

Startredegørelse for lokalplan 96

Udvikling af området syd for Engskolen

Matr.nr. 2f m.fl. Herlev
Herlev kommune
Engskolevej 1



Herlev
Kommune



Engparken i Herlev

Bygherre: Engparken Aps
CVR 36453206
Skolegade 5, 2 sal, 8000 Århus C

Arkitekt: Arkitema Architects

Hovedgreb: På grænsen mellem by og industri ligger byggefeltet, som i fremtiden forventes at blive bindeled mellem bydelene, som udvikles mod syd og vest.

Bebyggelsen bliver en del af den nye udvikling, som i øjeblikket sætter sit præg på området og vil med høj standard have en positiv afsmittning på nærområdet.

Bebyggelsen er disponeret ud fra nogle få retningslinjer, som samlet set skal tilgodese optimale boligforhold. En boligstruktur som er orienteret for at skabe optimalt dagslys i boligerne og samtidig sikre gode, brugbare udearealer til beboerne.

Bebyggelsen er designet, som en opbrudt karré struktur, som deles henover midten for at skabe et centralt ankomst rum ud mod de to gårdrum. Dette skaber et blandet grønt rum med både luft og udkig, samt tryk og nærhed.

Bebyggelsen adskilles yderligere i hjørnerne hvor bygningerne er lave således, at der skabes kontakt, lys og luft til grøningen og får bygning og landskab til at flyde sammen.

De adskilte bebyggelser varierer fra 2-4 etager hver især og danner på den måde et kuperet taglandskab, som er med til at nedbryde bygningerne i mindre enheder.



Luftfoto: Grunden set fra sydvest



Situationsplan

Foreslåede fremtidig lokalplan rammer:

Samlet bruttoetageareal ca.	11.000 m ²
Bygningshøjde op til	4 etager / 15 m
Bebyggelsesprocent	80%

Nedtrækningen foregår fra midten og ud mod hjørnerne således at tagfladerne kan tages i brug til tagterrasser og samtidig lader mest mulig sollys skinne ned i gården. Samtidig kan der være adgang til udvalgte tagterrasser til fælles brug for beboere.

Nedtrækningen tager på den måde hensyn til både spejderhytten og grøningen samt legepladsen og udearealerne, som er tilknyttet skolen.

Bevægelse imellem bygningerne foregår dels fra det centrale gårdrum og via åbne passager. Den store sydvendte åbning mod banen giver lys, åbenhed og direkte kontakt med det omkringliggende område. Den sydvendte åbning bearbejdes således, at der opnås tilstrækkelig støjreduktion, men samtidig bibeholdes den grønne kontakt til omgivelserne.

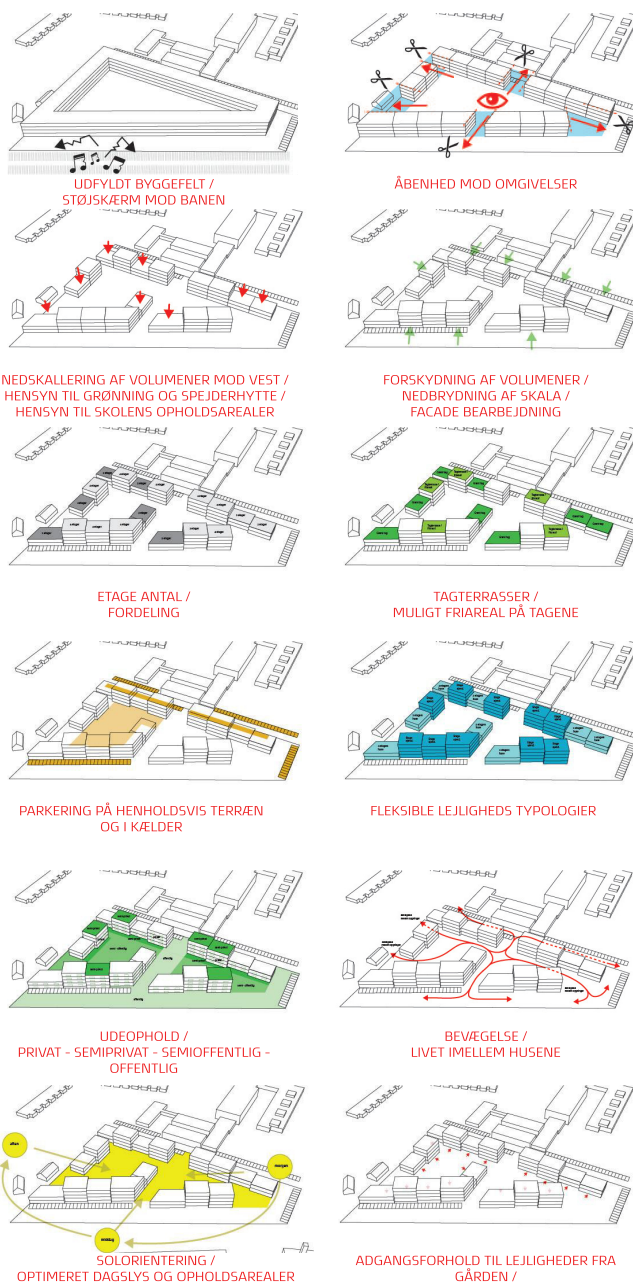
Facaden bearbejdes med forskydninger så den fremstår som mindre enheder, der står skulder om skulder. Hermed opnås dels et dynamisk udtryk samt mulighed for lejligheder med hjørnekig og integrerede altaner.

Nedskaleringen giver en varieret og dynamisk struktur som desuden fungerer som støjafskærmning ud mod S-banen uden at have karakter af at være en lukket, afvisende mur.

Netop ved at disponere bygningerne så der kommer mest muligt sollys i gårdrummet, sikres der fokus på gode brugbare opholdsarealer, som varierer fra de private altaner til semi-private tagterrasser, semi-offentlige gårdrum og det helt offentlige grønne rum, som binder gårdrummet sammen.

Bygningens stueetage udføres hævet over terræn, således at privathed fremmes og indbliksgener fra gående, passager, parkering og omgivende terræn reduceres.

udviklings diagrammer:



Bebyggelses pct.: 80 %

Etageareal: Ca. 11.000 m²

Boligsammensætningen vil være en blanding af boliger i størrelsen 2-4 rum, 75-120 m². Ca. 110-120 boliger ialt. Primært familieegnedede boliger.

Parkering: Fra bebyggelsens ankomstvej Engløbet etableres nedkørsel til P-kældre under bygninger og terræn. Kælder parkering anlægges som parterre parkering. Der etableres også terrænparkering.

P-norm for området er 2 parkeringspladser pr. bolig. Der skal anlægges 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig og udlægges areal til 1/2 parkeringsplads pr. bolig +50 pladser til skolens brug.

En del af terrænparkering delvis til brug for skolen etableres udenfor nærværende grundareal, nemlig på skolens eget areal, men inden for lokalplanområdet.

Der anlægges handicapparkering pr. påbegyndt 25 parkeringspladser.

Friareal: altaner ca. 1.100 m²

tagterrasser ca. 950 m²

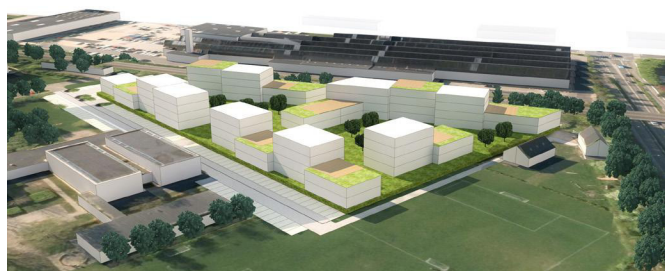
friareal terræn/ gårdrum ca. 5237 m²

I ALT ca. 7287 m²

friareal: 53 %



Visualisering: bebyggelsen set fra sydøst



Visualisering: bebyggelsen set fra nordvest

Stedet:

Grunden er beliggende syd for Engskolen og nord for S-banen. S-banen er let sænket i forhold til grunden og skærmet visuelt af en eksisterende træække som bibeholdes.

Området består af et areal (matr. nr. 2ci), der er udstykket fra de offentlige arealer ved skolen. Arealerne har tidligere været brugt som parkeringsplads.

Derudover ligger der den gamle pedelbolig, som senest har været anvendt til motorcykelklub.

Udover de tidligere offentlige arealer omfatter området også matr. nr. 73b, som er bebygget med et enfamilie hus.

Stedets egenart:

Nærområdet er kendetegnet ved en større grønning med omgivende bebyggelser af forskellig karakter. Vest for grønningen ligger rækkehuse i flere niveauer og ældre og bagerst perifert kantede etagehuse. Mod nord ligger Engskolen, hvis bygningsmasse mod det aktuelle byggefelt hovedsageligt består af lukkede bygningsvolumener i 2-3 etager indeholdende sale. Mod øst ligger en række boligforeningsbyggerier i 3-4 etagers højde.

Mod syd ligger S-banen, let sænket i forhold til byggefeltets gennemsnitlige niveau.

Den nye bebyggelse vil fremstå som bindeleddet mellem de eksisterende bebyggelser, hvor den forholder sig til de højdemæssige forskelle mellem nabobygningerne, fra høj til lav.

Opmærksomhedspunkter:

Bebyggelsen vil skabe sammenhæng og overgang i området og skal derfor også forholde sig til omgivelserne.

Boligerne skal være lyse og luftige og signalere liv og bæredygtighed i form af integrerede opholdsarealer i forskellige niveauer og med varierende karakter. Der vil i stort omfang blive tale om familieboliger.

Bebyggelsen skal virke identitetsskabende på såvel bebyggelsens egne beboere, som på de der færdes i området.

Bebyggelsen skal derfor både have en egen integritet og sikre en forskellighed i forholdet til omgivelserne, herunder ikke mindst bebyggelsen af de åbne arealers karakter og udnyttelse.

Parkering og adgangsforhold skal sikres hensigtsmæssighed i såvel brug som i forhold til den samlede bebyggelse.

Det gælder både parkering på egen grund og parkering på Engskolens grund, som anlægges i sammenhæng med det nye byggeri.

Den del af bebyggelsen, som ligger mod S-banen, tillægges stor betydning i den videre bearbejdning, da den både skal repræsentere gode boliger og mindske støjgenér fra S-banen på såvel øvrige boliger som åbne arealer.

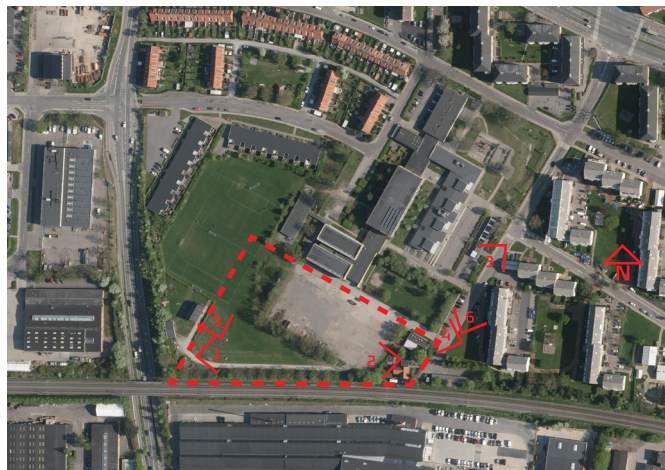
Mobilitet:

Primær ankomstvej til området er Engløbet for både kørende, gående og cyklende trafik. Engløbet er samtidig adgang til den sydlige indgang til Engskolen, hvor der jævnligt afholdes aften arrangementer.

Vej og brandadgang til spejderhytten er også via Engløbet, som forlænges nord og vest rundt om byggeriet.

Inden byggeriets opførelse etableres ny tunnel for cykel- og gangtrafik under S-banen i Engløbets forlængelse.

Område fotos:



luftfoto



1:



2:



3:



4:



5:



6:

Mål og planer:

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025:

Området hører til i rammeområde B27, som giver mulighed for tæt-lav bebyggelse op til 40%

Kommuneplantillæg:

Det fremlagte bebyggelsesforslag opererer med en noget andet bygningsstruktur og tæthed end forudsat i rammerne for gældende kommuneplan 2013-2015.

Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013 - 2025.

Kommuneplantillægget udarbejdes i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag.

Byliv:

Den nye bebyggelse vil med sit omfang skabe liv og driftighed på et område, der i årevis har henligget dødt og forladt. Det vurderes at være en styrke for hele naboområdet.

Bebyggelsens karakter vil virke dynamisk i overgangen fra den store grønning midt i området, som til dels benyttes af skolen, og op mod den fælles adgangsvej Engløbet, der i forvejen er bebygget med etagehuse.

Bæredygtighed:

Byggeriet opføres iht. BR-15 og lavenergi-ramme 2015.

Miljøforhold:

Når planarbejdet sættes i gang, skal der foretages en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Regnvand skal håndteres på egen grund. Afløbskoefficienten for området er 0,25 og der må afledes 37,5 l/s fra ejendommen til den almene regnvandskloak.

Arkitektur:

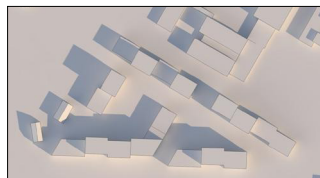
Som led i den igangværende byudvikling i Herlev, ønskes det at byggeriet udstråler høje kvalitative egenskaber. Det skal udtrykke et moderne og tidssvarende formsprog som rækker fremad og styrker nærområdets bystruktur og diversitet.

Ved at disponere bygningerne med forskydning og variation af facader og antal etager nedbrydes skalaen, og der opnås mere nærhed og intimitet i øjenhøjde.

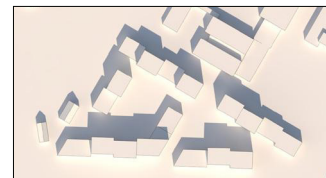
Passager og lav bygningshøjde i hjørnerne mindsker indelukthed og skaber forbindelse mellem bygningernes gård- og uderum.

Den rige variation af friarealer på henholdsvis terræn, altaner og taghaver giver mulighed for at bruge bygningen på forskellige måder og skaber grobund for uformelle møder mellem naboer.

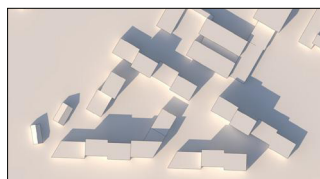
Soldiagrammer:



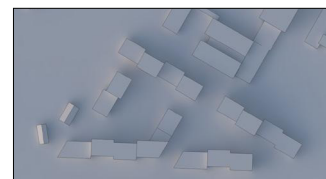
21 MARTS KL 09



21 MARTS KL 12



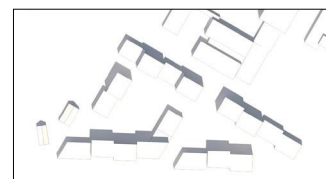
21 MARTS KL 15



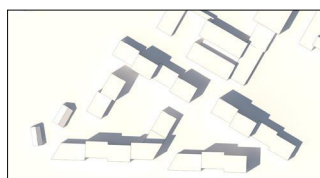
21 MARTS KL 18



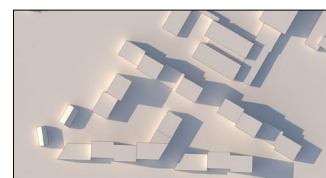
21 JUNI KL 09



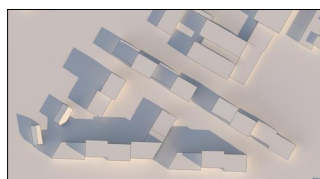
21 JUNI KL 12



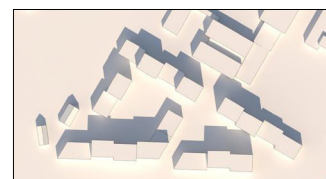
21 JUNI KL 15



21 JUNI KL 18



21 SEPTEMBER KL 09



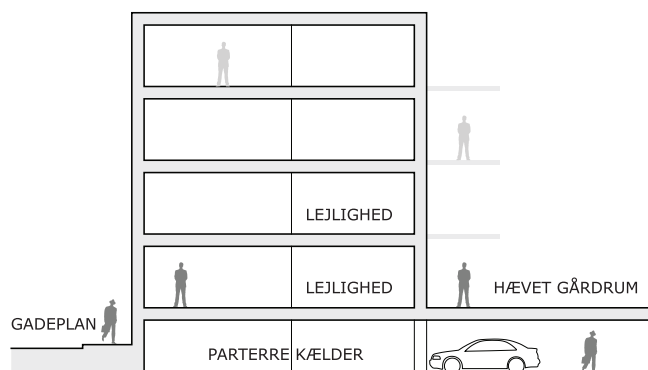
21 SEPTEMBER KL 12



21 SEPTEMBER KL 15



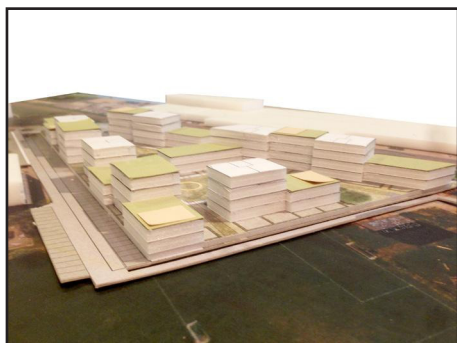
21 SEPTEMBER KL 18



PRINCIPSNIT - PARTERRE PARKERING

-MINDSKER INDKIGSGENER I LEJLIGHEDER OG HÆVER GÅRDRUM FOR ØGET PRIVATHED

Modelfotos af bebyggelse:



Anbefalinger:

I den videre projektudvikling frem mod lokalplanforslaget vil forvaltningen i samarbejde med bygherre have særligt fokus på:

- Bebyggelsens samlede karakter som identitetsskabende i området.
- Indpasning af rekreative udeopholdsarealer i bebyggelsen.
- Afklaring af parkering.
- Afklaring af cykelparkering.
- Afklaring af affaldshåndtering.
- Afklaring af trafik i forhold til til- og frakørselsforhold.
- Afklaring af den del af bebyggelsen som ligger mod S-banen, da den både skal repræsentere gode boliger og mindske støjgener fra S-banen for både boliger og åbne arealer.