



FASANSKELLET ALMENBOLIG+, RA4

MYNDIGHEDSPROJEKT LANDSKAB - 04.12.2014

JAJA Architects

AB+, RAMMEAFTALE 4, FASANSKELLET, ISHØJ

PROJEKTBEKRIVELSE FOR LANDSKABSPROJEKT – MYNDIGHEDSPROJEKT

INDHOLD

1	Fasanskellet - Myndighedsprojekt
1.1	Forudsætninger
1.2	Beliggenhed
1.3	Landskab
1.4	Materialer
1.5	Arealer
1.6	Myndigheder – brand og bevaringsværdige træer

1.1 FORUDSÆTNINGER

Ved Fasanskellet skal der opføres 34 boliger efter AlmenBolig+ konceptet (AB+) som del af rammeaftale 4. Det henvender sig målrettet til beboere, som til gengæld for en lavere husleje end i almindelige boliger, selv vil tage vare på boligen og den private have, samt den daglige drift og vedligehold af fællesarealer i bebyggelsen.

Projektets bebyggelsesplan, samt landskabelige bearbejdning tager udgangspunkt i konkurrenceoplægget for rammeaftale 4, samt godkendt dispositions- og projektforslag.

1.2 BELIGGENHED

Trekantsgrunden ved Industriskellet ligger mellem et supermarked mod nord-øst, en (ny) boligbebyggelse, Fasanparken, mod nord-vest og et grønt område ved Pileskoven mod syd. Pileskoven er en del af kystkilen i fingreplanen, og grunden ligger dermed med direkte adgang til et større grønt rekreativ område.

Adgang til boligerne sker via Fasanskellet fra nord, som forgrener sig i to veje, nord-øst og nord-vest for bebyggelsen. Disse veje fungerer også som brandveje.

1.3 LANDSKAB

Den nye bebyggelse ved Fasanskellet planlægges som en ryg mod nabobebyggelsen og gaden. Dermed skabes et intimt og skærmet gårdrum, der orienterer sig mod det grønne område og de eksisterende træer, som en lille skov foran beboernes terrasser og altaner. Det grønne rum bliver til et fælles centrum i bebyggelsen, hvor beboerne mødes til leg og ophold.

Hele bebyggelsen bindes sammen af fælles stiarealer, der leder frem til boligerne, miljøstation og skure. Offentlige passager mellem bebyggelsen og nabobygninger, skaber sammenhæng og fælleskab i det nye område.

Beplantning med en variation af træer, buske og græsser, danner rumlige overgange mellem private og offentlige zoner, og skaber et grønt og levende fællesrum.

Det grønne hegn af træer mod syd, danner en flot grøn ryg og skærmer bebyggelsens fællesareal. Allerede fra start vil bebyggelsen fremstå med et grønt udtryk.

Boligerne i stueplan har på begge sider adgang til en mindre have. Forhaver og baghaver er bearbejdet forskelligt, og forholder sig henholdsvis mod gaden, og mod det grønne fællesrum.

Ind mod det fælles gårdrum er haverne mellem boligerne opdelt med lave begrønnede hegn / busk. Ud mod fælles arealerne er haverne delvist åbne, kun afgrænset af stauder og mindre, rumdannende buske. Dette er for at skabe en fornemmelse af en større have, give en vis fornemmelse af privathed, samtidig med, at der er sammenhæng til fællesarealerne i den tætte bebyggelse.

De haver, der ligger ud mod vejareal (mod nordøst og nordvest), vil afgrænset med begrønnet hegn / hæk omkring hele haven, så der opnås mere privathed ud mod vejen.

Haverne vil på ankomstsiden være indrettet med et stiareal frem til indgangsdøren. På begge sider af boligen udlægges et mindre terrasseareal med fast belægning. Resten af haven vil fremstå grøn.

Det fælles gårdrum har det grønne område som ryg. Nye træer plantes langs skellet, i det trekantsformede rum og ude til gaden for at trække det grønne karakter ind i bebyggelsen og videre ud til vejen. Med den vifteformede disponering af boligerne vender alle boligerne mod enten sydvest eller sydøst, hvilket giver gode lysforhold med sol det meste af dagen for alle boliger.

INVENTAR OG KONSTRUKTIONER I TERRÆN

Miljøstationen er placeret på parkeringspladsen i den nordøstlige del af grunden.

I det fælles gådrum, i periferien af det grønne fællesareal, er placeret 12 private skure, resten er placeret i tilknytning til boligerne.

En varmecentral er placeres i samme område som skurerne, med samme overflade, så der skabes et fælles udtryk. Varmecentralen optager et areal på 2,5 x 5 m.

Fællesarealet indrettes i dialog med byggeudvalget med legeinventar og opholdmøbler.

PARKERING

Parkering ligger på nord-øst siden af grunden, overfor Nettos parkeringsareal. Der etableres 2 stk. handicap parkeringspladser bestående af 1 stk. af 2,5 x 5 meter med mulighed for brug af 1m gangareal og 1 stk. af 4,5 x 8 meter. Cykelparkering er spredt i terræn, og i de private haver.

1.4 MATERIALER

Stierne tænkes i en ensartet, fast belægning i betonfliser med samme materialitet både i de private og fælles arealer. Flisestørrelse og mønstret varieres for at adskille de private fra de fælles arealer.

Konstruktioner i terræn udføres i træ eller galvaniseret stål, der danner sammenhæng til de træbeklædte nicher i facaderne eller til værn samt skodder på husene. Hvor det er muligt begrønnes facaderne.

BEPLANTNING

De private haver indrettes med et befæstet terrasseareal. Mellem boligerne etableres lave hegn begrønnet med slyng- og klatreplanter, alternativt plantes lave bøgehække. Mellem terrassen og den fælles sti / fælles arealet plantes et levende bed af bunddække med en eller to solitær buske.

Fælles arealet vil fremstå som en stor grøn græsflade, med enkelte rundannende, flerstammede træer placeret solitært eller to sammen. I overgangen mellem stiareal og græsfladen, plantes større bede med bunddækker kombineret med stauder, der over året vil blomstre i forskellige farver og perioder. Som bagtæppe for dette står

Træer i fællesarealerne vil være af mellemstor karakter, mens træerne tættere ved boligerne vil være mindre, for at modvirke skyggegener i haverne.

Der arbejdes med beplantningstyper, der tager hensyn til lavt plejeniveau.

1.5 AREALER

Antal boliger	34	stk.
Bruttoetageareal	3.360	m ²

Samlet grundareal	6.211	m ²
Bebygget areal	1.366	m ²

Friarealer	4.845	m ²
------------	-------	----------------

Antal p-ladser	34	stk.
- heraf hc p-plads	1	stk.
- heraf kassebil p-plads	1	stk.

Bebyggelsesprocent	54	%
Friareal af samlet grund	78	%

Cykelparkering	51	stk.
- heraf i privat have	21	stk.
- heraf på terræn	30	stk.

Miljøstation / affaldsø	1	stk.
- dagrenovation, nedgravet	1	stk.
- papir / pap	1	stk.
- glas	1	stk.

Skure / depotrum	36	stk.
- heraf i fællesareal (privat)	12	stk.
- heraf i bolig eller trappe	22	stk.
- heraf fælles for bebyggelse	2	stk.

1.6 MYNDIGHEDER – BRAND OG BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

BRAND

Der er adgang for udrykningskører via Fasanskellet. Udrykningskører kan holde på gaden langs det nordøstlige- og nordvestlige skel. Alle indgangsdøre ligger indenfor en 40m afstand, jf. Branddiagram.

Der er taget hensyn til opsætning af brandredningsstiger ved udformning af de private haver.

BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER

Lokalplanen udpeger ingen bevaringsværdige træer på grunden. Det eksisterende hegn af træer syd for grunden røres ikke.

**TEGNINGSLISTE
ALMENBOLIG+ RA4, FASANSKELLET**

FASE	TEGNINGSNR.	EMNE	MÅLESTOK	DATO
MYNDIGHEDSPROJEKT				
		Plan tegninger		
	T-L-SI-1-40-01	Situationsplan - fremtidig forhold	1:500	04.12.2014
	T-L-TE-1-40-01	Terrænplan - koter + belægninger	1:200	04.12.2014
		Snit tegninger		
	T-L-X-3-40-01	Snit A-A	1:250	04.12.2014
	T-L-X-3-40-02	Snit B-B	1:250	04.12.2014
	T-L-X-5-40-01	Tværsnit haver	1:100	04.12.2014
		Diagrammer		
	T-L-TE-6-40-01	Brandveje	1:400	04.12.2014
		Projektbeskrivelse		04.12.2014



----- Matrikelskel



KAB-Ramme 4

Proj. nr. 2013-499

scandibyg

Fasanskellet - Ishøj
Situationsplan

Tegn. nr.
T-L-SI-1-40-01

Konstr.xx Tegn.MOL Mål 1:500 Godk.KGM Dato :04.12.2014

<input type="checkbox"/> Totalentreprenør	Scandi Byg a/s	Himmerlandsvej 3, 9670 Løgstør	info@scandibyg.dk	+45 98672500
<input checked="" type="checkbox"/> Landskabsarkitekt	JAJA Architects	Heimdalsgade 35, Baghuset 3.sal., 2200 København N	info@ja-ja.dk	+45 33330713
<input type="checkbox"/> Ingeniør	Bascon A/S	Baunegårdsvej 73 A, 2900 Hellerup	bascon@bascon.dk	+45 39757000



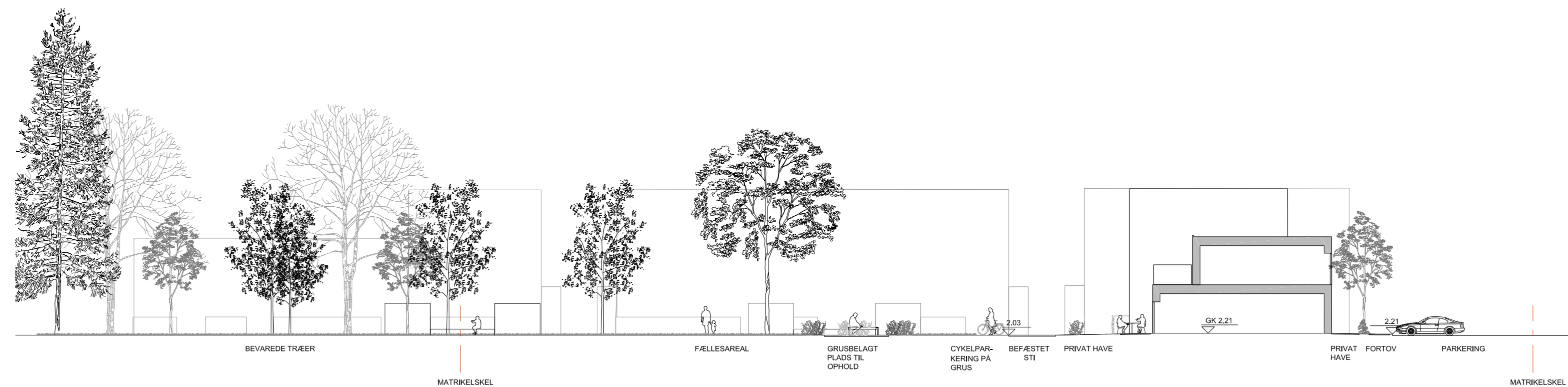
L-TE-1-40-03

SIGNATURFORKLARING:

- | | | | |
|--------|-------------------------------|--|---------------------------------------|
| | Ny asfalt | | Eksisterende træ, ikke registreret |
| | Filisebelægning terrasser | | Eksisterende nåltræ, ikke registreret |
| | Filisebelægning fællesarealer | | Hæk |
| | Permeabelt grusbelægning | | Nyt træ |
| | Græs | | Busk |
| | Bunddække og stauder | | Begrænset lavt hegn mellem haver |
| x.xx | Projekteret kote - i meter | | Mastbelysning, enkeltrettet |
| (x.xx) | Eksisterende kote - i meter | | Mastbelysning, dobbeltrettet |
| AB | Asfaltbeton | | Pullerbelysning |
| KA | Betonkanter i niveau | | Rist, jf. ingeniørprojekt |
| SK | Stålkant omkring grusarealer | | |

Alle mål er i mm - koter i m. Koter er gældende, kurvelinjer og promillefald er vejledende

KAB-Ramme 4 Proj. nr. 2013-499 **scandibyg**
 Tegnr. nr. Fasanskellet - Ishøj
 Terrænplan - koter og belægninger T-L-TE-1-40-03
 Konstr.xx Tegnr.MOL Mål 1:200 Godk.KGM Dato 04.12.2014
 Totalentreprenør Scandi Byg A/S Himmerlandsvej 3, 9670 Løgstør info@scandibyg.dk +45 98672500
 Landskabsarkitekt JAJA Architects Hejmdalsgade 35, Baghuset 3.sal., 2200 København N info@jaja.dk +45 33330713
 Ingeniør Bascon A/S Baunejdsvej 73 A, 2900 Hellerup bascon@bascon.dk +45 39757000



KAB-Ramme 4

Proj. nr. 2013-499

scandibyg

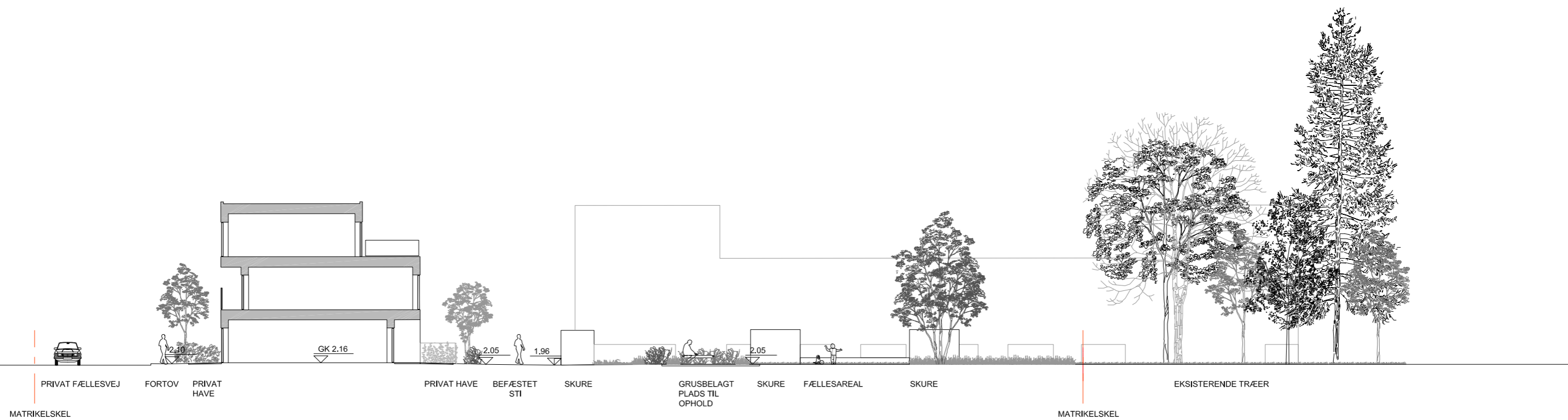
Fasanskellet - Ishøj
Snit A-A

Tegn. nr.

T-L-X-3-40-01

Konstr. Tegn. DIH Mål 1:250 Godk. MOL Dato : 04.12.2014

<input type="checkbox"/> Totalentreprenør	Scandi Byg a/s	Himmerlandsvej 3, 9670 Løgstør	info@scandibyg.dk	+45 98672500
<input checked="" type="checkbox"/> Landskabsarkitekt	JAJA Architects	Heimdalsgade 35, Baghuset 3.sal., 2200 København N	info@ja-ja.dk	+45 33330713
<input type="checkbox"/> Ingeniør	Bascon A/S	Baunegårdsvej 73 A, 2900 Hellerup	bascon@bascon.dk	+45 39757000



KAB-Ramme 4

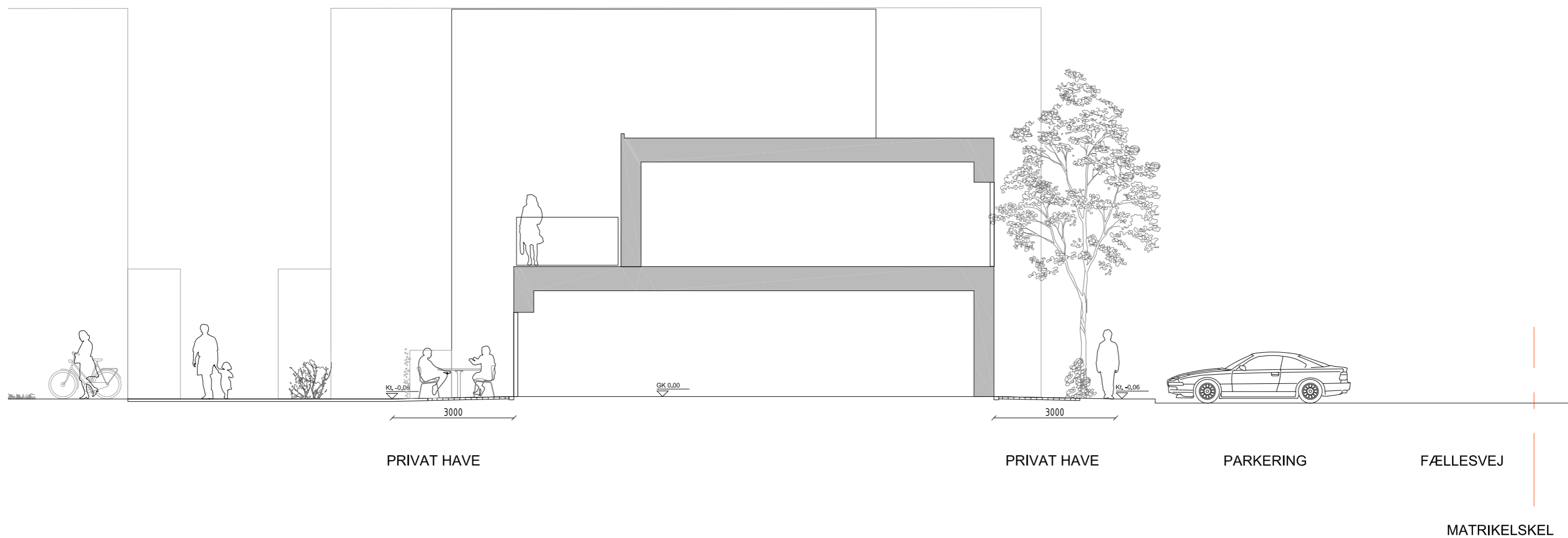
Proj. nr. 2013-499

scandibyg

Fasanskellet - Ishøj
Snit B-B

Tegn. nr.
T-L-X-3-40-02

Konstr.	Tegn.	DIH	Mål	1:250	Godk.	MOL	Dato	: 04.12.2014
<input type="checkbox"/> Totalentreprenør	Scandi Byg a/s	Himmerlandsvej 3, 9670 Løgstør	info@scandibyg.dk	+45 98672500				
<input checked="" type="checkbox"/> Landskabsarkitekt	JAJA Architects	Heimdalsgade 35, Baghuset 3.sal., 2200 København N	info@ja-ja.dk	+45 33330713				
<input type="checkbox"/> Ingeniør	Bascon A/S	Baunegårdsvej 73 A, 2900 Hellerup	bascon@bascon.dk	+45 39757000				



KAB-Ramme 4

Proj. nr. 2013-499

scandibyg

Fasanskellet - Ishøj
Principsnit - For- og baghaver

Tegn. nr.
T-L-X-5-40-01

Konstr. Tegn. DIH Mål 1:100 Godk. MOL Dato : 04.12.2014

<input type="checkbox"/> Totalentreprenør	Scandi Byg a/s	Himmerlandsvej 3, 9670 Løgstør	info@scandibyg.dk	+45 98672500
<input checked="" type="checkbox"/> Landskabsarkitekt	JAJA Architects	Heimdalsgade 35, Baghuset 3.sal., 2200 København N	info@ja-ja.dk	+45 33330713
<input type="checkbox"/> Ingeniør	Bascon A/S	Baunegårdsvej 73 A, 2900 Hellerup	bascon@bascon.dk	+45 39757000



KAB-Ramme 4

Proj. nr. 2013-499

scandibyg

Fasanskellet - Ishøj
Diagram - Brand

Tegn. nr.
T-L-TE-6-40-01

Konstr.xx Tegn.MOL Mål 1:400 Godk.KGM Dato :04.12.2014

□ Totalentreprenør	Scandi Byg a/s	Himmerlandsvej 3, 9670 Løgstør	info@scandibyg.dk	+45 98672500
■ Landskabsarkitekt	JAJA Architects	Heimdalsgade 35, Baghuset 3.sal., 2200 København N	info@ja-ja.dk	+45 33330713
□ Ingeniør	Bascon A/S	Baunegårdsvej 73 A, 2900 Hellerup	bascon@bascon.dk	+45 39757000

