

**A D E P T**

# Boligområde på TEC-grunden - Startredegørelse

Udviklet af ADEPT for IKANO Bolig



Revision 09.02.2022



## Baggrund - Området i dag

Byggefeltet som er udlagt til nyt boligområde benævnes i dag TEC-grunden. Området og omgivelserne er præget af uddannelses- og særligt erhvervsbebyggelse, men har med sin beliggenhed tæt på Ballerup bymidte et stort omdannelsespotentiale. Der er kun ca. 1,5 km til Ballerup Station. Mod vest, bag en kunstig grøn vold, ligger Pederstrup Landsby - en velfungerende landsbyenklave som også har flere besøgsværdige destinationer.





# Helhedsplanen Baltorp Bykvarter

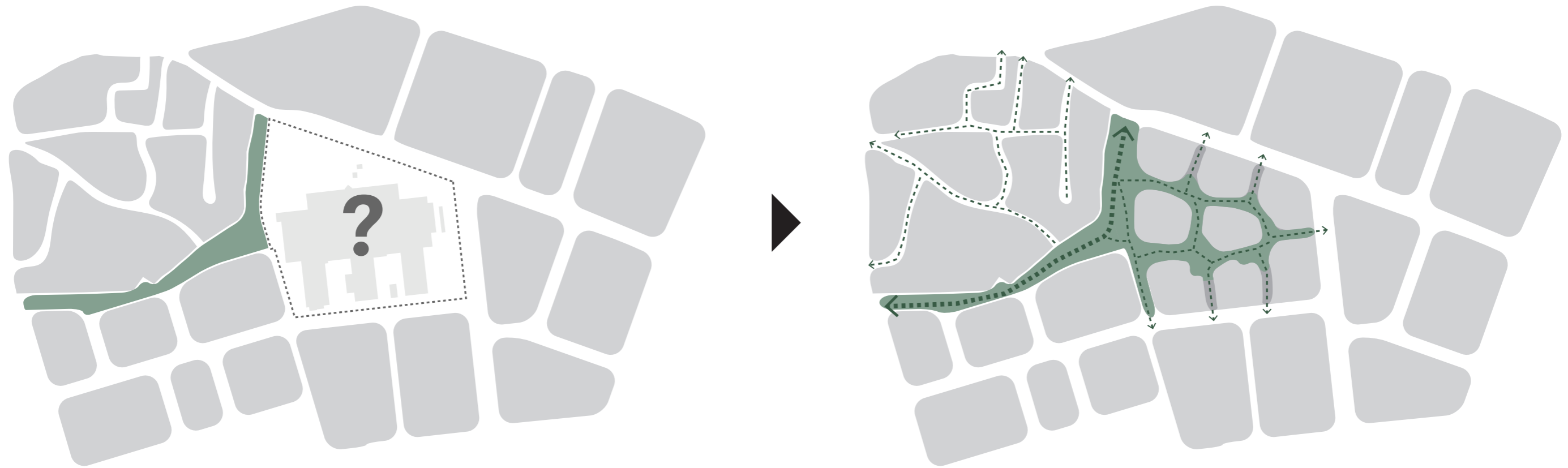
Byggefeltet er beliggende centralt i helhedsplanen 'Baltorp Bykvarter' fra september 2018. Byggefeltet er på ca. 3,5 ha og grænser mod vest op til landsbyen Pederstrup. I dag er der erhverv mod både syd, øst og nord, men mod syd og sydvest er der lokalplanlagt for ny bebyggelse.

Det er i helhedsplanen lagt særlig vægt på at skabe nye forbindelser og koblinger i området, grønne og blå tiltag skal skabe et attraktivt lokalmiljø og at udviklingstakten kan ske fleksibelt. Helhedsplanen er baseret på en række dogmer for områdets udvikling – dogmerne håndterer både tekniske og rumlige indsatser, ligesom de definerer fremtidige byggeretter og udnyttelsesgrader. Dogmerne skal fungere som værktøjer til, at skabe et samlet bykvarter.





# Koncept



En struktur der skaber en tydelig bymæssighed, tilpasset den menneskelig skala, og med et fokus på implementering grønne kvaliteter i byrum



# Kvaliteter i planen



Store eksisterende træer bevares



Bydelshus til fællesskab



Levende gader med fællesskaber



Grønne og lyse gårdrum



Kantzoner skaber kvalitet og variation



Trygge sivegader med byrumskvalitet



En central og aktiv, urban plads for alle



Natur tæt på boligen



Rum til store og små fællesskaber



Let programmerede grønne lommer mellem bebyggelse skaber offentlige rum til fællesskab



Variert bebyggelse



# Projektfakta

Bygherre:	IKANO bolig
Arkitekter:	ADEPT
Ingeniør:	Oluf Jørgensen
Anvendelse:	Etageboliger og rækkehuse samt bydelshus og evt. mulighed for publikumsorienterede kontor- og serviceerhverv
Områdets størrelse:	35200 m <sup>2</sup>
Etagemeter bebyggelse:	36450 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	103%
Antal boliger:	358 etageboliger, 48 rækkehuse
Max højder:	5 etager/18 m
Gennemsnitshøjde:	3.1 etager
Parkering:	I halvt nedgravede kældre til etageboliger. På terræn og i fælles garager til rækkehuse
Fordeling af arealets anvendelse:	Byggefelter til etageboliger på 41% af arealet. Byggefelter til rækkehuse på 26% af arealet. Vej-, opholdsrum og øvrige friarealer på 33% af arealet



# Bebyggelsesplan

Projektets vision er at skabe et kvarter med fokus på integrerede grønne kvaliteter, intime og trygge byrum, varieret bebyggelse og mange muligheder for at dyrke et fællesskab.

Bebyggelsesstrukturen består af otte halv-åbne karreer. De tre vestligst placerede karreer (mod Pederstrup) består af rækkehuse i 1-2 etager, mens de resterende og østligt placerede karreer består af etageboliger i 3-5 etager. Hvert byggefelt har en central grøn gård som udgør et semioffentligt friareal til beboere.

Imellem karreerne er der tænkt et grønt væv, med integreret biltrafik i snoede sivegader, hvorfra der er forbindelse til alle byggefelter samt parkering. Det grønne væv udgør kvalitative offentlige friarealer til alle beboere i området og forbinder hele det nye byområde til den grønne vold ved Pederstrup. Der etableres et netværk af stier, både langs volden og igennem det grønne væv således at der skabes nye rekreative forbindelser på kryds og tværs igennem området.

Projektet indeholder altså en tydelig urban kvalitet og bymæssighed, men har et samtidigt fokus på implementeringen af grønne kvaliteter.





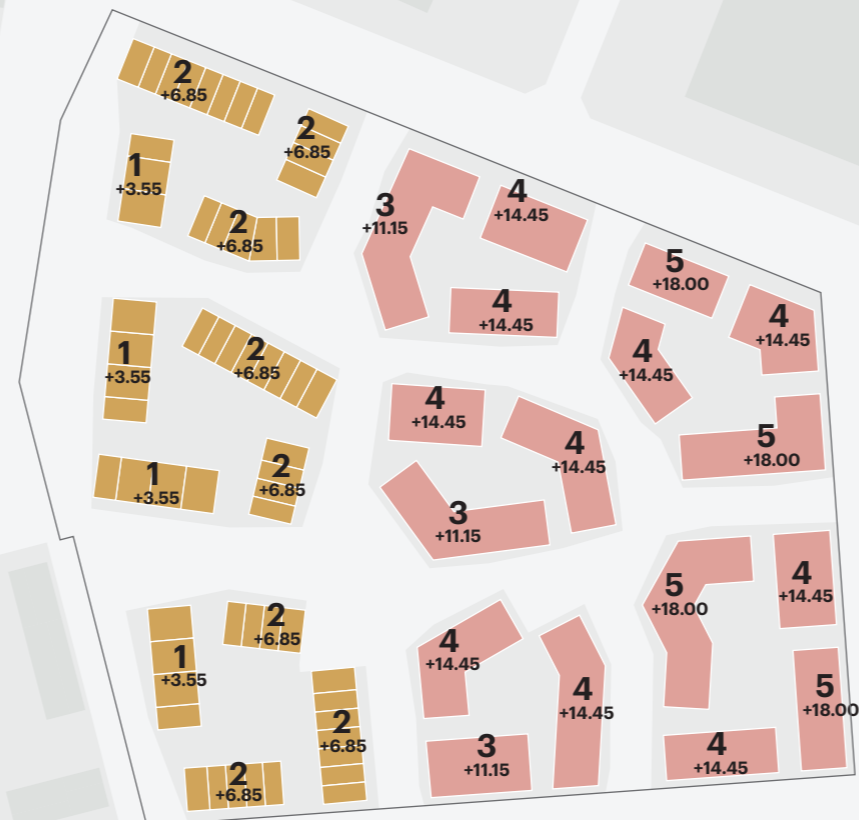
# Funktioner og højder

Mod vest placeres rækkehuse i 1-2 etager.

Centralt og mod øst placeres etageboliger i 3, 4 og punktvis 5 etager.

Der er en tydelig opdeling mellem de to forskellige boligtyper, men der er i projektet fokus på at området skal fremstå som en samlet bymæssighed.

Arkitekturen tænkes varieret i skala og fremtoning både hvad angår facader, materialer, tagformer, detaljering, mv.



- Rækkehuse
- Etageboliger

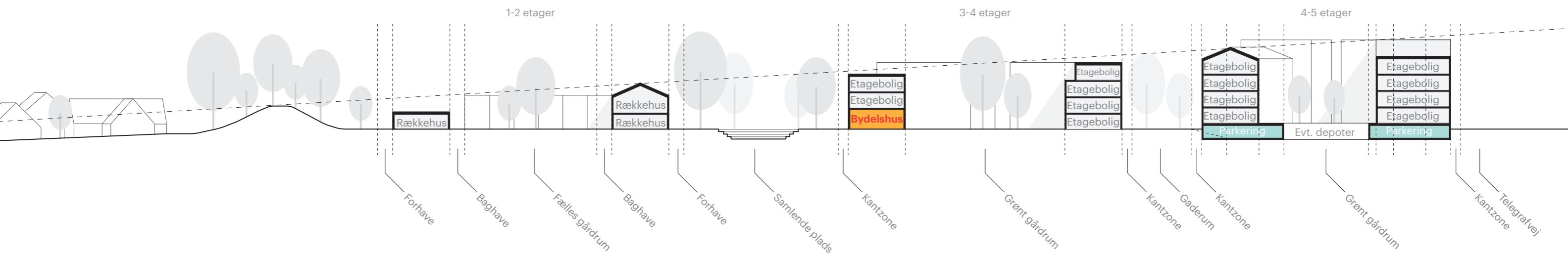


# Principsnit øst-vest

Bebyggelsen trapper ned mod vest og møder Pederstrup landsby på en måde, der ikke er til visuel gene for eksisterende beboere i landsbyen. Højden øges gradvist mod øst til 4 og punktvis 5 etager.

Der er arbejdet aktivt med at skabe centrale gårdrum, som er både lyse og luftige, ifm. alle boliger.

Gaderum er grønne, veldefinerede og intime, mens der centralt i planen åbnes op og skabes en mere urban og aktiv plads til alle beboere i området.



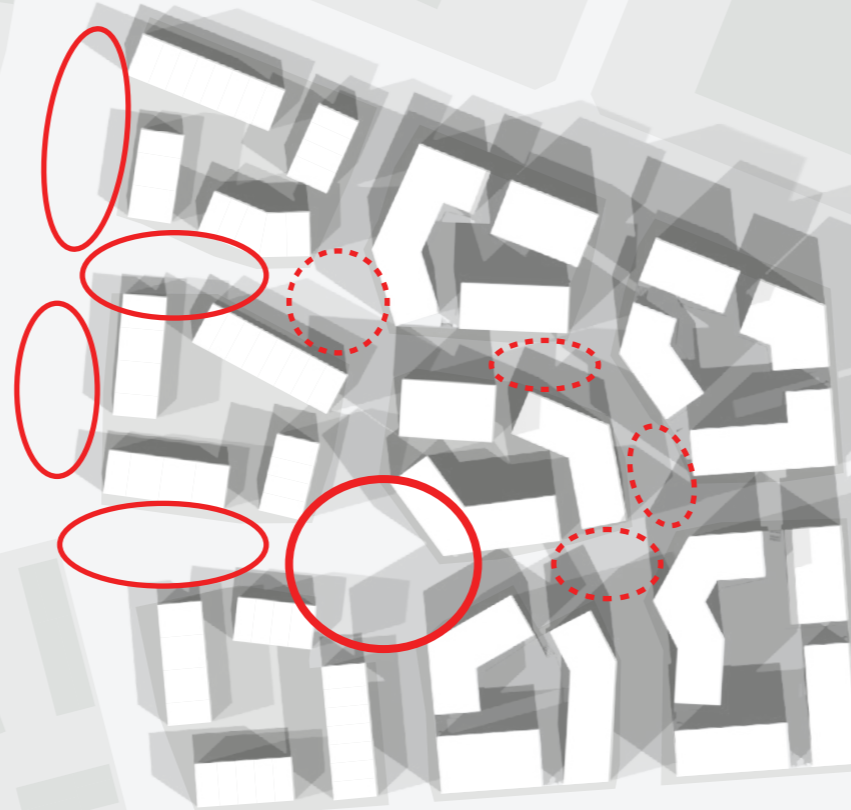


## Potentiale for offentlige opholdsrum - Skyggestudie over en dag (21. juni 09:00-18:00)

Der findes fine forhold, rent mikroklimatisk, i hele planen. Programmeringen af de offentlige rum skal tilgodese at de bedste steder udpeges og programmeres med legepladser, mødesteder osv., til glæde for alle beboere i området.

I den vestlige og centrale del af planen, hvor bebyggelsen er lavest, findes de bedste muligheder for direkte sol. Mange steder vil have gode betingelser for sollys over langt det meste af dagen.

I de østligst placerede offentlige rum vil der både være tidspunkter af dagen, hvor de vil ligge i skygge og tidspunkter med sollys. Det er særligt først på dagen at der vil være skygge i dette område, mens der fra middag og frem vil være mere sol. Se skyggestudie side 28.





## Offentlige og private opholdsrum

Det grønne væv består af en blanding mellem grønne overflader med integrerede LAR-løsninger og programmerede grønne lommer til legepladser, mødesteder mv. Derudover sivegader/shared space med flow for bløde trafikanter og relativt begrænset mængde biltrafik.

Centralt i planen skabes en mere åben pladsdannelse med aktiv sports-funktion som f.eks. en multibane, samt opholdsmuligheder i direkte tilknytning til Bydelshuset

Alle etageboliger placeret i stueetagen har en kantzone til to sider til forhave, terrasse o.l. Mod Telegrafvej er der reserveret 5 m til kantzone. Mod Baltorpbakken er der reserveret 2 m til kantzone. Mod indergader er der reserveret 1,5 - 3 m til kantzone

Rækkehusene har kantzoner på 3-5 m til to sider.

Alle boliger er organiseret omkring et fælles gårdrum med lys, luft og grønne kvaliteter.

Derudover kan der være flere private opholdsarealer i form af altaner, terrasser og tagterrasser, men med øje for at det ikke må erstatte livet mellem husene.



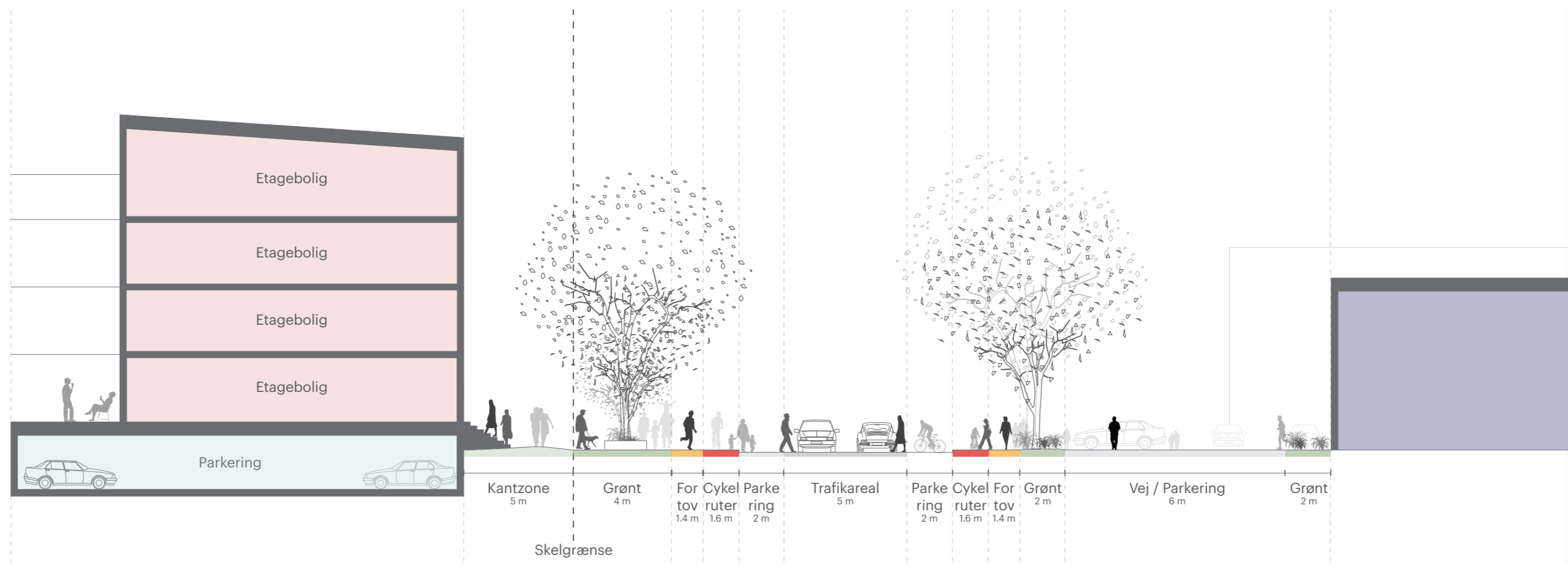
- Central, aktiv plads ved Bydelshuset
- Programmerede grønne lommer
- Grønne overflader med LAR
- Sivegader/shared space
- Private kantzoner
- Fælles gårdrum



# Kantzone og snit i Telegrafvej

Telegrafvej vil i fremtiden blive en grøn og aktiv bygade. Bebyggelsen på BK 16 møder Telegrafvej med en kantzone på 5 m. Boliger i stueetagen får dermed masser af plads og gode muligheder for at bidrage med udeliv, som vil skabe en mere aktiv gade.

Mod de omkringliggende og indre gaderum vil etageboliger ifm. den hævede parkeringskælder være hævet fra gadeplan. I disse tilfælde arbejdes der med trapper og terrasser som skaber adgang til kantzonen i gadeplan.





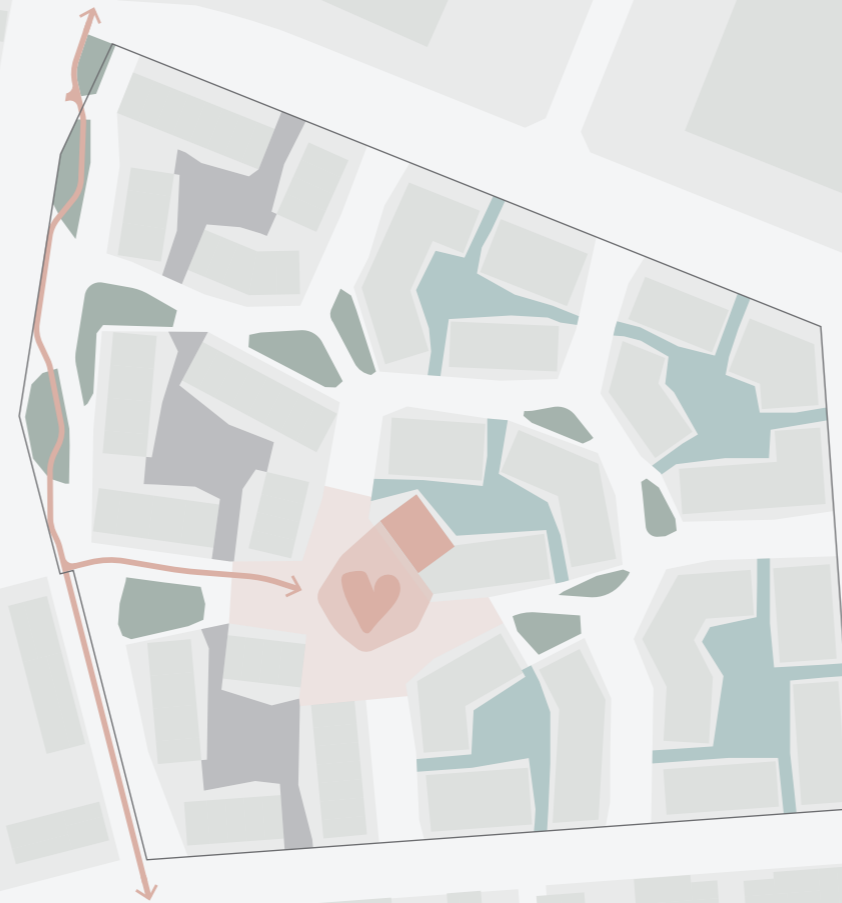
## Mange muligheder for fællesskaber

Alle har adgang til den centrale, urbane og aktive plads. Her foreslås Bydelshuset også placeret med en syd-vestvendt orientering. En sti langs volden mod Pederstrup skaber forbindelse til pladsen fra nærområdet. Bydelshusets funktion defineres i samarbejde med Pederstrup Landsby.

Etageboligkarreerne har mulighed for fællesskabs-fremmende faciliteter i gårdrum eller på tagterrasser, evt. med drivhus eller deleskur.

Rækkehus-klyngerne kan have deleskure placeret i deres centrale grønne gårdrum. Alternativt kan to klynger være fælles om det samme deleskur, såfremt det placeres i det grønne væv.

Alle 'lommer' i det grønne væv kan danne rum for fællesskaber på tværs af områdets beboere. F.eks. kan leg, dyrkning eller naturpleje være omdrejningspunkt for fælles aktiviteter.



- Bydelshuset
- Central, aktiv plads
- Fælles gårdrum til etageboliger
- Fælles gårdrum til rækkehuse
- Lommer i det grønne væv



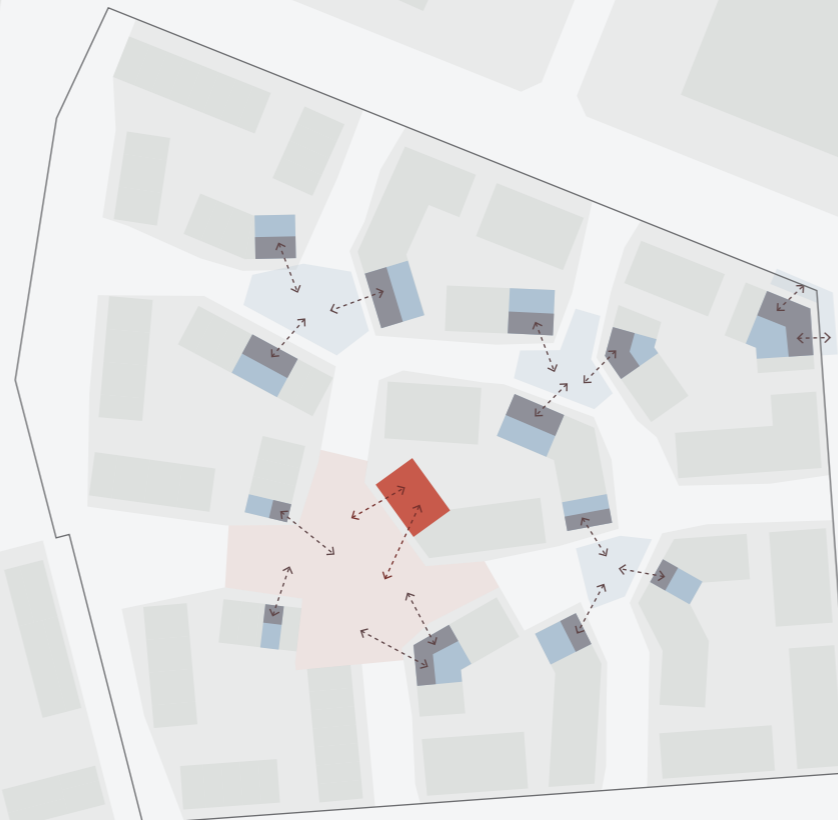
## Mulighed for udadvendte funktioner

Den centrale, urbane plads med Bydelshuset er områdets hjerte og mest aktive byrum.

Omkringliggende boliger kan - på strategisk udvalgte steder - have mulighed for publikumsorienterede kontor- og serviceerhverv ifm. boligen og dermed bidrage til bylivet. Typologien kendes bl.a. fra Sluseholmen og er indrettet så den udadvendte del af lejligheden kan anvendes til forskellige formål som f.eks. tegnestue, kontorplads, galleri, salon, værksted, 'startups' eller andet.

På de mindre pladسدannelser i planen kan boliger i stueetagen ligeledes have denne mulighed så der dannes grundlag for byliv og synergi på tværs af bebyggelsen

På det nordøstlige hjørne mod Telegrafvej kan der med fordel ligeledes skabes en særlig stueetage som samtidig markerer en vigtig ankomst til området.

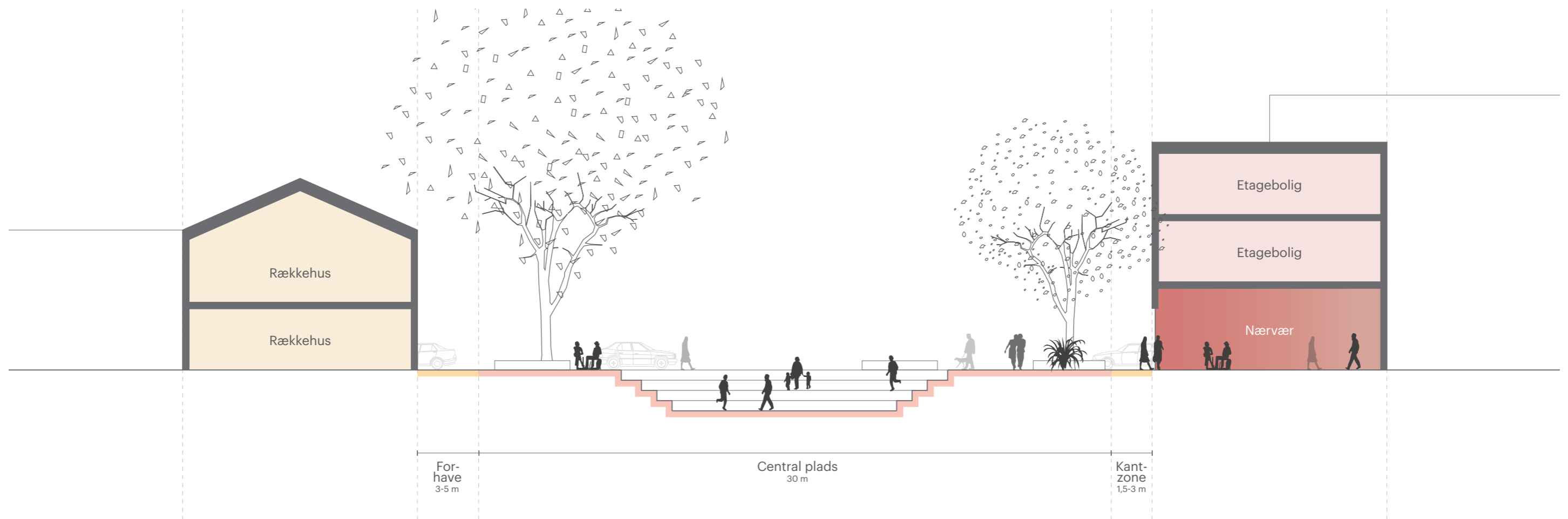


- Bydelshuset
- Mulighed for udadvendt funktion ifm. bolig



# Bydelshuset

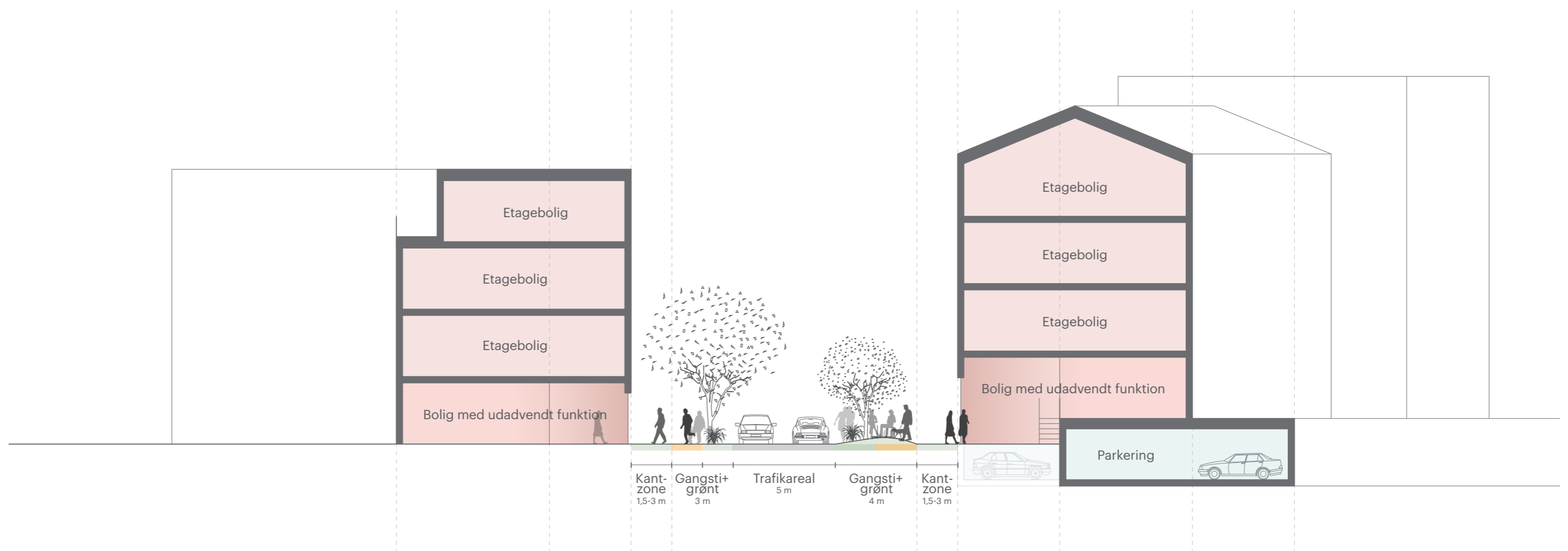
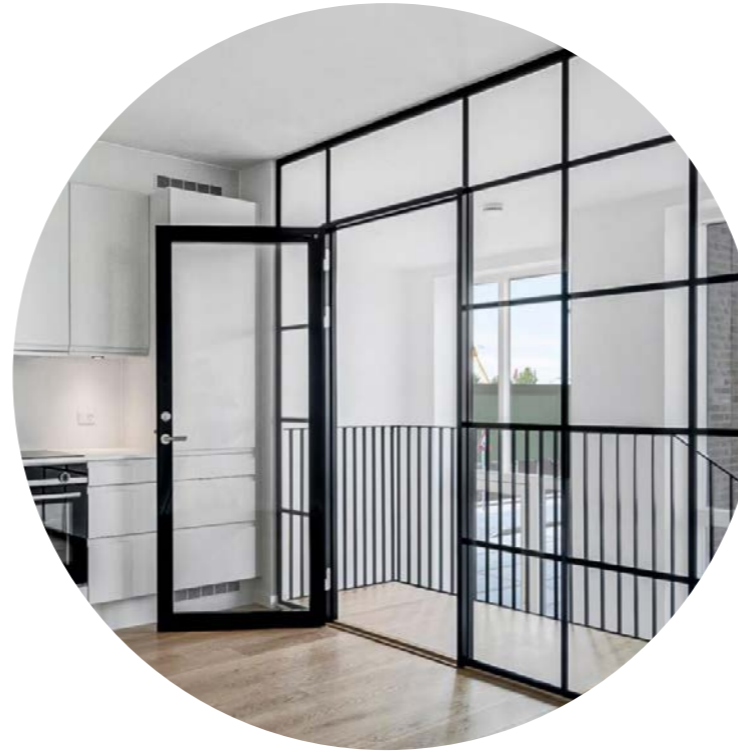
Alle har adgang til den centrale, urbane og aktive plads. Her foreslås Bydelshuset også placeret med en syd-vestvendt orientering og ud til en aktiv plads med mulighed for uformel sport og ophold. Bydelshusets funktion skal defineres i samarbejde med Pederstrup Landsby.





# Udadvendte funktioner ifm. boligen

Eksempel på boliger med mulighed for udadvendt funktion. Ved placering i byggefelt med parkeringsanlæg kan der opnås en ekstra åbenhed og rumhøjde.





# Beplantningsplan

Der bevares to eksisterende træer, en vandgran og et lindetræ.

Derudover beplantes med større solitære træer, inspireret af de store bevarede træer, ligesom der suppleres med mindre nye træer som bl.a. kan være med til at skabe variation i beplantningen.

I gårdrum med plint kan der evt. placeres træer såfremt det er muligt at lave en tilstrækkelig opbygning af dækket samt at forsyne med tilstrækkelig ekstra vanding.



- Eksisterende træer
- Nye træer i det grønne væv
- Træer i gårdrum
- Træer på plint



# Trafik og parkering

Imellem karreerne er der integreret biltrafik i snoede sivegader, hvorfra der er forbindelse til alle byggefelter samt parkering.

Man kan ankomme i bil enten fra nord, øst eller syd og alle veje er dobbeltrettede men tænkes anlagt med 'forhindringer' der besværliggør gennemkørende trafik.

Parkering til etageboliger er organiseret i halvt nedgravet kælder under byggefelterne i områdets kant. Entré til kælder afvikles hurtigt så biltrafik i området mindskes.

Parkering til rækkehuse er organiseret i integrerede fælles-carporte i direkte forbindelse med rækkehusene samt på terræn i de tilstødende sivegader.



- Vej
- ➔ Rampe til parkeringskælder
- Sivegader/shared space
- Parkeringskælder
- Parkering i fælles carport
- Vejsideparkering, rækkehuse
- Udlæg til vejsideparkering, rækkehuse



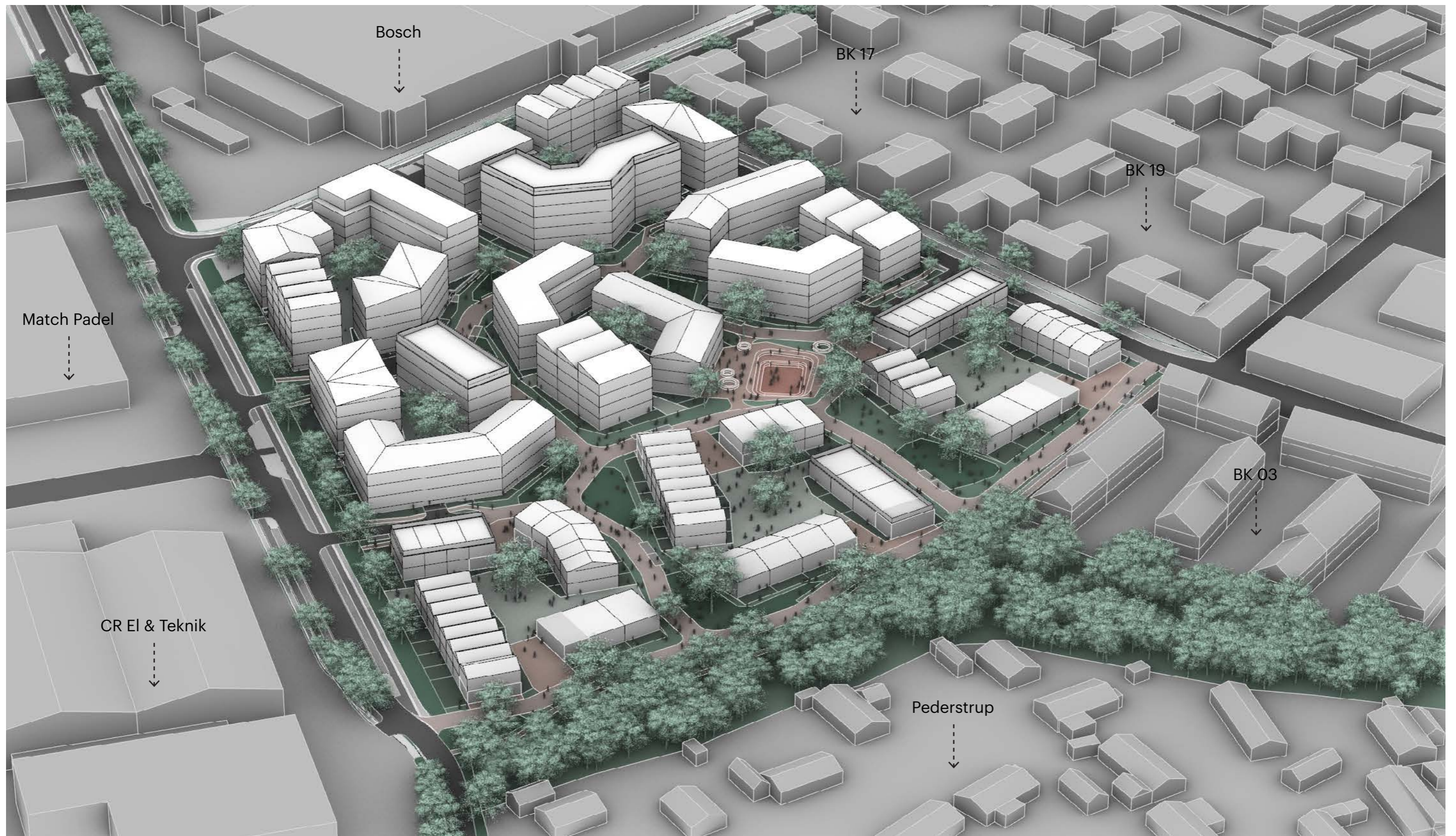
# Terræn

Der skal udgraves ifm. etablering af halvt nedgravet parkeringskælder. Overskydende jord kan delvist genanvendes på stedet, f.eks. til opfyld i gårdrum og mindre bakkedannelser, der kan fungere som aktive landskabselementer i planen.





# Bebyggelsen set fra nordvest



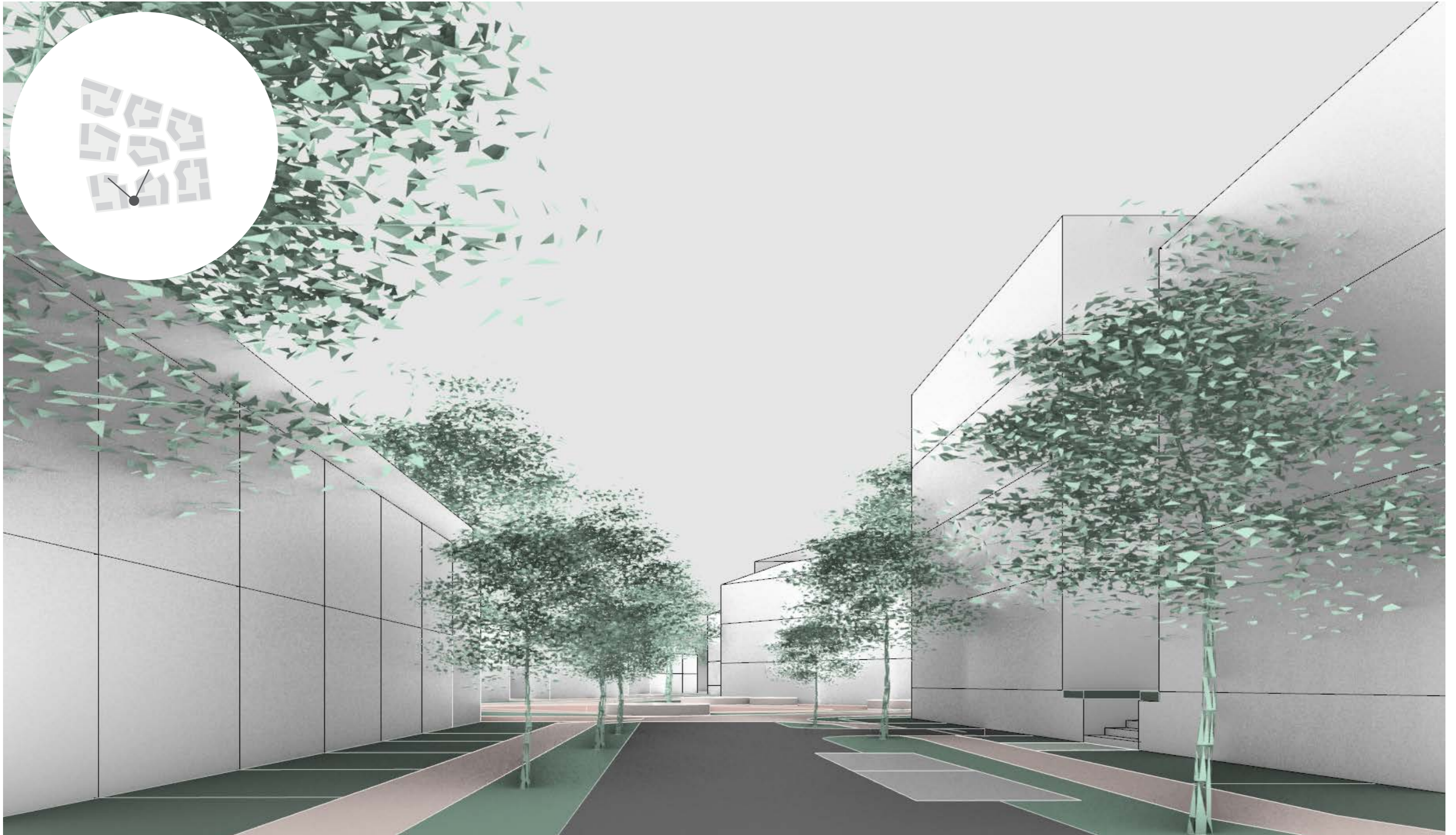


# Bebyggelsen set fra sydøst





# Ankomst mod den centrale plads





# Stiforløb i det grønne væv





# Bebyggelsen set fra Baltorpbakken

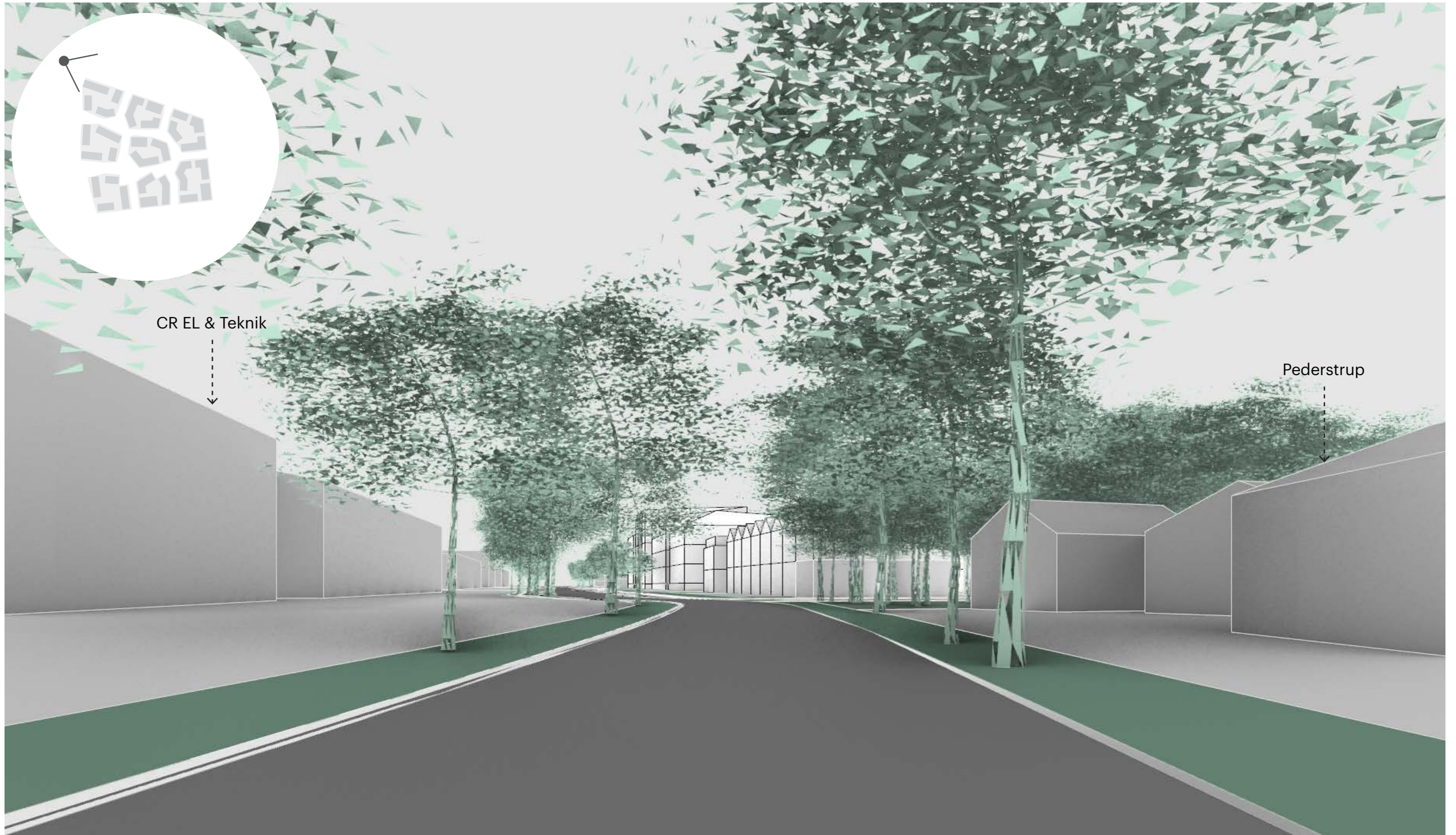


# Bebyggelsen set fra Telegrafvej





# Bebyggelsen set fra Byager ved Pederstrup





# Nøgletal

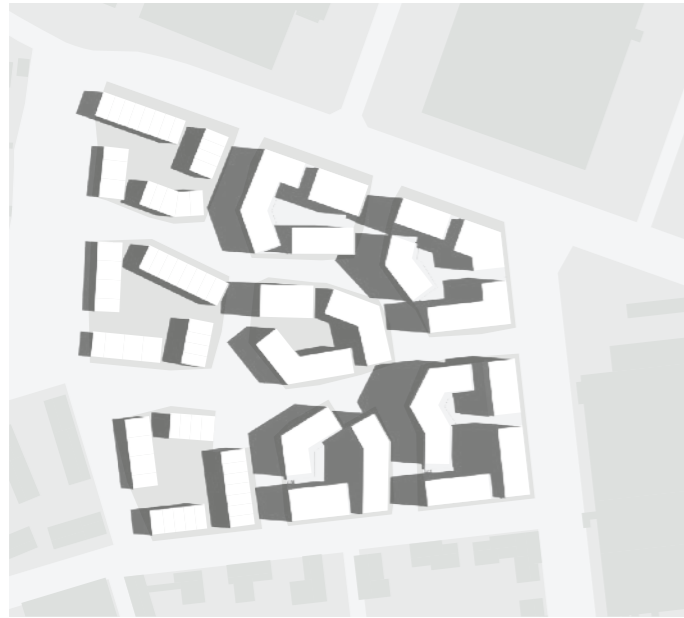
	Byggefelt	Etagemeter (m2)	Antal boliger	Parkering
Rækkehuse	1	2055	16	16 ved bolig + 8 på gader
	2	1865	16	16 ved bolig + 8 på gader
	3	1970	16	16 ved bolig + 8 på gader
		<b>5890</b>	<b>48</b>	<b>48+24 (1,5 per bolig) + 24 i udlæg</b>
Etageboliger	4	4850	57*	79
	5	5225	61*	0
	6	5105	60*	79
	7	7085	83*	94
	8	8295	97*	108
		<b>30560</b>	<b>358*</b>	<b>360 i konstruktion (1 per bolig)</b>
		<b>36450</b>	<b>406*</b>	

\*ved 85 m2 i gennemsnit





# Skyggestudier



21. juni 09:00



21. juni 12:00



21. juni 15:00



21. juni 18:00



21. marts 09:00



21. marts 12:00



21. marts 15:00



21. marts 17:00







# **A D E P T**

Struenseegade 15A, 4.  
2200 Copenhagen N  
Denmark

[adept.dk](http://adept.dk)