



FAMILIEBOLIGER PÅ DREJERVEJ

FORSLAG TIL ÆNDRET ANVENDELSE AF LOKALPLANFORSLAG FOR DREJERVEJ 4, KBH NV

25.01.2021

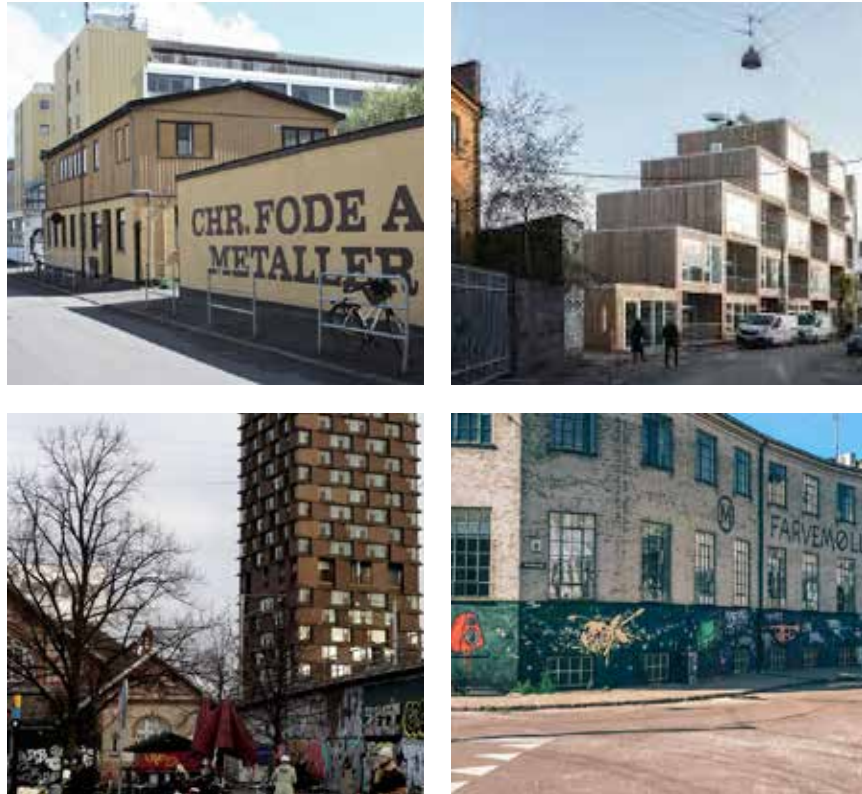
LOKALPLANOMRÅDET

Placering



LOKALPLANOMRÅDET

Nærmiljø



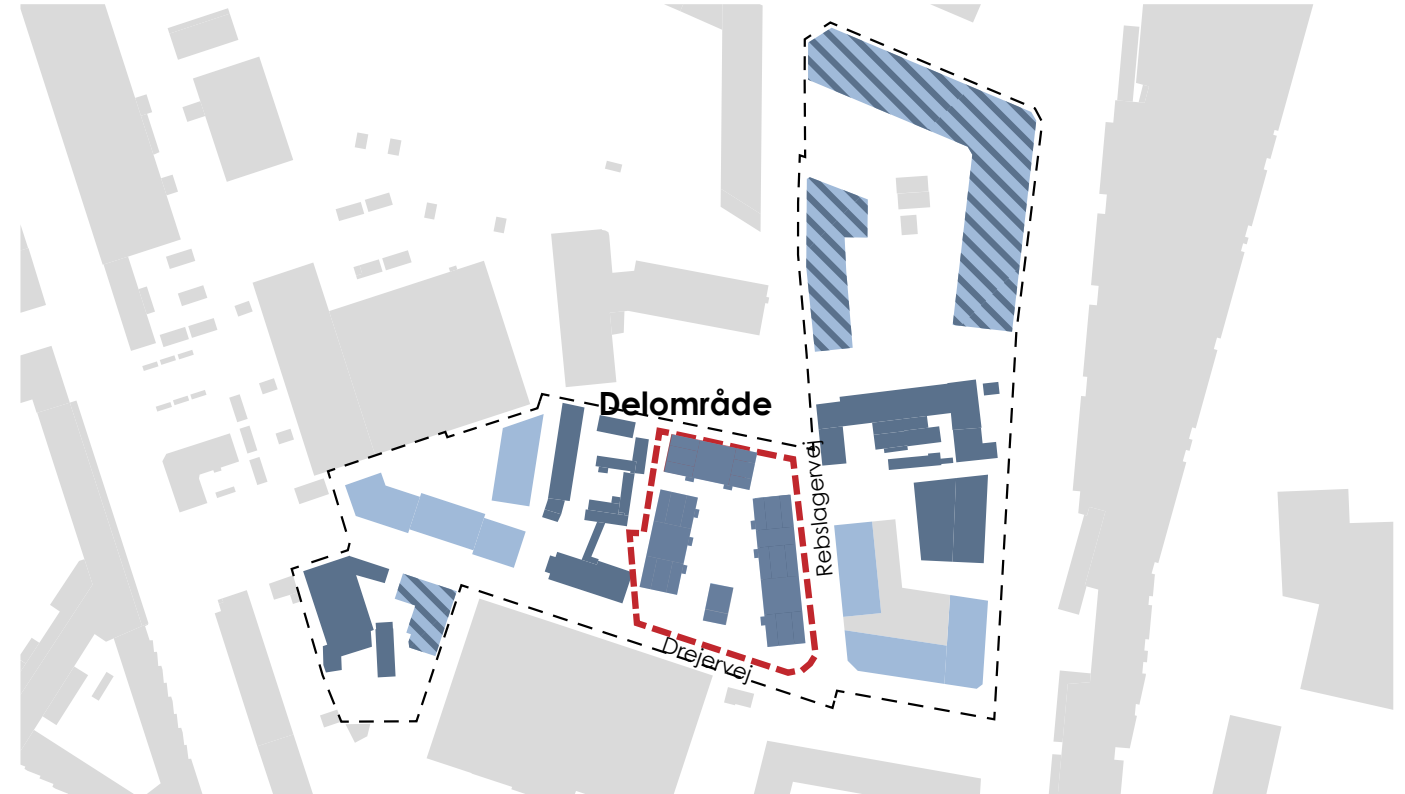
NÆRMILJØET, KBH NV

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 volumen.

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

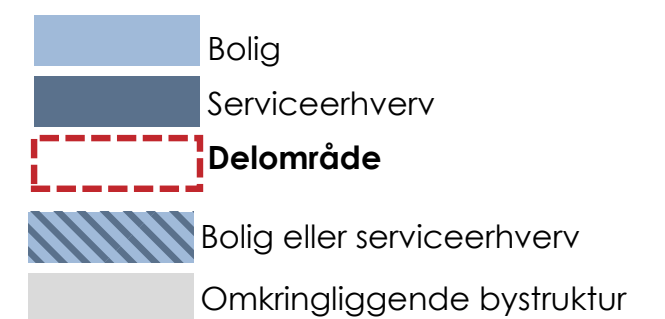
Det nye lokalplanområde skal gerne styrke denne fortælling og bidrage til en divers bydel, samtidig med at området skal tilbyde grønne åndehuller og gode boliger.

I området er der de senere år bygget mange ungdomsboliger, så for at sikre en balance i områdets beboersammensætning, vil dette projekt overvejende rumme familieboliger.



Lokalplanområde

LOKALPLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD



BEHOV FOR FAMILIEBOLIGER



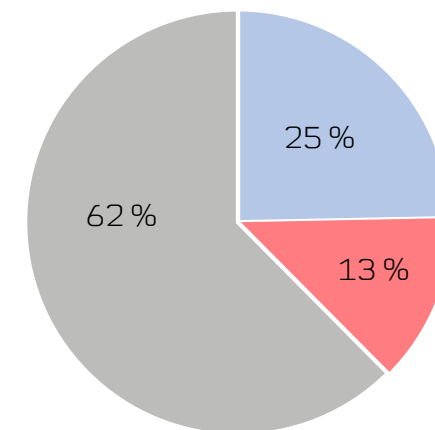
BEHOV FOR FLERE FAMILIEBOLIGER

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

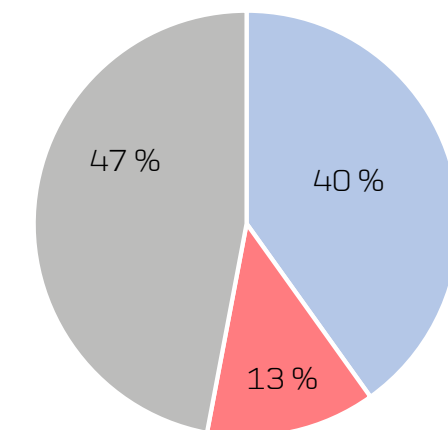
Med nye boliger vil der flytte familier ind på stedet med et mere permanent tilhørsforhold. Det vil skabe en bedre balance mellem boligtyper, og samtidig øge trygheden i området når der er mennesker i alle døgnets timer.

- 100% bolig, vil skabe et mere trygt miljø til familier.
- Såfremt en del af matriklen er serviceerhverv, vil beboerne opleve en sort bygningsenhed udenfor kontortid, netop i den tid, hvor familierne har glæde af fællesarealer, samt om aftenen, hvor sorte og øde områder kan skabe utryghed.
- Ved at ændre anvendelse fra service-erhverv til bolig, øges det grønne friareal (krav ændres fra 10% til 30%).
- Parkeringskravet reduceres, hvilket medfører, at parkering under terræn reduceres, og dermed øges mulighed for beplantning med større træer.
- P.t. eksisterer og er der planlagt 4.923 m² ungdomsbolig og 5.131 m² familiebolig.
- Der er således kun etableret og planlagt 13% familiebolig i lokalplanen (og 13% ungdomsbolig)
- Udnytter Drejervej 25 og Lygten 37 deres boligmulighed, vil familiebolig kunne øges til 9.446 m² og samlet vil bolig & ungdomsbolig udgøre 38% af lokalplanens samlede areal på 38.260 m².
- Ved at give Drejervej 4 mulighed for 100% familiebolig vil lokalplanens samlede boligandel øges til 15.348m² og udgøre 53% af lokalplans området. Familiebolig andelen af den samlede boligmasse vil udgøre ca. 75%.

UDNYTTELSE AF LOKALPLANENS RAMMER



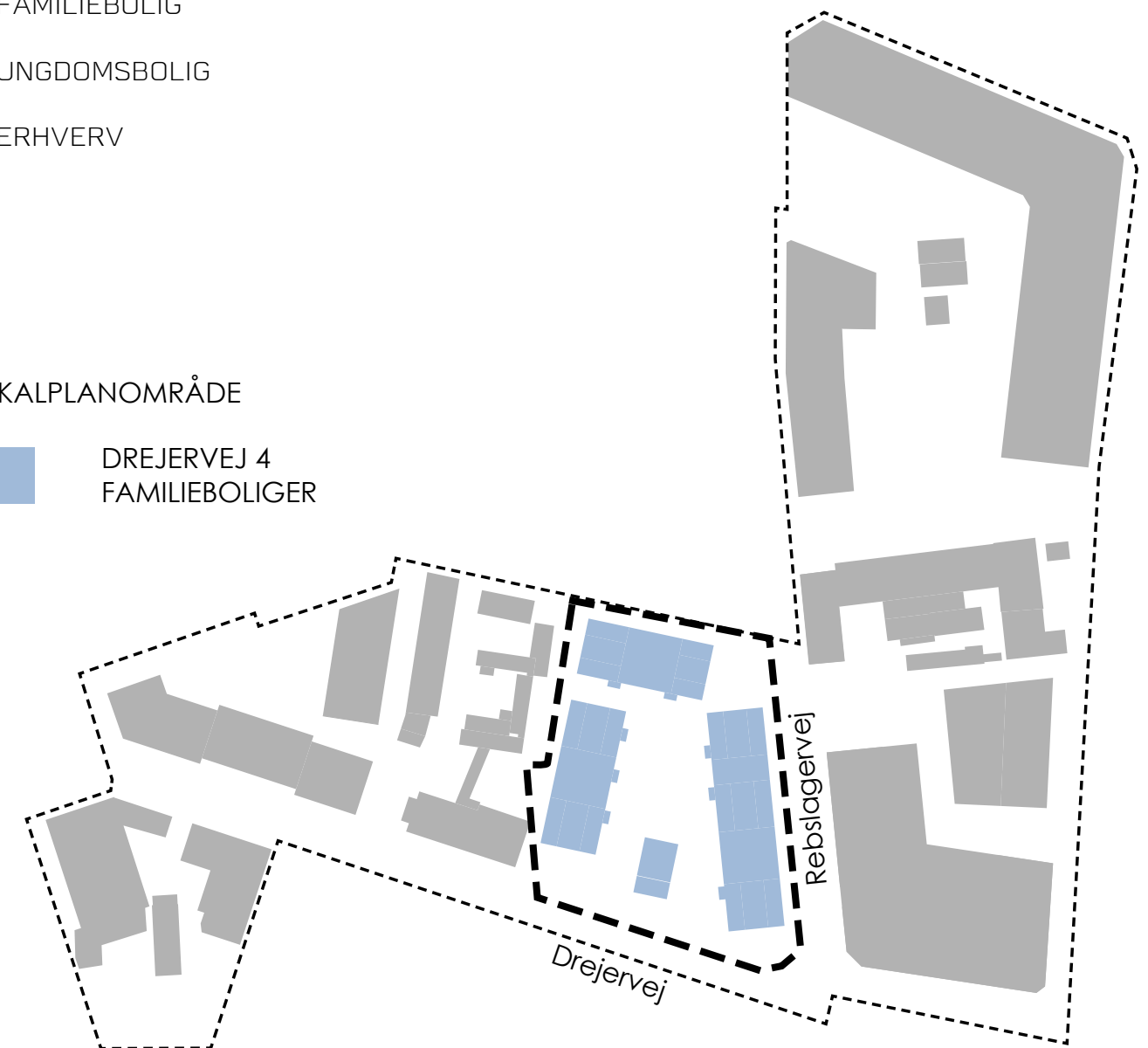
ÆNDRET ANVENDELSE AF DREJERVEJ 4



- FAMILIEBOLIG
- UNGDOMSBOLIG
- ERHVERV

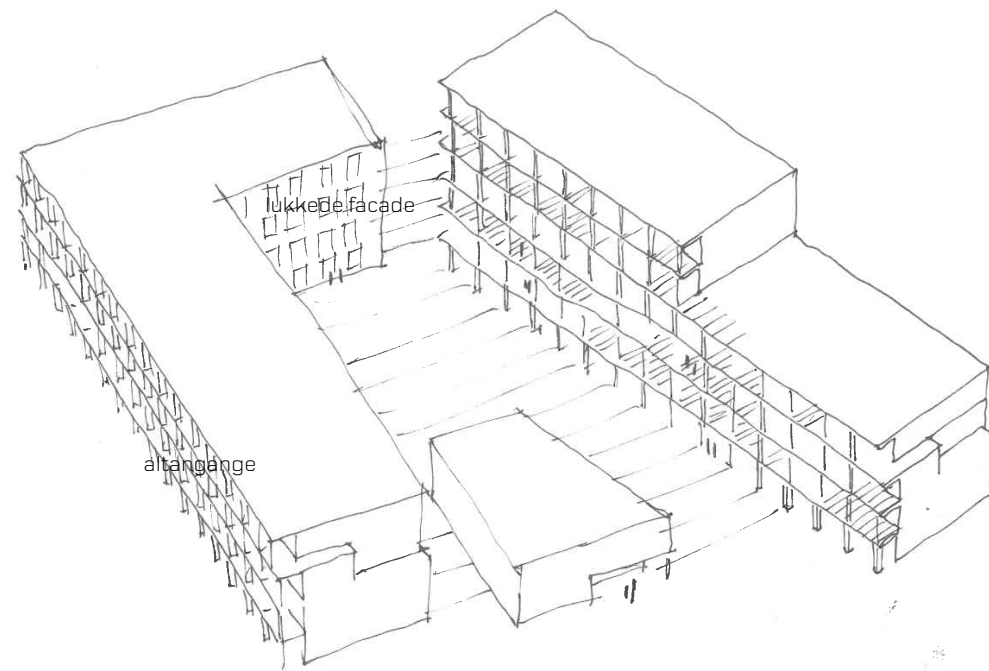
LOKALPLANOMRÅDE

- DREJERVEJ 4 FAMILIEBOLIGER



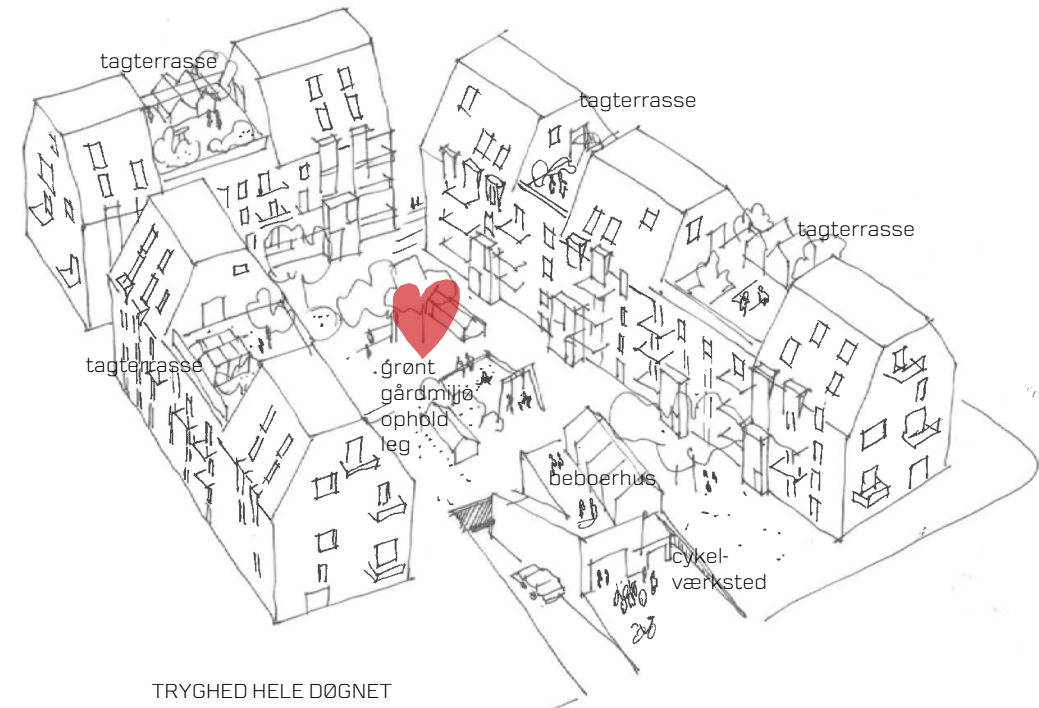
FRA SERVICEERHVERV TIL FAMILIEBOLIGER

SERVICEERHVERV



MØRKT OG LUKKET AFTEN OG WEEKEND
UTRYGHED

FAMILIEBOLIGER



TRYGHED HELE DØGNET



LUKKEDE FACADER OG ALTANGANGE

Området er i den nuværende
lokalplan tiltænkt servicehverv.

÷ Lukkede facader

÷ Mindre levende kantzoner



EKSEMPLER PÅ SVALEGANGE



ÅBNE FACADER OG GRØNNE KANTZONER

Vi vil ændre bygningen til at indeholde
100 % bolig.

+ Levende facader,
altaner og begrønning

+ Forhaver og grønne kantzoner

+ Gennemlyste lejligheder

+ Grønne tage

ET LEVENDE BOLIGOMRÅDE



FÆLLESSKAB OG BIODIVERSITET

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING



DRIVHUSE PÅ FÆLLES
TAGTERRASSER



FÆLLESSPISNING I GÅRDEN



... OG I BEBOERHUSET



BEBOERHUS



DYRKNING
SVAMPE TOMATER



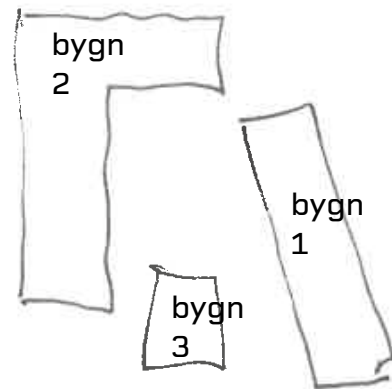
BIAVL



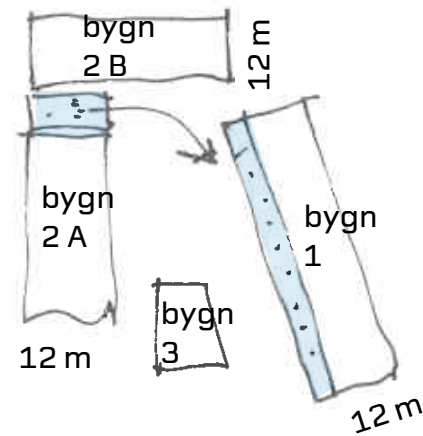
LEVENDE KANTZONER

ÆNDRET ANVENDELSE AF LOKALPLAN

Samme fodaftryk

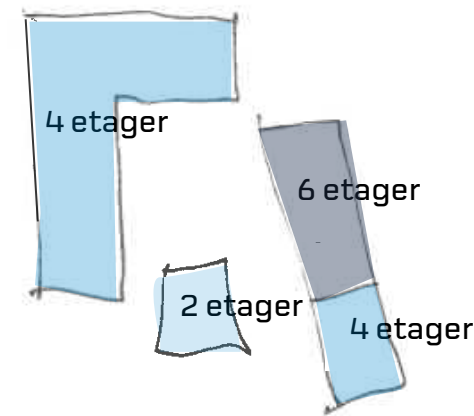


**OPRINDELIG LOKALPLAN
(SERVICEERHVERV)**

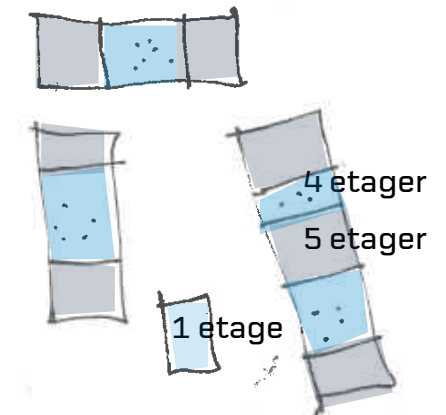


**SAMME FOOTPRINT
BOLIG**

Hjørne udgår
1 m tillægges bygn 1, så
den er 12 M som øvrige
bygninger

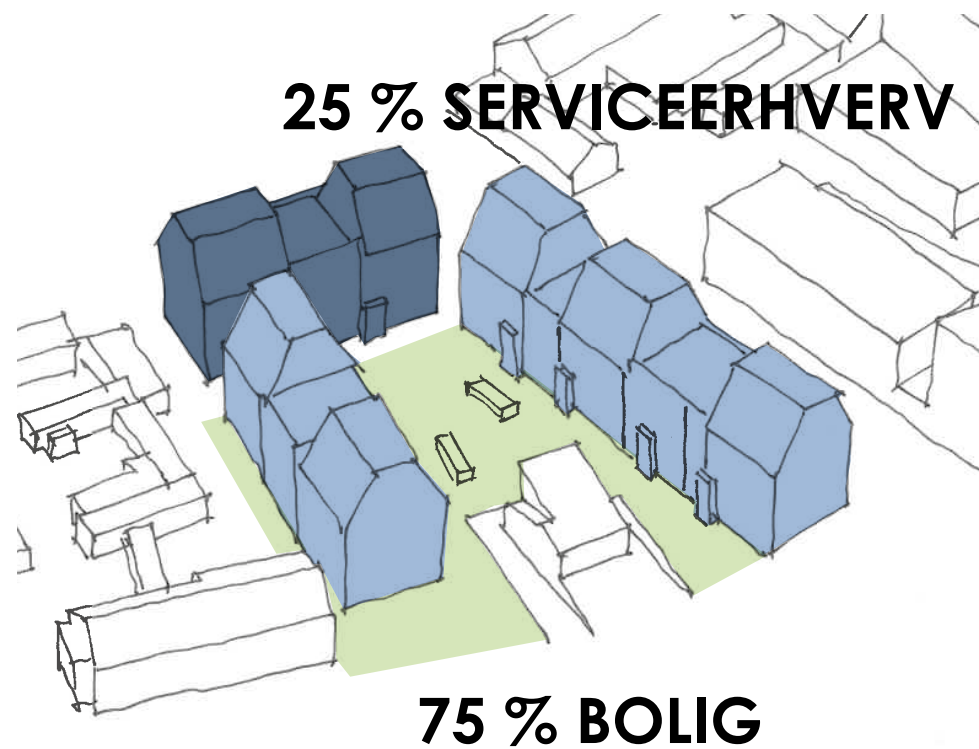


**ETAGER I OPRINDELIGT
LOKALPLANOPLÆG**

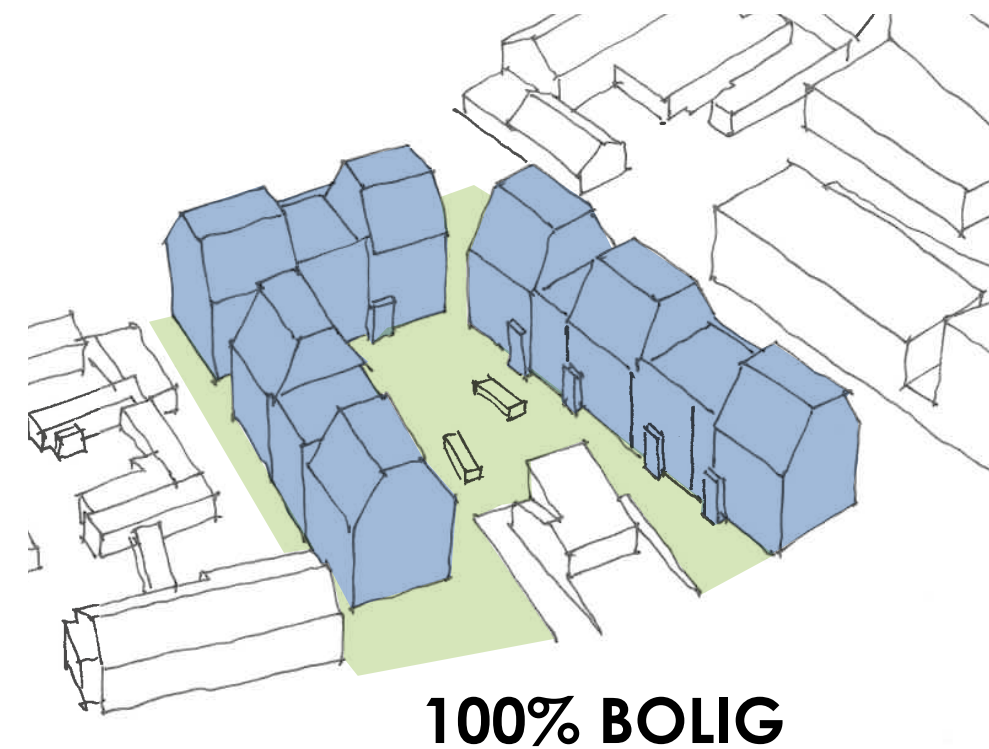


**NYE ETAGEHØJDER
TILPASSET ÆNDRET ANVENDELSE TIL
BOLIGER**

FORDELING AF BOLIGER



Indenfor området kan etableres 75 % bolig og 25 % servicehverv udlagt som serviceapartments. De to langsgående blokke er familieboliger men der er risiko for konflikter mellem korttidslejere og faste beboere, i forb. med brug af fællesarealer og trafik i og over gårdrum.

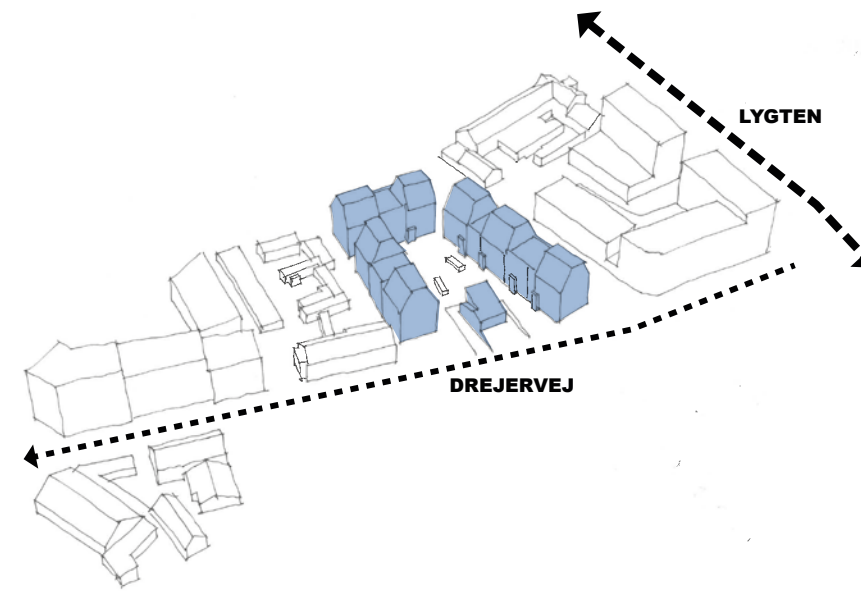


Ved at udnævne delområdet til 100 % bolig, skabes et stærkt boligmiljø, med store og små familieboliger grupperet omkring et fælles gårdrum og beboerhus. Fællesskabet kan blomstre omkring fælleshaven med dyrkning og godt naboskab, og der er tryghed omkring børnenes lege-og opholdsområde.

STRATEGI

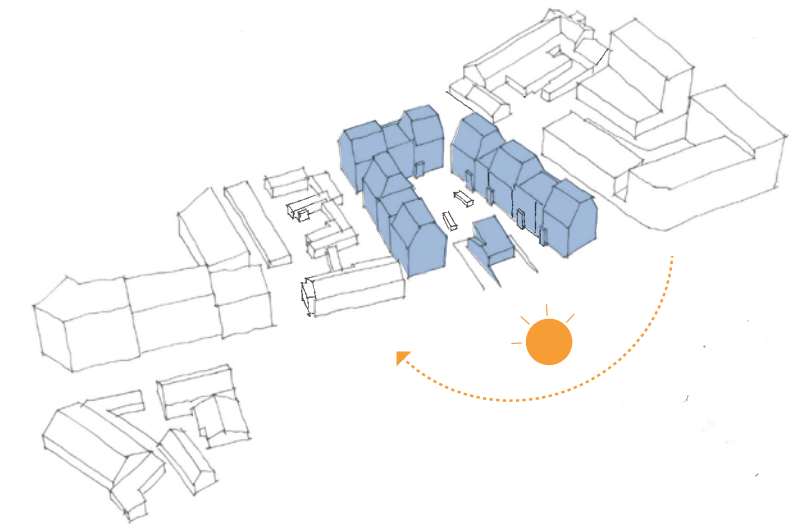
Vi vil:

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



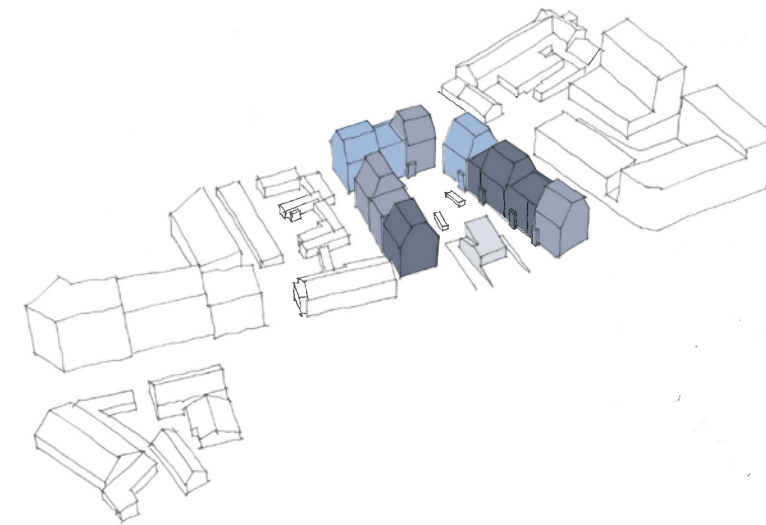
STØJ OG TRAFIK

Områdets placering er velegnet til bolig. Stedet ligger roligt, langt fra trafikken ved Lygten og Frederiksborgvej.



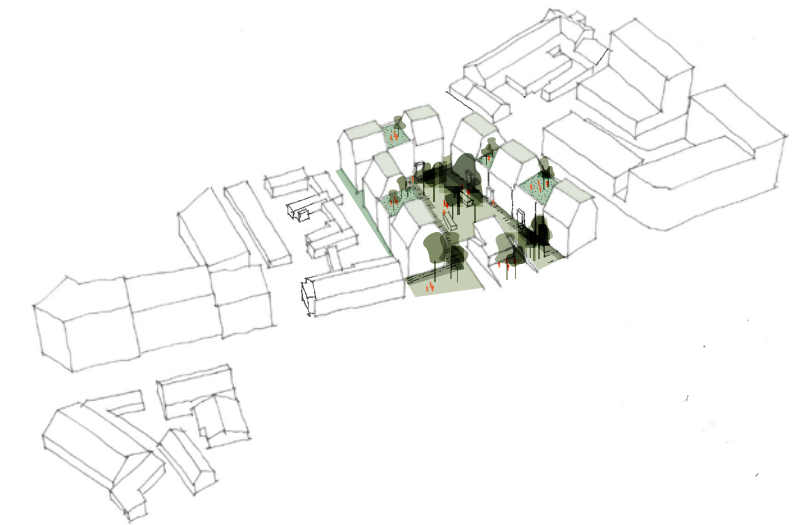
SOLFORHOLD

Bygningerne ligger optimalt placeret i forhold til lysforhold, med et åbent gårdrum mod syd.



BLANDEDE BOLIGFORMER

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



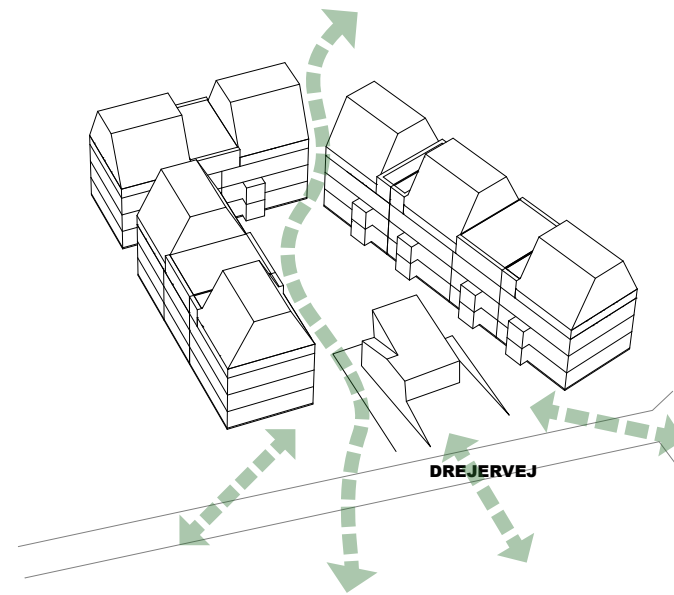
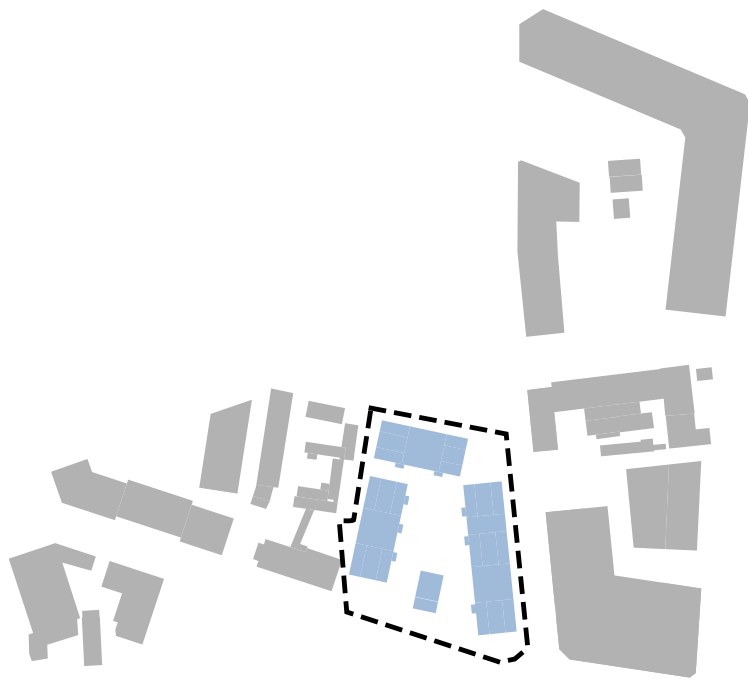
GRØNNE FRIAREALER

Et grønt gårdrum for stedets beboere, med beboerlokale og beboerdrevet cykelværksted ud mod gaden.

STRATEGI

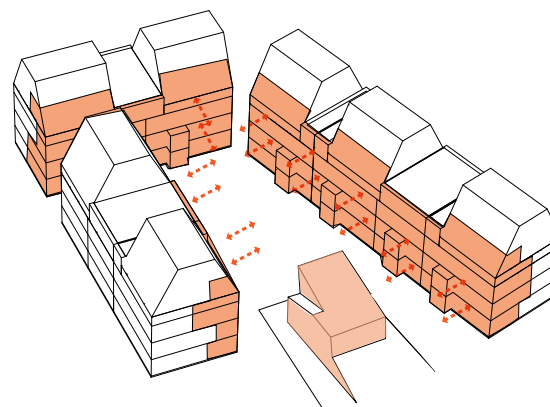
Vi vil:

- Styrke den lokale forankring ved at åbne op imod området.
- Styrke fællesskabet ved at orientere adgangsvejene mod gårdrummet.
- Styrke livet i gårdrummet ved at orientere primære opholdsrum mod gården.
- Skabe hierarki i uderummene ved hjælp af begrønning og belægning.



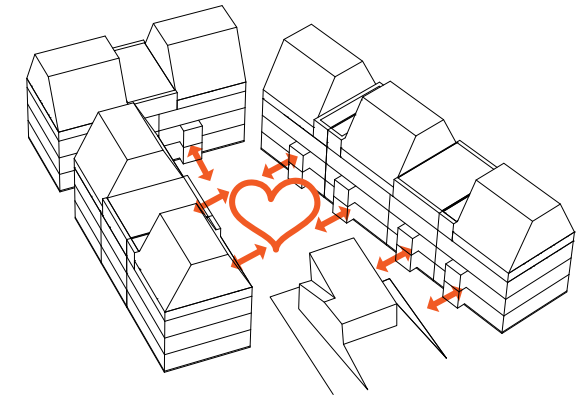
BEBYGGELSEN ÅBNER SIG MOD SINE OMGIVELSER

Gårdrummet er orienteret med en delvis åbenhed mod Drejervej. Dette er med til at skabe åbenhed og synlighed mellem gaden og det liv, der udspiller sig i de nye boliger.



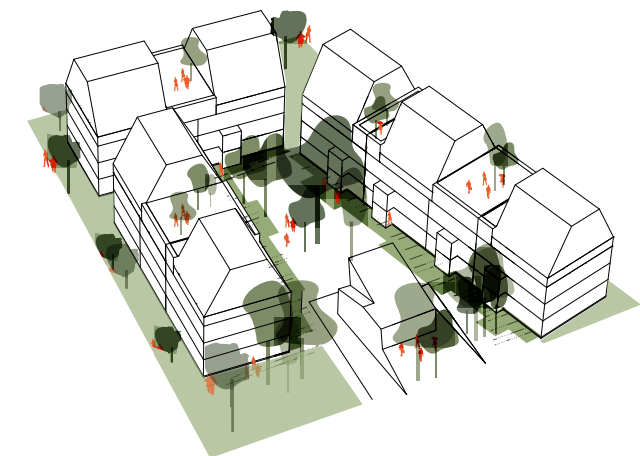
BOLIGERNES OPHOLDSRUM ORIENTERES MOD GÅRDEN

Alle lejligheder har primære opholdsrum ud imod gården, for at forstærke fællesskabet og livet i bebyggelsen og øge trygheden.



ADGANG FRA GÅRDEN

Alle lejligheder har adgang til deres opgang fra gårdrummet. På den måde sikres en koncentration af liv inde i gårdrummet. Det bidrager til tryghed og giver anledning til tilfældige møder beboerne imellem.



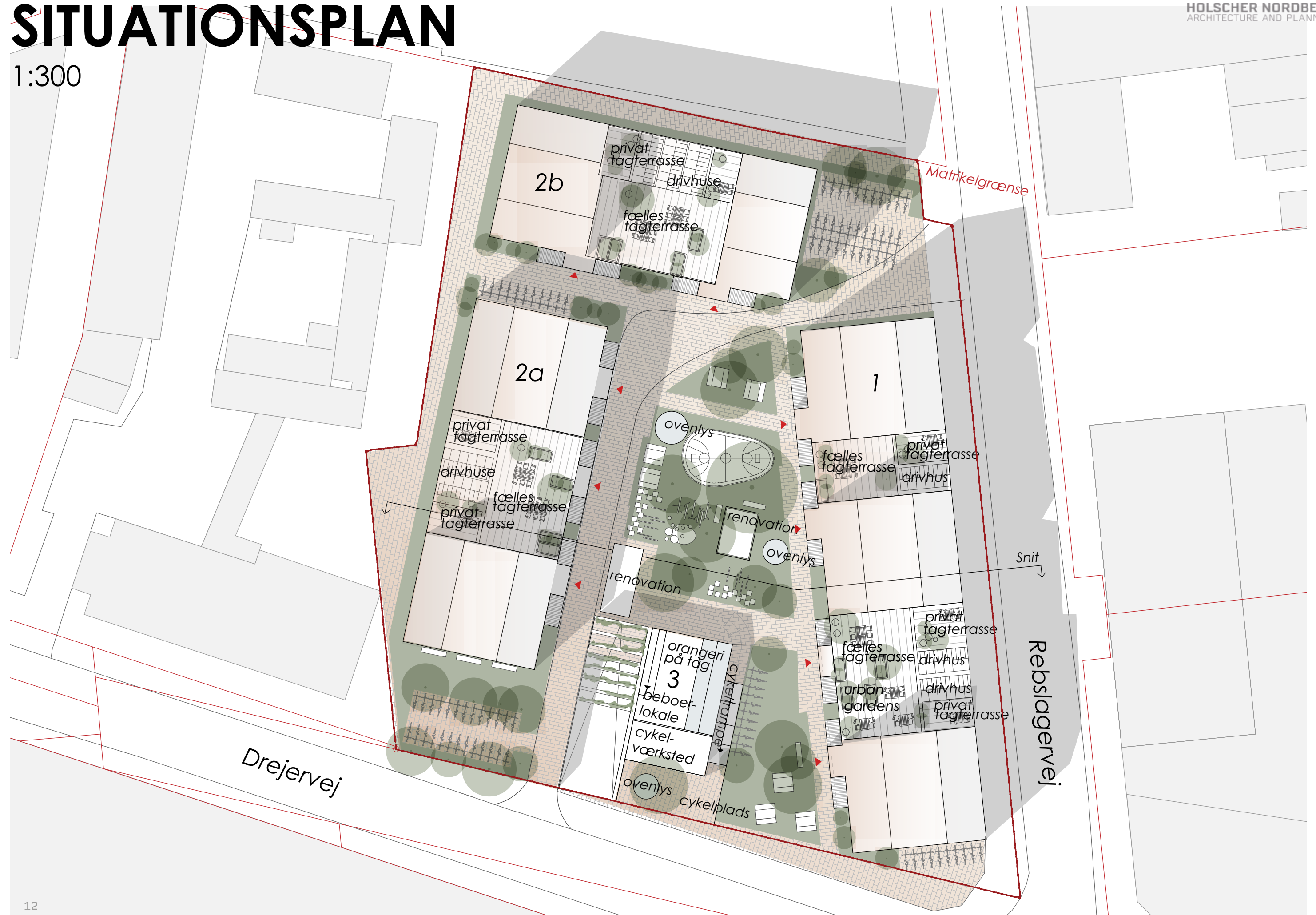
KANTZONER

Der er en privat, grøn kantzone langs facaderne i stueplan, som sikrer gode uderum, og privathed for de boliger der ligger i stueetagen.

SITUATIONSPLAN

1:300

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING





VIEW FRA GÅRDRUM

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING



LEJLIGHEDSPAN-BOLIG

Stueetage. 1:250
100% bolig

Alle lejligheder har primære opholdsrum ud imod gården, for at forstærke **fællesskabet** og livet i bebyggelsen og øge trygheden.



LEJLIGHEDSPLAN-BOLIG

Tagplan 1:250
100% bolig



FLEKSIBILITET I BOLIGTYPER

Familieboliger

Nordvest kvarteret i København oplever et 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. Derfor vil projektet overvejende rumme familieboliger, med stor fleksibilitet, der kan rumme en bred beboerskare også i fremtiden.

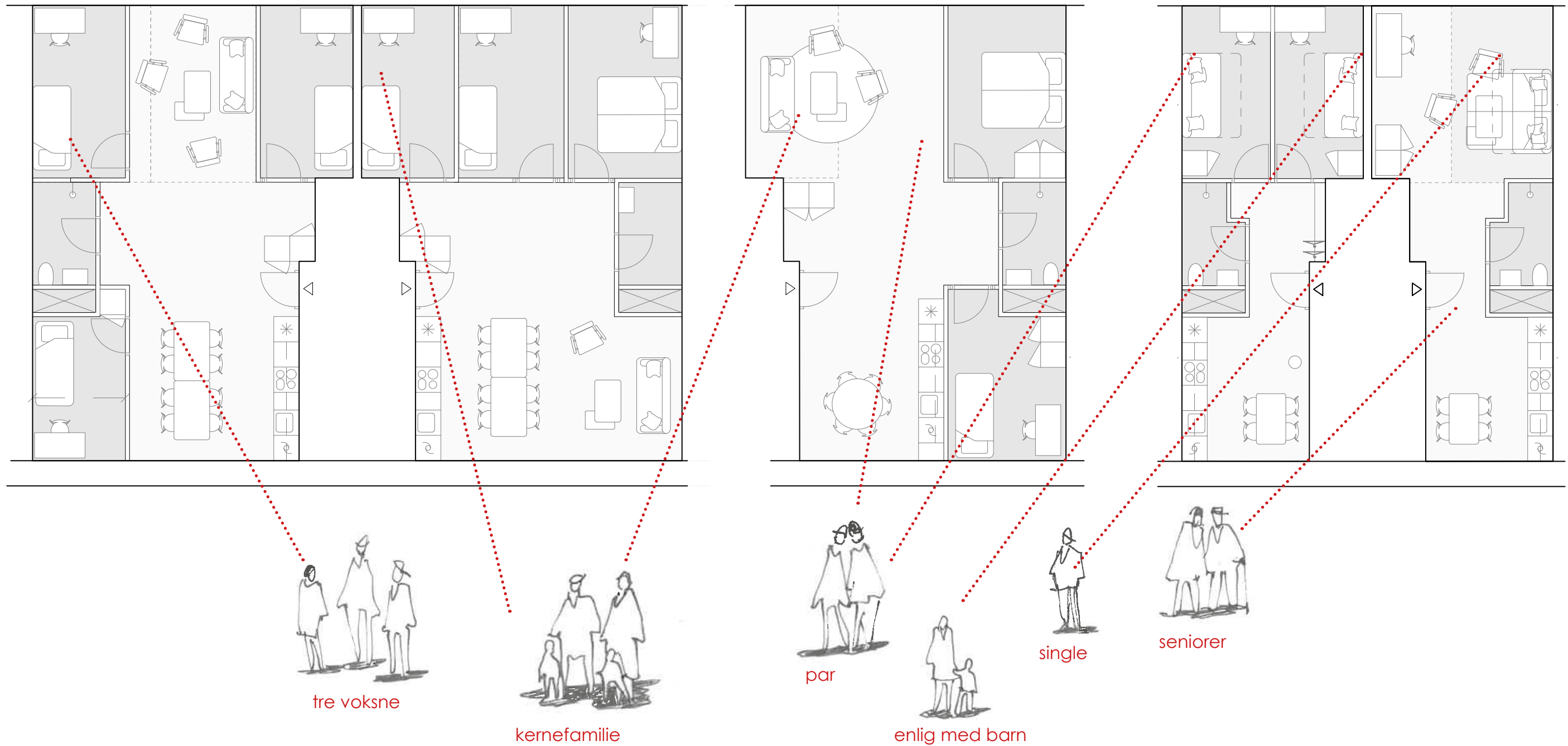
4 værelses lejlighed

4 værelses lejlighed

3 værelses lejlighed

3 værelses lejlighed

2 værelses lejlighed



ARKITEKTUR

Facadeopstalt, Øst

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING



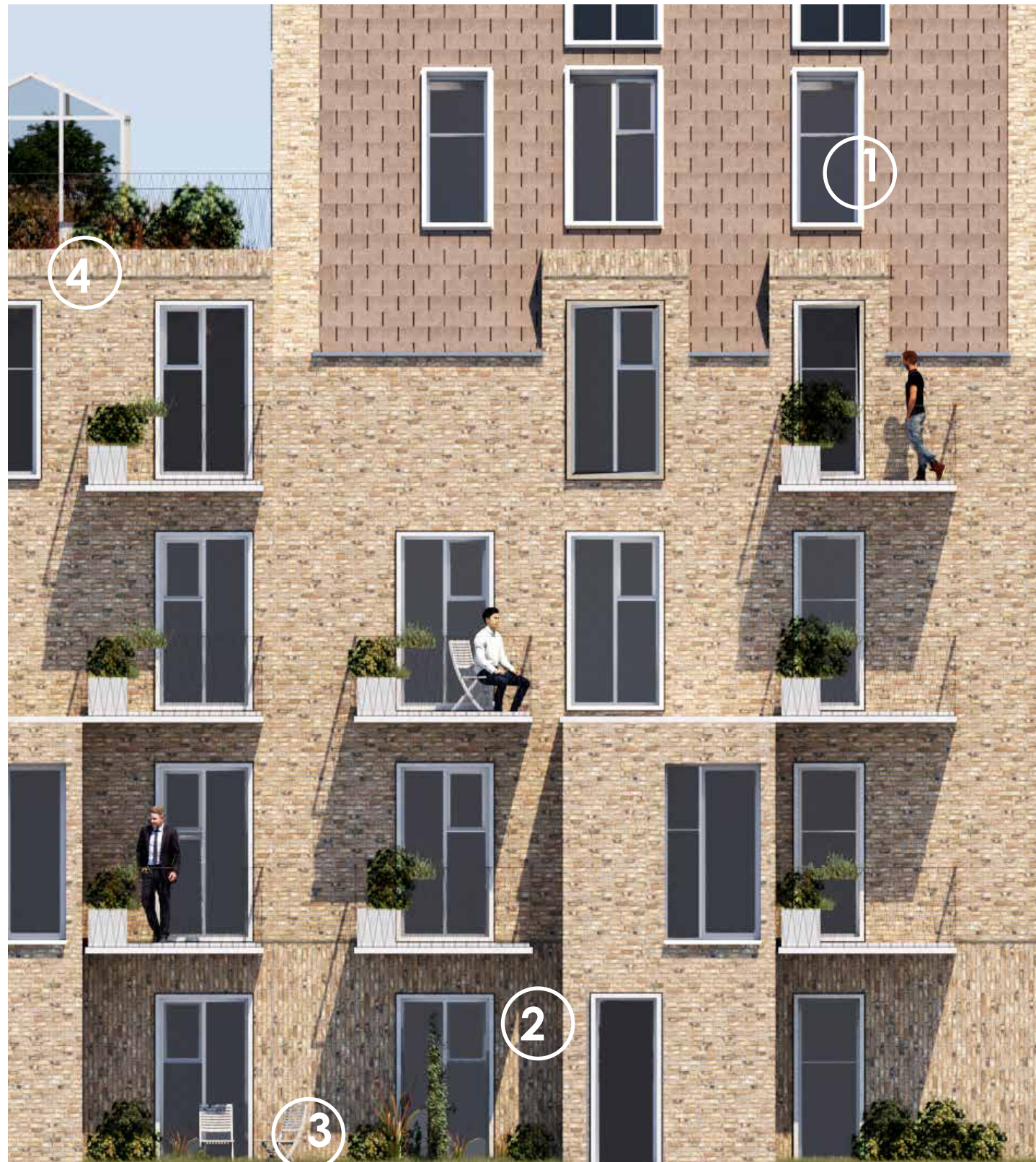
EKSEMPLER PÅ MATERIALER



ARKITEKTUR

Facadeopstalt, Øst

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING



1 INDDRAMNING AF VINDUER



2 KARNAP VED ANKOMST



3 GRØNNE FORHAVER



4 SKIFT I FORBANDT

ARKITEKTUR

view fra syd øst

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING



Matrikel 6ct
størrelse 3.190 m2

Bebyggelsesprocent 185

Bebyggelse 5.916 m2

Boliger:

Bygning 2A

Lejlighed á 105 m2	5 stk
Lejlighed á 60 m2	5 stk
Lejlighed á 56 m2	17 stk

Ialt 1721 m2 27 stk

Boliger:

Bygning 2B

Lejlighed á 96 m2	8 stk
Lejlighed á 82 m2	5 stk
Lejlighed á 60 m2	5 stk

Ialt 1.478 m2 18 stk

Boliger:

Bygning 1

Lejlighed á 105 m2	11 stk
Lejlighed á 96 m2	4 stk
Lejlighed á 56 m2	20 stk

Ialt 2.659 m2 35 stk

Sammentælling:

Boliger
ialt 80 stk

Areal i alt 5858
Beboerlokale 1% af boligareal
ialt 59 m2

IALT 5.917 m2

iflg lokalplan: 50 % af areal med
gennemsnit på boliger på min 95
m2

50% af 5.917 = 2.959 m2

m2	enheder
1.680	16
1.152	12
164	2
2.996	30
gennemsnit 95 +	

Parkering i flg lokalplan
1 pr 214 m2 =28 pl

Projekt 28 pl i p-kælder

Cykelparkering iflg lokalplan
4 pl pr 100 m2, ialt 236 cykel p
heraf 50 % overdækket

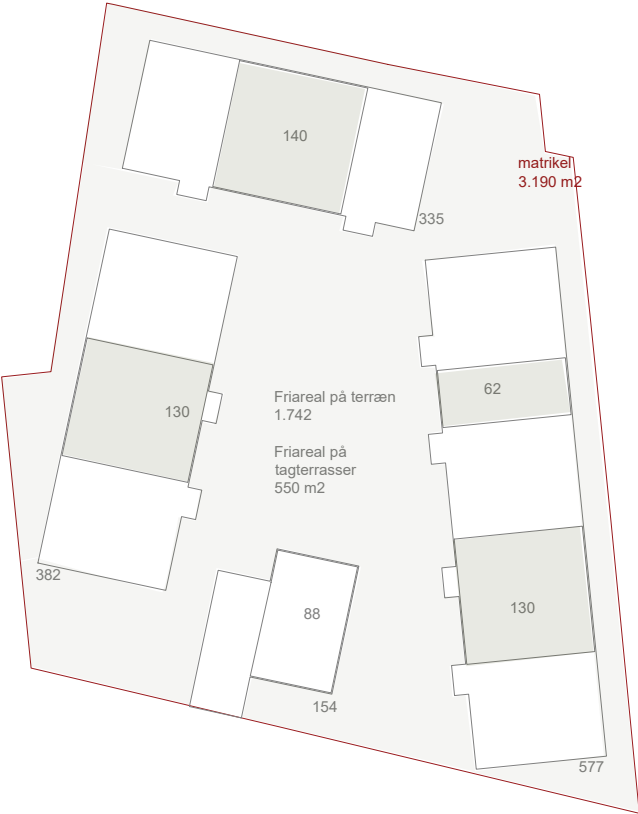
Projekt :

28 bil p-pladser i p Kælder
148 cykel-p i kælder
88 cykel-p på terræn

Friareal i flg lokalplan/ boliger
30 % af 5916 = 1.775 m2

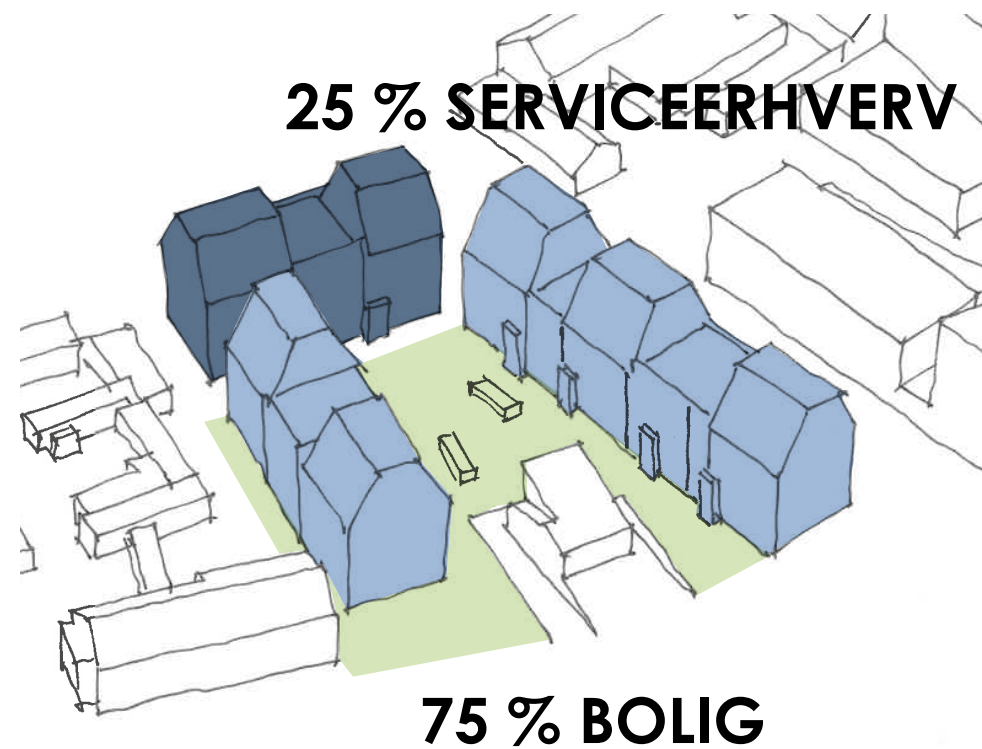
Projekt:
Friareal på terræn 1.742 m2
Friareal på tagterrasser 550 m2

Friareal ialt 2.292 m2
svarer til ca 39 %

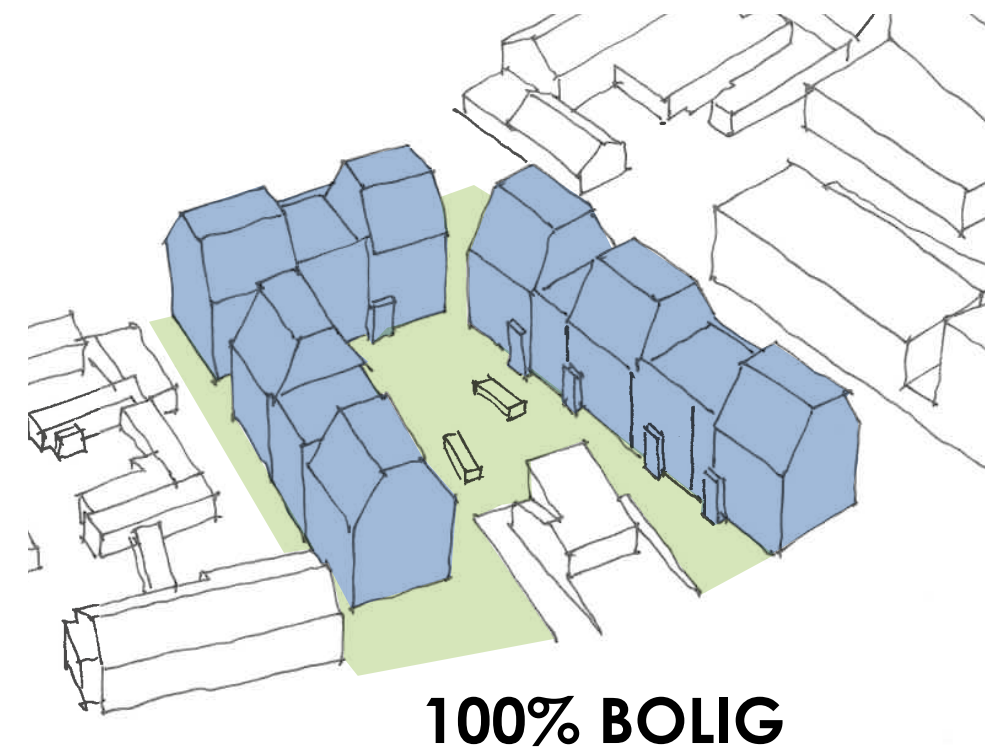


Appendix

FORDELING AF BOLIGER



Indenfor området kan etableres 75 % bolig og 25 % servicehvert udlagt som serviceapartments. De to langsgående blokke er familieboliger men der er risiko for konflikter mellem korttidslejere og faste beboere, i forb. med brug af fællesarealer og trafik i og over gårdrum.



Ved at udnævne delområdet til 100 % bolig, skabes et stærkt boligmiljø, med store og små familieboliger grupperet omkring et fælles gårdrum og beboerhus. Fællesskabet kan blomstre omkring fælleshaven med dyrkning og godt naboskab, og der er tryghed omkring børnenes lege-og opholdsområde.

LEJLIGHEDSPLAN-SERVICEERHVERV/BOLIG

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING

Stueetage. 1:300
25% serviceerhverv
75% bolig



LEJLIGHEDSPLAN-SERVICEERHVERV/BOLIG

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING

Tagplan 1:300
25% serviceerhverv
75% bolig



LEJLIGHEDSPLAN-SERVICEERHVERV

Generelle planer 1:250

