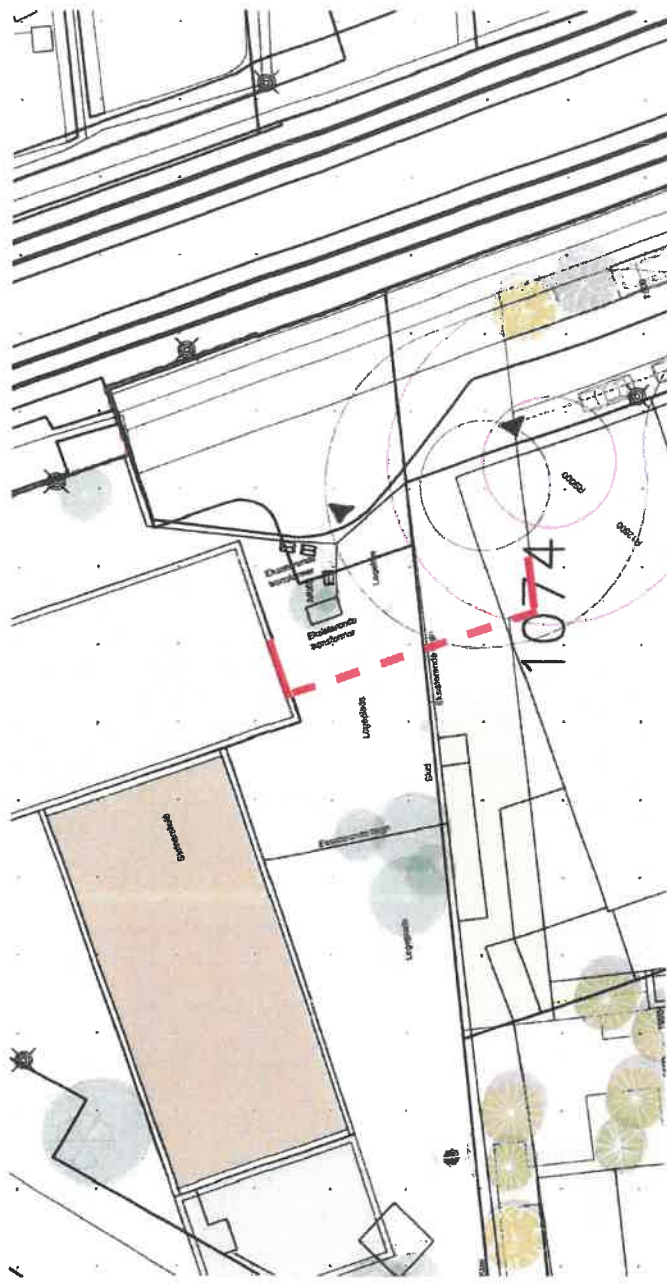
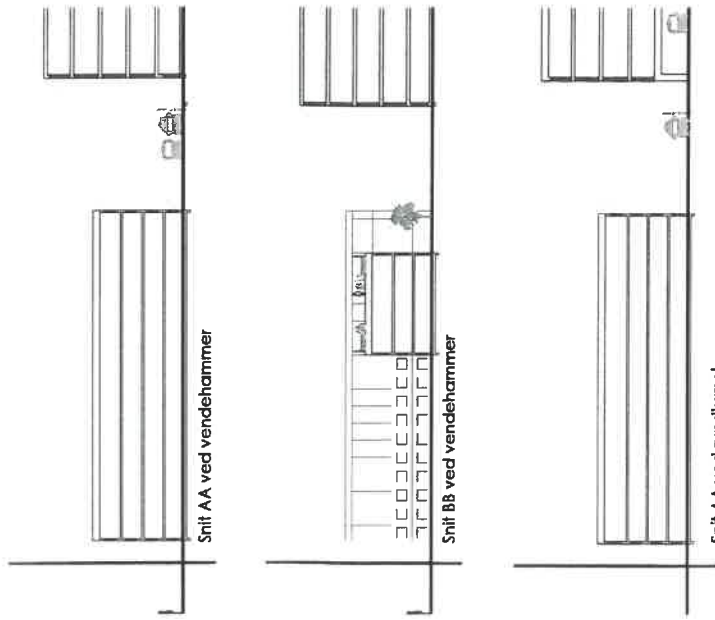
Omfang og placering

7.5 Det skrå højdegrænseplan (S) - Redegørelse for skrå højdegrænse ved skolen



Sydvendt gavlf på Steinerskolen, mod de kommende Plejehjem, har to åbninger, hhv. en dør til affaldsgården og et vindue på 1. sal, til et gangareal.

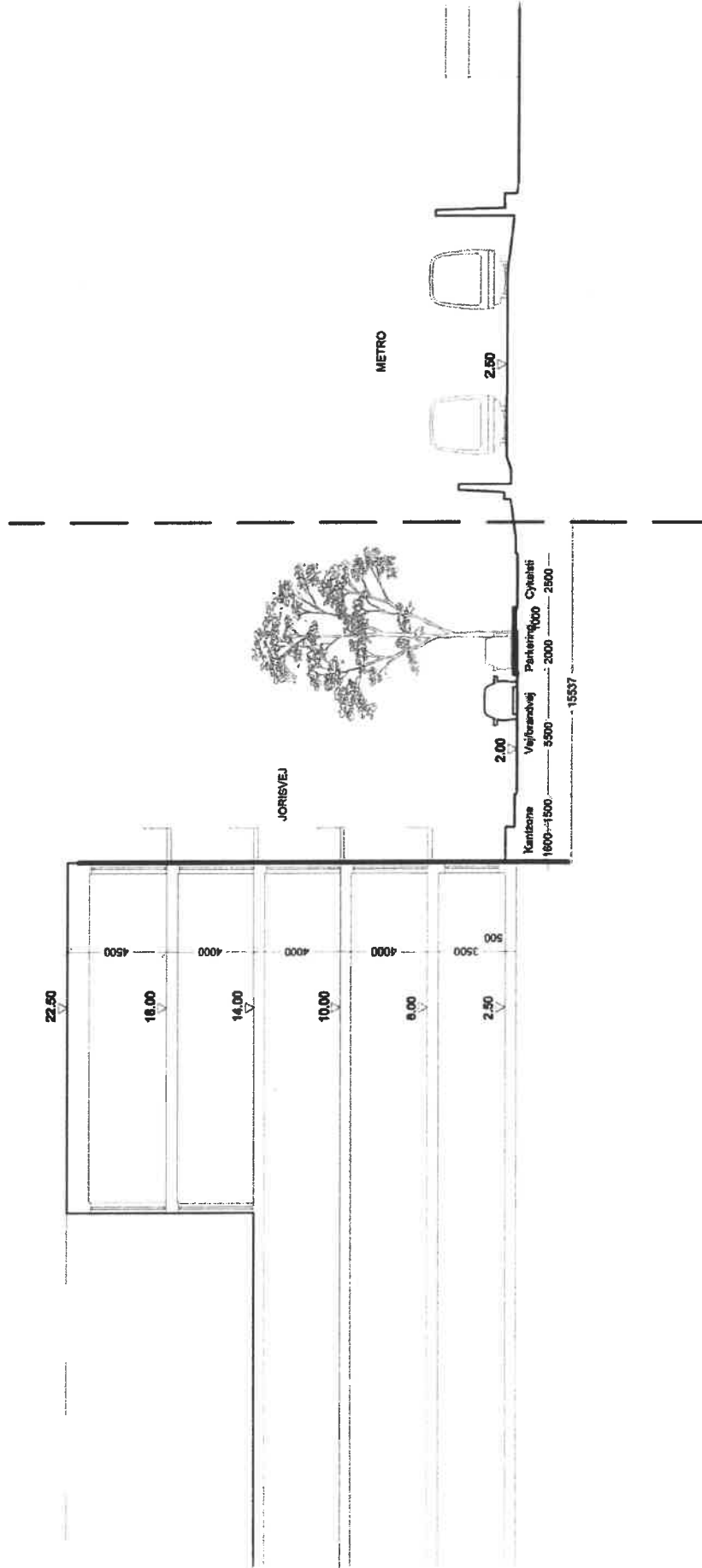
Sydvendt gavlf på Steinerskolen mod det kommende Plejehjem



Snit AA ved rundkørsel

Omfang og placering

7.5 Det skrå højdegrænseplan (S) - Højder plejehjem ved vendehammer



LYTT

Urban & Landscape
Architecture

ENGBYEN
PRINCIPSNIT I SMALT STRÆDE

Sagsnr.
Tegn.Nr.:

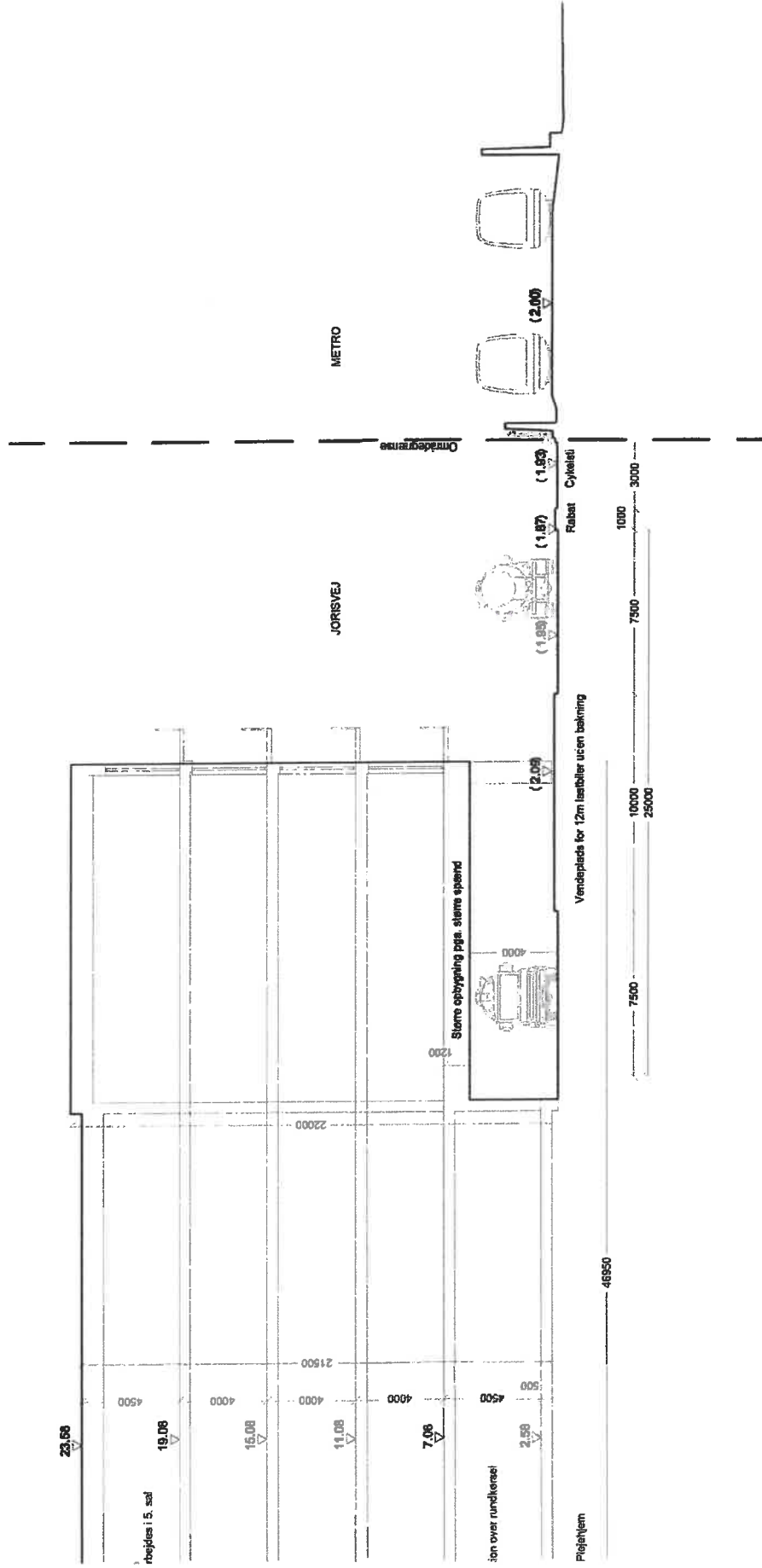
23-042 MBI

1:200
Løbetid: 16/07/2023 09:22

HOLSCHER NORDBERG

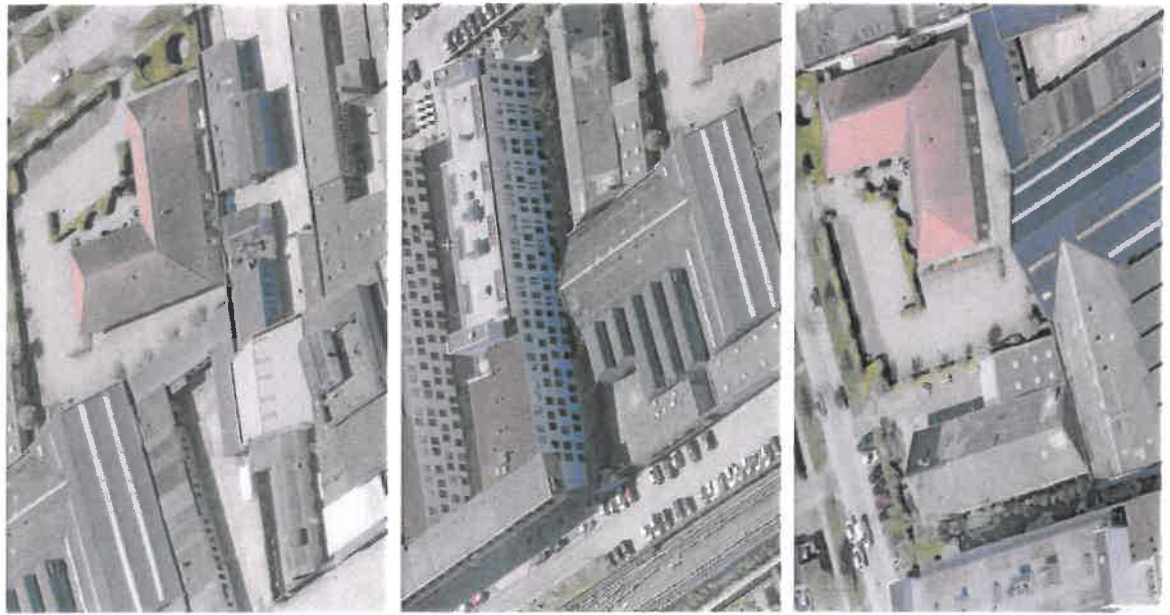
Omfang og placering

7.5 Det skrå højdegrænseplan (S) - Konsekvens for højder ved plejehjem ved rundkørsel

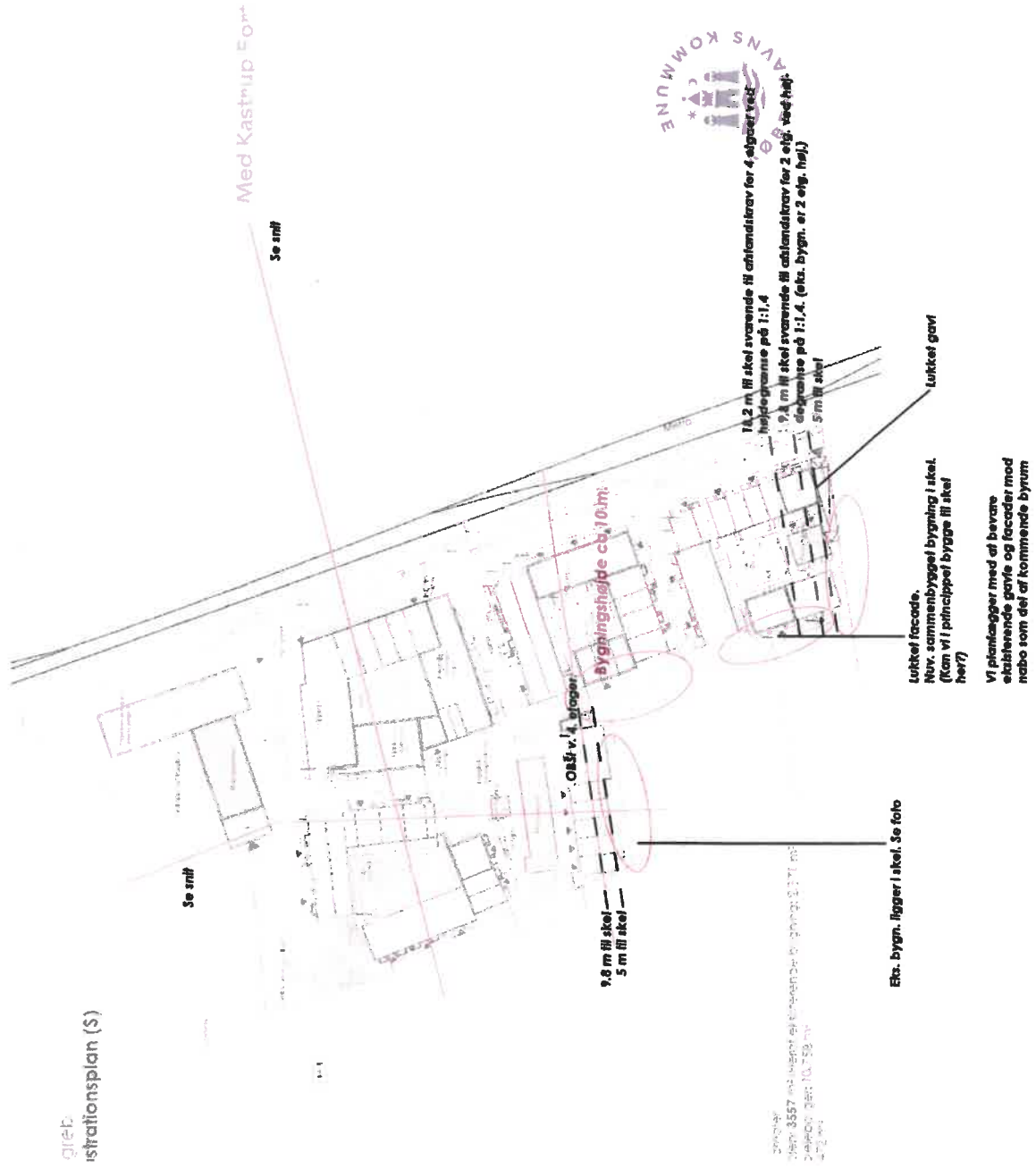


Omfang og placering

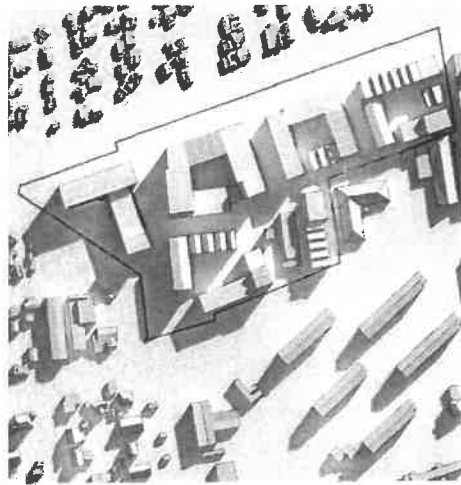
7.5 Det skrå højdegrænseplan (S) - Spørgsmål vedr. regler for skrå højdegrænser



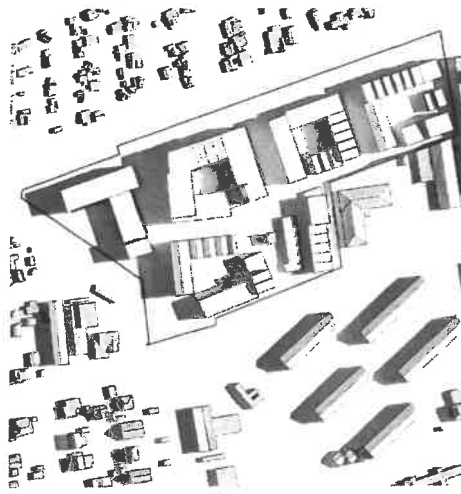
grib
strationsplan (S)



Omfang og placering 7.6 Skyggediagrammer (S) - Fremtidig



21. marts, kl 9.00



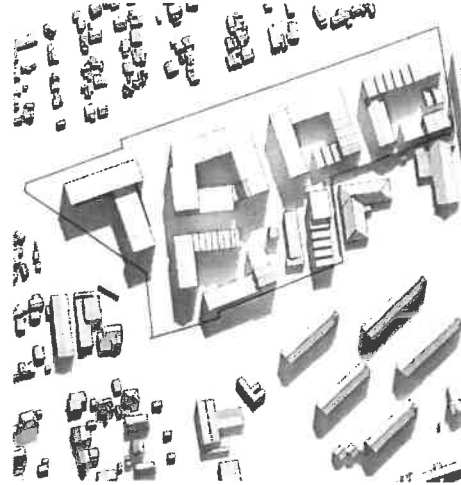
21. marts, kl 12.00



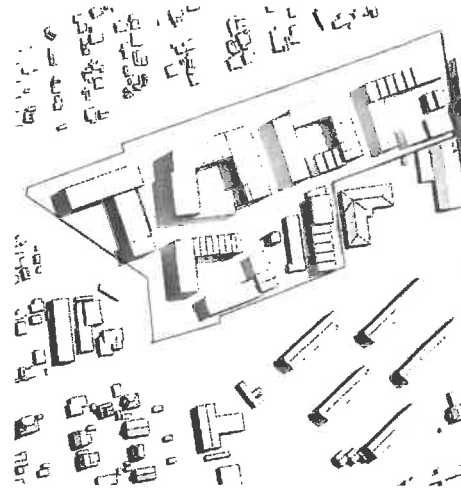
21. marts, kl 15.00



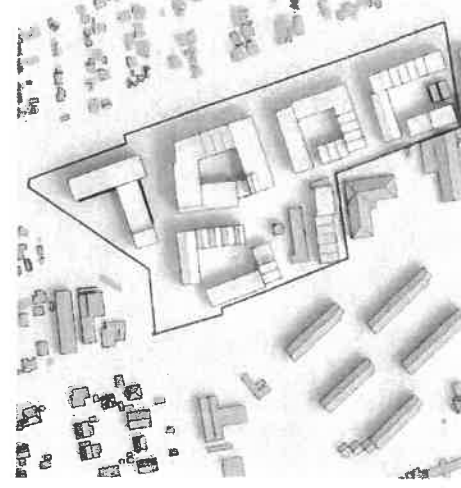
21. marts, kl 18.00



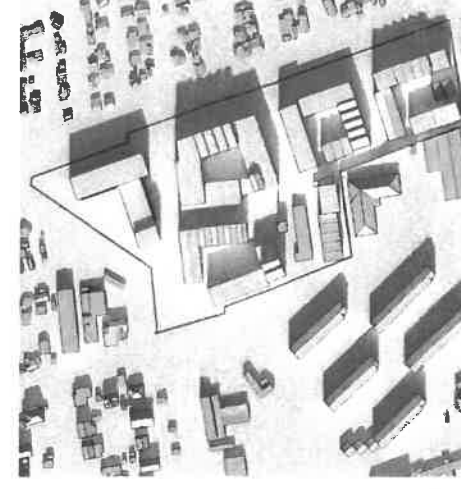
21. juni, kl 9.00



21. juni, kl 12.00



21. juni, kl 15.00

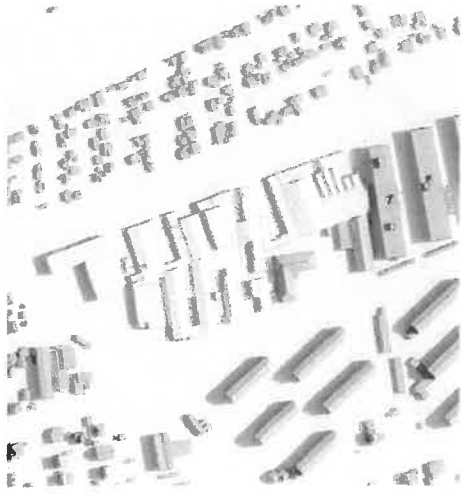


21. juni, kl 18.00

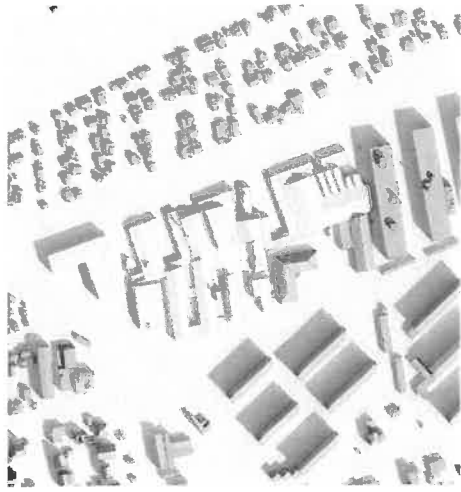
Omfang og placering 7.6 Skyggediagrammer (S) - Eksisterende



21. marts, kl 9.00



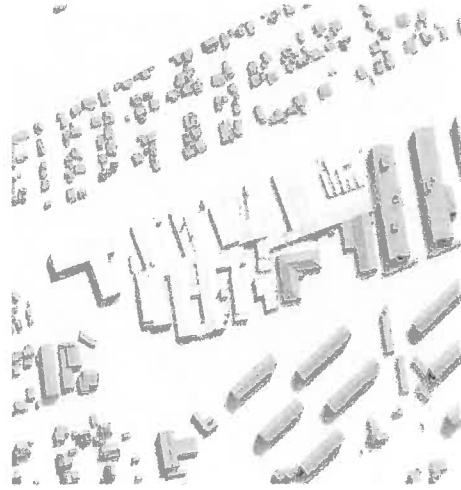
21. marts, kl 12.00



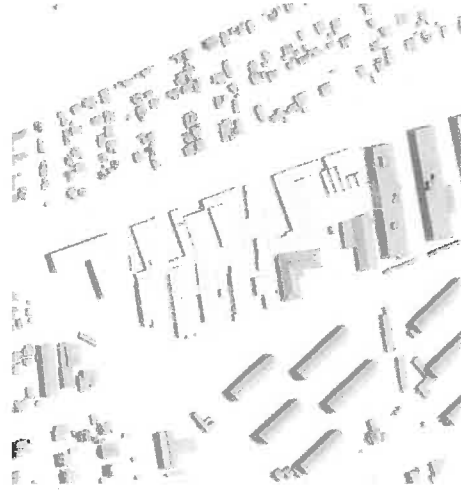
21. marts, kl 15.00



21. marts, kl 18.00



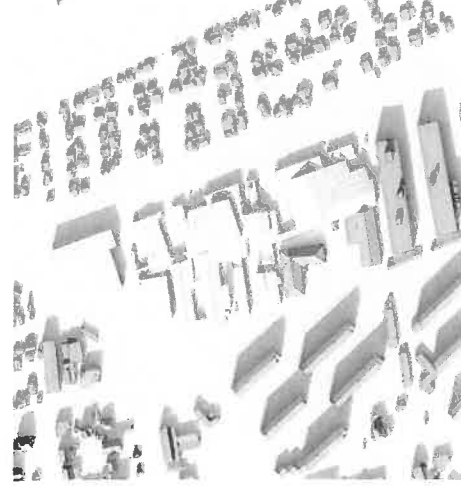
21. juni, kl 9.00



21. juni, kl 12.00



21. juni, kl 15.00



21. juni, kl 18.00

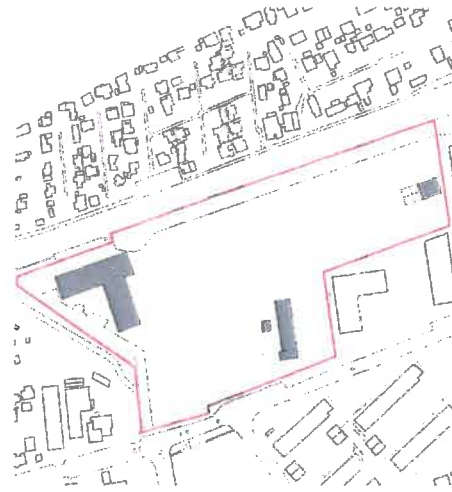
8. Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger

8.1 Registrering af eksisterende bygninger mhp. evt. bevaring (E)



Eksisterende forhold
Alt nedhives med undtagelse af kædebygning, garage og Steiner-
skolen



Eksisterende bygninger bevares
Bevarede bygninger kan udbygges med sidste etager.



Nybygget tilføjes
Nye bygninger med bolig, plejeboliger og fællesareal opføres. Byg-
ningens retnings følger oprindelige skel, så der opstår fine gader,
stræder og pladser, der i udformning og fakti minder den oprindelige
fakti.

Bevaringsværdige bygninger

8.1 Registrering af eksisterende bygninger mhp. evt. bevaring (E)

KK's egenanalyse fremhæver bl.a. de gule tegl, recesser i murværk og shedtage som særlige arkitektoniske kvaliteter, der ønskes bevaret eller nyforfolket i et fremtidigt byggeri.

Enkelte bygningsformer kan muligvis bevares helt eller delvist, og derudover er der en række arkitektoniske elementer og træk, som kan genbruges eller nyforfolkes i fremtidigt byggeri:

Variation i bygningsstypologi og skala: Kombinationen af længebygninger, sammenbygninger, små skure og haller med shedtage skaber en spændende by. Disse træk adopteres i det nye byggeri.

Sammenbygninger: Disse interessante sammenbygninger optræder flere steder i området, og er en vigtig del af området egenart. Bygningskropper, der sammenkoples til små klynger, kendetegnet ved at have forskellige vinkler, højder og taghældninger.

Facademøbler og mure: Mod Engvej og Jørisvej ses en fin variation af henholdsvis gamle og facader. Dette er med til at skabe en varieret arkitektur. Dele af mure kan videreføres som byinventar eller afgrænsning til nabomatrikler. Stedets nye stræder og passager vil udspille sig lang de bevarede mure, og andre spor fra den opfindelige bydel.

Porte: Eksisterende porte kan blive til nye passager i byrum. Portmøblivet kan også bruges i nye bygninger, hvor parten markerer en særlig forbindelse eller adgang til en særlig funktion.

Genbrugte todalityk og matrikelgrænser: Hele fundamentet, under nedrevne huse, kan bruges som belægning i nye pladser og gårdrum.

Materialer til genanvendelse: Muligheden for at rense og genanvende tegl til nye facader skal også undersøges. Evt. kan de genbruges i som udsåme elementer. Eksisterende mure bevares og bibrager til stemningen i nye gårdrum. Genbrug af eksisterende byggematerialer forudsætter at materialerne ikke er forurenet med farlige stoffer.

Variation i byrum: Området har bl.a. byrum langs kanten, indre pladsansamlinger og gårdrum. Denne variation skal videreføres i nyt byggeri.

Bynatur: Stedets grønne elementer består hovedsageligt af uplanlagt bynatur og vækster, som er brudt igennem den hårde belægning. Eksisterende beplantning har hårde kår, men det skal undersøges om enkelte træer kan bevares i den nye struktur.



Eksisterende p-kælder vil indgå som en del af fremtidig p-kælder.



Flint portmøbliv. Kan genanvendes i byrumm flyttes eller indpære til lignende portmøbliv i planen.



Lille bygning med skorsten bevares som fællesareal.



Eksisterende konstruktioner i metal og træ kan genanvendes til f.eks. byrumsinventar i nyt projekt.



Eks. bygning med shed-tag bevares delvist.



Støtterskallen bevares og udvides med 1-2 ekstra etager.



Kigt i gårdrum med kædebygning og garage. Let skrånende tage, gule tegl, tagpap



Fin bagside på garagebygningen bevares som en del af kommende fælleshus. Tydelige spor i eks. belægning. Kan genbruges i fremtidige byrum som mindre om det der var.



Kigt i gårdrum med kædebygning og garage. Let skrånende tage, gule tegl, tagpap

Bevaringsværdige bygninger

8.1 Registrering af eksisterende bygninger mhp. evt. bevaring (E)

Engvej 143

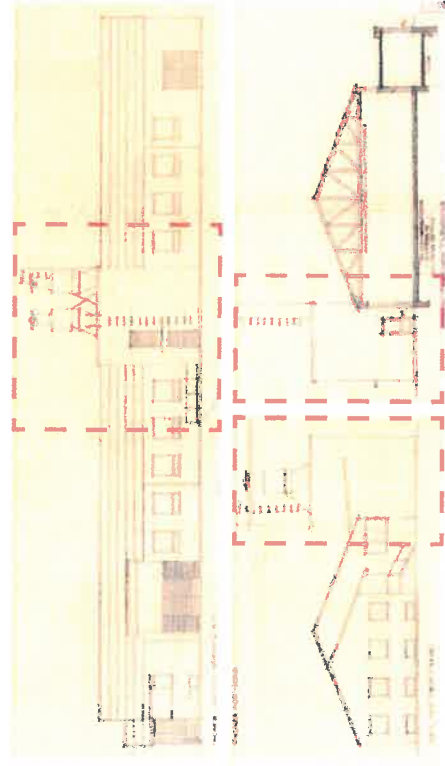
Text..



Fine detaljer ved spansk allan



Keddebygning med spansk allan i beton og balustrer i stål



Smalt gårdrum med garagebygning. Gule tegl med recesser.



Kig i gårdrum med keddebygning og garage. Let skrånede tage, gule tegl, tagpap, **HOLSCHER NORDBERG**

Bevaringsværdige bygninger

8.1 Registrering af eksisterende bygninger mhp. evt. bevaring (E)

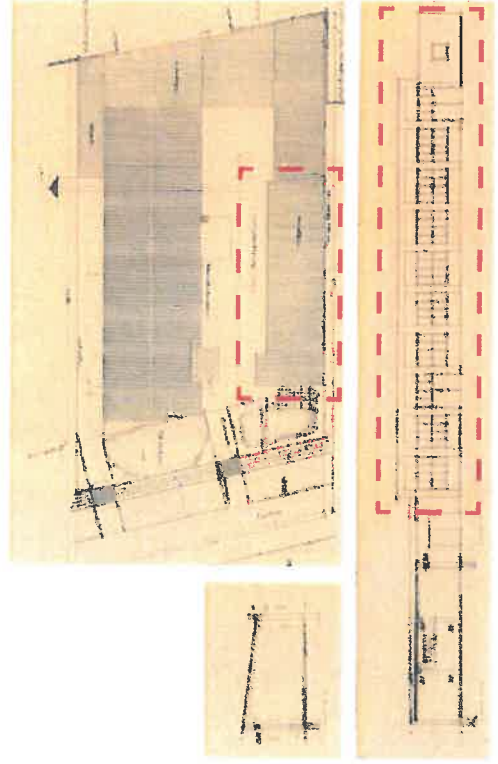
Engvej 145

Tidligere garagebygning, nuværende kantine for privatskolens elever. Opført i gule tegl med sprodsede vinduer (ikke originalt udtryk).

Facaden skal så vidt muligt føres tilbage til oprindeligt udtryk. Herunder reetablering af porte i mål der svarer til den oprindelige facade-lodrette inddeling.

Bygnings indre er i pæn stand og kan stort set bruges som den er. Det er nemt at forestille sig denne bygning som fælleshus for områdets kommende beboere.

I bygnings vestlige gavl, er der indgang til en transformator. Det skal undersøges nærmere om denne kan flyttes eller om den skal bibeholdes.



Udsigt til keddebygningen gennem vinduerne i garagebygningen



Els. kantine bevares og transformeres til fælleshus



Smalt gårdrum med garagebygning. Gule tegl med recesser.



Els. kantine bevares og transformeres til fælleshus. Fin taghældning og loftshøjde. **HOLSCHEER NDRBERG**

Bevaringsværdige bygninger

8.1 Registrering af eksisterende bygninger mhp. evt. bevaring (E)

Jorisvej 11

Text..



De to sydligste sektioner af bygningen bevares og transformeres til bolig.



Denne del af bygningen rives ned. Støtstrukturen bevares.



Eksisterende konstruktioner i stål kan genanvendes som inventar i gæstetrum, f.eks. som ramme for klædeplanter eller gæstestativer



Eksisterende limtræsstruktur tænkes genanvendt til byrumsinventar

9. Ydre fremtræden

Ydre fremtræden

9.1 Arkitektonisk hovedgreb (S) - Arkitektoniske virkemidler

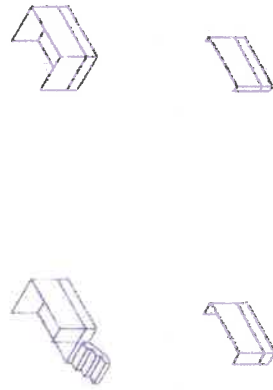
Eksempler på virkemidler, som kan reguleres i lokalplanen, med det formål at sikre, at de nye bygninger tilpasses områdets industrielle karakter.

Biblioteket kan udbygges med koncepter for vinduessætning, regler for karnapper mm.



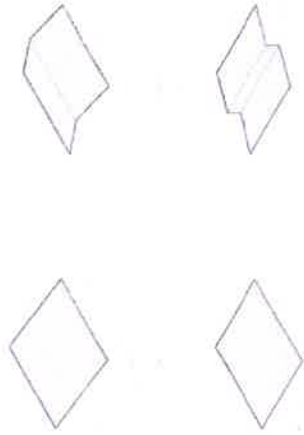
Vinduesformater

(legn rundt, vertikalt og ...)



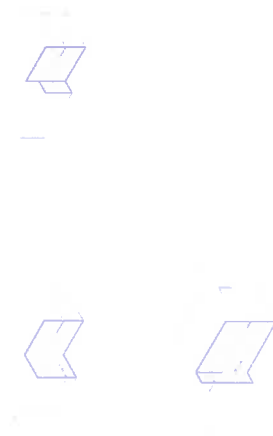
Privat udendørs ophold

Nye bygninger kan optøjes med variation i tagarkitektur med inspiration i eksisterende tage: Sædeltage, sadeltage med 30 g. hældning, ensidet hældning og flade tage.



Tagarkitektur

Nye bygninger kan optøjes med variation i tagarkitektur med inspiration i eksisterende tage: Sædeltage, sadeltage med 30 g. hældning, ensidet hældning og flade tage.



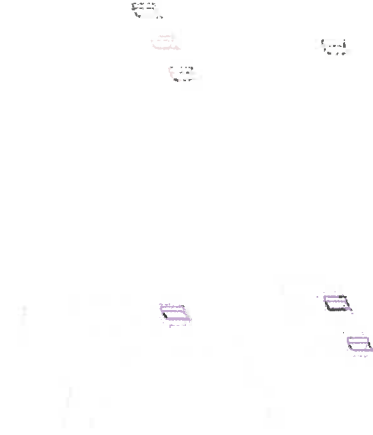
Nicher

Tilbagestrækninger ved hjørner skaber små byrum til ophold. Afhængig af orientering skabes der f.eks. ro, sol eller skygge. Betagning og inventar tilpasses de klimatiske forhold.



Eksisterende mure i byrum

Eksisterende mure kan på udvalgte steder genbruges som en del af byrumsinventar. Bænke, siddepladse, klædemure, begrænsede mure og rø mure kan indgå i byrummene som et kige tilbage i tiden.

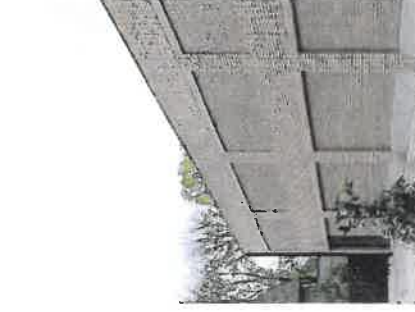


Åbninger

Porte, ladeporte, døre i træ og stoffer kan bruges som elementer i detaljeringen af bygningerne på steder, der skal markeres som noget særligt eller hvor mulighed for privatliv, f.eks. i boliger mod pladsen, skal prioriteres

Ydre fremtræden

9.1 Arkitektonisk hovedgreb (S)



Primære materialer

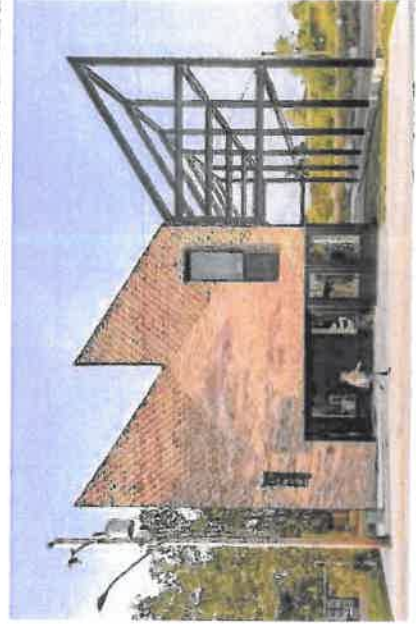
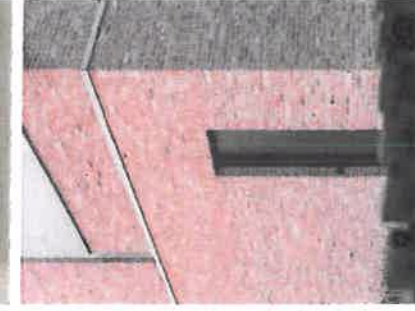
Københavns Kommunes egenrådsanalyse peger på gule tegl, som det primære materiale i området.

Nye bygninger opløses primært i gule tegl og beton.

Genbrugstegl fra eksisterende bygninger kan indarbejdes i projektet i facader (og belægning).

Genbrugte facadestykker kan indgå som en del af nye bygninger og opdateres med nye vinduer og døre.

Eksisterende facader kan også skæres ud i elementer og indgå i en bygning med en særlig funktion og beliggenhed.



Ydre fremtræden

9.1 Arkitektonisk hovedgreb (S)

Sekundære materialer

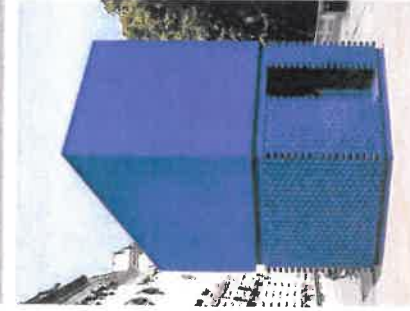
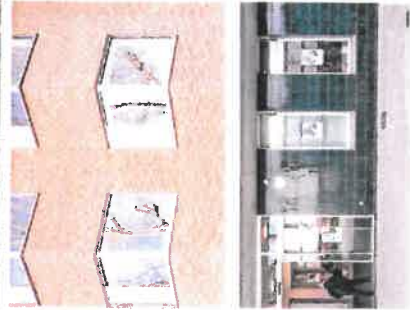
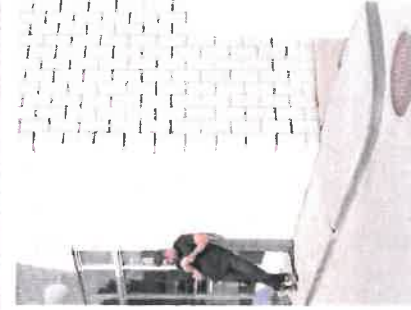
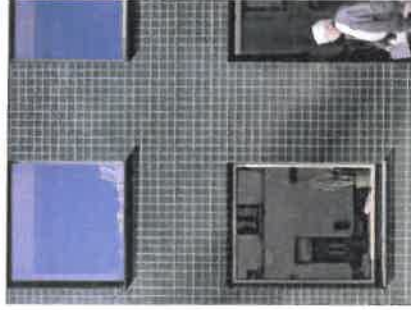
Københavns Kommunes egenanalyse peger på bygningsdele i blå og hvide nuancer, som et gennemgående træk i området.

Glacerede tegl og kakler i blå og hvide nuancer kan kombineres med gule tegl i detaljer og ved markering af f.eks. indgangspartier.

På bygninger med en særlig funktion eller beliggenhed i planen, kan glacerede tegl dække hele facaden.

Alternativt til glacerede tegl kan være plademateriale, pudsede felter i blå / hvid.

Byrumsinventar, døre, vinduer og andre faste elementer kan ligeledes udledes i blå og hvide nuancer



Ydre fremtræden

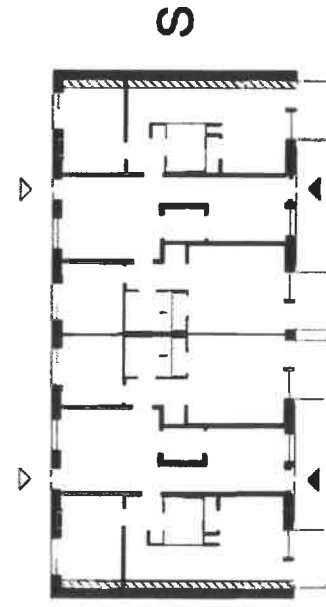
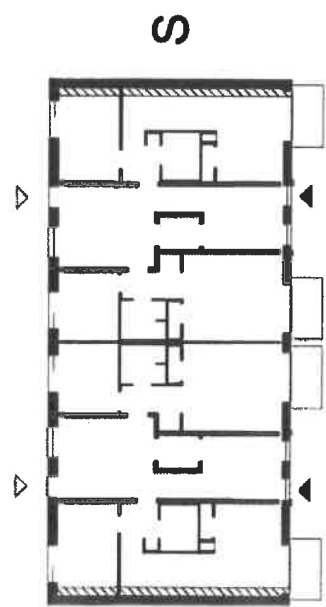
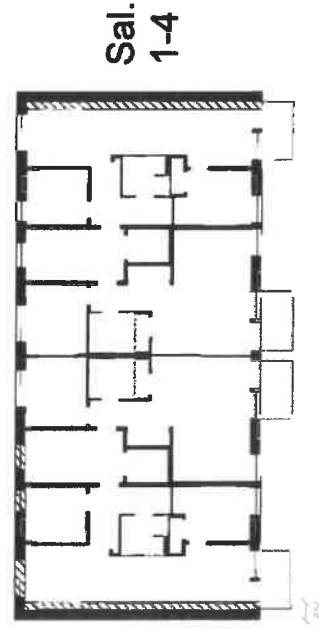
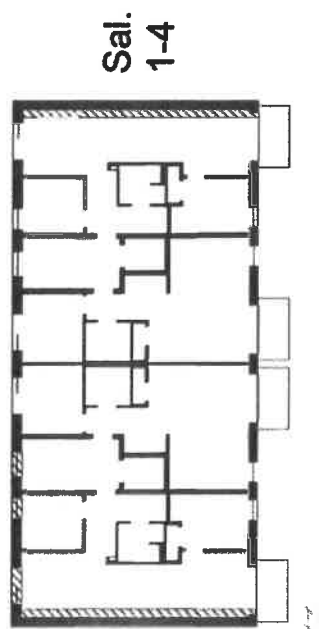
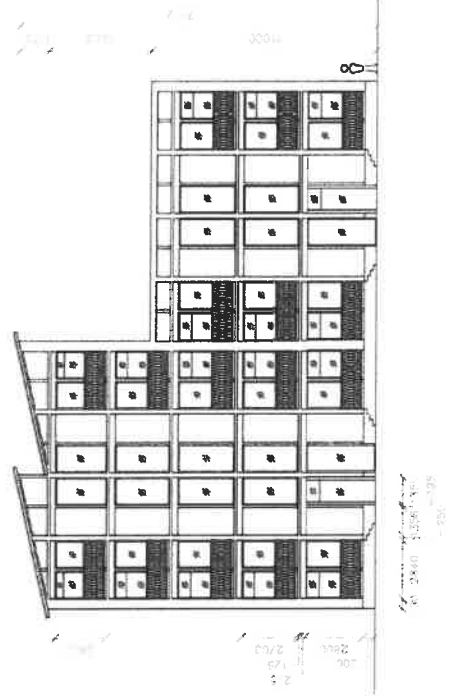
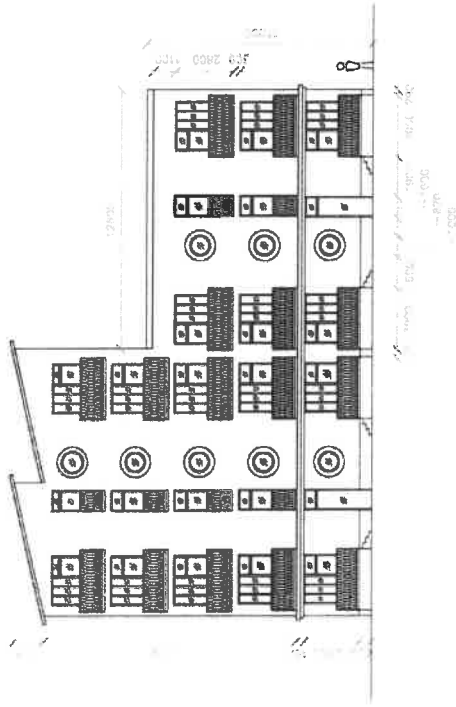
9.2 Opstalter (S)

Stilset

Overordnet udtryk henter inspiration i det industrielle udtryk, som allerede findes i projektområdet.

- Opstalter med et industrielt udtryk.
- Genbrugstegl og nye tegl. (Både rød og gul?). Detaljer i beton. Konturktion og beklædning i træ på udvalgte bygningstropper, f.eks. low carbon-rækkehuse.
- Altaner, sparske altaner, altanbånd og franske altaner samt terrasser i stueplan.
- Døre, rammer, raskvæk og andre detaljer kan udløses i blå eller hvid.
- Taktfast komposition. Gerne grid.
- Som udgangspunkt altid vinduer fra gulv til loft.
- 1-5 etager
- Variation i faghældning og -geometri med referencer til det industrielle shedtag eller tage med let skrånede faghældning. Også træde tage som det ses på nogle af de eksisterende bygninger i området.

Ydre fremtræden
9.2 Opstaller (S)



Facade S1 - Rørde
 Skala 1:250

Facade S2 - Grid
 Skala 1:250

Facade 1 - Runde

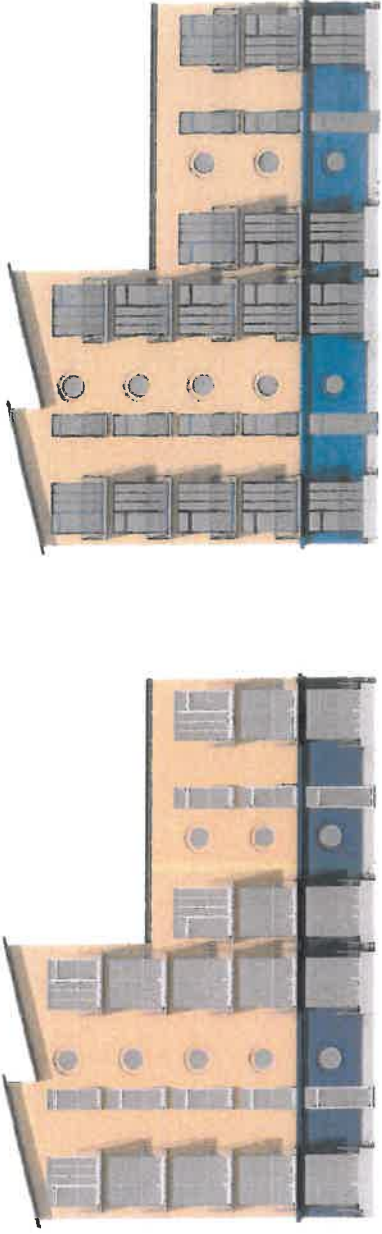
De runde vinduer i facaden er inspireret af de eksisterende bygninger og forstærkes af detaljer i murstenene.

-Stueetagen i blå/turkise fliser, øverste etager i gul genbrugstegl og nye tegl. Detaljer i beton.

-Altaner og franske allaner samt terrasser i stueplan. Formen på rækværk er taget fra området.

-Døre, rammer, rækværk og andre detaljer kan udføres i hvid eller blå.

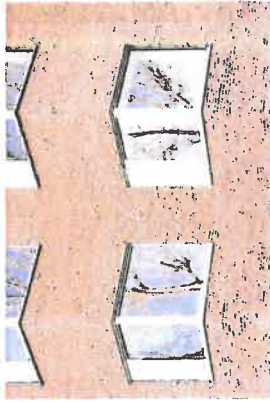
-Facaden kan bruges til både flade og skrå tage.



Eksisterende runde vindure.



Balkong rækværk.



Gul tegl



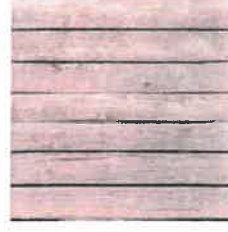
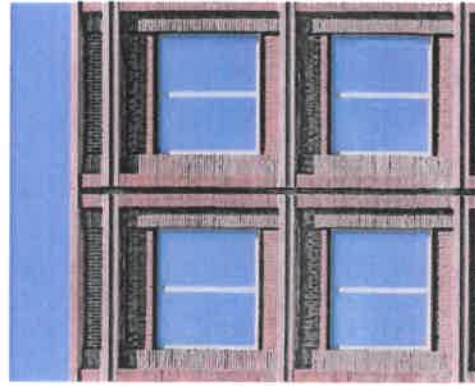
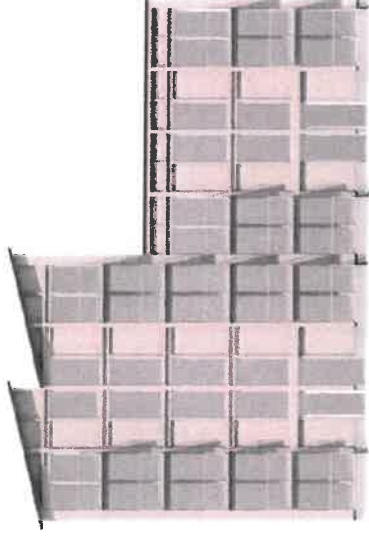
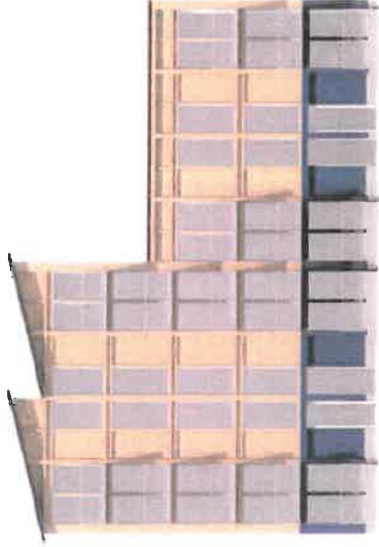
Blå fliser



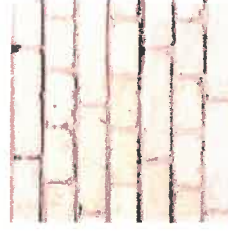
Facade 2 - Grid

Overordnet udtryk henter inspiration i det industrielle udtryk, som allerede findes i projektområdet.

- Hejt i træ eller stueetagen i blå/turkise fliser, øverste etager i gult genbrugstegl og nye tegl. Detaljer i beton.
- Altaner og franske altaner samt terrasser i stueplan. Formen på rækværk er taget fra området.
- Døre, rammer, rækværk og andre detaljer kan udføres i hvid eller blå.
- Facaden kan bruges til både flade og skrå tage.



Oftebehandlet træ



Gult tegl



Turkis fliser



Blå fliser

Ydre fremtræden 9.3 Altaner og karnapper (S)

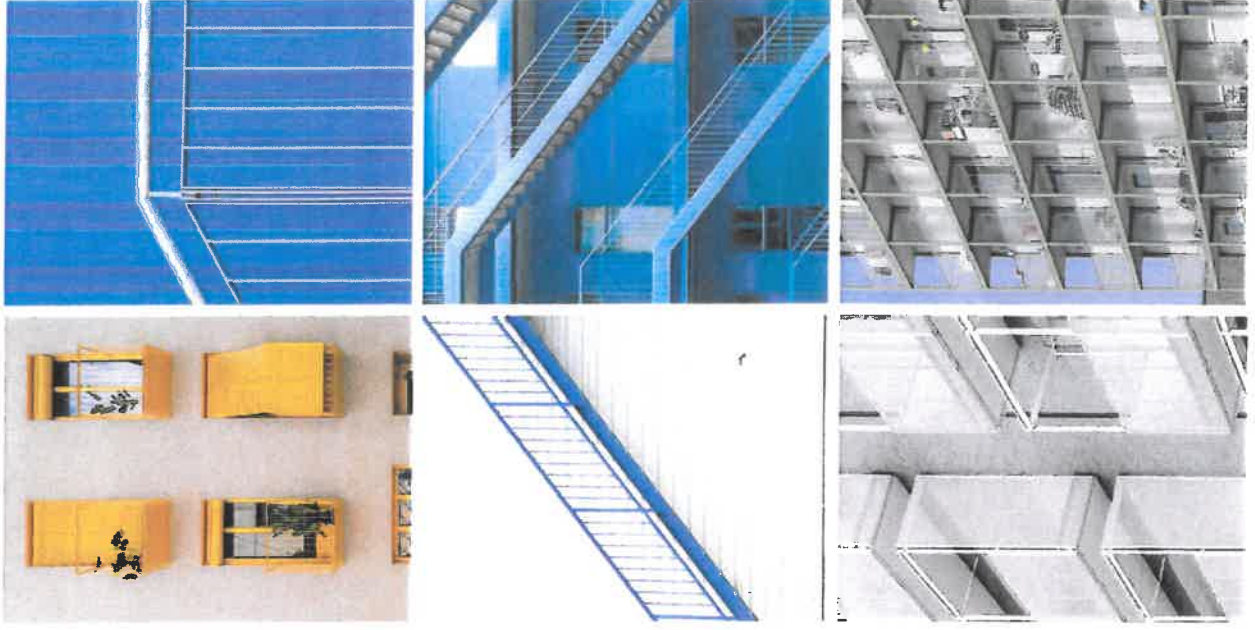
Altaner og karnapper

Udtryk og farvesæining af altaner til KK egenartsanalyse, hvor blå og hvide nuancer fremhæves som et gennemgående træk.

Balustre i pulverlakeret stål i et industrielt udtryk.

Selve altanens bund kan udføres i armeret beton eller med stålprofiler.

For boliger i stueetage kan udvendig ståltrappe indgå i kantzonen i stedet for en altan.



Altaner
 Altan 150x150cm
 Spærre med 50cm
 Pulverlakeret
 Indlægsgode eller

10. Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer

10.1 Brandredning (S)

Adgangsvej og redning

Boiger disponeres så redningsåbningerne vender ud mod tilkørselsvej eller adgangsvej for beredskabet. Redning sker således alene fra yderside.

Placering af bygninger tager højde for drejestigers min. afstand på 3 meter og maks. afstand på 10 meter til facade.

Håndstige

I strædemne er forholdene sikre for at håndstige har plads til at kunne redde. Redning sker således alene fra yderside.

Møbleri

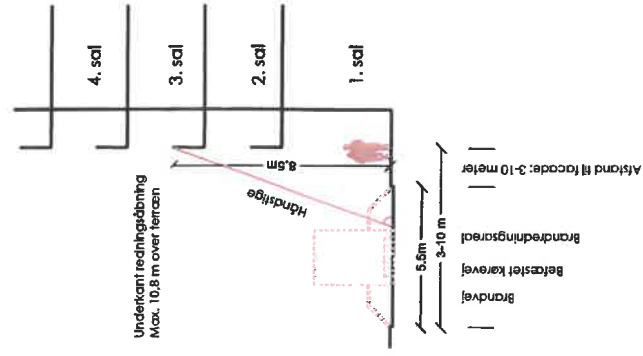
Inventar placeret indenfor stigerisningsareal skal være af flytbar karakter så som løse cykelstativer og mobile planterkummet.

Særlige forhold

Brandredning fra skolens område nødvendig i nordlig længe i byggefelt A

Brandredning af plejehjem

NOTAT OM BRANDREDNING AF PLEJECENTER FREMSENDESI



OPDATERES Supplerende principsnit for brandredning

Ubebyggede arealer

10.1 Brandredning (S)

DUPLEX = ØVERSTE ETAGE I 2 PLAN
MED INTERN TRAPPE, DER REDDES
MED HÅNDSTIGE FRÅ 4 OG NED

Rækkehuse har direkte
udgang til terræn

ADGANG MED HÅNDSTIGE
GENNEM PORT ELLER PASSAGE
SYD FOR BYGNING

DUPLEX = ØVERSTE ETAGE I 2 PLAN
MED INTERN TRAPPE, DER REDDES
MED HÅNDSTIGE FRÅ 4 OG NED



Ubebyggede arealer

10.1 Brandredning (S) - notat

Kunde: Balder
Sag nr.: 20230477 Dokument nr.: 20230477_M06_O04_ZBN

Brandnotat: Engvej Lokalanforslag
Engvej, Amager



Kunde: Balder
Sag nr.: 20230477 Dokument nr.: 20230477_M06_O04_ZBN



1 Indledning

Nærværende rapport beskriver de brandtekniske forhold for følgende byggesag:

Kunde	Balder
Sag nr.	20230477
Projekt navn	Engvej
Projektadresse	Engvej, amager
Matrikelbetegnelse	Fiere....
Kommune	KBH
Dokument ID (Filnavn)	20230477_M06_O04_ZBN
Uafhængig kontrol	
Certificeret brandrådgiver	
Udarbejdet af	
Version (Date)	Ændringer foretaget:
01 / 07-09-2023 / LAOLSE	Grundarbejde af dokumentet

Nærværende brandnotat beskriver hvordan de indsatsstaktiske forhold etableres traditionelle ved udfærdigelse af lokalplanforslaget.

1.1 Lovgivning

Byggeriet udføres iht. Bygningsreglement 2018 (BR18), med tilhørende vejledninger og bilag til Bygningsreglementets vejledning til kap. 5 – Brand, udgivet og gældende pr. d.d.

Bygningsreglementets vejledning til kapitel 5 – Brand	Version	Dato	Ref.
Vejledninger			
BR18 Vejledning til kap. 5, Kapitel 5 – Redningsberedskabets indsatsmuligheder	1.3	2021-03-04	[MKS]
Bilag			
Bilag 2 - Pre-accepterede løsninger - Etagehøjbygning	1.4	2021-10-29	[PA2]
Bilag 7 - Pre-accepterede løsninger - Bygningsrisici, hvor personer ikke kan bringes sig i sikkerhed ved egen hjælp	1.1	2022-01-11	[PA7]
Bilag 12 - Pre-accepterede løsninger - Brandtekniske installationer	1.1	2021-03-08	[PA12]

I nedenstående er indsatsforholdene for beredskabet præciseret. (Iht. BR18 vejledning.

Generelt:

Brandvej, i minimum 3m bredde, må maksimalt være 200m lang og/eller have sving på mere end 180 grader, så skal der udføres vendeplads for beredskabets køretøjer.

Der udføres vendeplads med arealbehovskurver (køreturver) for "typekøretøj LV – Lastvogn op til 12 m's længde" køremåde B.

Der udføres 3m bred brandvej for et akseltryk på 11,5tons og totalvægt på 18tons.

Ubebyggede arealer

10.1 Brandredning (S) - notat

Runde: Bølder
Sag nr.: 20230477 Dokument nr.: 10230477_M05_COV_201



Runde: Bølder
Sag nr.: 20230477 Dokument nr.: 10230477_M05_COV_201



Der udføres udsigningsarealer for beredskabet på 6 x 12m og med en frihøjde over kørestøjet på 7m.

Bolligerne:

Udsigningsarealer placeres på matriklen så der maksimalt er 50m i ganglinje på fastunderlag med håndstige til brandredningsareal for demne.

Desuden skal det sikres at der fra udsigningsareal er maksimalt 80m i slangevej til det fjerreste sted i alle bolliger/bygninger. Her forudsættes at der er slangeophal i enten dørsigt (0,2x0,5m) eller via vindue (0,5x0,6m) i facaden af trappen.

Der udføres brandredningsarealer for kørestigen på 5,5 x 12m udfor redningsåbninger hvor værm/overkant vinduesbrystning er mere end 10,8m over terræn. Brandredningsarealet skal min placeres 3m fra facaden eller forkant på evt. altan, som fungerer som redningsåbning.

Der udføres brandredningsarealer for håndstiger på 5x5m midt for ALLE redningsåbninger hvor overkant værm/Vinduesbrystning er imellem 2m og til 10,8m uagtet der reds med kørebare stige på ovenliggende etager. Hvor der skal redes fra altaner rykkes arealet ud til forkanten af altanen. Der kan placeres løse genstande/cyklar, som skal kun flyttes af en enkelt mand, i arealet.

Specielt vedr. plejecenteret.

De 4 etager samt kælder bevirker, at plejecenteret skal indplaceres i risiko klasse 4 og dermed bliver det en brandklasse 4 sag.

Sagen skal håndteres af 2 brandklasse 3/4 rådgiver hvor den ene skal være uafhængig kontrollant. Altså 2 personer uafhængigt af hinanden skal være enige om en god og sikker løsning.

Dog vil de 2 rådgiver typisk støtte sig til de præaccepterede løsninger for valg af brandsikringsiltag og de præ accepteret løsninger dækker op til 2 etager over terræn. I nærværende beskrives kun de brandsikringsiltag/foranstaltning og forudsætninger der vedr. evakuering og redning og dermed har indflydelse på indsatsforholdene.

Indsats i Plejecenteret:

Der vil blive etableret udsigningsarealer mindre end 10m fra hovedindgang og sekundær indgang på bagsiden af bygningen. Der vil blive etableret stigningsåbninger i forbindelse med trapperne ved disse indgange. Hermed sikres en slangevej under det krævet.

Brandtekniske installationer i Plejecenteret:

Der etableres følgende brandtekniske installationer iht. de præ scriptede regler:

AVS: sprinkling af hele bygningen

Side 3 af 4

ABA/JAVA: Fuldtækkende alarmering og varsling

VSV: Slangevinder

F&P: Flugtvejs og panikbelysning.

RU: evt. nøgduftning af beredskabets primære indsatsveje (trapperne)

ELEV: Der etableres 1-2 brandmands- evakueringslevatorer med plads til senge.

ABV: Afhængig af den konkrete detaljeprojektering kan der tilkomme brandventilation i bygningen.

ABA-centralen placeres ved hovedindgangen.

AVS-centralen placeres i kælleren umiddelbart nær hovedindgangen med direkte adgang via trappe.

Evalueringsstrategien i Plejecenteret:

Evalueringsstrategien skal sikre at al evaluering og redning skal foregå internt i bygningen.

Evalueringsstrategien baserer sig på at der primær evalueres med bære og rullestole.

Hver etage indrettes så der kan evakueres 2 veje, til en anden brandsektion, et "sikkert sted", hvor der er plads til 10 senge/bære fra den brandpåvirket sektion.

Opmarch-området og gangoreider skal designes så der ikke stables hindringer for beredskabets indsatsarbejde.

Side 6 af 6

Ubebyggede arealer

10.2 Friarealer og opholdsarealer (S)

OPDATERES

Angivelse af friarealer taget udgangspunkt i plan
Text...

Engbyen

2023.08.16

Arealoversigt		
Grundareal BBR	23.858 m ²	ihl. BBR
Samlet byggerel med 150%	35.787 m ²	
Eksisterende bebyggelse	3.253 m ²	ihl. BBR
Tilbygning eksisterende bygn.	1.424 m ²	
Nybyg total	30.872 m ²	tegnet
Bebyggelse total	35.751 m ²	
	22.812	
	11.500	
	2.439	
Bebyggelsesprocent	150 %	

Friareal		
Grundareal	23858 m ²	ihl. BBR
Fodaftryk bebyggelse	9150 m ²	tegnet
Vej, cykelsti og parkering	2400 m ²	tegnet
Tøjlerasser (Plejetierm)	990 m ²	tegnet
Friareal total	13278 m ²	tegnet

anvendelse	P norm	P krav	Parkerings		Herdal Lad CP krav	Friareal norm	Friareal krav	
			Cykel P norm	Cykel P krav				Lad CP norm
Bolig	1 pr. 214 m ²		100	4	pr. 100 m ²	42,9	40%	8.589
Andel almene plejeboliger	1 pr. 714 m ²		13	0,5	pr. 100 m ² *	18,8	20%	1.880
Andel institution	1 pr. 268 m ²		18	2,5	pr. 100 m ²	-	40%	1.952
Total			132			61,7		12.420

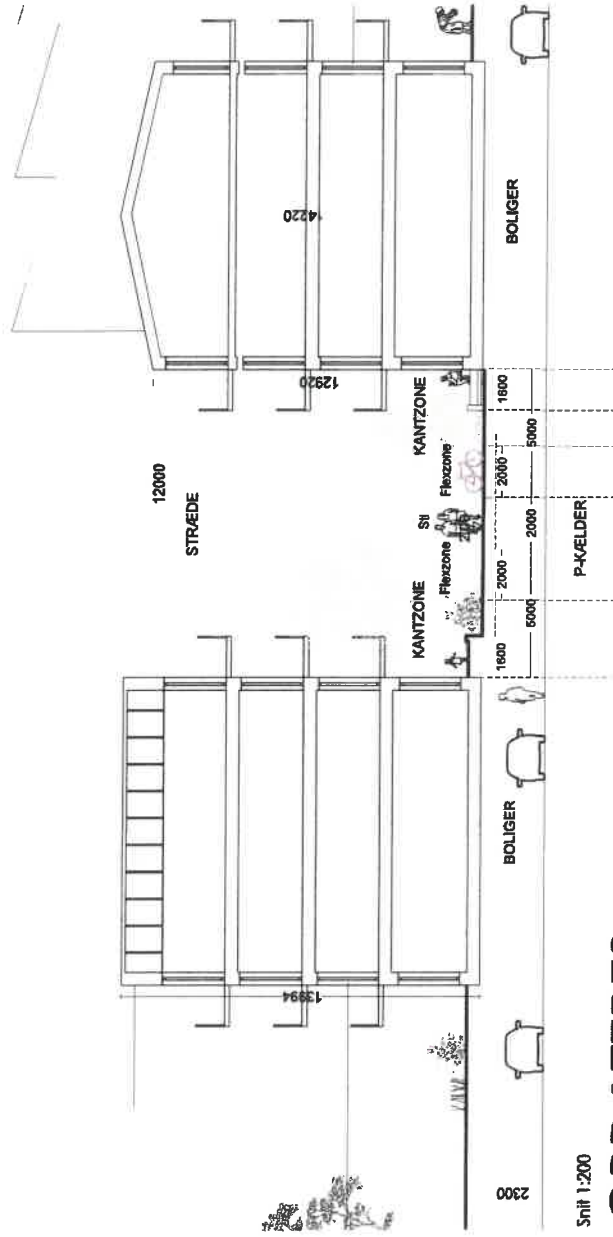
* CP for plejeboliger er estimeret og kræver konkret vurdering ud fra antal medarbejdere og beboere



- Friareal**
Friareal på tag ca. 1000 m²
Fælles udretninger ca. 2750 m²
Offentlige stræder ca. 5700 m²
Offentlig plads ca. 2000 m²
Priv. arealer på terræn ca. 250 m²
Semipriv arealer på terræn ca. 1150 m²
Skolegård ca. 3000 m²
- Vejanlæg**
Vejanlæg ca. 2000 m²
Parkingsareal ca. 100 m²

Ubebyggede arealer
10.3 Kantzoner (S)

Boligstræde snit 1:200



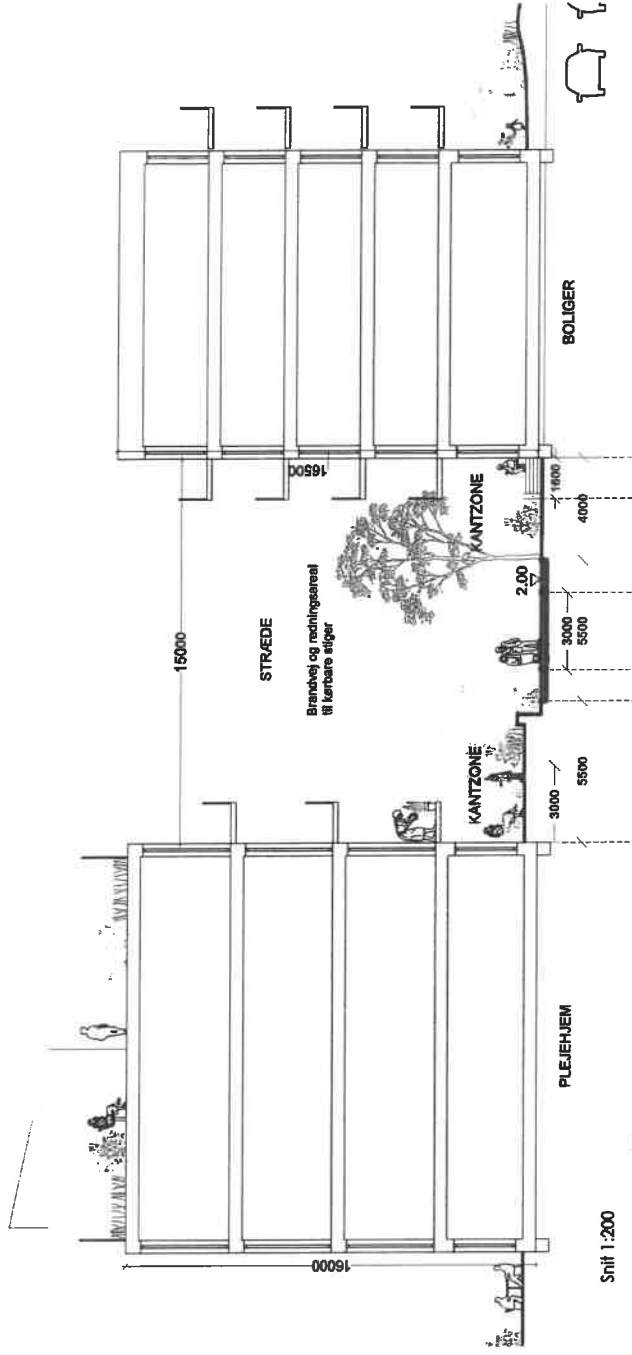
Snit 1:200
OPDATERES



Planudsnit 1:400 af boligstræde

Ubebyggede arealer
10.3 Kantzoner (S)

Bredt stræde snit 1:200



Snit 1:200
OPDATERES



Planudsnit 1:400 af stræde mellem plejehjem og boliger

Ubebyggede arealer
10.3 Kantzoner (S)

Ankomstplads snit 1:200

OPDATERES



Planudræt 1:400 af ankomstplads

Ubebyggede arealer
10.3 Kantzoner (S)

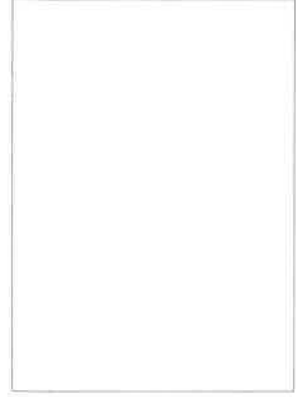
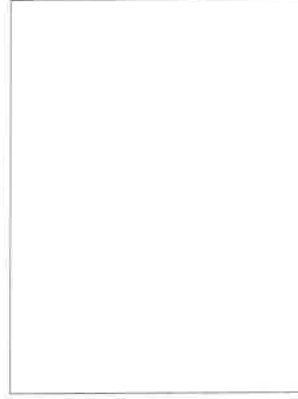
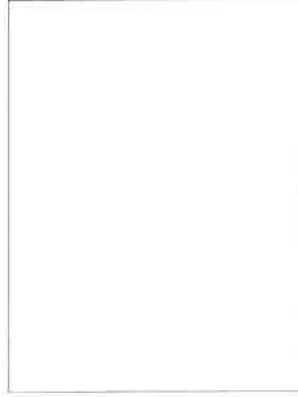
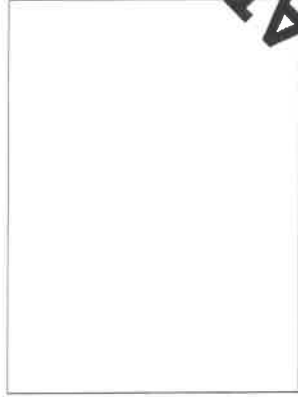
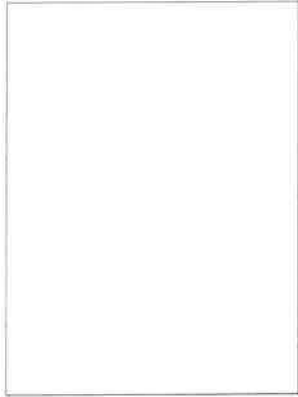
Hovedplads snit 1:200

OPDATERES



Planudsnit 1:400 af pladsen

Ubebyggede arealer
10.3 Kantzoner (S) Referencer



SMAL KANTZONE

BRED KANTZONE MOD GÅRD

BRED KANTZONE MOD STRÆDE

SMAL KANTZONE MOD STRÆDE

OPDATERES

Ubebyggede arealer 10.4 Træregistrering (E)

Se bilag fremsendt til KK i forbindelse med Møde 2 25.

maj 2023

- "2023.05.24 - 2. TRÆREGISTRERING"

- "Skema til registrering af træer Engvej - 20230524"

- "TRÆREGISTRERING_fotooversigt"

Supplerende bilag fremsendt 13.08.2023 med oplysning af træernes placering angivet i rette koordinatsystemm.

Bilag udarbejdet af
Nordic Office of Architecture

SE BILAG

Ubebyggede arealer 10.5 Beplantningsplan (S)

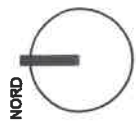
Trænr.	Højde i meter	Overdækning	Overdækning
1	6	0,75	5
2	8	0,75	2,4
3	7	0,75	4
4	5	0,52	2,7
5	4	0,52	3
6	5	0,5	2,4
7	6	0,43	2
8	9	0,76	6
9	8	0,71	6
10	7	0,66	5
11	7	0,81	1,9
12	6	0,53	4
13	10	0,86	8
14	8	0,53	2,8
15	7	0,53	2,8
16	10	0,77	8
17	6	0,46	4
18	8	0,58	5
19	8	0,4	2
20	6	0,4	0,7
21	5	0,34	4
22	4	0,42	3
23	4	0,42	3
24	8	0,8	6
25	6	0,48	4
26	9	0,94	5
27	9	0,85	5
28	6	0,44	3
29	6	0,82	6
30	6	0,81	5
31	6	0,72	5
32	6	0,72	5
33	6	0,38	3

SIGNATUREFKLARING

MATRIKELSKEL
ENTREPRISEGRÆNSE

BEPLANTNING

- EKSISTERENDE TRÆ SOM BEVARES
- EKSISTERENDE TRÆ SOM RYDDES
- PROJEKTERET TRÆER I FØRSKELLIGE HØJDER
- PROJEKTERET TRÆ 3-6 M
- PROJEKTERET TRÆ 8 M
- PROJEKTERET TRÆ 6-15 M
- PROJEKTERET TRÆ 15 M



LYTT

Urban & Landscape
Architecture

ENGBYEN
Beplantningsplan

NOTAT

Projekt: ENGBYEN
Emne: Startredagørelse
Sagsnr.: 23-042

Dato: 29. august 2023
Notat ved:

Engbyen Bynatur

Ved planlægningen af bynatur i Engbyen tilstræber vi at minimere belagte overflader og integrere så mange grønne elementer som muligt i planen. På fladen etableres der grønne gårdum, taghaver og grønne tage og der arbejdes med grønne elementer i kantzoner, gader, stræder og byrum. På facader arbejdes der med klatreplanter, så der vertikalt kan skabes flere grønne kvadratmeter i den tætte by. Denne tilgang gør at der er adgang til grønt tæt på alle boliger.

Beplantningen vil være en blanding af primært hjemmehørende arter, men også kulturplanter, der findes, der findes i nærområdets mange haver. For begge grupper af planter gælder, at der udvælges og sammensættes arter der giver stor variation i blomstring og frugtsætning hen over året. Det er til gavn for områdets insekt og fugleliv, men i høj grad også for områdets beboere.

Lokal afledning af regnvand kan yderligere bidrage til en anden type bynatur, der vil give større biodiversitet i området. (Shal afklares)