

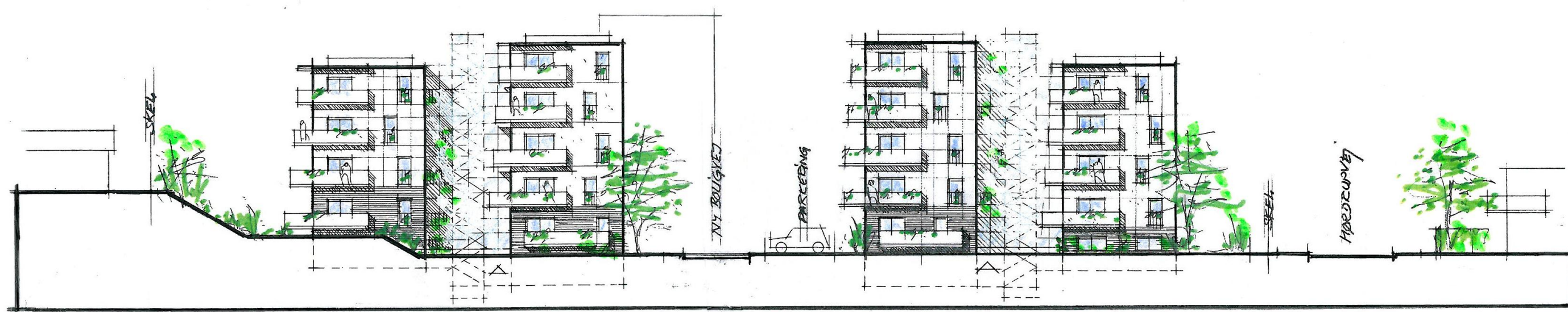
Mørdrupvej 15 -19, 3060 Espergærde

Forslag til ny boligbebyggelse

Dato: 04.10.2016



BYR GRUPPEN 



Mørdrupvej 15 - 19, Espergærde

Helsingør kommunen udbyder arealet til salg, hvor der åbnes mulighed for helt eller delvis at nedrivning af de nuværende bygninger.

Vi har valgt at udarbejde et forslag hvor alle nuværende bygninger nedrives, idet en ændret anvendelse af de eksisterende bygninger bl.a. vil kræve store og bekostelig efterisolering.

Vort forslag går i korte træk ud på at skabe en ny parkbebyggelse, med hovedvægten lagt på målgruppen + 50, hvor børnene er flyttet hjemmefra og hvor man hellere vil tage på weekend end at vedligeholde en stor have, klippe hæk mv.

Arealet ligger attraktivt i Espergærde, tæt på skov og strand, Espergærde havn og Strandvejen, midt i det gamle bysamfund, tæt på de hyggelige små restauranter, spændende udvalgsbutikker, Egebæksvang kirke samt rimelig tæt på stationen, kystbanen, Espergærde butikscenter og motorvejen til København.

Som udgangspunkt har vi skitseret en bebyggelse på højde med Gefionsbakken 5A og 5B, dette vil medføre udsigt til Sverige, Øresund og Ven fra ca. halvdelen af de nye boliger.

Målsætning:

- at opføre en ny attraktiv parkbebyggelse for aldersgruppen + 50
- at skabe en struktureret, men alligevel en varieret parkbebyggelse
- at skabe et byggeri, med minimal vedligeholdelse, både af huse og friarealer
- at skabe et boligområde med friarealer og bilen tæt på boligen

Eksisterende bebyggelse:

Alle de eksisterende bygninger nedrives, og området omdannes til et nyt boligområde, ved en ny lokalplan.

Naboerne:

Når der sker noget nyt i et boligområde er naboerne altid meget opmærksomme, hvilket er helt forståeligt.

Det samlede grundareal er en hjørnegrund, hvor sælger har anvist tre vejadgange, hvoraf den ene er fra Toftevej, denne mulighed tænker vi ikke at udnytte, men den nuværende sti adgang til Toftevej, skal selvfølgelig bevares, således at der opretholdes en god adgang til strandarealerne via Strandvangsvej.

Som udgangspunkt forestiller kommunen sig at en ny bebyggelse på den sydlige del af grunden udføres som lavt byggeri, men da en ny bebyggelse ligger nord for disse villaer og da vi samtidig holder en god afstand på ca. 12 meter til bebyggelsen mod syd, hvorved de nye bygninger ikke skygger eller vil få indsiget til de nuværende villaers sydvendte terrasser.

Det eksisterende terræn:

Det nuværende terræn er rimeligt plant, svagt faldende mod øst og nord, men med en pæn stigning mod syd, ved den store røde villa.



De skitserede punkthuse, er med forskudte etager omkring trapperummet, enten med høj kælder eller parterreetage i hver bygning. Mod syd udnyttes terrænet så husene sænkes og udføres uden den skitserede parterreetage eller høj kælder. Der kan eventuelt også tages en eller flere etager af husene, men dette vil gå ud over udsigten mod syd samt boligantallet.

Da den eksisterende røde villa er placeret ca. i kote 14,5 og har en højde på ca. 14 meter, svarende til ca. 4 etager. Der vil således ikke skabes mere indsigts til husene mod syd end der vil være fra den nuværende røde villa.

Bebyggelsen:

Nærværende forslaget består af 7 dobbelte punkthuse, hvor hver halvdel af huset bindes sammen med et glastårn, som indeholder trappe og elevator.

Hvert dobbelthus indeholder i alt 9 boliger på ca. 110 m² incl. andel af fælles adgangsarealer. Husene er skitseret med en høj kælder eller en parterreetage, som vi ikke forventer medregnet i bruttoetagearealet.

Husene er punkthuse som er bundet sammen af et trappe- og elevatorårn. Elevatoren er en gennemgangselevator som betjener alle etagerne. Alle trapperne udformes således at man kan gå gennem bygningen hver gang der er en trappe, dette sikrer god adgang for alle til friarealerne på begge sider af husene.

Etagehusenes underetage og kældre udnyttes til cykler, depoter, fælleslokaler mv. der planlægges således ingen skure, udhuse eller lignende på terræn.

Etagehusene udformes som 4 eller 5 etages huses ovenpå kælderetagen.

Vejadgang:

Bebyggelsens vejadgang sker dels som en lille stikvej fra Mørdrupvej og dels fra en ny boligvej fra øst etableret som en sidevej til Gefionsbakken. Vejene udføres som smalle boligveje med tilhørende parkering. Den nye boligvej fra Gefionsbakken ender i et lille torv, som kan benyttes til fester eller lignende i bebyggelsen. Parkeringspladserne tænkes opdeles i mindre afsnit, som på sigt evt. kan overdækkes med lette halvtage.

Der er skitseret én parkeringsplads pr. bolig.

Materialer:

Husene tænkes opført af nutidige traditionelle byggematerialer med nutidig byggeteknik.

Alle bærende konstruktioner udføres af beton, som enten skalmures eller pudses. Husene isoleres i henhold til gældende isoleringskrav.

Vinduerne udføres som træ-alu konstruktion med energiglas.

Altaner udføres af stål og matteret glas med gulve af fiberbeton.

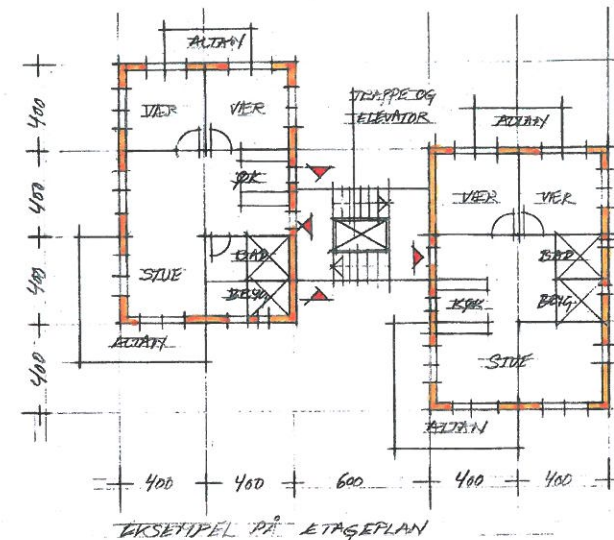
Tage belægges med sedum for at mindske vandbelastningen på terræn.

Trapper udføres af beton, som glasinddækkes.

Bygningsfarver:

Bygningerne tænkes udført hvide med koksgrå vinduer, evt. med oplukkelige felter af hårdt træ. Basen tænkes udført som blankt murværk, af koksgrå mursten, gerne med en koksgrå fuge.

Trappetårnene skal være så gennemsigtige og luftige som muligt, men for at hvert hus kan få en selvstændig signatur, tænkes undersiden af trapper og reposer malet i forskellige lyse farver, som både vil opfattes fra terræn og når man går på trapperne.



Boligerne:

Boligerne er skitseret som åbne simple boliger indenfor et modulsystem på 12 x 8 meter, og da der kun er en bolig pr. etage, vil boligerne kunne varieres afhængig af placering, udsyn og sol mv.

Hver bolig er på ca. 96 m² plus andel af trappeopgang, i alt ca. 110 m² + altaner.

Hver bolig har 2 altaner, således at det altid er muligt at finde en solbeskinnet udendørs opholdsaltan.

Hver bolig indrettes med opholdsstue, køkken, værelser samt brygges og badeværelse.

Alle boliger og adgangsarealer udføres handicapegnede.

Friarealerne:

Alle arealerne på terræn tænkes indrettet som fælles grønne friarealer, som vedligeholdes af et gartnerfirma, således at arealerne altid fremstår velholdte.

Friarealerne tænkes i øvrigt beplantet med frugttræer, valnøddetræer, plataner og også gerne et kastanietræ, alle træer som giver frugter til fælles glæde og forståelse for naturen.

Der skal selvfølgelig også indrettes en eller flere legepladser på friarealerne, formentlig mest til glæde for beboernes børnebørn.

Arealer:

Den skitserede bebyggelse indeholder i alt 63 boliger, på hver ca. 110 m²

Grundarealet er 9.866 m²

Skitseforslaget omfatter en bebyggelse på 6.930 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 70.

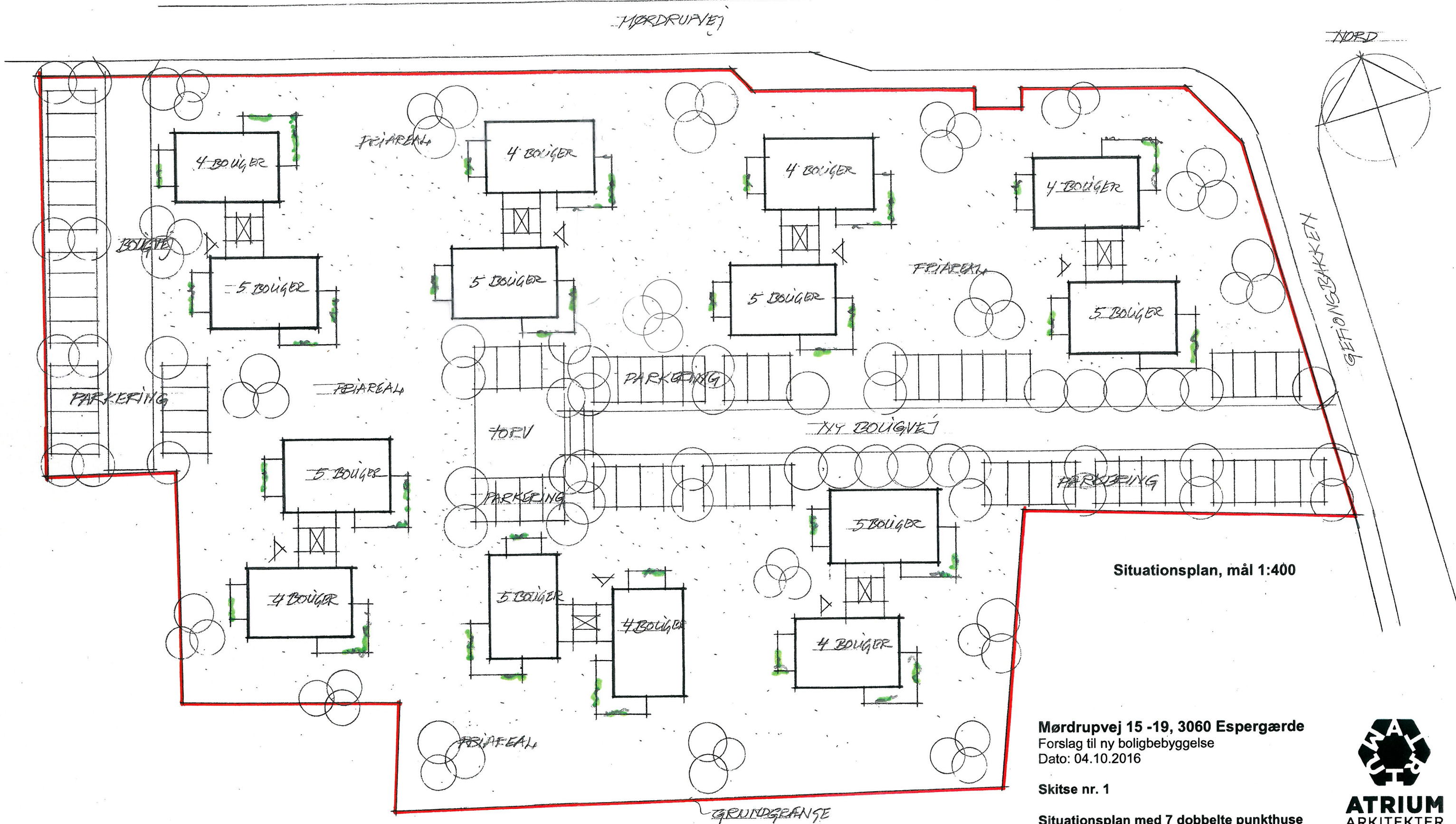
Grundsælger anviser en bebyggelsesprocent på 40. Dette kan overholdes ved at bygningernes højde nedsættes til 2 og 3 etager, hvorefter bebyggelsen vil indeholde i alt 36 boliger.

Bebyggelsesplanen kan endvidere reguleres til utallige mellemliggende boligantal alt efter højden på bygningerne.

Grunden til vort forslag med 63 boliger er hovedsagelig, at vi godt mener arealet kan bære en højere bebyggelsesprocent og da man desuden, ved at bygge lidt højere, får udsigt over Øresund, ligesom grundsælger vil kunne opnå en større salgssum for arealet.

Arealberegningerne forudsætter at parterreetager, høje kældre og altaner ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

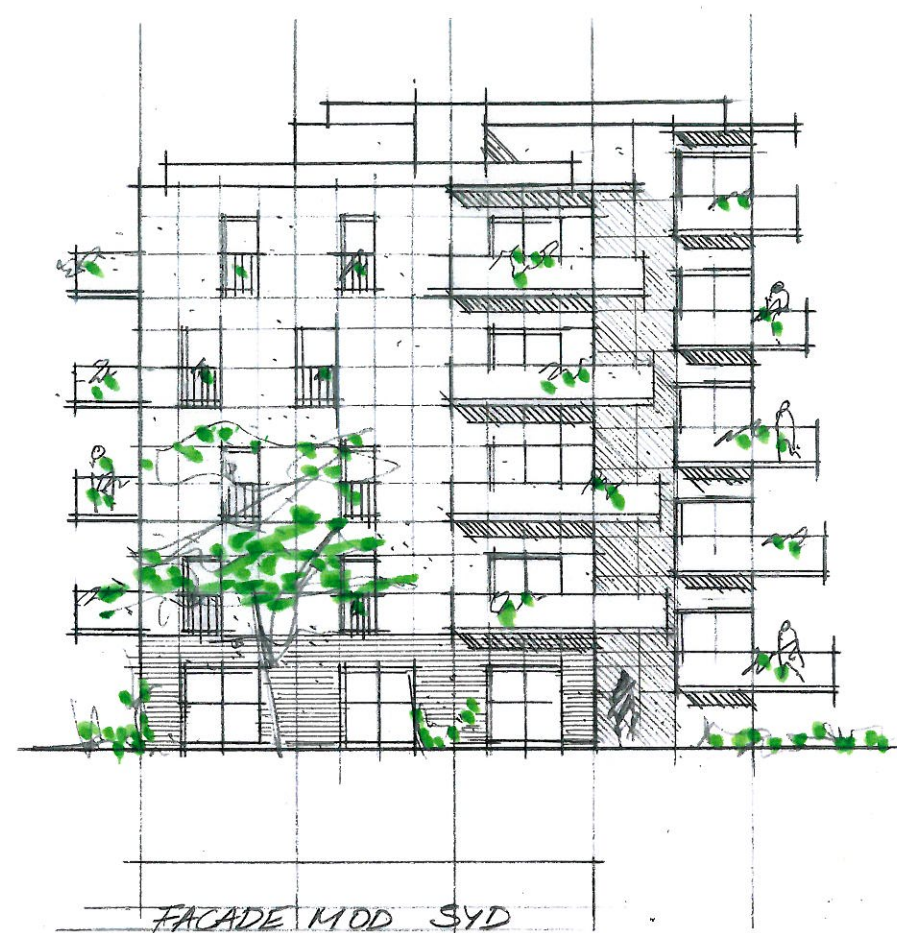
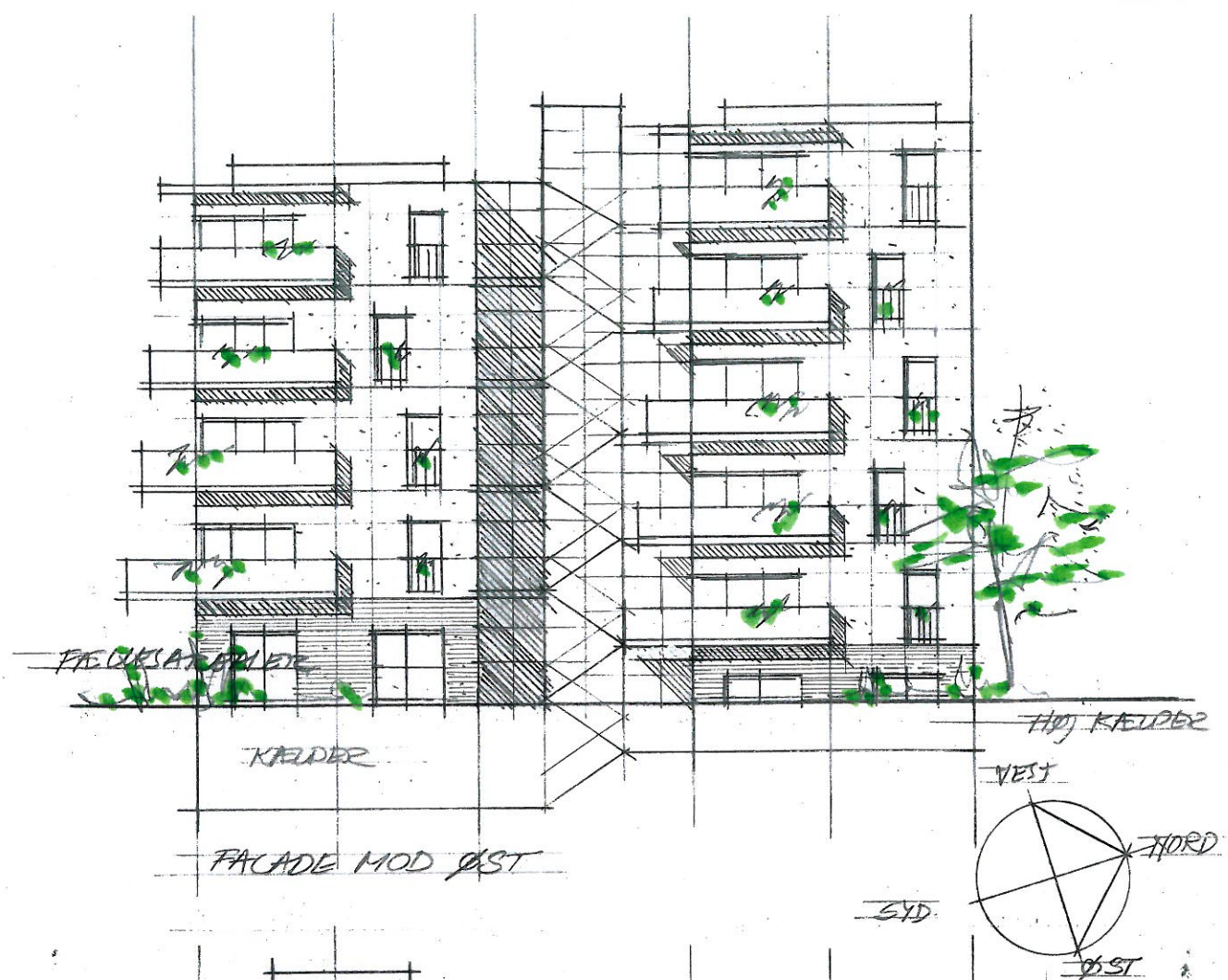
04.10.2016



Mørdrupvej 15 -19, 3060 Espergærde
 Forslag til ny boligbebyggelse
 Dato: 04.10.2016

Skitse nr. 1

Situationsplan med 7 dobbelte punkthuse

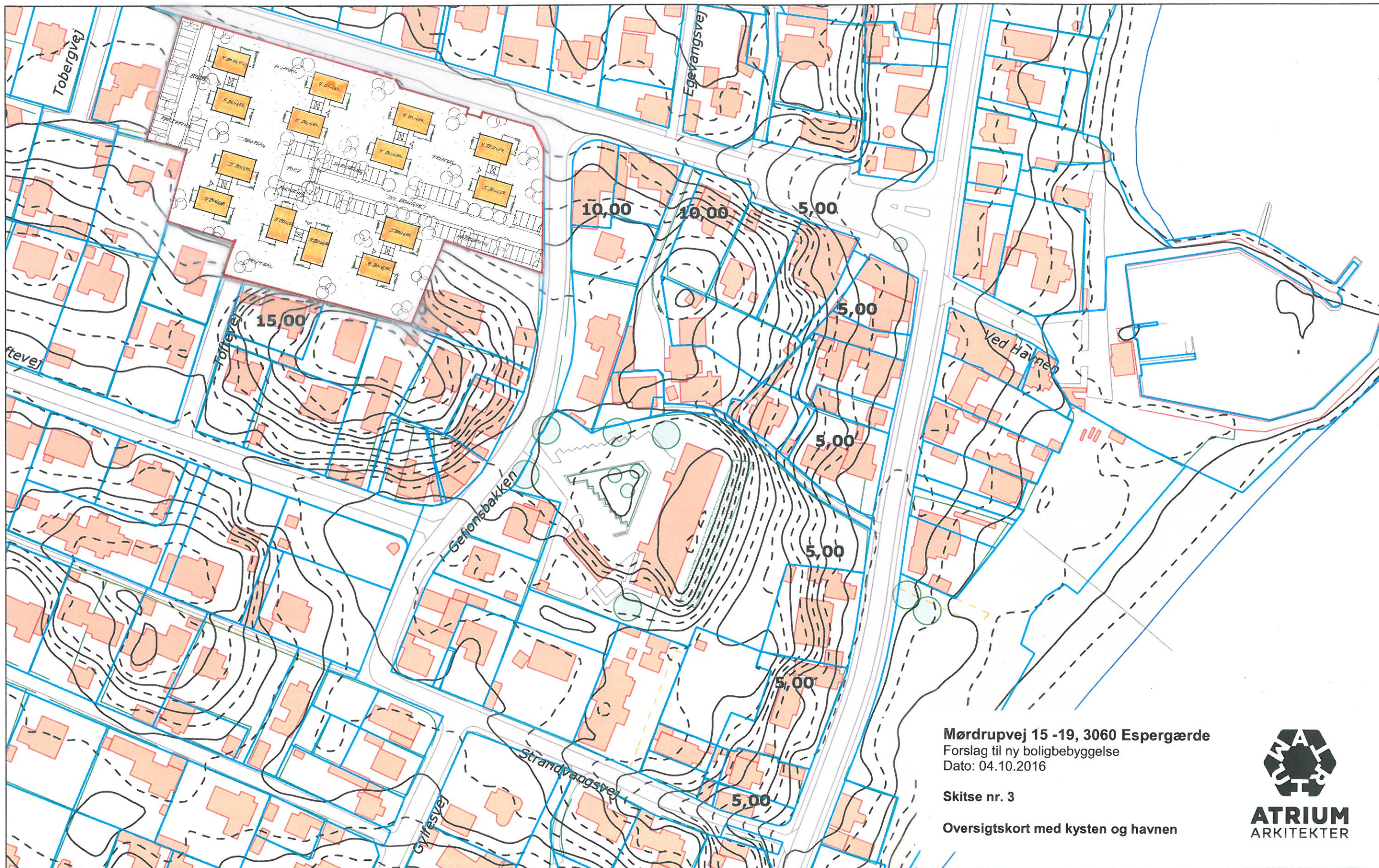


Mørdrupvej 15 -19, 3060 Espergærde
Forslag til ny boligbebyggelse
Dato: 04.10.2016

Skitse nr. 2

Eksempel på boligbygning med 9 boliger





Mørdrupvej 15 -19, 3060 Esbjerg
 Forslag til ny boligbebyggelse
 Dato: 04.10.2016

Skitse nr. 3

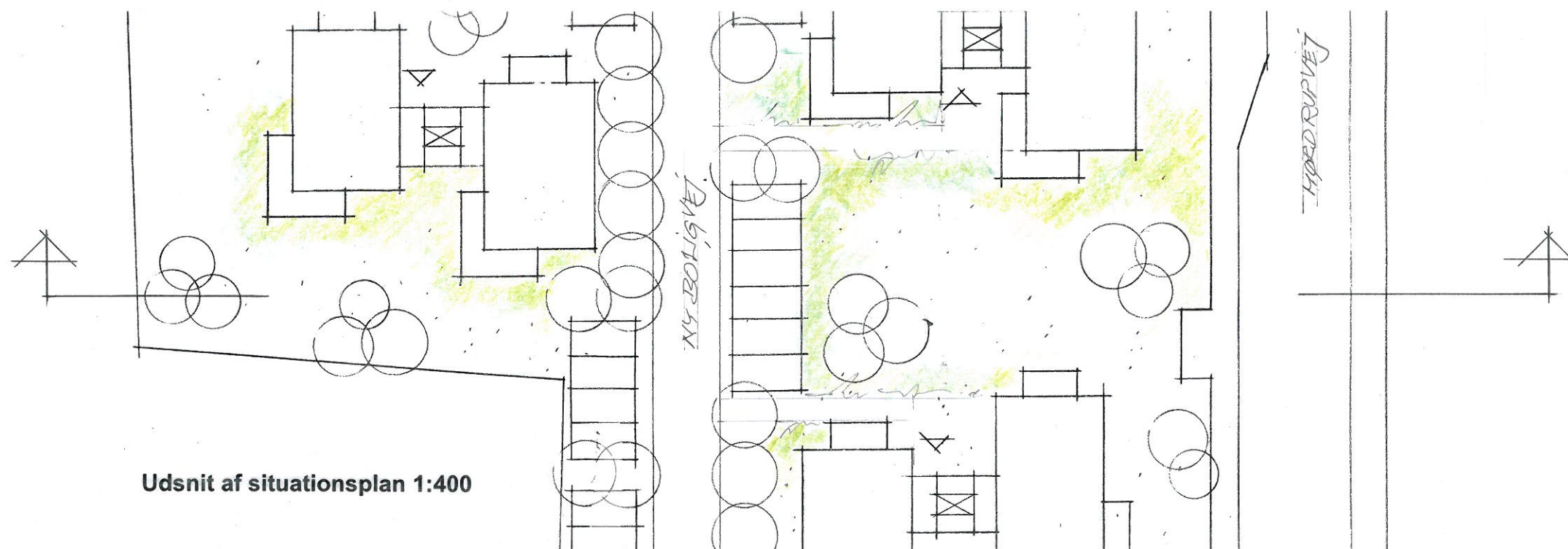
Oversigtskort med kysten og havnen



ATRIUM
 ARKITEKTER



Terrænsnit 1:400



Udsnit af situationsplan 1:400

Mørdrupvej 15 -19, 3060 Espergærde
Forslag til ny boligbebyggelse
Dato: 04.10.2016

Skitse nr. 4

Tværsnit i bebyggelsen