

Bilag til igangsættelse af lokalplan

Dokumentet er ikke webtilgængeligt

Bilaget på de følgende sider er modtaget fra ekstern part, og er hverken betalt, kontrolleret eller udviklet af Frederikssund Kommune. Det er derfor undtaget fra reglerne om webtilgængelighed (WCAG).

Gå til næste side for at læse dokumentet.

Hvorfor denne information

Som offentlig myndighed har vi pligt til at sikre, at så mange som muligt kan anvende vores websteder og mobilapplikationer. Det gælder ikke mindst brugere med handicap som fx blinde, der skal kunne navigere og læse alt indhold – herunder også bilag – på vores hjemmeside ved hjælp af gængse hjælpeteknologier.

Indhold som ikke er betalt, udviklet eller kontrolleret af kommunen er undtaget fra reglerne.

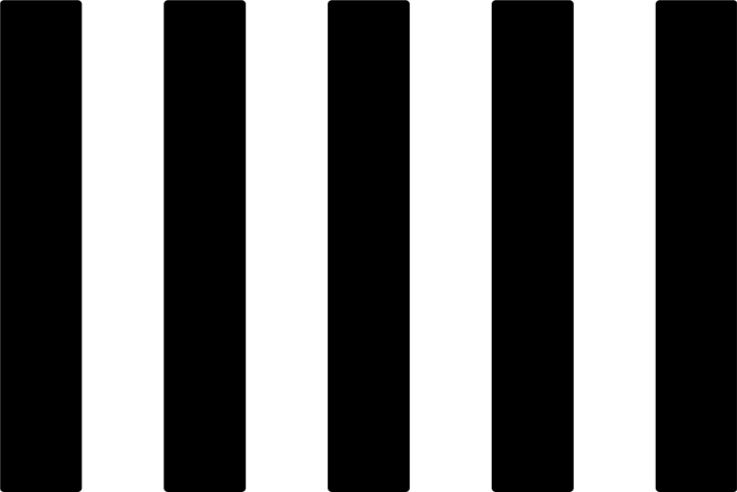


Teglværksgade 37, 2100 København Ø

SKITSEPROJEKT
20.03.2023

rev. 27.03.2023

A.C. HANSENSVEJ 12
Frederikssund Kommune





INDHOLD

Indledning

Placering

Gårdrum, friareal og parkering

Byggeriet

Materialer

Spildevand og regnvand

Affald

Jord og miljø

Støjforhold

Områdekort

Visualiseringer

Situationsplan 1:400

Etageplaner 1:250

facader 1:200

snit 1:200

Skyggediagram

Indledning

Dette projekt er et forslag til 37 nye boliger i Frederikssund bymidte.

Området fremstår i dag som et sammensurium af eksisterende trætte og nedslidte erhvervsejendomme. Det er vores hensigt at skabe et nyt attraktivt boligkvarter, som et naturligt videreførelse af randbebyggelsen langs A C Hansensvej, der giver området et værdiskabende løft og samtidig tiltrækker nye beboere til Bymidten.

Vi (bygherre og arkitekt) har været i løbende dialog med planafdelingen i Frederikssund kommune, hvor tankerne er fremlagt på en række møder, som er resulteret i nærværende boligprojekt.

Placering

Projektet er placeret på matrikel 28ay. Alle eksisterende bygninger på matriklen nedrives. Se kort på side 5.

Syd for byggeriet grænser grunden op til den gamle jernbanevold hvor der ligger et mindre boligkvarter, som har en højere beliggenhed end vores projekt.

For at der undgå indbliksgener og udsigt til biler og andet trafik så er alle parkeringspladser bygget ind i skrænten med en etableret pergola beklædt med slyngplanter og fungerer samtidig som tag og dermed er bilerne skjult.

Yderligere bevares en del af beplantningen på den øverste del af skrænten.

Med dette forslag er der lagt op til at skabe en sammenhængende randbebyggelse mod AC Hansens Vej. Den nye randbebyggelse indordner sig i de proportioner og motiver der allerede er i gadebilledet.

Bebyggelsen mod Lærkevej består af bygning B der er sammenbygget med et let transperant glas-trapperum så det samlet set fremtræder lyst og venligt med åbenhed ind til gårdrummet. Åbenheden mod Lærkevej giver et samspil med naboprojektet så området fremtræder lyst og venligt.

Gårdrum, friareal og parkering

Gårdrummet indrettes med et stort rekreativt friareal med ophold og leg. En sti belagt med slotsgrus, som forbinder bebyggelsen med parkering til bil og cykler samt leder mod udgangen af gårdrummet til offentlig sti og vej.

Parkering udføres med 23 parkeringspladser svarende til 0,6 pr. bolig. Der tænkes placeret 19 pladser, hvoraf 2 er handicappladser mod den gamle jernbanevold til nabo-bebyggelse under en grøn pergola. Belægning udføres i colocbetonsten - 4 pladser mod det grønne gårdrum udføres i græsarmering, som udgør en del af nedsivning på egen grund.

Der placeres cykelparkering svarende til 2 stk. pr. bolig.



Gårdrummet



Gårdrummet

Byggeriet

Byggeriet kommer til at bestå af 2 bygningsvolumener. Bygningen mod AC Hansens Vej udføres med saddeltag og bygningen mod Lærkevej udføres med fladt tag.

- Bygning A mod AC Hansens Vej er udført i 3½ etage med saddeltag i en teglsten, som øvrige bygninger ved AC Hansens Vej, og kommer til at rumme 28 boliger.

- Bygning B har integrerede svalegange i bygningskroppen og støder op til et glastrapperum, som skaber adgangsforskel. Bygningen er placeret langs Lærkevej og er udført i 3 etager med fladt tag. Bygning B rummer 9 boliger.

I bygning A mod AC Hansens Vej skabes der niveaufri adgang fra gadeniveau til opgang. Adgangen til bebyggelsen for biler vil foregå via overkørslen fra Lærkevej

Boligerne bliver fortrinsvis to- og tre-rums boliger, som vil henvende sig både til de yngre og ældre eller mindre familier. Boligerne opføres i klassiske robuste materialer, der passer ind i bymidten. Byggeriet er placeret sådan, at boligerne får bedst mulige lysforhold og udsigt til gårdmiljø og gade. Boligerne indrettes med store lyse køkken-alrum og opholdsrum. Tagboligerne i bygning A udføres med trempele og får dermed højere etagehøjde, som giver en bedre udnyttelse af boligen og mulighed for større lysindfald gennem ovenlys.

Der vil være adgang via elevator, trappe og svalegange som er integreret i bygningskroppen til alle boliger. Størstedelen af alle boliger får altan mod øst, syd eller vest samt adgang til det grønne gårdområde. Der vil være rig mulighed for at skabe gode sociale sammenhold omkring de grønne friarealer.

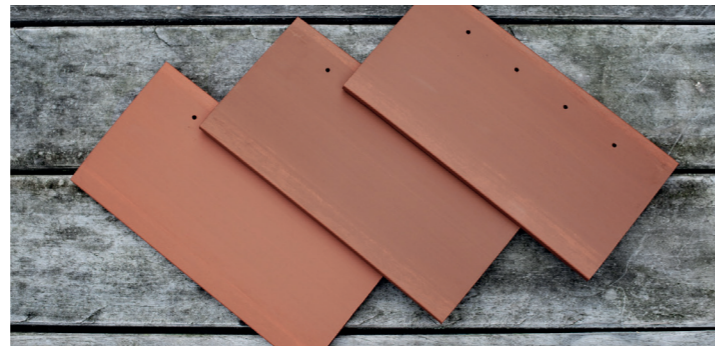
Sammen med den meget centrale placering i Frederikssund med gågade og s-station, vil boligernes høje kvalitet danne grundlag for et attraktivt boligkvarter.

Materialer

Bebyggelsen udføres i gedigne holdbare byggematerialer. Facaderne karakteriseres ved en smuk arkitektur med spil af harmoniske vinduesformater, der indordner sig fint i samspillet med de øvrige bebyggelser i området.

Tage udføres på bygning 1 som saddeltage med koksgrå eller matsorte tegl. Bygning 2 udføres med svagt hældende tagpaptag.

Facaderne udføres i rødbrune skærmtegl, som fab. V. Meyer, type Oak Brown. På bagvæg af svalegange udføres bæredygtige trælamelle, som er med til at give facade et mere livligt spil.



Teglenes nuancer komplementeres af træ/alu vinduespartier tilpasset bygningens andre materialer som facade og tagelementer.

Altaner udføres som stålaltaner med værn i galvaniseret i stål.

Svalegange udføres med betondæk med værn som altaner.

I stueplan planlægges terrasser, for de boliger der har direkte adgang hertil.

Bebyggelsen mod AC Hansens Vej ligger stueplan ca. 50 cm over gadeplan. Dette er også med til at understrege overgangen fra offentlig til privat zone.

Spildevand og regnvand

Projektet overholder gældende spildevandsplan med afløbskoefficient på 0,6.

For at overholde afløbskoefficienten på 0,6 ved afledning af overfladevand er der taget højde for at aflede en del af overfladevandet gennem belægningen med en græsarmingssten, slotsgrus på stisystemet og græs på fællesarealerne.

Skulle det yderligere være behov for tilbageholde vand, kan der etableres et forsinkelsesbassin på ejendommen men dette vurderes ikke at være tilfældet.

Affald

Der udføres molokker på terræn hvor beboerne afleverer deres kildesorterede affald.

Affaldsstationer dimensioneres efter "Vejledning i etablering af delvist nedgravede affaldsløsninger" udgave 2022.

Der indregnes 7 affaldsbeholdere.

Jord og Miljø

Der udføres forureningsundersøgelser for miljø, som skal overholde de gældende krav.

Støjforhold

Projektet overholder gældende støjgrænseværdier og der foretages senere dokumenterende støjberegninger.

Med udgangspunkt i LK 138 (nabo projektet) og deres støjberegning udarbejdet af Ingeniørvirksomheden 103, ser vi ingen forskel i deres og vores placering mod A C Hansensvej, som er den mest støj belastede vej.

Projekt på A C Hansensvej 10 fremtræder med en facade mod A C Hansensvej, som er meget identisk med vores projekt, når vinduesarealernes procent beregnes af det samlede facadeareal.

Vi ser derfor ingen fare i, at skulle kunne overholde de 58 db, som er myndighedskravet.

Skulle det mod forventning ske, at dele af facaden ville overstige støjkrauet, kan det nedrosles med lydglas på de udsatte steder.

Begge beregninger af ovenstående vil blive leveret med ansøgning om byggetilladelse.

OMRÅDEKORT

Frederikssund, eksisterende og fremtidige forhold



Frederikssund, markeret med byggegrunden



Frederikssund, fremtidig bygning indsat

BEBYGGELSEN SET FRA LUFTEN

Eksisterende luftfoto med ny situationsplan over



BEBYGGELSEN SET FRA A.C. HANSENS VEJ

Visualisering



BEBYGGELSEN SET FRA LÆRKEVEJ / A. C. HANSENS VEJ

Visualisering



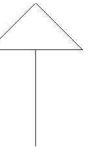
BEBYGGELSEN SET FRA GÅRDEN

Visualisering



SITUATIONSPLAN

1:400



Signaturforklaring:

- Standerlamper ×
- Lygtepæle ○
- Pullert ○
- Matrikelskel - - -

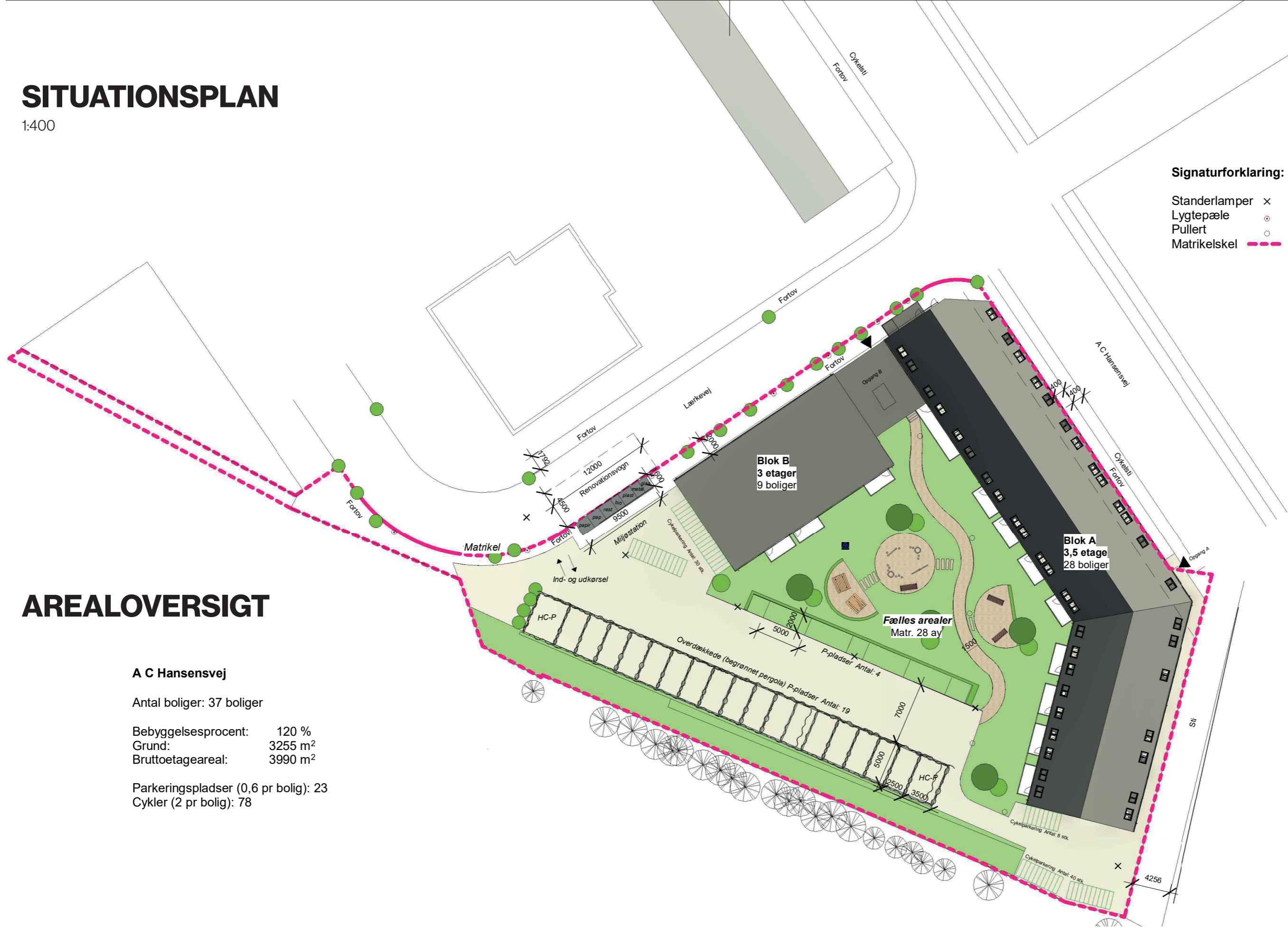
AREALOVERSIGT

A C Hansensvej

Antal boliger: 37 boliger

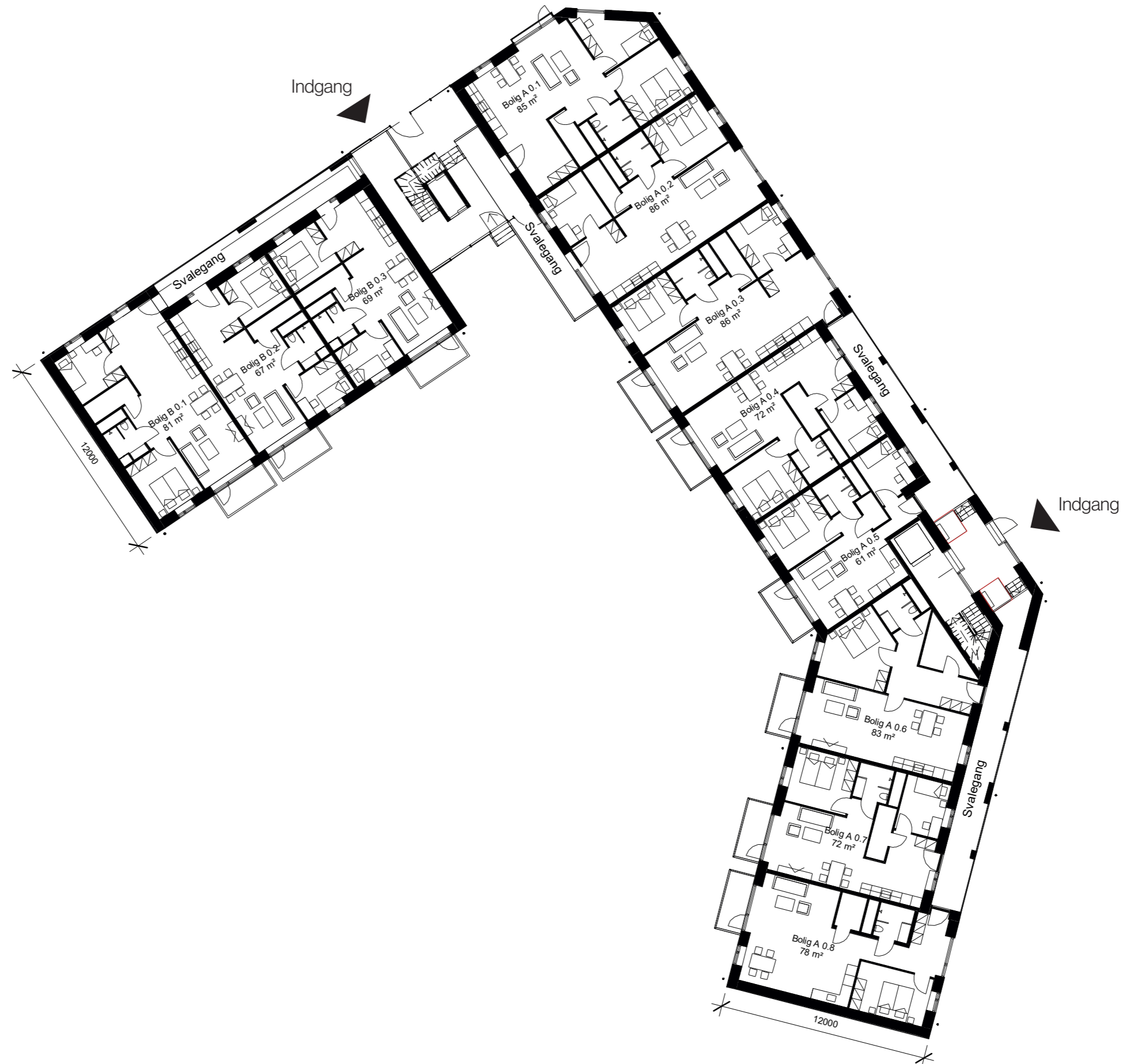
Bebyggelsesprocent: 120 %
Grund: 3255 m²
Bruttoetageareal: 3990 m²

Parkeringspladser (0,6 pr bolig): 23
Cykler (2 pr bolig): 78



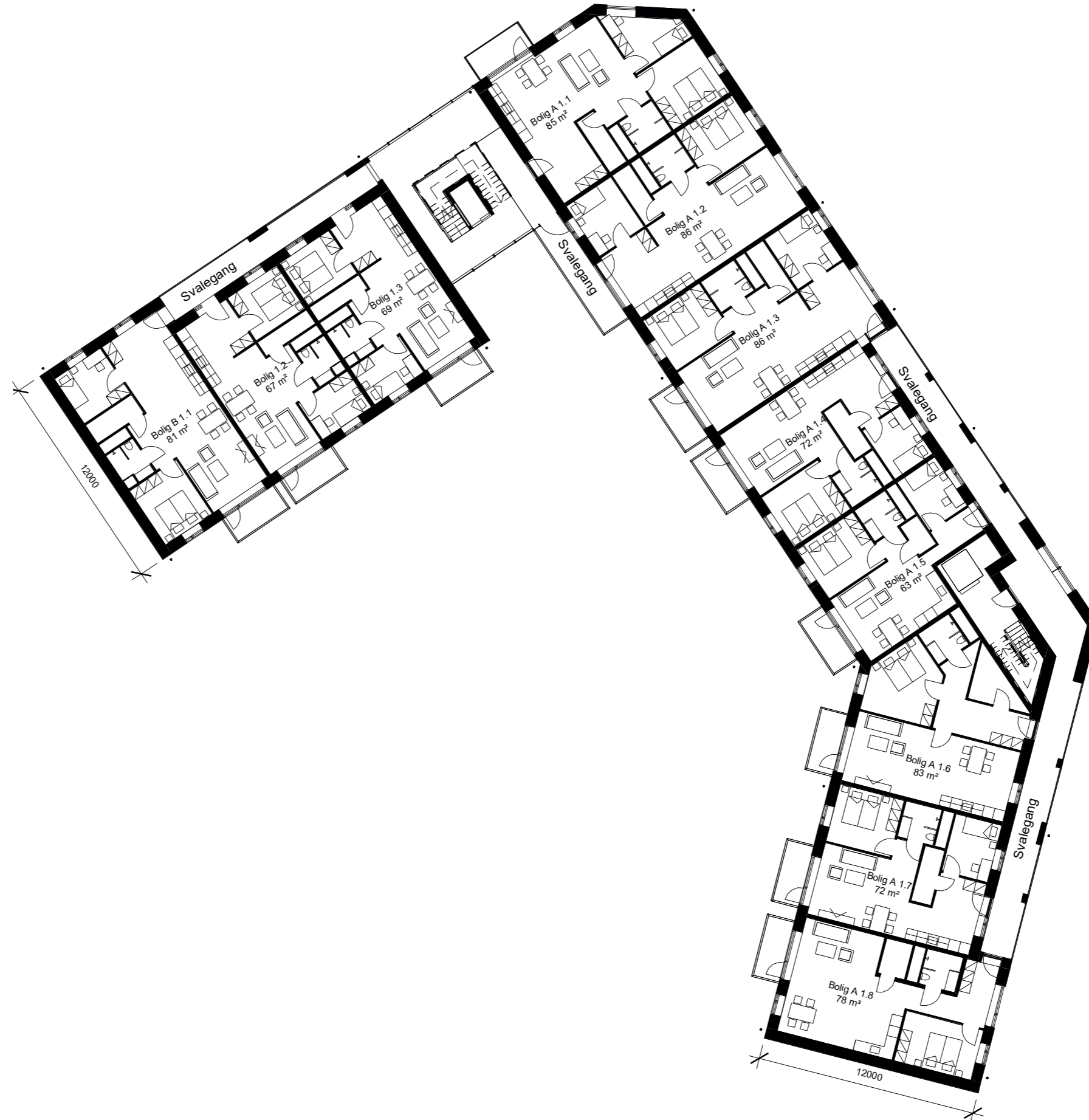
ETAGEPLAN

Stueplan, 1:250



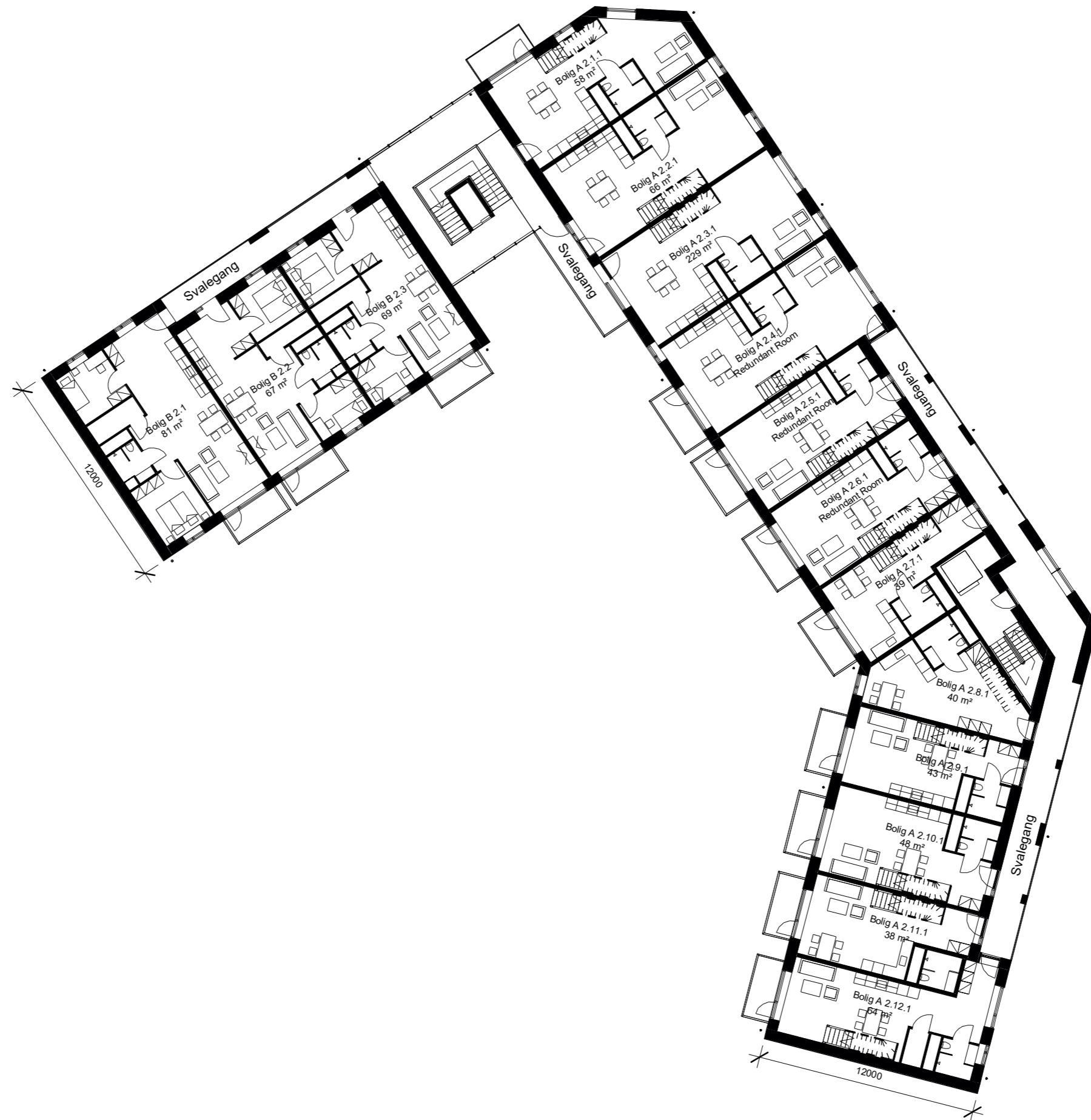
ETAGEPLAN

1.sal, 1:250



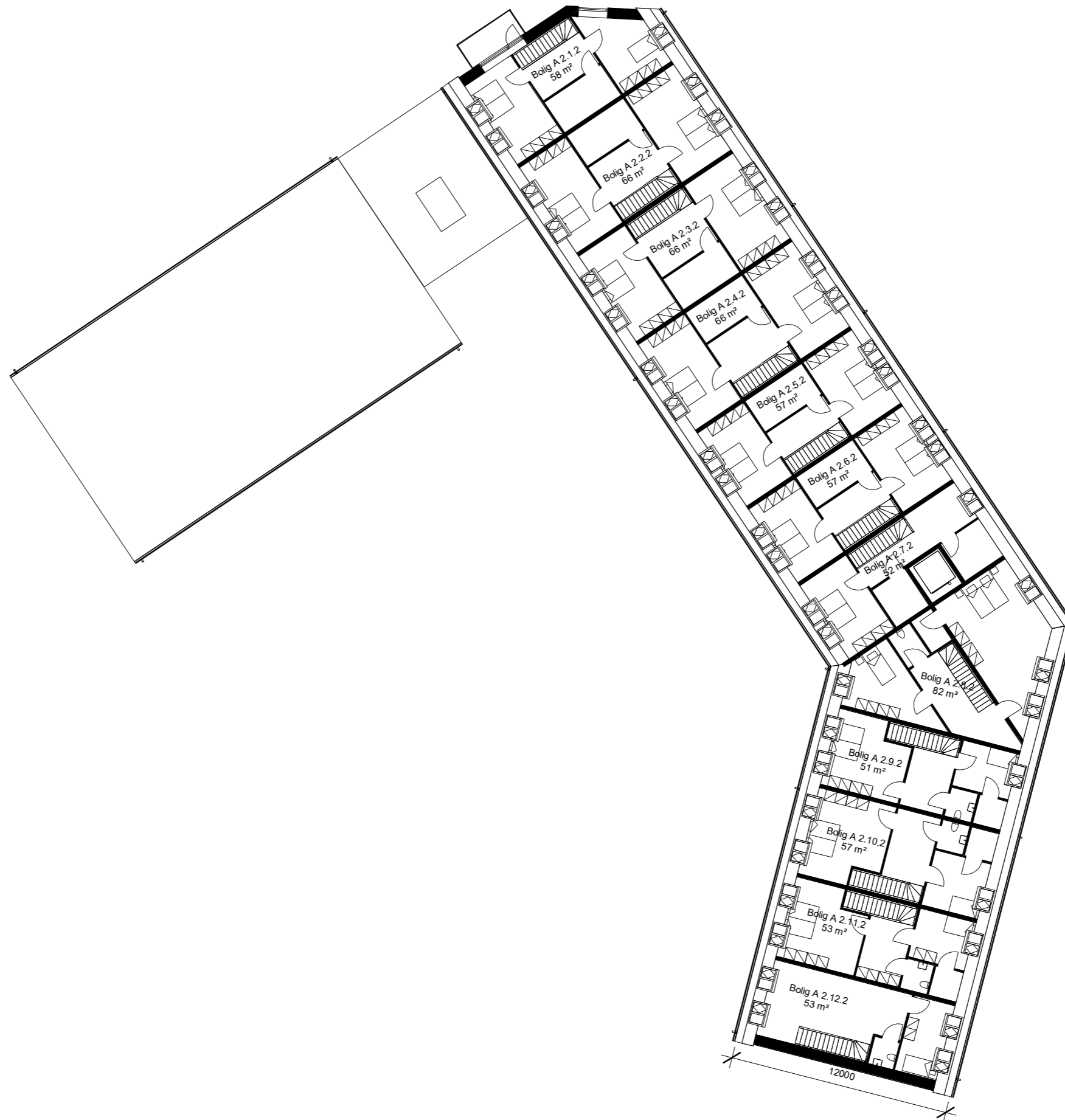
ETAGEPLAN

2. sal, 1:250



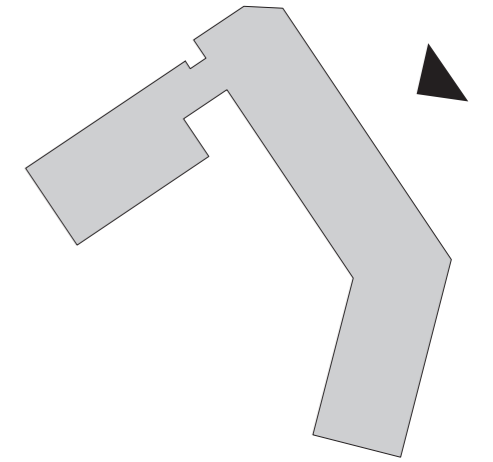
ETAGEPLAN

3. sal, 1:250



FACADE MOD A.C. HANSENS VEJ

Nordøst, 1:200

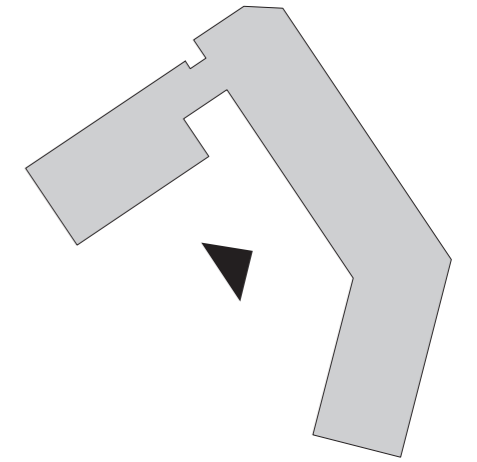


Indgang



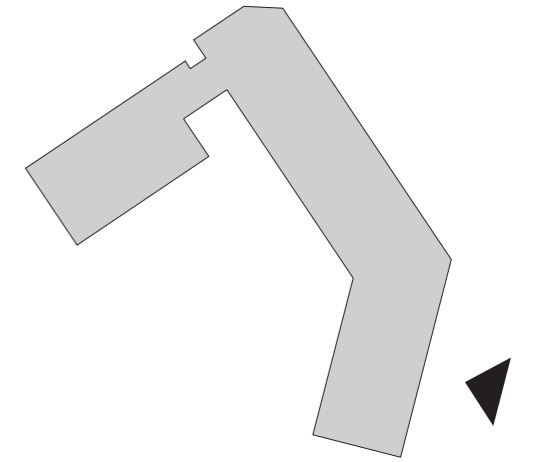
FACADE MOD GÅRDEN

Sydvest, 1:200



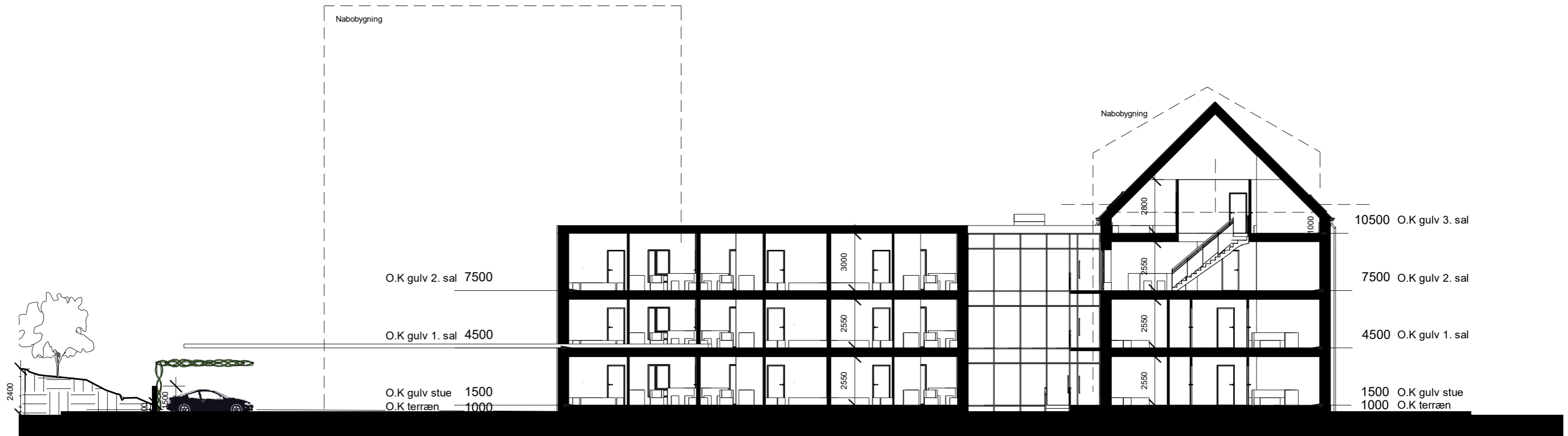
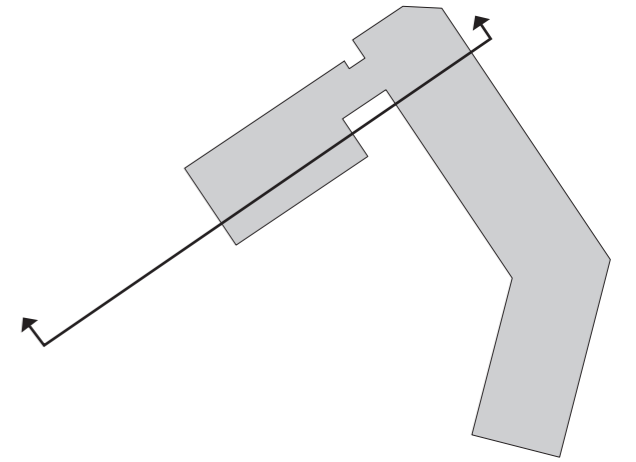
FACADE MOD A.C. HANSENS VEJ (STIEN)

Øst, 1:200



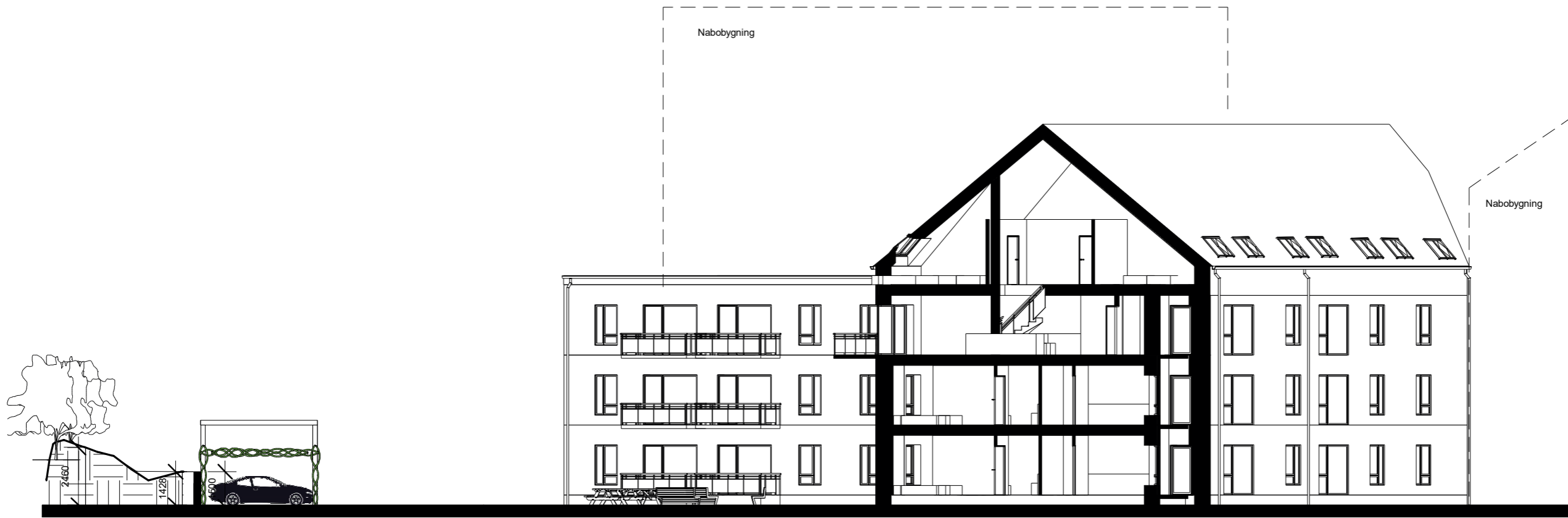
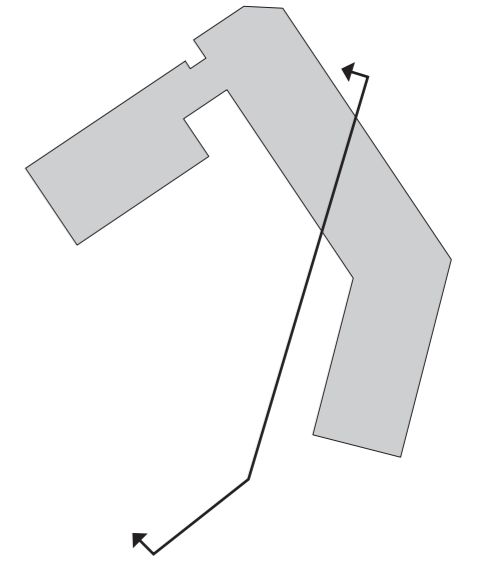
SNIT A

1:250



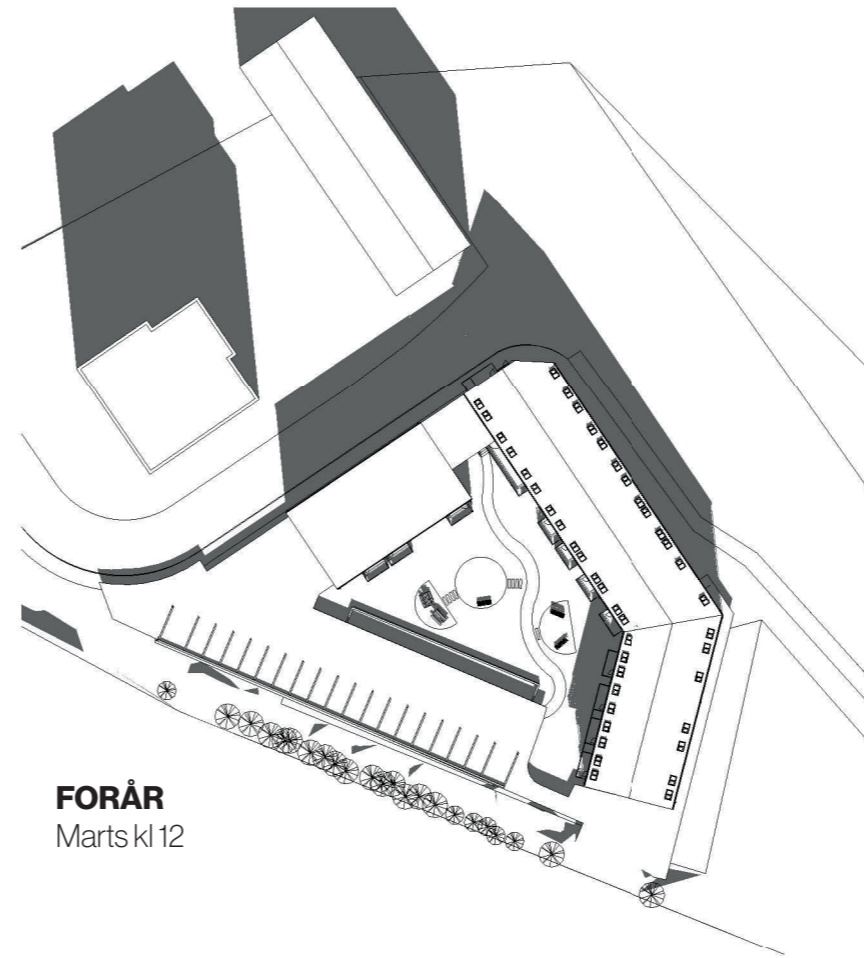
SNIT B

1:250

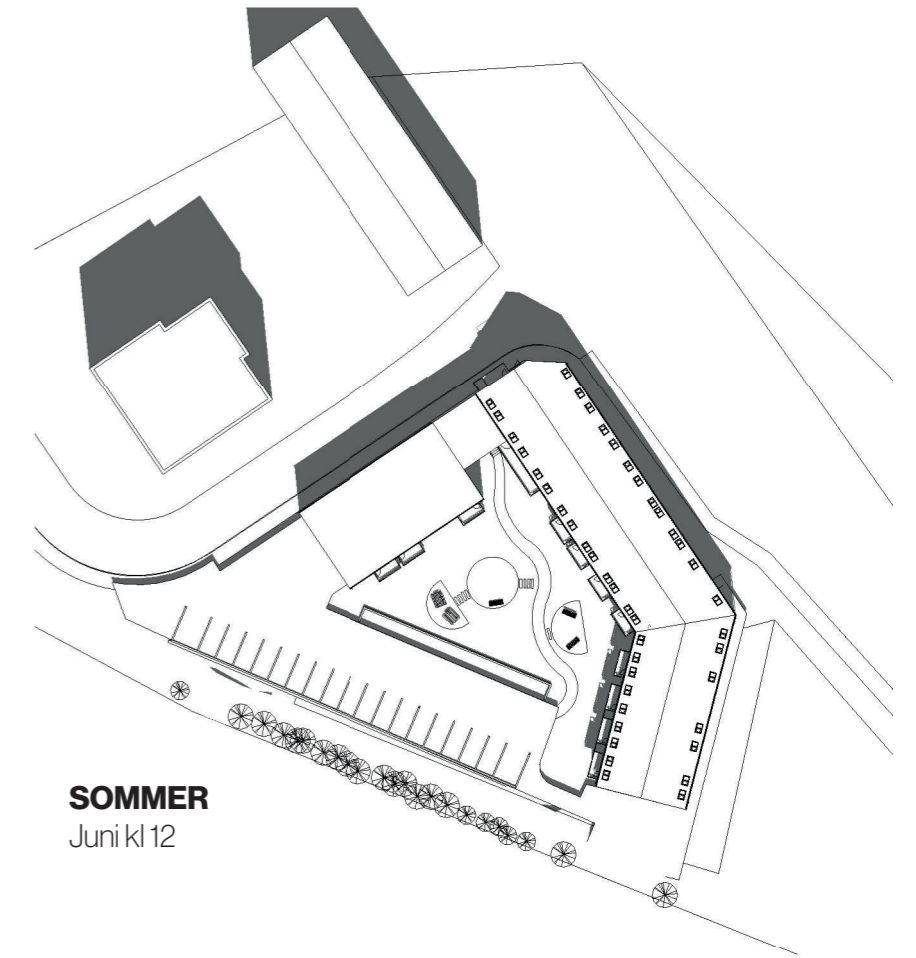


SKYGGEDIAGRAMMER

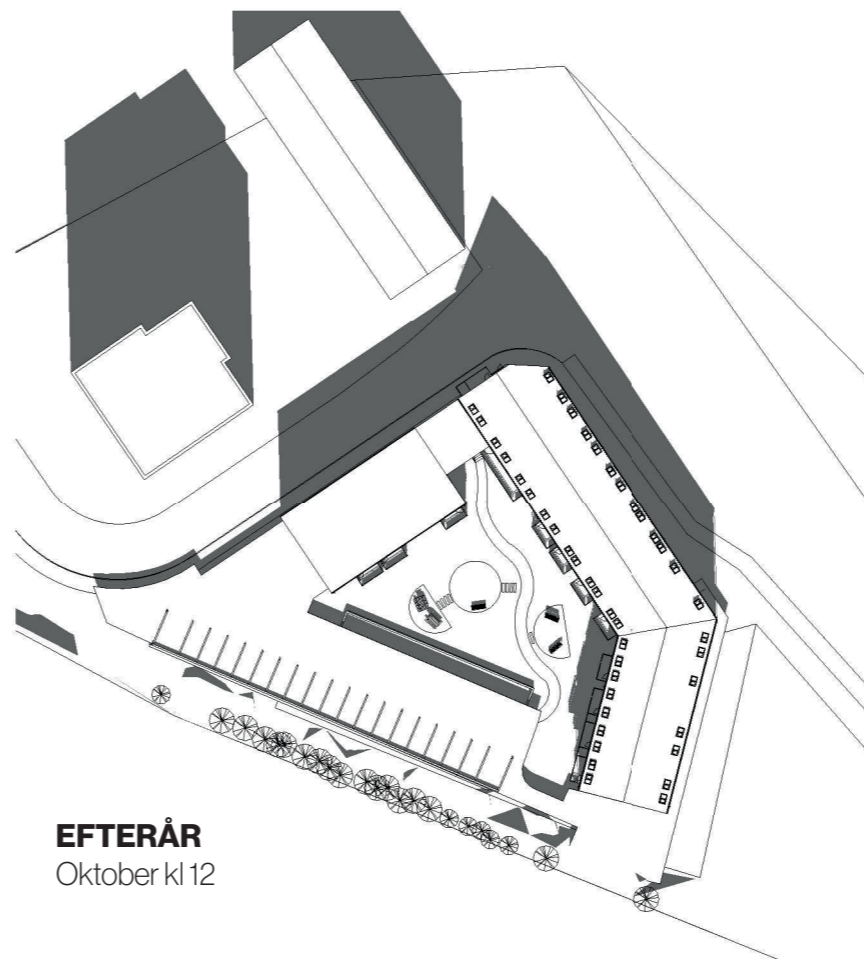
4 årstider, klokken 12



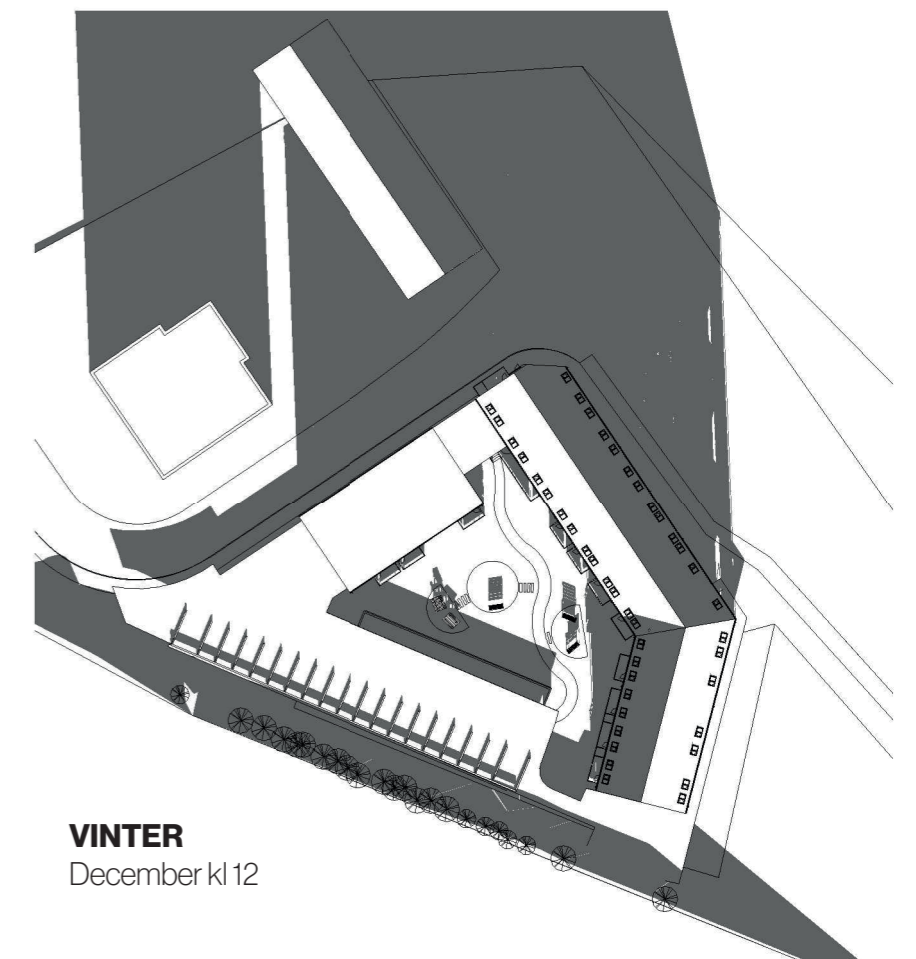
FORÅR
Marts kl 12



SOMMER
Juni kl 12



EFTERÅR
Oktober kl 12



VINTER
December kl 12