

Home.Earth

Bebyggelse og friarealer

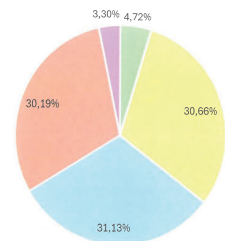


Home.Earth

Typer og nøgletal

Nøgletal

BOLIGSAMMENSETNING



Fordeling på lejligheder efter antal værelser

Værelser	Type	Antal	BBR m2 gns. / type	Areal i alt	BBR (beregnet gns.)
2V	A1	3	40	120	44
	A2	7	45	315	
	B1	17	58	987	
	B2	37	62	2284	
	B3	8	67	534	
3V	B4	2	55	111	72
	B5	1	48	48	
	C1	17	71	1202	
	C2	36	73	2613	
	C3	10	69	688	
4V	C4	3	83	249	91
	C5	6	78	465	
	D1	41	91	3740	
	D2	11	88	973	
	D3	3	90	271	
5V	D4	3	94	282	117
	D5	6	93	561	
	E1	4	120	480	
	E2	3	113	339	
BBR areal i alt				16.261	
bolig areal		218			
bolig gennemsnitsareal				75	
udenomsarealer				90	
BBR areal i alt				16.352	
overbehold / konstruktion				109	

Nøgletal

AREALOPGØRELSE

Bygning:	16.352 m2
Samlet areal (BR)	3.900 m2
Bygningens fodaftryk:	3-6. etager
Etager:	218 stk
Boligantal:	16.261 m2
Boligetageareal (BBR)	230 m2
Fællesareal:	109 m2
Affald i konstruktion (ud over BR):	

Cykelparkering på terræn	327 stk
i P-hus	218 stk
Cykelparkering i alt	545 stk

Uderum	
Friareal etableret:	6900 m2

Skure til erhvervsaffald	- m2
Skure til drift	- m2

Signaturforklaring til planer

- fællesareal, vaskeri, køkken, forsamlingslokale
- adgangs- og trappeareal
- storskrald

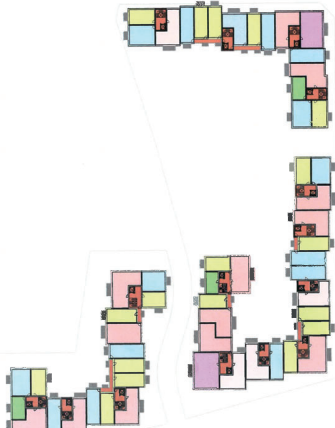
BOLIGER

- 2 værelses, ensidig
- 2 værelses
- 3 værelses
- 4 værelses
- 5 værelses

Stueplan



1. sal øvrige etager samme fordeling



3 værelses
78 m²



Areal:

12500

2 værelses
58 m²



Areal:

2 værelses
61 m²



Areal:

Home.Earth

4 værelses
114 m²



Areal:

2 værelses / studio
44 m²



2 værelses
61 m²



3 værelses
72 m²



4 værelses
91 m²



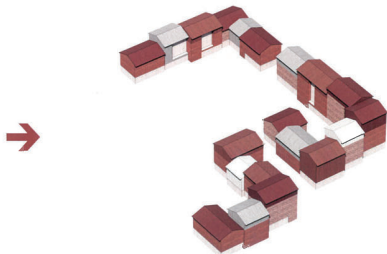
Home.Earth

Facader og materialer



materialepalette

TOP		trapezplade / rød
		trapezplade / grå
		tagpap / sort
MIDTE		skærmtegl / rød
		skærmtegl / rød
		fibercementplade / indfarvet rød
		træbeklædning / ubehandlet
BASE		skærmtegl / rød
		skærmtegl / rød
		træbeklædning / ubehandlet



Projektnr.: 1 – Home Earth/Vandkunsten 'Svømmehalskvarteret'

Projektblanket	X
Forslag til disponering af bebyggelsen i mål 1:200 med redegørelse for bebyggelsens hovedtræk herunder fordeling mellem boligtyper.	X - Velbeskrevet – udlejningsboliger drevet af bygherre
Opstalter af facader visende vinduesrytmer, opdelinger, forsætninger, altaner, fremspring og andre arkitektoniske detaljer	X - Velbeskrevet
Plan af have/parkrum med angivelse af forslag til beplantning og opholdsrum	X - Velbeskrevet
Redegørelse for materialevalg til facader med anvisning af konkrete materialereferencer m.v.	X - Velbeskrevet
Samlet arealopgørelse for nyt byggeri	X 16.352 m2 i alt heraf 16.261 boligkvadratmeter fordelt på 218 boliger med 18 forskellige boligtyper ml 40 og 120 m2. • 4,72% 2værelses (ensidig) • 30,66% 2værelses • 31,13% 3værelses • 30,19% 4værelses • 3,3% 5værelses
Eventuelle yderligere relevante bilag	X • Redegørelse for bæredygtighedstiltag (CO2, Biodiversitet og cirkularitet) • Ny boligmodel (Gensidig Gevinst) • Bevidst beboersammensætning • 3D renderinger • Referencer til aktuelle projekter

Pointkategori 1: **Bebyggelsens disponering og program.** Bedømmes ud fra hvordan den samlede bebyggelse er disponeret og om der opnås en fornuftig fordeling af boligtyper og størrelser. (maks. 10 point)

Antal point: 9	Den overordnede bebyggelsesplan er i overensstemmelse med lokalplan GL60 og vilkårene i udbudsmaterialet. Bebyggelsen er derudover programmeret med en høj grad af fokus på bæredygtige løsninger – socialt, miljømæssigt og økonomisk. Projektet er kendetegnet ved en gennemarbejdet og veldisponeret bebyggelse med gode adgangsforhold og gennemgående forbindelser mellem gårdum og gade. Der er generelt gode adgangsforhold og visuel kontakt mellem boliger og haverum. Der er en høj grad af variation i form af 18 forskellige boligtyper fra 2 – 5 værelses lejligheder med fine boligkvaliteter. Dette ses både i deres indbyrdes disponering, forholdet mellem ude og inde, planløsningerne og ved en generøs rumhøjde, der giver lys, luft og fleksibilitet i anvendelsen (f.eks. med mulighed for at etablere hemse). Antallet af ensidige boliger er søgt minimeret (til 10 stk. to-værelses). Der tilbydes ingen 1-værelses lejligheder.
-------------------------------------	---

	Boligerne i stueplan har adgang til terræn til begge sider, mens de øvrige boliger har mindst en altan pr. bolig. Der er arbejdet med enkelte altangangsløsninger i form af fællesaltaner. Disse er i projektet tilført særlige kvaliteter i form af bl.a. adgangskontrol og semi-private opholdsarealer (lommer) foran boligadgangene således, at de for de flestes vedkommende udgør en lille 'ekstra-altan'. (Undtaget er dog 2 lejligheder pr. etage beliggende mod Sydvestvej, hvor lommen udgør den eneste altan). Boligerne er programmerede med henblik på at sikre en høj grad af fællesskab og tryghed med plads til tilfældige møder. Der er mange fællesfaciliteter i form af storskrædsrum og fælleshus med gæsteværelser (beboerhotel), legerum, fælles vaskeri, køkken, festlokale og hjemmearbejdspladser. Fælleshuset er placeret i stueplan mod hjørnet af Sydvestvej/Christiansvej og vil derfor bidrage til at give en oplevelse af liv og synlighed i området. Boligprogrammet er desuden planlagt gennemført med en langsigtet ('evigt') ejerskab og en økonomisk driftsmodel, der har fokus på langvarige og stabile lejermål (Gensidig Gevinst).
--	--

Pointkategori 2: **Byggeriets arkitektoniske udtryk.** *Bedømmes ud fra den samlede arkitektoniske identitet af bebyggelsen og hvorvidt der opnås et spændende og varieret facadeudtryk. Der vurderes blandt andet efter hvordan den lokalplanlagte hensigt om variation i bebyggelsen kommer til udtryk (maks. 20 point)*

Antal point: 19	Projektet er generelt kendetegnet ved en høj grad af variation i facadeudtrykket, og samtidigt fremstår det som en fin og sammenhængende bebyggelse. Der arbejdes på en overbevisende måde med mange forskellige materiale- og farvevalg, vinduesrytmer, dørpartier og detaljebearbejdninger inden for temaet 'base-midte-top', mens de ensartede tagformer og bevidste farvevalg er med til at skabe fællestræk og sammenhæng i variationen. Dette vurderes at være et stærkt hovedgreb, der tilfører en oplevelse af både robusthed, menneskelig skala, identitet og stor diversitet i det arkitektoniske udtryk. Fællesaltanerne/altangangene er indeliggende (bag facaden) med træbeklædning og træsøjler og medvirker til at skabe et varieret og levende facadeudtryk med fremspring og tilbagetrækninger. I det hele taget er placeringen af træbeklædninger, der hvor man kommer 'i berøring' med facaden, et positivt træk, der er med til at give bebyggelsen et venligt og imødekommende udtryk og fine variationer i materialitet.
-------------------------------	---

Pointkategori 3: **Parkrum og friarealer.** *Bedømmes ud fra om parkrummet kan forventes at opnå en frodig og biodivers karakter og om de viste opholdsarealer vil skabe en særlig karakter til området. Der bedømmes ligeledes på om parkrummet er vist med landskabelig sammenhæng til den nærliggende daginstitution, herunder med hensyn til stier, hegn og beplantning. (maks 20 point)*

Antal point: 18	Projektet er generelt kendetegnet ved en fin zonerings mellem private, semi-private og fælles friarealer. Et særligt stærkt greb der bør fremhæves, er anlægget af en mindre vandrende/LAR-løsning, der løber på langs af bebyggelsen i gårdrummet. Den afgrænser på en naturlig måde de private friarealer i stueetagerne og er med til at skabe landskabelige kvaliteter i form af vand og mindre gangbroer til de fælles adgangsarealer. Landskabsplanen er veldisponeret og på en generøs og inviterende måde planlagt i meget fin sammenhæng med den nærliggende daginstitution. Derudover er parkrummet programmeret med mange forskellige større og mindre landskabs- og aktivitetsrum, der giver landskabsbearbejdningen en varieret og levende
-------------------------------	---

	karakter med mange anvendelsesmuligheder og plads til egne såvel som fælles aktiviteter i det fri. Beplantningsplanen virker gennemarbejdet og velovervejet i forhold til valg af hjemmehørende arter og deres effekt på biodiversiteten.
--	---

Pointkategori 4: **Kvaliteten og udtrykket i de valgte materialer.** *Bedømmes på en vurdering af visuelt udtryk af de enkelte facadeelementer og hvordan holdbarheden er og om en æstetisk tilfredsstillende ældning af materialerne kan forventes. (maks. 10 point)*

Antal point: 9	Materialevalget fremstår langtidsholdbart i forhold til såvel det æstetiske udtryk som klimapåvirkningen. Brugen af træ i konstruktioner og på facader er positivt.
-------------------------------------	---

Samlet vurdering og bedømmelse:

Point i alt: 55 Generelt er der tale om et velbeskrevet projektmateriale, der viser et gennemtænkt og veldisponeret boligområde. Projektet imødekommer i høj grad Glostrup Kommunes visioner for området. Det er særligt kendetegnet ved et overbevisende hovedgreb, fine boligkvaliteter og gode løsninger i bearbejdning af friarealer og disses sammenhæng med de enkelte boligtyper. Det er et plus, at projektet er sammentænkt daginstitutionen, og at der anvendes træ i konstruktioner og facadeudsnit. Samlet set er bebyggelsen disponeret med en lang række kvalitetsgreb, der må forventes at bidrage til at skabe en god og socialt velfungerende boligbebyggelse med en helt særlig identitet og stærke tilknytningsforhold blandt beboerne. Bebyggelsen og dens generøse kobling til omgivelserne vil desuden kunne tilføre nærområdet store arkitektoniske og såvel som landskabs- og boligmæssige kvaliteter. Med sit skarpe fokus på bæredygtige løsninger (socialt, økonomisk og miljømæssigt) vurderes den fremlagte boligbebyggelse at kunne bibringe et attraktivt og spændende supplement til det eksisterende boligudbud i Glostrup Kommune.

Kasper Damsgaard
Borgmester (A)

Søren Enemark
KB-medlem (A)

Henrik Lund
KB-medlem (F)

Emilie Sloth
KB-medlem (B)

Dan Kornbek Christiansen
Viceborgmester (C)

Piet Papageorge
KB-medlem (V)

Lars Thomsen
KB-medlem (U)

Elevate

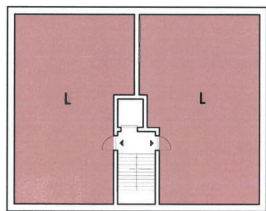
Bebyggelse og friarealer



Elevate

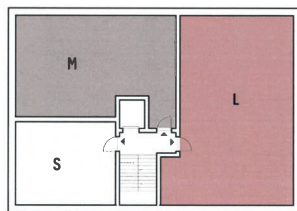
Typer og nøgletal

PLANERPRINCIP | 1:200



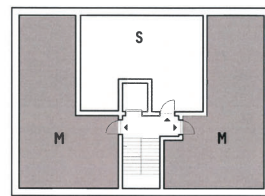
Typologi A | To store gennemlyste boliger (L)

PLANERPRINCIP | 1:200



Typologi B | En stor gennemlyst bolig (L), en medium (M) og en lille (S)

PLANERPRINCIP | 1:200



Typologi C | To medium gennemlyste boliger (M) og en lille (S)



PLANER MED OPGANGSTYPOLOGIER | 1:750

ANTAL

Areal (Netto)	Antal	Del %
40 - 60 m ²	117 stk.	54 %
60 - 80 m ²	83 stk.	38 %
80 - 100 m ²	18 stk.	8 %
Total:		218 stk. 100%



Christianshave: Vision for den indre gårdhave

NYT BYGGERI

Delområde 1:	11.850 m ²
Bygget Areal:	16.364 m ²
BP:	138%

Antal Lejligheder:	218 stk.
Gns. Areal:	75.1 m ² / stk
Lejligheder:	14.771 m ²
Cirkulation:	1.593 m ²
Cirkulation / lejlighed:	7.3 m ² / stk.

Byggefelt 1:	3.886 m ²
Byggefelt 2:	7.802 m ²
Byggefelt 3:	4.676 m ²

OPHOLDSAREAL

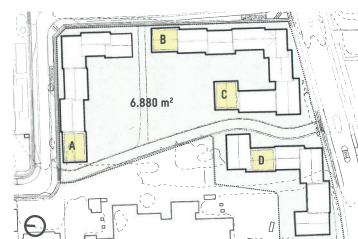
Opholdsarealer target:	50 % af Bygningsareal
Bygningsareal:	16.380 m ²
Opholdsarealer krav:	8.190 m ²

Delområde 1:	11.850 m ²
Bygningers fodaftryk:	~ 4.094 m ²
Vejarealer:	~ 876 m ²
Friarealer på stueetage:	6.880 m ²
Altaner:	164 stk. af 3.3 m ²
Altaner Areal:	544 m ²

Tagterasser Areal (A+B+C+D):	766 m ²
Total opholdsarealer:	8.190 m ²



BOLIGER | 1:1500

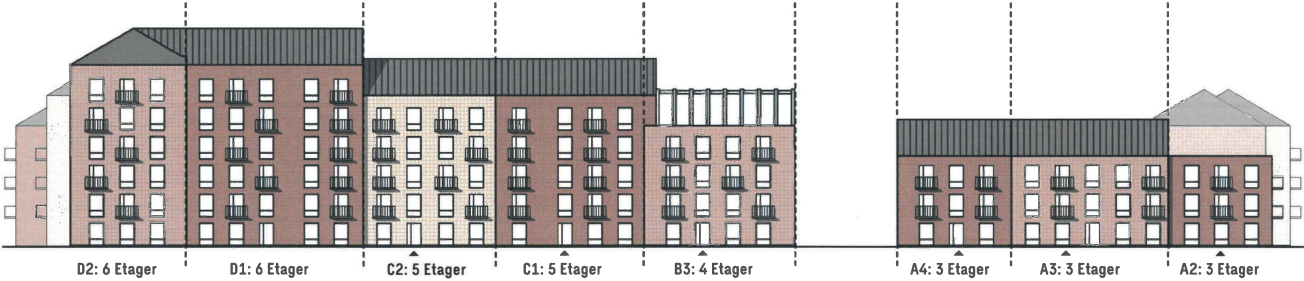


OPHOLDSAREAL | 1:1500

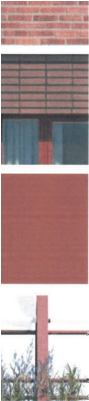
Elevate

Facader og materialer

■ Facadeprincip 1 ■ Facadeprincip 2 □ Facadeprincip 3



FACADE MOD ØST | 1:500



MATERIALE 2 |
Omkring vinduerne danner lodrette, tilbagetrukne bånd en diskret variation. Her mures i blokforbånd, og enten tegl- eller fuge afviger fra den primære tegl, hvilket tilfører facaden dybde og rytme.

MATERIALE 3 |
Vinduesrammerne og altaner udføres i en brunlig eller rødlig farve, der harmonerer med facadens overordnede teglnuance og forstærker det samlede, varme udtryk.

MATERIALE 4 |
Tagterrassen indrettes under en enkel saddeltagskonstruktion, der giver bygningen samme tagprofil som resten af bebyggelsen, samtidig med at konstruktionen skærmer for både vind og sol.



FACADE | DETAIL

/ 10



MATERIALE 1 |
De hængende teglskaller monteres på et bagvedliggende profil og giver facaden et let og præcist udtryk. Teglene har et klassisk format, men fremstår med moderne detaljering, der understreffer byggeriets nutidige arkitektoniske karakter.

MATERIALE 2 |
Vinduesrammerne og altaner udføres i en mørk brunlig eller rødlig farve, der harmonerer med facadens overordnede teglnuance og forstærker det samlede, varme udtryk.

MATERIALE 3 |
Tagene udføres som mørke klikfals-ståltage med saddeltagsdækning på omkring 15°, i tråd med lokalplanens krav og bebyggelsens samlede arkitektoniske greb.



FACADE | DETAIL

/ 11



MATERIALE 1 |
Den grå lige facadetegl fremstår enten som genbrugstegl eller som håndstregede tegl med tekstur og stofflighed, der understreger byggeriets varme og taktile karakter.

MATERIALE 2 |
Over vinduerne mures vandrette, fremskudte bånd, hvor skiftet vendes på hækant for at skabe en markant detaljering. Den rødlig tegl adskiller sig fra den primære tegl og tilføjer facaden variation.

MATERIALE 3 |
Vinduesrammerne og altaner udføres i en grønlig farve, der harmonerer med facadens overordnede teglnuance og forstærker det samlede, varme udtryk.

MATERIALE 4 |
Tagene udføres som mørke klikfals-ståltage med saddeltagsdækning på omkring 15°, i tråd med lokalplanens krav og bebyggelsens samlede arkitektoniske greb.



FACADE | DETAIL

/ 12

Projektnr.: 2 – Elevate/Sweco – ‘Christians Have’

Projektblanket	X
Forslag til disponering af bebyggelsen i mål 1:200 med redegørelse for bebyggelsens hovedtræk herunder fordeling mellem boligtyper.	X – sparsomt beskrevet. Boligkvaliteter, adgangsforhold mv. svære at vurdere. Der er ikke redegjort for drift eller ejerforhold.
Opstalter af facader visende vinduesrytmer, opdelinger, forsætninger, altaner, fremspring og andre arkitektoniske detaljer	X
Plan af have/parkrum med angivelse af forslag til beplantning og opholdsrum	X- sparsomt beskrevet.
Redegørelse for materialevalg til facader med anvisning af konkrete materialereferencer m.v.	X - sparsomt beskrevet.
Samlet arealopgørelse for nyt byggeri	X – sparsomt beskrevet 16.364 m2 fordelt på 218 boliger heraf: • 54% ml 40-60 m2 • 38% ml 60-80m2 • 8% ml 80-100 m2
Eventuelle yderligere relevante bilag	• Referencer fra hhv. Sweco og Elevate tidligere projekter • Bærdygtighedstiltag (generiske) • P-hus beskrivelse

Pointkategori 1 **Bebyggelsens disponering og program.** *Bedømmes ud fra hvordan den samlede bebyggelse er disponeret og om der opnås en fornuftig fordeling af boligtyper og størrelser. (maks. 10 point)*

Antal point: 1	Den overordnede bebyggelsesplan er i overensstemmelse med lokalplan GL60 og vilkårene i udbudsmaterialet. Dispositionsplanen er herudover sparsomt beskrevet med signaturplaner, hensigtserklæringer og moodboards fremfor et egentligt gennemarbejdet projektmateriale. Enkelte steder er der misforhold mellem plantegninger og tekst/moodboards/renderinger. Således fremgår det af teksten, at der etableres porte i bebyggelsen og gennemgange ml. gade og gårdrum i opgange (stueplan). Disse fremgår hverken af tegningsmaterialets dispositionsplan eller planer med boligtypologier, hvorfor det må forudsættes, at de ikke findes. Dette vurderes at være uhensigtsmæssigt, idet adgangen fra de enkelte boliger over stueplan til parkrummet således må ske fra gaden. Desuden er der ved tekst og renderinger beskrevet drivhuse i parkrummet. Disse fremgår heller ikke af planerne. Generelt lover tekstbeskrivelserne fællesskabstiltag og kvalitetsprogrammer, der forekommer enten udokumenterede, postulerede eller fraværende. F.eks. beskrives møder i opgangen, parkrummet eller ved postkassen som særligt fællesskabsdannende.
-------------------------------------	---

	Derudover beskrives muligheder for generelle servicetilbud, der ikke vurderes at være særskilte kvaliteter for den beskrevne bebyggelse. (F.eks. mulighed for nethandel mv.) Der disponeres 4 fælles tagterrasser/væksthuse med glastage fordelt ud i bebyggelsen. Disse vurderes at være en kvalitet dog primært for beboere i den berørte opgang. Tagterrasserne bidrager således ikke med at skabe liv til bebyggelsen, haverummet eller området som helhed, idet aktiviteterne her er trukket væk fra det offentlige rum. Boligprogrammet er beskrevet via 3 overordnede typologier alene baseret arealopgørelser (i spænd på 20m²) og antal. Der vises ikke hverken indretning eller antal rum i boligerne. Det er således ikke muligt at vurdere projektets boligkvaliteter, sammenhæng mellem boliger og friarealer mv. Variationen vurderes at være begrænset idet, der langt overvejende arbejdes med mindre boligtyper (54% mellem 40-60 m²). Der er ikke redegjort for drifts- eller ejerforhold efter opførelse.
--	---

Pointkategori 2: **Byggeriets arkitektoniske udtryk.** *Bedømmes ud fra den samlede arkitektoniske identitet af bebyggelsen og hvorvidt der opnås et spændende og varieret facadeudtryk. Der vurderes blandt andet efter hvordan den lokalplanlagte hensigt om variation i bebyggelsen kommer til udtryk (maks. 20 point)*

Antal point: 3	Det arkitektoniske udtryk er monotont med få variationer i facadepartierne, ens tagforme og -materialer, få detaljer i facadebearbejdningen og en ensartet (lidt kedelig) vinduesrytme. Tagterrasserne/væksthusene vurderes dog at være et (enkeltstående) kvalitetsgreb, der bidrager til skabe lidt variation i tagudtrykket. Husene fremstår uden base eller kun med lille sokkel. De 'lander' således tungt på terrænet og uden menneskelig skala.
-------------------------------------	---

Pointkategori 3: **Parkrum og friarealer.** *Bedømmes ud fra om parkrummet kan forventes at opnå en frodig og biodivers karakter og om de viste opholdsarealer vil skabe en særlig karakter til området. Der bedømmes ligeledes på om parkrummet er vist med landskabelig sammenhæng til den nærliggende daginstitution, herunder med hensyn til stier, hegn og beplantning. (maks 20 point)*

Antal point: 2	Den landskabelige bearbejdning fremstår tynd og signaturpræget uden en reel stillingtagen til projektets kvalitetsprogram og sammenhængen med området som helhed. Projektet forholder sig hverken til koblingen med daginstitutionen, konkrete beplantningsplaner, belægninger, stiforbindelser, indretning af kantzoner eller lign.
-------------------------------------	--

Pointkategori 4: **Kvaliteten og udtrykket i de valgte materialer.** *Bedømmes på en vurdering af visuelt udtryk af de enkelte facadeelementer og hvordan holdbarheden er og om en æstetisk tilfredsstillende ældning af materialerne kan forventes. (maks. 10 point)*

Antal point: 1	Materialebeskrivelsen er begrænset og derfor vanskelig at vurdere på holdbarhed, patinering og æstetik.
----------------------------------	---

Samlet vurdering og bedømmelse:

Point i alt: 8 Generelt et tyndt og ubearbejdet projektmateriale, der synes at love mere end det holder. Det arkitektoniske udtryk er monotont og kedeligt, og den landskabelige bearbejdning fremstår nærmest fraværende. Disponeringen af adgangsforhold fra boligerne til gårdrummet er kritisabel. Boligprogrammet og dets kvaliteter er ikke aflæselige. Projektet vurderes ikke at give meget tilbage til byen.
--

Kasper Damsgaard
Borgmester (A)

Søren Enemark
KB-medlem (A)

Henrik Lund
KB-medlem (F)

Emilie Sloth
KB-medlem (B)

Dan Kornbek Christiansen
Viceborgmester (C)

Piet Papageorge
KB-medlem (V)

Lars Thomsen
KB-medlem (U)

Situationsplan 1:500



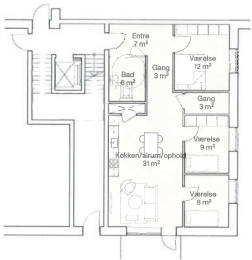
Tylander

Typer og nøgletal

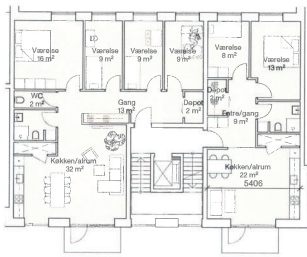
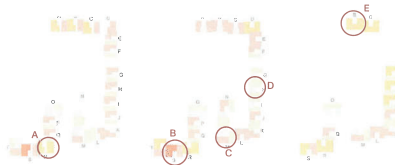
Boligerne er disponeret med fokus på dagslys og oplevet livskvalitet. Soveværelser er placeret mod de mindre solrige sider (typisk øst og nord), hvilket sikrer ro og et køliger sovermijø.

Opholdsrum og køkken/alrum er orienteret mod vest og syd, hvor solindfald og udsyn prioriteres, og hvor altaner og private uderum aktiveres bedst.

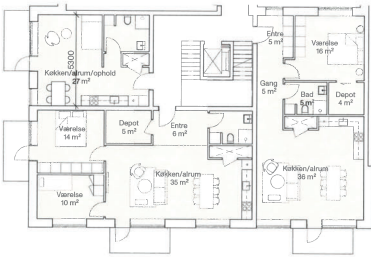
Planerne tilstræber en god møblerbarhed, overskuelighed og mulighed for fleksibel brug – uanset om man bor alene eller som familie.



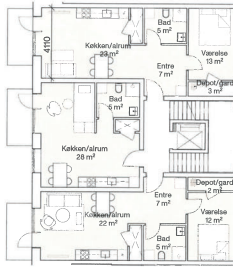
Udsnit A



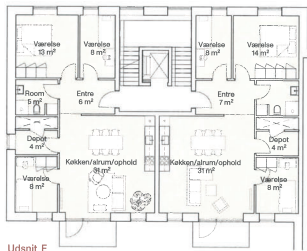
Udsnit B



Udsnit C



Udsnit D



Udsnit E

Areal oversigt:
Bruttoareal udgør **16324 m²**
194 boliger+fælleslokale+ plads til storskrald
Gennemsnit bolig inkl. andel af fælles adgang og faciliteter: **ca. 84m2**

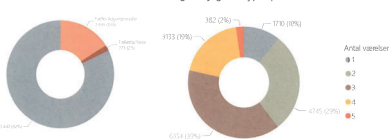
20

Område	Areale
B2	11.599,67
B1	4.724,11
Total	16.323,78

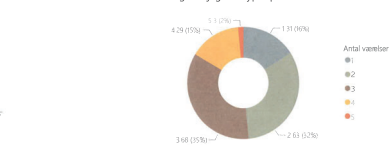
Gang	Bruttoareal
T	1.020,17
S	532,99
R	1.030,23
Q	647,85
P	504,03
O	948,65
N	773,05
M	1.371,48
L	979,66
K	968,64
J	996,59
I	961,70
H	967,31
G	762,75
F	489,30
E	535,54
D	496,15
C	858,30
B	859,76
A	639,04
Total	16.323,78

Gang	Bruttoareal
T	1.020,17
S	532,99
R	1.030,23
Q	647,85
P	504,03
O	948,65
N	773,05
M	1.371,48
L	979,66
K	968,64
J	996,59
I	961,70
H	967,31
G	762,75
F	489,30
E	535,54
D	496,15
C	858,30
B	859,76
A	639,04
Total	16.323,78

Fordeling af lejlighedstyper pr areal



Fordeling af lejlighedstyper pr antal



Christianshave - Projektmappe

2

1837101005

Christianshave - Projektmappe



Tylander

Facader og materialer

Facader

Vi arbejder med tegl i varierende røde og grå nuancer samt vinduesopsprosnings i farver, der er afstemt med omgivelserne. Farvepaletten er udarbejdet med afsæt i den eksisterende arkitektur og består blandt andet af dæmpede mørke og lysegrønne toner.

I opgangsfelter uden vinduer, hvor facaden bearbejdes med relief, er der desuden mulighed for at indarbejde kunst i/a. fiberbetonstøbninger med referencer til Glostrup historie. Dette ønskes afklaret i en senere fase i dialog med kommunen.

Et vigtigt element i facaden er altanerne. Afskærmning kan ske gennem opsætning af plantekasser med espalier eller wirenet. Nogle altaner lukkes med plader i mønstret fiberbeton, mens andre udføres med dybe fladstålprofiler, der fra siderne skaber en mere afgrænset og rumlig karakter.

Indgangspartierne er overdækkede, og overdækningen gives en markant og elegant profil, der markerer overgangen mellem det offentlige og det private.

Et centralt greb i facaden er kantzonen, som fungerer som en materialemæssig og rumlig forlængelse af facaden. Vi arbejder med fire kantzoneprincipper – tre vendt mod gaden og én mod gårdrummet, hvor sidstnævnte indeholder terrasse og beplantning.

Materiale palette



Facadeopstalt øst, fra Christiansvej 1:300

Christianshave - Projektmappe

12



Facadeopstalt vest, fra gården 1:300

Christianshave - Projektmappe

13

Projektnr.: 3 – Sophienberg/Nordic Office of Architecture/Aaen – ‘Christianshave’

Projektblanket	X
Forslag til disponering af bebyggelsen i mål 1:200 med redegørelse for bebyggelsens hovedtræk herunder fordeling mellem boligtyper.	X velbeskrevet Udlejningsboliger drives af bygherre (Build for Life Fonden)
Opstalter af facader visende vinduesrytmer, opdelinger, forsætninger, altaner, fremspring og andre arkitektoniske detaljer	X velbeskrevet
Plan af have/parkrum med angivelse af forslag til beplantning og opholdsrum	X velbeskrevet
Redegørelse for materialevalg til facader med anvisning af konkrete materialerreferencer m.v.	X velbeskrevet
Samlet arealopgørelse for nyt byggeri	X 16.340 m2 fordelt på 194 boliger (gnst. 84 m2) • 16% 1 værelses • 32% 2 værelses • 35% 3 værelses • 15% 4 værelses • 2% 5 værelses
Eventuelle yderligere relevante bilag	• teambeskrivelser

Pointkategori 1 **Bebyggelsens disponering og program.** Bedømmes ud fra hvordan den samlede bebyggelse er disponeret og om der opnås en fornuftig fordeling af boligtyper og størrelser. (maks. 10 point)

Antal point:	Den overordnede bebyggelsesplan er i overensstemmelse med lokalplan GL60 og vilkårene i udbudsmaterialet.
7	Projektet er kendetegnet ved en gennemarbejdet og veldisponeret bebyggelse med gode adgangsforhold og gennemgående forbindelser mellem gårdum og gade. Bebyggelsen rummer både varierede og velfungerende boligtypologier med forskellige rumstørrelser og dermed mulighed for fleksible anvendelser. Der er disponeret med 31 1 værelseslejligheder, hvoraf omkring halvdelen er ensidige. Generelt er der dog fokus på at skabe gode lysforhold. Størsteparten af boliger i stueplan har adgang til terræn til to sider, mens de øvrige boliger har mindst en altan pr. bolig. Der arbejdes med hævede kantzoner mod gårdum og gade, der giver en god og naturlig respektafstand mellem de offentlige rum og lejlighederne i stueplan. Der er arbejdet med programmerede fællesskabstiltag i form af et centralt beliggende fælleshus og opholdsareal på tag (i samme opgangsenhed). Placeringen skaber mulighed for synergi imellem de to funktioner og liv til det centrale gårdum.

	Boligprogrammet planlægges gennemført med henblik på bygherres videre ejerskab og drift.
--	--

Pointkategori 2: **Byggeriets arkitektoniske udtryk.** *Bedømmes ud fra den samlede arkitektoniske identitet af bebyggelsen og hvorvidt der opnås et spændende og varieret facadeudtryk. Der vurderes blandt andet efter hvordan den lokalplanlagte hensigt om variation i bebyggelsen kommer til udtryk (maks. 20 point)*

Antal point:	Det arkitektoniske udtryk fremstår gedigent, velbearbejdet og harmonisk.
15	Der arbejdes med asymmetriske tagformer og brede murede udluftningskanaler (gavlskorstene), der på en identitetsskabende måde er med til at give bebyggelsen variation og arkitektonisk kvalitet. Stueetagerne adskiller sig i forskellige detailbearbejdninger fra de øvrige etager, og bidrager dermed til, at husene 'lander' fint på jorden og får en menneskelig skala. Der arbejdes med variationer i facaderne i form af forskellige farvenuancer, beplantninger samt relief eller markeringer i murværket, der er med til at give de forskellige facadeudsnit spil og stoflighed. Ideen om at indføre kunstrelieffer i facadeelementer af fiberbeton er meget positiv. Forskellige kantzonetypologier mod gaden bidrager til at give bygningerne arkitektonisk variation og kvalitet. Projektet tilstræber at balancere variation og ro. Dette vurderes at være lykkedes med en meget fin boligbebyggelse, der dog også fremstår lidt afdæmpet.

Pointkategori 3: **Parkrum og friarealer.** *Bedømmes ud fra om parkrummet kan forventes at opnå en frodig og biodivers karakter og om de viste opholdsarealer vil skabe en særlig karakter til området. Der bedømmes ligeledes på om parkrummet er vist med landskabelig sammenhæng til den nærliggende daginstitution, herunder med hensyn til stier, hegn og beplantning. (maks 20 point)*

Antal point:	Projektet er generelt kendetegnet ved en rimeligt velbeskrevet landskabsplan med stiforløb, opholdsarealer og en fin zonering mellem private, semi-private og fælles friarealer. Den forekommer dog ikke direkte frodig eller særligt mangfoldig i sin nuværende form.
15	Projektet redegør ikke for sammenhængen til daginstitutionen. Der planlægges arbejdet med vandrende/LAR-løsninger og terrænspring i en videre landskabsbearbejdning. Der er ikke redegjort for konkrete plantevalg, men der er beskrevet en hensigt om at disse skal understøtte biodiversiteten. Et særligt stærkt greb, der bør fremhæves, er de varierede og hævede kantzonetypologier, der er med til at give kvalitet til både boliger, bygninger og byrum.

Pointkategori 4: **Kvaliteten og udtrykket i de valgte materialer.** *Bedømmes på en vurdering af visuelt udtryk af de enkelte facadeelementer og hvordan holdbarheden er og om en æstetisk tilfredsstillende ældning af materialerne kan forventes. (maks. 10 point)*

Antal point: 7	Materialevalget fremstår gedigent, langtidsholdbart og velovervejet i forhold til såvel det æstetiske udtryk og området som helhed.
----------------------------------	---

Samlet vurdering og bedømmelse:

Point i alt: 44 Generelt et velbeskrevet projektmateriale, der viser en gennemarbejdet og veldisponeret bebyggelsesplan. Projektet er kendetegnet ved fine boligkvaliteter og en dygtig arkitektonisk aflæsning af de stedstypiske kvaliteter i Glostrup. Der er desuden anvist gode løsninger i bearbejdning af friarealer og disses sammenhænge med de enkelte boliger. Her fremhæves særligt de hævede stueetager og varierede katzoner. Bebyggelsen er fællesskabsorienteret og rummer fine identitetsskabende detaljer f.eks. med skorstene og kunstrelieffer i facadeudsnit. Projektet imødekommer Glostrup Kommunes visioner for området. Der er tale om et meget gedigent og flot projekt, der vurderes at spille fint sammen med området som helhed.

 Kasper Damsgaard
 Borgmester (A)

 Søren Enemark
 KB-medlem (A)

 Henrik Lund
 KB-medlem (F)

 Emilie Sloth
 KB-medlem (B)

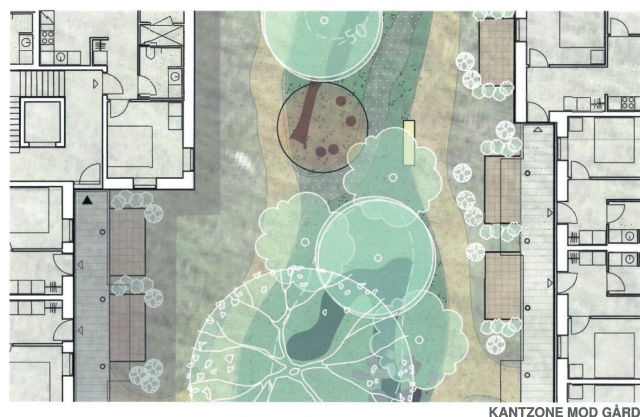
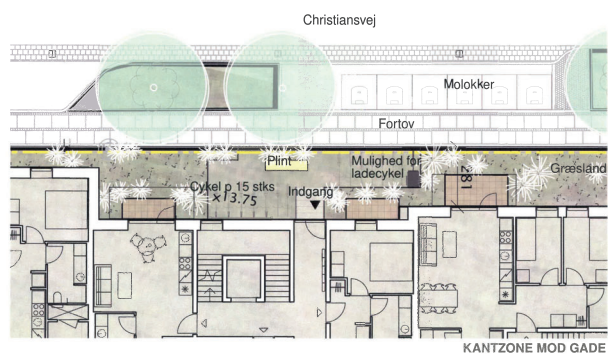
 Dan Kornbek Christiansen
 Viceborgmester (C)

 Piet Papageorge
 KB-medlem (V)

 Lars Thomsen
 KB-medlem (U)

Birch Ejendomme

Bebyggelse og friarealer



Birch Ejendomme

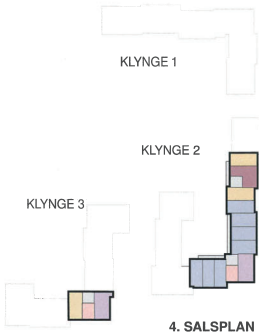
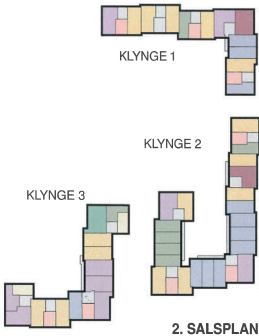
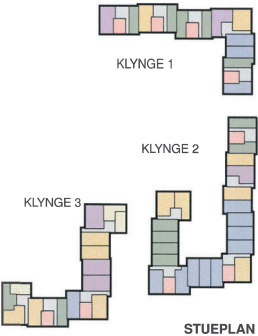
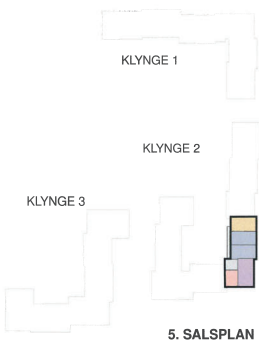
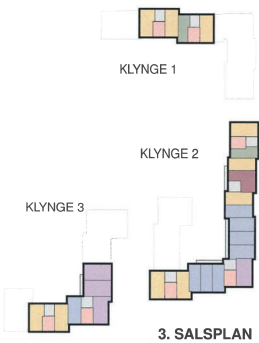
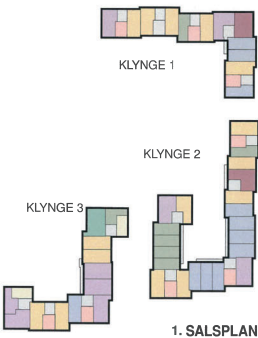
Typer og nøgletal

AREALER OG BOLIGTYPER

VISION 3 - BOLIGER TIL EN MANGFOLDIG BEBOERSAMMENSÆTNING

- 110 - 119 M² - 4-5 RUM / 2 STK.
- 100- 109 M² 4 RUM / 6 STK.
- 90 - 99 M² - 3-4 RUM / 31 STK.
- 80 - 89 M² - 3 RUM / 56 STK.
- 70 - 79 M² - 3 RUM / 52 STK.
- 60 - 69 M² - 2-3 RUM / 29 STK.
- 50 - 59 M² - 2 RUM / 7 STK.
- 40 - 49 M² - 2 RUM / 37 STK.
- OPGANG / ALTANGANG

	40 - 49 M² 2 RUM	50 - 59 M² 2 RUM	60 - 69 M² 2-3 RUM	70 - 79 M² 3 RUM	80 - 89 M² 3 RUM	90 - 99 M² 3-4 RUM	100- 109 M² 4 RUM	110 - 119 M² 4-5 RUM	IALT	BRUTTO AREAL I ALT
KLYNGE 1	14 STK		8 STK	9 STK	15 STK	6 STK	2 STK		54 STK	3.898 M²
KLYNGE 2	9 STK	7 STK	4 STK	4 STK	16 STK	17 STK		2 STK	59 STK	8.068 M²
KLYNGE 3	14 STK		17 STK	39 STK	25 STK	8 STK	4 STK		107 STK	4.534 M²
I ALT									220 STK	16.500 M²
GENNEM- SNIT PR. BOLIG										75 M²



Birch Ejendomme

Facader og materialer



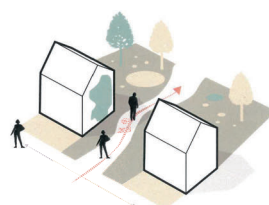
SYDFACADE
GÅRDUMSSIDE KLYNGE 1



ØSTFACADE
LANGS CHRISTIANSVEJ



KANTZONER OMKRING BEBYGGELSERNE
SKABER LIV OG TRYGHED



BREDE PORTÅBNINGER INVITERER IND TIL
DET GRØNNE GÅRDUM



ÅBENHED I FACADERNE SKABER EN
LEVENDE OG TRYK GADE



SYDFACADE
LANGS SYDVESTVEJ

Projektnr.4: Birch Ejendomme/Rambøll/Arkplan 'Oasen'

Projektblanket	X
Forslag til disponering af bebyggelsen i mål 1:200 med redegørelse for bebyggelsens hovedtræk herunder fordeling mellem boligtyper.	X sparsomt beskrevet
Opstalter af facader visende vinduesrytmer, opdelinger, forsætninger, altaner, fremspring og andre arkitektoniske detaljer	X
Plan af have/parkrum med angivelse af forslag til beplantning og opholdsrum	X
Redegørelse for materialevalg til facader med anvisning af konkrete materialereferencer m.v.	X
Samlet arealopgørelse for nyt byggeri	X 16.500 m2 fordelt på 220 lejligheder ml 40 og 119 m2 (gnst 75m2) fordelt på: • 20% 2 rum • 13% 2-3 rum • 49% 3 rum • 14% 3-4 rum • 3% 4 rum • 1% 4-5 rum
Eventuelle yderligere relevante bilag	

Pointkategori 1 **Bebyggelsens disponering og program.** *Bedømmes ud fra hvordan den samlede bebyggelse er disponeret og om der opnås en fornuftig fordeling af boligtyper og størrelser. (maks. 10 point)*

Antal point: 4	Den overordnede bebyggelsesplan er i overensstemmelse med lokalplan GL60 og vilkårene i udbudsmaterialet. Bebyggelsen er derudover kendetegnet ved en maksimal udnyttelsesgrad og uden programmerede fællesfaciliteter udover haverum og opgange. Der er alene beskrevet <i>mulighed</i> for etablering af 3 tagterrasser fordelt på de tre boligblokke. Dette forekommer at være en vag og uforpligtende hensigtserklæring. Projektet rummer gennemgående forbindelser mellem gårdrum og gade. Boligprogrammet er beskrevet via 8 typologier alene baseret på arealopgørelser, antal rum og fordelingstal. Der er ikke vist indretning af boligerne, hvorfor det ikke umiddelbart er muligt at vurdere projektets boligkvaliteter - herunder lysindfald, sammenhængen mellem boliger og friarealer, altaner mv. Ca. halvdelen af lejlighederne er 3-værelses mens der ikke er programmeret 1-værelses lejligheder. Boligprogrammet planlægges gennemført som udlejningsboliger med henblik på bygherres videre ejerskab og drift.
-------------------------------------	--

Pointkategori 2: **Byggeriets arkitektoniske udtryk.** *Bedømmes ud fra den samlede arkitektoniske identitet af bebyggelsen og hvorvidt der opnås et spændende og varieret facadeudtryk. Der vurderes blandt andet efter hvordan den lokalplanlagte hensigt om variation i bebyggelsen kommer til udtryk (maks. 20 point)*

Antal point:	Generelt fremstår projektets arkitektoniske udtryk monotont og ensartet.
7	Projektet har variation i tagformer og plader, der nogle steder trækkes ned på facaden. Der er knapt så meget variation i materialitet, farver, altaner, vinduesrytmer og detailbearbejdning. Facaderne gives varierende baser i form af relief i murstensforbandtet. De grønne pladetage og de røde mursten skaber umiddelbart en stærk farvemæssig kontrast til hinanden og er i sig selv identitetsskabende. Men de grønne tage virker tunge og dominerende i forhold til det arkitektoniske udtryk. Adgangene til opgange virker lidt 'skjulte' i sammenhæng med de øvrige dørpartier i stueplan.

Pointkategori 3: **Parkrum og friarealer.** *Bedømmes ud fra om parkrummet kan forventes at opnå en frodig og biodivers karakter og om de viste opholdsarealer vil skabe en særlig karakter til området. Der bedømmes ligeledes på om parkrummet er vist med landskabelig sammenhæng til den nærliggende daginstitution, herunder med hensyn til stier, hegn og beplantning. (maks 20 point)*

Antal point:	Den landskabelige bearbejdning fremstår umiddelbart svært aflæselig og uden stillingtagen til sammenhængen med daginstitutionen.
8	Kantzone-bearbejdningen ved stuelejlighederne mod haverummet er svær at forstå, da der er divergens imellem tekstbeskrivelse og tegninger. Teksten beskriver, at stuelejligheder har terrasser direkte ved boligerne mens, der på tegningerne er vist opholdsarealer på ydersiden af det, der ligner en overdækket søjlegang. Der er beskrevet forskellige 'naturbiotoper' i form af skov, vildeng og grøn kile. En god tanke, der dog umiddelbart virker noget ambitiøs taget det relativt lille areal og mange øvrige programmer i betragtning (behov for serviceveje, cykelparkering stiforbindelser mv.) Der arbejdes med beplantning af gavlene i adgangsporten mod Christiansvej, hvilket vurderes at være et plus. Det er fint med små biodiversitet fremmende elementer som insektstier, stenbunker, dødt ved mv.

Pointkategori 4: **Kvaliteten og udtrykket i de valgte materialer.** *Bedømmes på en vurdering af visuelt udtryk af de enkelte facadeelementer og hvordan holdbarheden er og om en æstetisk tilfredsstillende ældning af materialerne kan forventes. (maks. 10 point)*

Antal point:	Visuelt et lidt tungt og monotont materialevalg og dermed arkitektonisk udtryk.
3	Stålpladetage vurderes ikke umiddelbart at være et materiale, der ældes med ynde.

Samlet vurdering og bedømmelse:

Point i alt:

22

Et projektmateriale der rummer enkelte gode arkitektoniske greb, men savner variation og kvalitet som helhed. Det er ikke muligt at aflæse boligkvaliteterne udover størrelser og rumantal.

Projektet er kendetegnet ved en maksimal udnyttelse til boligformål og et fravær af fællesfaciliteter udover haveanlægget.

Kasper Damsgaard
Borgmester (A)

Søren Enemark
KB-medlem (A)

Henrik Lund
KB-medlem (F)

Emilie Sloth
KB-medlem (B)

Dan Kornbek Christiansen
Viceborgmester (C)

Piet Papageorge
KB-medlem (V)

Lars Thomsen
KB-medlem (U)