

Notat

Sag: Solkysten
Vedr.: Tilgængelighed og skybrudssikring

Sagsnr.15037

1.0 Baggrund

INIT

Projektet, der omfatter 106 almene 2-4 værelses familieboliger, er beliggende Industriskellet 15-19, som er omfattet af Ishøj kommunes Helhedsplan for "Det lille erhvervsområde".

I helhedsplanen anvises retningslinjer for et bæredygtigt system for regnvandsafledning med synlige regnvandskanaler, som fremtidige projekter i området skal tilsluttes.

I lokalplanen for området lægges op til en bebyggelse, der gennem åbne facader og aktive halvprivate kantzoner langs bygningen, bidrager positivt til byomdannelsen og trygheden i området.

Der er hos bygherre og rådgivere fokus på at skabe en socialt og energimæssigt bæredygtig bebyggelse, som understøtter de klimamæssige tiltag i helhedsplanen og lokalplanen og samtidig bidrage til byliv i området.

2.0 Regnvandshåndtering

1.1 Projektet udføres i henhold til krav i lokalplan og helhedsplan.

Lokal nedsivning af regnvand er grundet de lokale jordbundsforhold ikke er mulig. I stedet ledes tagvand og overfladevand fra fællesarealet til et stort regnvandsbed, der kan forsinke mest muligt regnvand på grunden, inden vandet ledes til det nye kommunale wadisystem.

1.2

Regnvandsbedet placeres i forbindelse med det centrale fællesareal og udformes som en integreret del af det rekreative areal og dimensioneres, så det ved maks. belastning kan rumme 61m³ vand. Tilslutning til det kommunale system sker ved brønd i port-overkørsel.

Afvanding fra P-pladser og vej føres i separat regnvandsledning med olieudskillere, der forbindes til det kommunale system ved indkørsel til p-plads.

For at forsinke regnvandet yderligere, etableres grønt tag og solcelleanlæg på den lave bygning langs Ishøj Strandvej.

3.0 Skybrudssikring

Kommunens skybrudsprognoser for området viser, at de alle omkringliggende grunde og veje forventes oversvømmet ved voldsomme skybrud.



For at forhindre at regnvandet fra forsinkelsesbassinet opstaves, og regnvand trænger ind i bygningerne, er der derfor behov for, at lægge terrænniveauet i gården så højt at vandet ledes ud af bebyggelsen. Dette medfører, at gulvkote i stueetagen ikke kan lægges lavere end kote 2.5.

4.0 Tilgængelighed

4.1 Bebyggelsen er disponeret med gennemgående opgange, som medfører, at bebyggelsen får en levende gadefacader med indgange, samtidig med at beboerne får let adgang til parkering og fællesareal i gården. Målet er at skabe en åben bebyggelse, som bidrager med liv i gaderummet og skaber tryghed i nærområdet.

Der er fra bygherre og rådgivere desuden fokus på at skabe en social bæredygtig bebyggelse med en varieret beboersammensætning, hvilket bl.a. sker igennem et bredt boligudbud med både store og små boliger og ved at etablere en stor andel af tilgængelige boliger.

Der etableres niveaufri adgang til samtlige opgange og altaner samt ved indgange og terrasser til boliger i stueetagen. 60% af boligerne indrettes iht. tilgængelighedsniveau B, så pladsbehov for en selvhjulpne kørestolsbruger tilgodeses.

Øvrige boliger indrettes efter tilgængeligheds niveau C.

4.2

Kantzone

Det er i projektet indarbejdet halvprivate kantzoner med indgange og private terrasser langs Industriskellet, som medvirker til at skabe det ønskede byliv i området.



Udsnit af kantzone med private terrasser

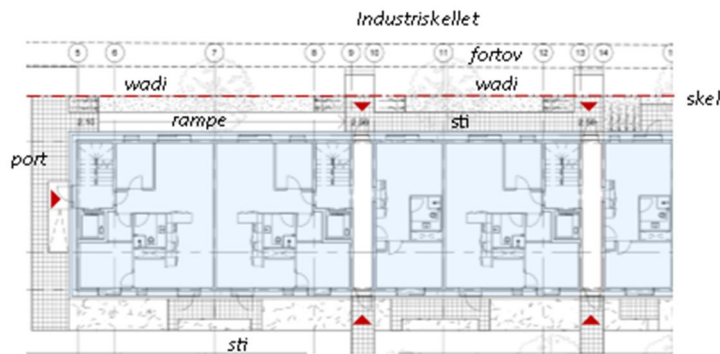
Regnvandshåndtering og klimasikring af bebyggelsen medfører, at stuegulvskoten ikke kan ligge lavere end kote 2,5. Dette indebærer, at det ved 5 af de 10 opgange er vanskeligt, at etableres niveaufri adgang fra det eksisterende fortov uden at ødelægge kantzonen, idet der skal anlægges stuer og ramper langs facaden.



Indgange der kræver rampe for etablering af niveaufri adgang fra fortov.

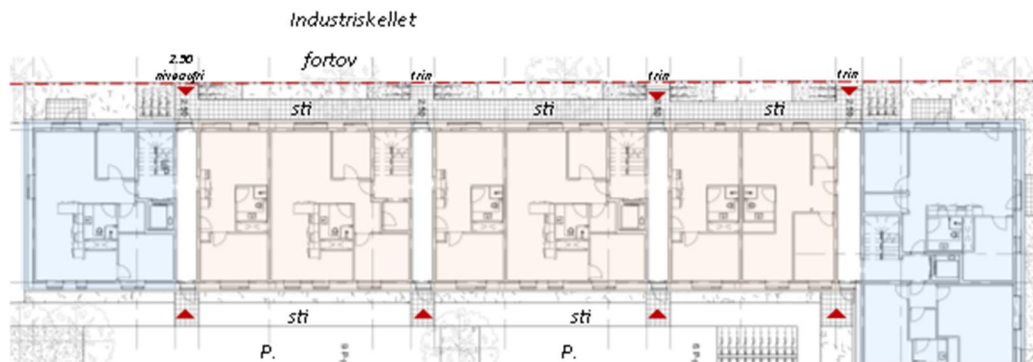
Ramperne skal anlægges i min. 1,3ms bredde, og vil således optage en stor del af kantzonen, der derfor vil fremtræde som et ekstra fortov langs facaden.

Private terrasser i kantzonen fjernes, og i stedet etableres et smalt bed med lav beplantning langs skel.



Kantzone mod vest med rampe i stedet for terrasser

Dette er i modstrid med lokalplanens målsætning om at skabe en levende kantzone med terrasser og opholdspladser, hvis funktion er at skabe forudsætninger for et godt socialt liv og dermed tryghed i området.



Kantzone mod syd, med 6 boliger stueetage uden terrasse eller altan

Det skal desuden tages i betragtning, at bokvaliteten i stuelejlighederne forringes betragteligt, når der anlægges en adgangssti tæt på facaden. For Det må derfor forventes, at mange beboere vil holde gardiner tillukket for at værne om privatlivet, hvilket påvirker stemning og tryghed i byrummet negativt.

For at sikre en helhedsløsning, hvor både bymæssige kvaliteter, social interaktion, tryghed, tilgængelighed og skybrudssikring tilgodeses, er der derfor ønske om dispensation for etablering af niveaufri adgang fra gadesiden i de nævnte fire opgange. Niveaufri adgang sker således fra gårdsiden, hvor der er adgang til parkering, affaldsstationer og fælles friareal.

Ved øvrige opgange etableres niveaufri adgang fra begge sider.

4.3 Elevatorlift

Der etableres niveaufri adgang med elevatorbetjening til alle boliger med mere end 2 etager.

For at styrke den sociale- og energimæssige bæredygtighed er der ønske om, at elevatorer udføres som elevatorlifte, idet liftens lavere hastighed bevirker, at raske beboere tilskyndes til at tage trappen. Hermed vil elevatorliften primært blive anvendt af gangbesværede personer, hvilket gavner den almene sundhed i bebyggelsen.

Elevatorlift udføres med lukket stol og opfylder alle krav i DS/EN 81-70 bortset fra løftekapacitet og hastighed, idet løftekapacitet af producenter opgives til 400kg (5pers) kg og hastigheden til 0,15m/s.

Da liften er mere energioekonomisk, vil valg af lift fremfor elevator endvidere reducere bebyggelsens energiforbrug.

Forholdet har været drøftet i byggeudvalget, som ikke har noget at indvende mod hverken hastighed eller løftekapacitet, men tværtimod ser det som en fordel, at beboerne tilskyndes til at tage trappen.

Der ønskes derfor tilladelse til at installere elevatorlifte i stedet for traditionelle elevatorer.