

DISPOSITIONSFORSLAG

LUNDEVEJ 38 / 05.05.2017





GRUNDEN

I den vestlige del af Kalundborg, mellem Houget og Munkesø Stadion, ligger grunden placeret. Den har en attraktiv placering med kort afstand til centrum og natur.

Grunden ligger i et af Kalundborgs fremtrædende villakvarterer, hvor man dels bliver mødt af klassiske byhuse med forhaver mod vejen og enkelte storparceller.

Lokalområdet er overvejende plant uden større terrænforskelle med undtagelse af den nordvestlige afgrænsning, hvor terrænet som følge af grusgravning stiger stejlt mod naboejendomme og villabebyggelse på Lundemarken. Mod øst tilgrænses boligbebyggelsen Lundevej 34 - 36 og mod vest ligger Lundevejs villabebyggelse.

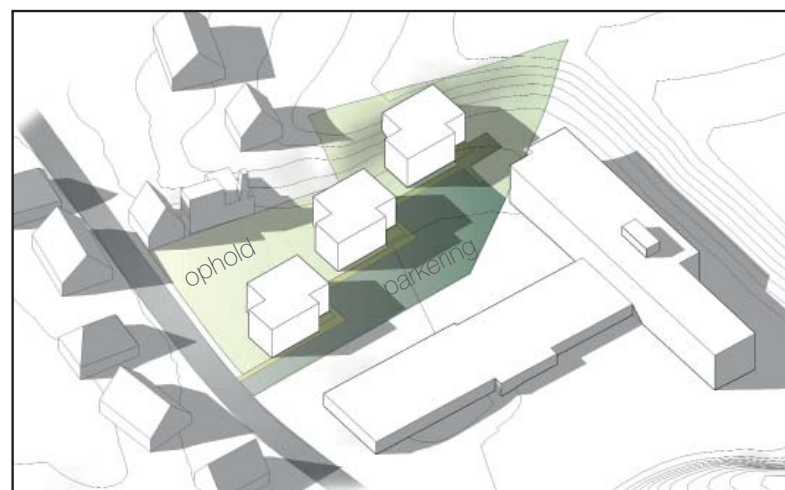


GRUND



Grunden har i kraft af sin daværende anvendelse som grusgrav en kraftig stigning mod nord. Mod syd flader grunden ud. Grunden ligger imellem villaer (1½ plans boliger) og ejerboliger (boligbebyggelse i 1 og 3 etager).

Bebyggelserne placeres som 3 punkthuse i terrænet og ligger således, at boligerne får dagslys fra flere retninger. Det bagerste punkthus ligger sig ind i skrænten. Mod syd/vest etableres en grønfalde, som inviterer til fællesophold for beboerne, mod øst etableres ankomstfladen med parkering.



LANDSKAB

Bebyggelsen består af 3 punkthuse. Boligerne er orienterede i nord/sydlig retning, således alle boliger er gennemlyste og får dagslys fra flere verdenshjørner. Bebyggelsen indeholder 17 boliger. Det bagerste punkthus mod nord ligger sig ind i skrænten. Der er disponeret en gæstebolig i dette punkthus i stueetagen mod nord/vest.

Parkeringsområdet ligger mod øst som et samlet område, hvorfra man også entreer boligerne. Der er disponeret med 21 p-pladser, hvoraf to af dem er handicappladser (den ene af dem er disponeret til en handicapbus). 3 stk. cykelparkeringer og et renovationsskur.

I projektet er der arbejdet med at håndtere regnvand på egen grund. Således etableres der grønne tage, som vil kunne optage ca. 50% af det regnvand, som falder på taget, endvidere vil de grønne tage også visuelt give værdi til boligerne på Lundemarken.

Parkering etableres med græsarmeringssten for at tilbageholde og reducere det vand som ledes videre. Selve køreflader er etableret med asfalt.

Der etableres vandrender langs bebyggelsen og parkeringsområdet. Renderne udlægges som betonrender. Renderne fører vandet, ved en kraftig regn hændelse, hen til en lavning. Lavningen etableres med buske, stauder og græsser, som kan tåle at stå i vand ved skybrudssituationer, men som også tåler, at lavningen hovedsageligt er tør.

BEBYGGELSESPROCENT

Matr. nummer: 1n
Grundareal: 3395 m²

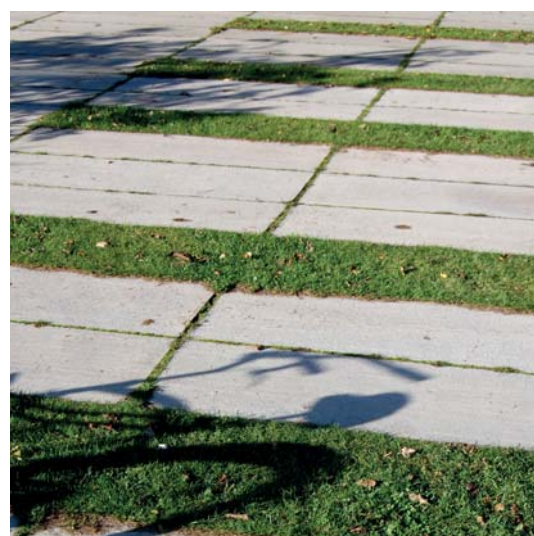
Bebyggelsesprocent: $(1605 \cdot 100 / 3395) = 47,3 \%$
Jf. lokalplan 565 må Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet ikke overstige 50%

P-pladser: 21 stk.
Jf. lokalplan 565 skal der etableres minimum 19 stk.





PERMEABEL PARKERING / GRÆSARMERING



TRÆDESTEN



RENDE I BELÆGNING



RENDE I GRÆS

MATERIALER

Parkering tænkes udført som græsarmering, gangarealer i betonfliser og kørefladen i asfalt. Stien til gæsteboligen foreslås etableret med trædesten i betonfliser.

Vandreder tænkes udført i beton, og vil i forbindelse med kørefladen være med til både visuelt og fysisk adskille den gående og kørende trafik.

Det store grønne fællesareal foreslås disponeret med bla. enggræsser og traditionelt græsarealer således, at der skabes rum i udearealerne, som ikke kræver den store drift. Lavning foreslås disponeret med buske, stauder og græsser.

Det punkthus, som er placeret længst mod nord/vest, ligger sig ind skrænten, og her vil være behov for at etablere en støttemur. Støttemuren foreslås etableres i en trappeform således, at overgangene mellem skrænten og det flade terræn ikke bliver for markant.

Hver bolig i stueetagen har en mindre privat have, som foreslås afgrænset af stedsegrøn hæk som liguster.

Hvorledes det grønne område skal udformes med legeområde, opholdszoner og beplantning mv. vil de kommende beboere arbejde med senere i processen. Det er vigtigt, at de kommende udearealer skaber værdi for de kommende beboere. Således er der på dette stade kun peget på de zoner, der som minimum skal indarbejdes i udearealerne.



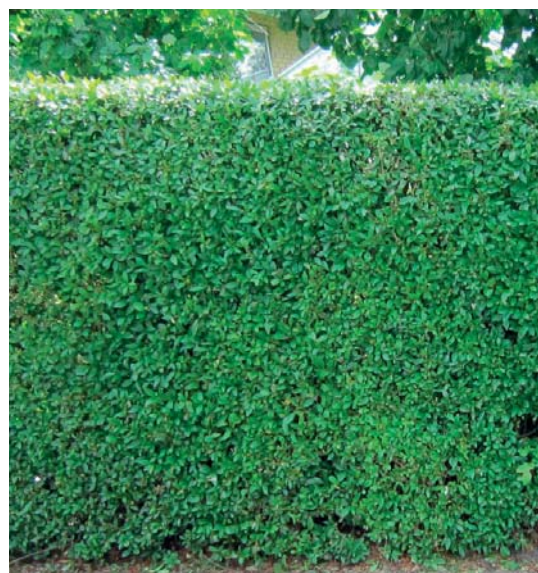
ALIMUM LØG



LAVNING



STØTTEMUR-TRAPPE



LIGUSTERHÆK





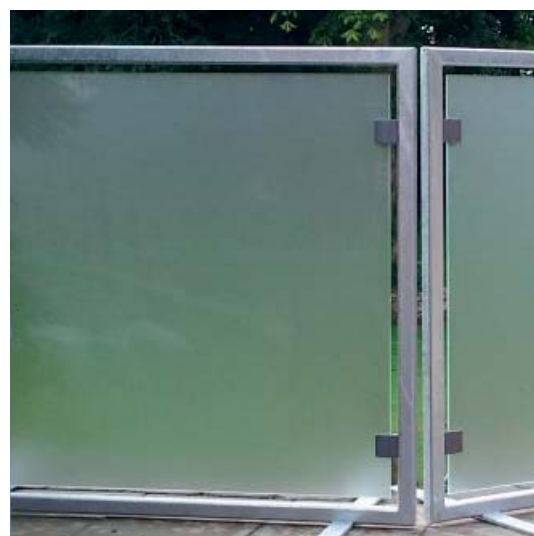
GRÅLIGE TEGL



KOBBERFARVET METAL



SEDUM TAG



MATTERET GLAS

FACADEMATERIALER

Facaderne opføres i en grålig tegl (Egemsund 3.7.37), og tager således udgangspunkt i de eksisterende bygningers karakter i området. Der er arbejdet med, at teglen vendes udvalgte steder for at skabe en variation og dybde på facaden – en detaljering, som kan tages ud af projektet, såfremt økonomien ikke tillader det. Terrasse/altandøre og vinduer vil fremstå sorte udvendigt (Ral 9005) og hvide indvendigt (Ral 9010) træ/alu. Vinduer skal være vendbare - dog ikke et krav på altan/terrasse.

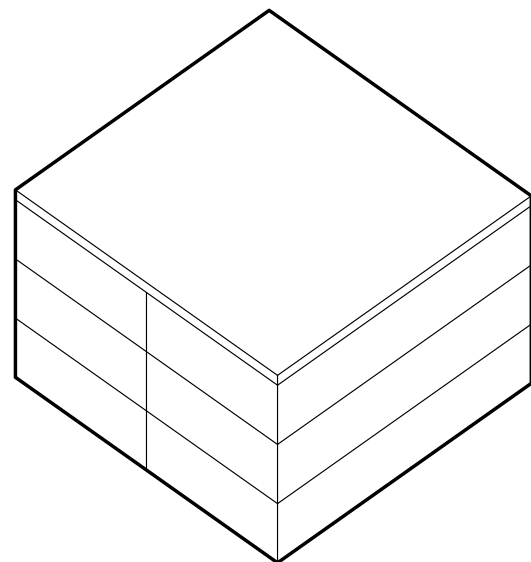
Altannichen og altanbund samt indgangsparti fremstår i en varm metalkobberfarve (HA1 corten). Glasværn på altaner udføres i matteret glas. Metalkobberpladen samles lodret for at understrege det vertikale udtryk.

Tage fremstår som grønne sedumtage og taginddækning i zink ved murværk. Taginddækningen fremstår i metalkobber ved altaner og indgangsparti.

Bebyggelsen forholder sig således til lokalplanens krav om udvendige facader skal fremstå i lertegl, der fremstår som blank mur eller som pudsede facader. Til mindre dele af facader samt gavle og altaner må der anvendes glas, plademateriale i metal eller kompositmateriale.

OVERORDNET TIL GANG

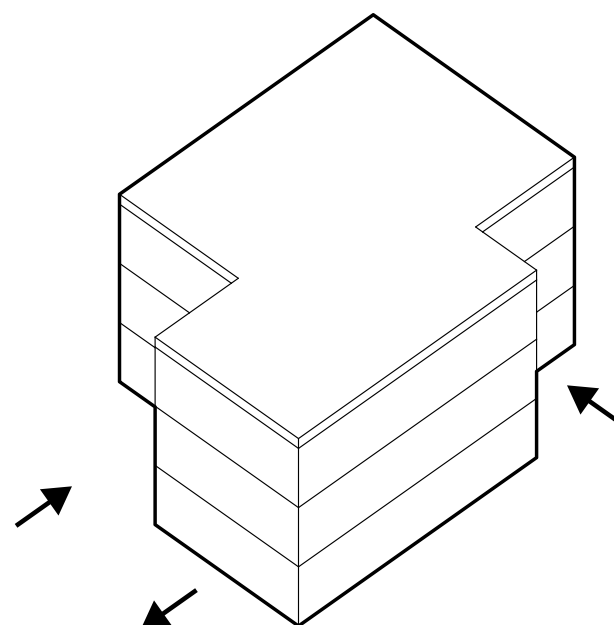
1.



PUNKTHUS

Punkthusene er disponeret med 3 etager og rummer hver især 6 boliger – 2 boliger på hver etage.

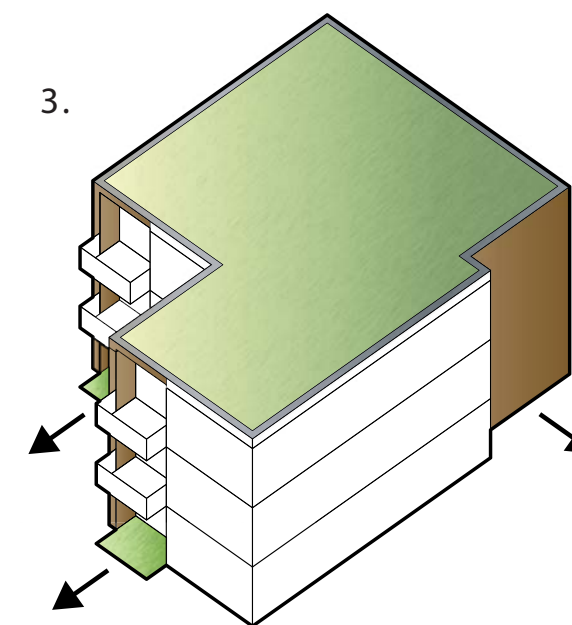
2.



VOLUMEN

For at skabe en privathed boligerne imellem forskydes volumen, således boligerne får en semiprivat udeareal foran boligen – mod syd. Ydermere trækkes volumenet ind mod nord, så der skabes et diffeneret ankomstareal til bebyggelsen. Hermed skabes også et dynamisk facadeudtryk med varierende fremspring. Samtidig nedbrydes skalaen, hvilket skaber en samhørighed med de øvrige bebyggelser i området.

3.

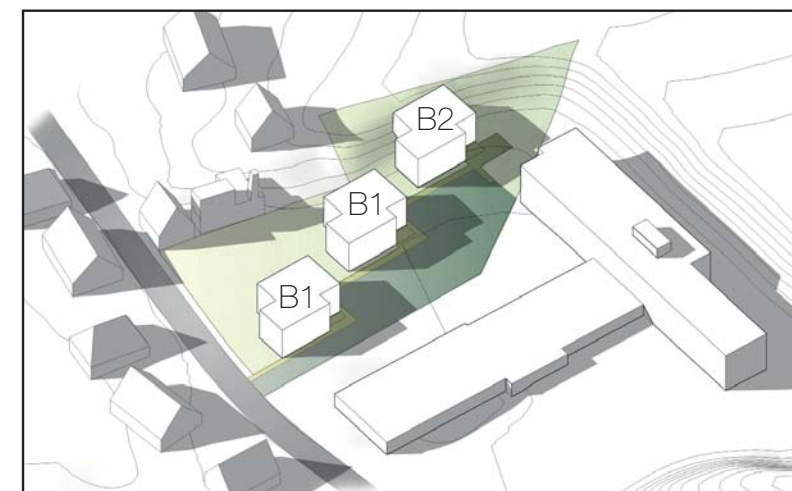


MATERIALER

Boligernes semiprivat opholdsarealer (terrasser og altaner) afskærmes af en metalkobberfarvet niche, denne niche ligger plant med facaden. Ankomstarealet fremstår ligeledes i metalkobberfarve således, at det synligt signalere, at her sker noget nyt. Den øvrige bebyggelse fremstår i en grålig tegl. Tagene fremstår grønne.



PUNKTHUSTYPE B1 OG B2
FACADE MOD NORD 1:100



PUNKTHUSTYPE B1 OG B2
FACADE MOD ØST 1:100





PUNKHUSTYPE B1 OG B2
FACADE MOD SYD 1:100



TERRÆNSNIT VED PUNKHUSTYPE B2

PUNKTHUSTYPE B1 OG B2
FACADE MOD VEST 1:100



LÆNGDESNIT VED PUNKTHUSTYPE B2





PUNKTHUSTYPE B1
STUEPLAN 1:100



AREALOVERSIGT

Boligtype 1	8 stk.
Boligtype 2:	9 stk.
Antal boliger i alt:	17 stk.
Gæstebolig	1 stk.

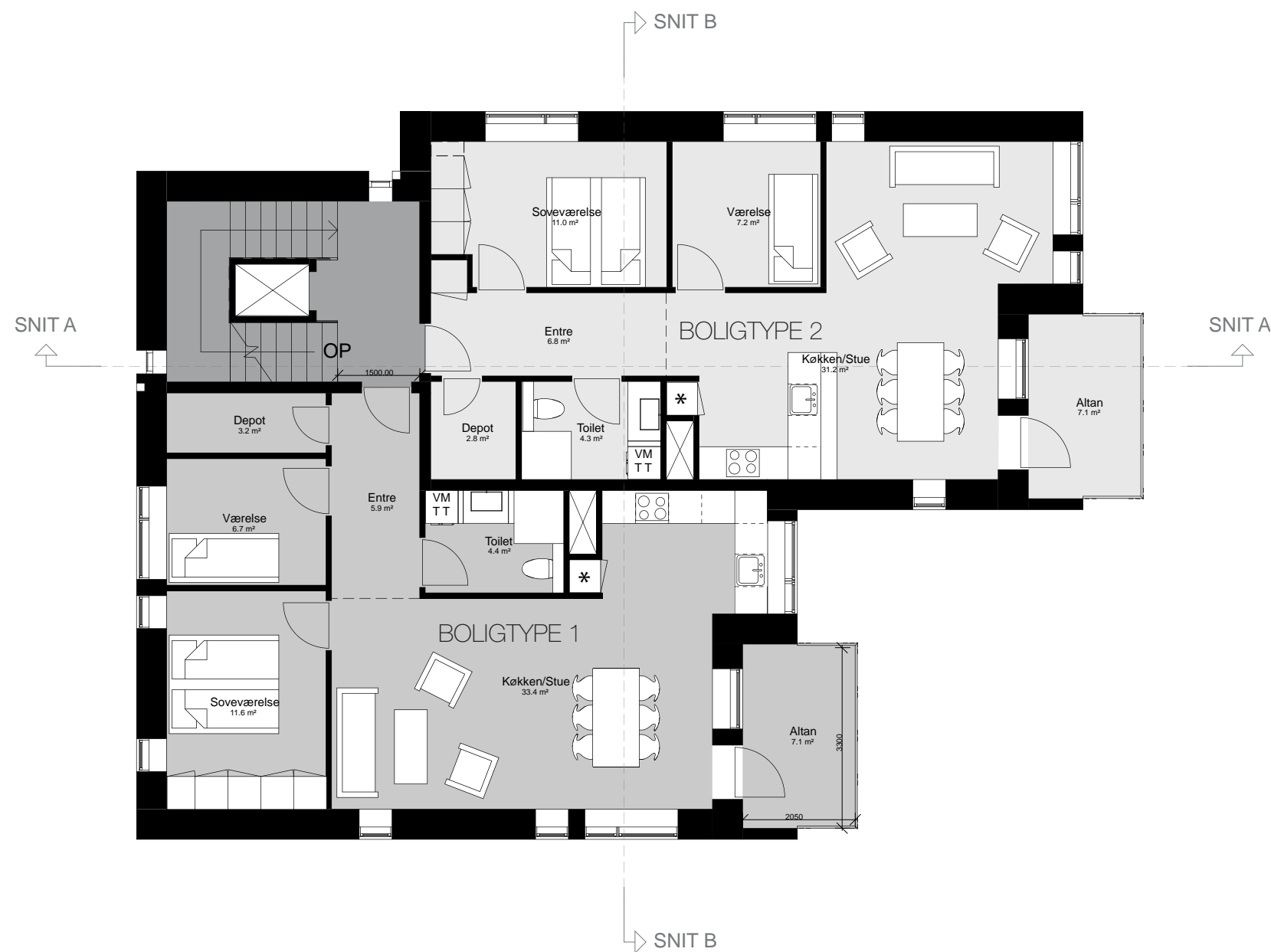
AREALER:

Boligtype 1:	93,0 m ²
Boligareal:	81,8 m ²
Fællesadgangsareal:	9,7 m ²
Gæstebolig andel (25/17):	1,5 m ²

Boligtype 2:	95,5 m ²
Boligareal:	84,3 m ²
Fællesadgangsareal:	9,7 m ²
Gæstebolig andel (25/17):	1,5 m ²

Boligareal i alt:	1605 m ²
Bebyggelseareal incl. depotrum:	1697,4 m ²

PUNKTHUSTYPE B1
1. OG 2. SAL 1:100

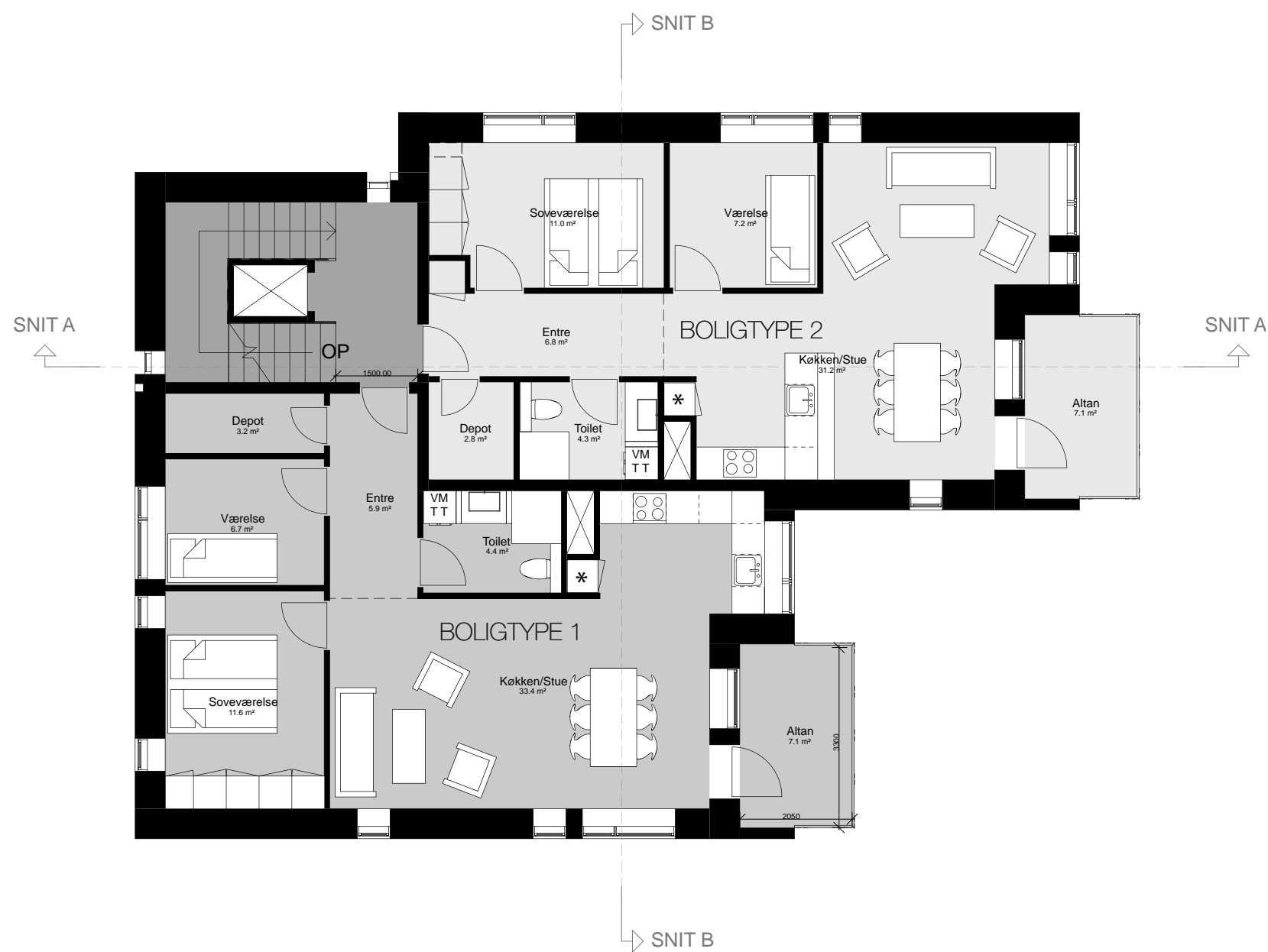




PUNKTHUSTYPE B2
STUEPLAN 1:100



PUNKTHUSTYPE B2
1. OG 2. SAL 1:100



SNIT A 1:100



SNIT B 1:100

Bebyggelsen tænkes opført som et betonhus med murede facader. Dækkene spænder på tværs af huset og bærer af på lejlighedsskel. Der lægges trægulv i alle rum, på nær bad - her ligges fliser på gulv og fliser på vægge i brusenichen.

Altanniche påtænkes opført som en let konstruktion og altanerne i stål. Tagnedløb er evt. muligt at ligge ind altannichen således, at tagnedløb ikke bliver synlige fra altan. Andre steder på bygningen skal tagnedløb ligge uden på bygningen.

Der monteres decentrale ventilationsanlæg i alle boliger - evt. placeres over loft i depotrum.

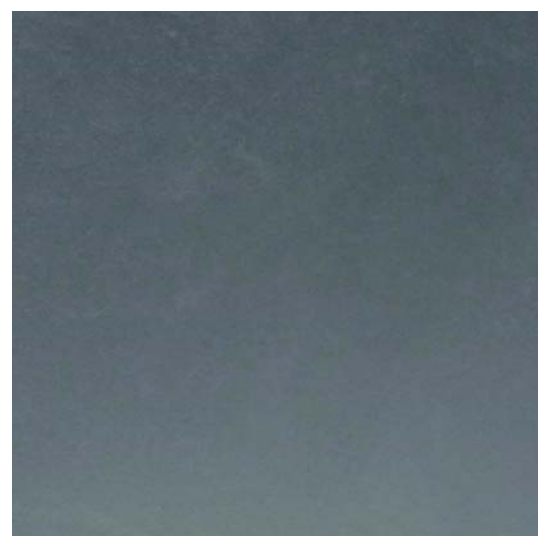




TRAPPEOPGANG



POSTKASSEANLÆG



GRÅFLISER PÅ GULV I BADEVÆRELSE



KOMPOSIT - GULV PÅ ALTAN



LYST KØKKEN



LAMELPARKET BØG

INDVENDIGE MATERIALER

Trappeopgangene vil fremstå lyse. Vægge er lyse og trappe med hvidt værn og lys terrazzo med en standard belysning. Elevatoren, der monteres, er en Type2 elevator, hydraulisk. Ved ankomstdøren vil der være monteret postkasseanlæg og dørtelefon.

Boligerne vil fremstå lyse. Vægge vil fremstå lyse med filt eller rutex. Der vil være nedhængt loft i depotrum, gangareal og badeværelse (således at det er muligt at trække ventilationsrørene rundt), øvrige lofter vil fremstå i malet beton. Fodlister og gerichter vil fremstå lysegrå.

Gulv på altaner vil fremstå med komposit gulv.

Badeværelserne vil fremstå med en gråflise på gulv og hvide eller grå fliser i brusenichen. Øvrige vægge vil fremstå hvidemalede med evt.filt.

Køkkenet vil fremstå lyst med hvide låger og en slidstærk bordplade (bordplade farve besluttet senere). Vinduesplader vil fremstå hvide.

Entredøre til boligerne vil fremstå grå.

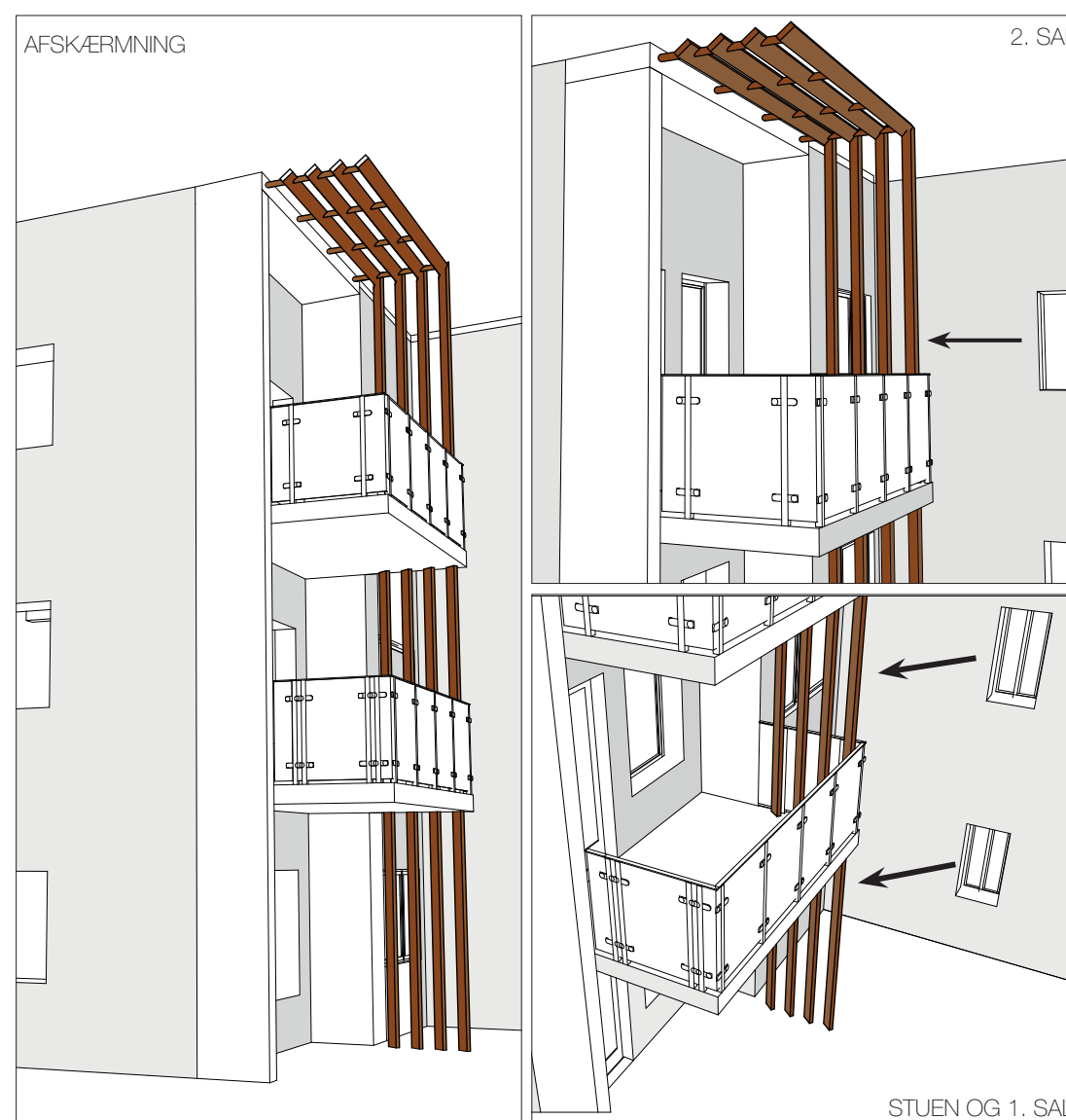
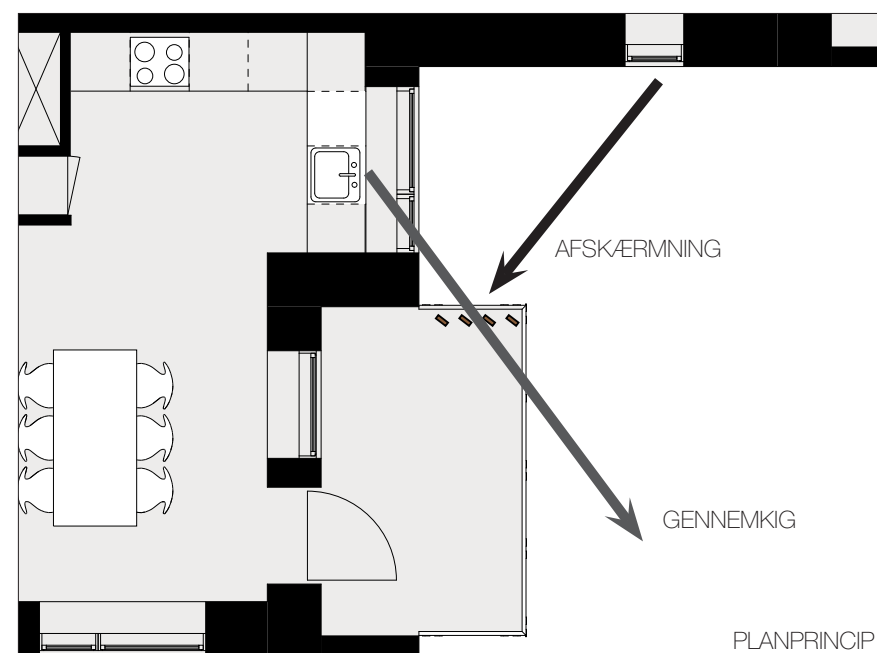
Der skal forberedes til vaskemaskine og tørretumbler på badeværelse – vaskemaskine og tørretumbler er ikke en del af indboet. Komfur og køle/fryseskab i køkken er en del af indboet. Der males i en høj glans over køkkenbord, over komfur monteres en hvid glasplade.

AFSKÆRMNING

Afskærmning mod indbliksgener udføres i metallameller - jf. altannichen. Lamellerne er monteret skråt således, at indblikket fra naboeligheden minimeres.

Afskærmning udarbejdes på indvendige side af vænet, således at altanerne er det visuelle gennemgående element.

I stuen og på 1. sal fastgøres lamellerne i bund og top. På 2. sal monteres de også i top for at samle motivet.



FLEKSIBILITET

Det skal være muligt at omdanne boligerne via råderetten fra en 3V til 2V. Dvs. vægge markeret med **rødt** skal være lette og skal kunne fjernes. Netop disse steder skal gulv og loft være gennemgående, el og radiatorer skal placeres på ydervæg – så vidt det er muligt.

Det skal være muligt at afskærme køkkener. I køkkenet i boligtype 2 er det muligt at lave en halvmur. Det er ikke muligt at lukke det helt af, da der så ikke vil komme dagslys ind køkkenet - det skal der - se det med **blåt**. I boligtype 1 er det muligt at aflukke køkkenet - se det med **blåt**. Det skal sikres, at der ikke ligger ledning mv. over de blå felter i gulv og loft.

Boligtype 2 kan indrettes som tilgængelighedsboliger. Dette kræver, at vaskebord på badeværelse erstattes med en vask - så er det muligt at have en vende radius på Ø1500.

BOLIGTYPE 2

- Lette vægge
- Ny væg /skærmning

BOLIGTYPE 1

