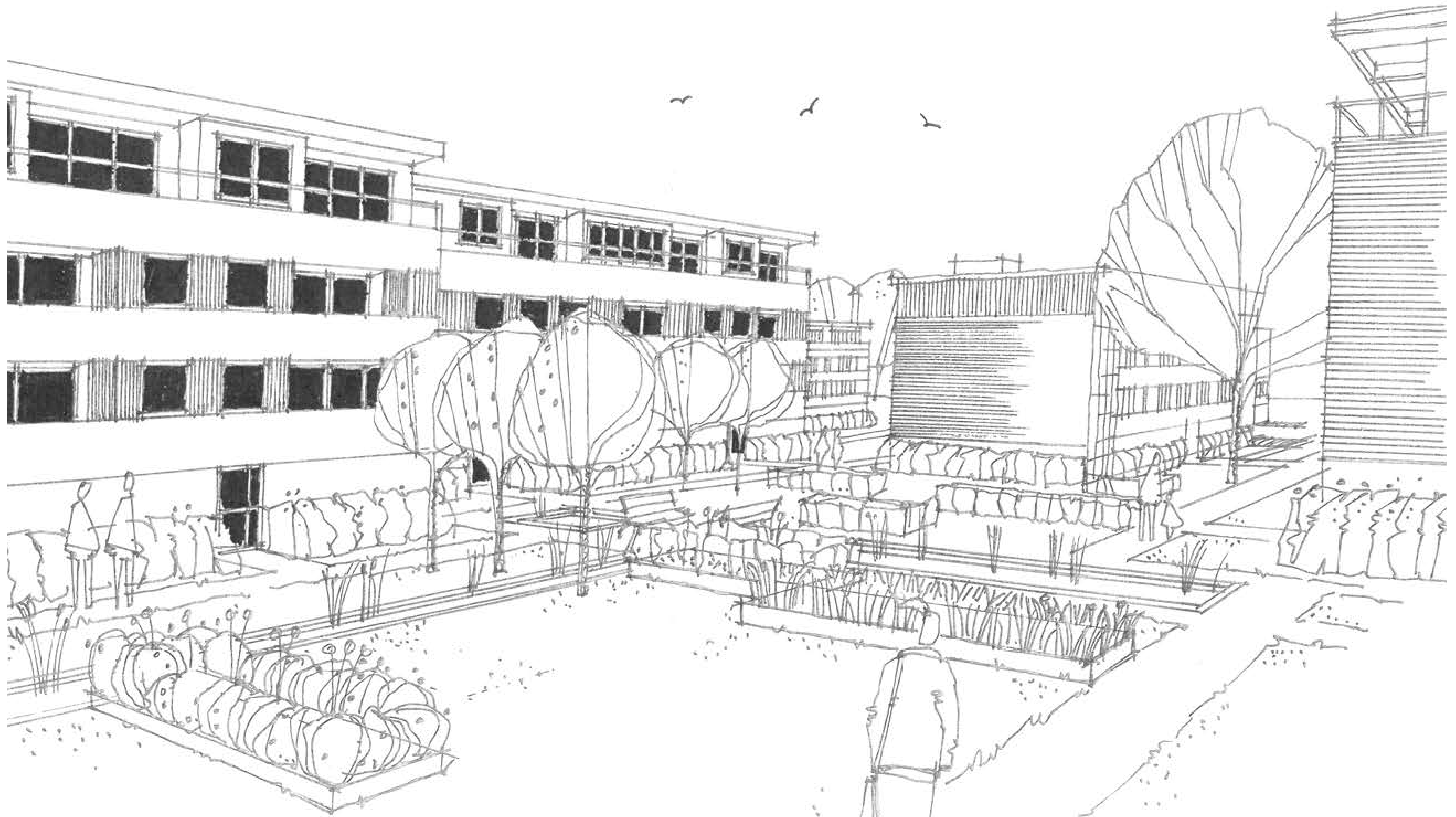


BAVNEHØJ PARK

Idé-udkast til en ny helhedsplan for bygninger - haveanlæg og dets inventar . 9.april 2018



Bavneshøj Park blev udviklet i anden halvdel af 1960'erne og har i årenes løb undergået forbavsende få ændringer.

Bygningerne bærer derfor naturligt præg af deres alder.

Core Property Management ønsker at etablere 48 nye tagboliger i den del af bebyggelsen, hvor der allerede forligger lokalplan for tagboliger.

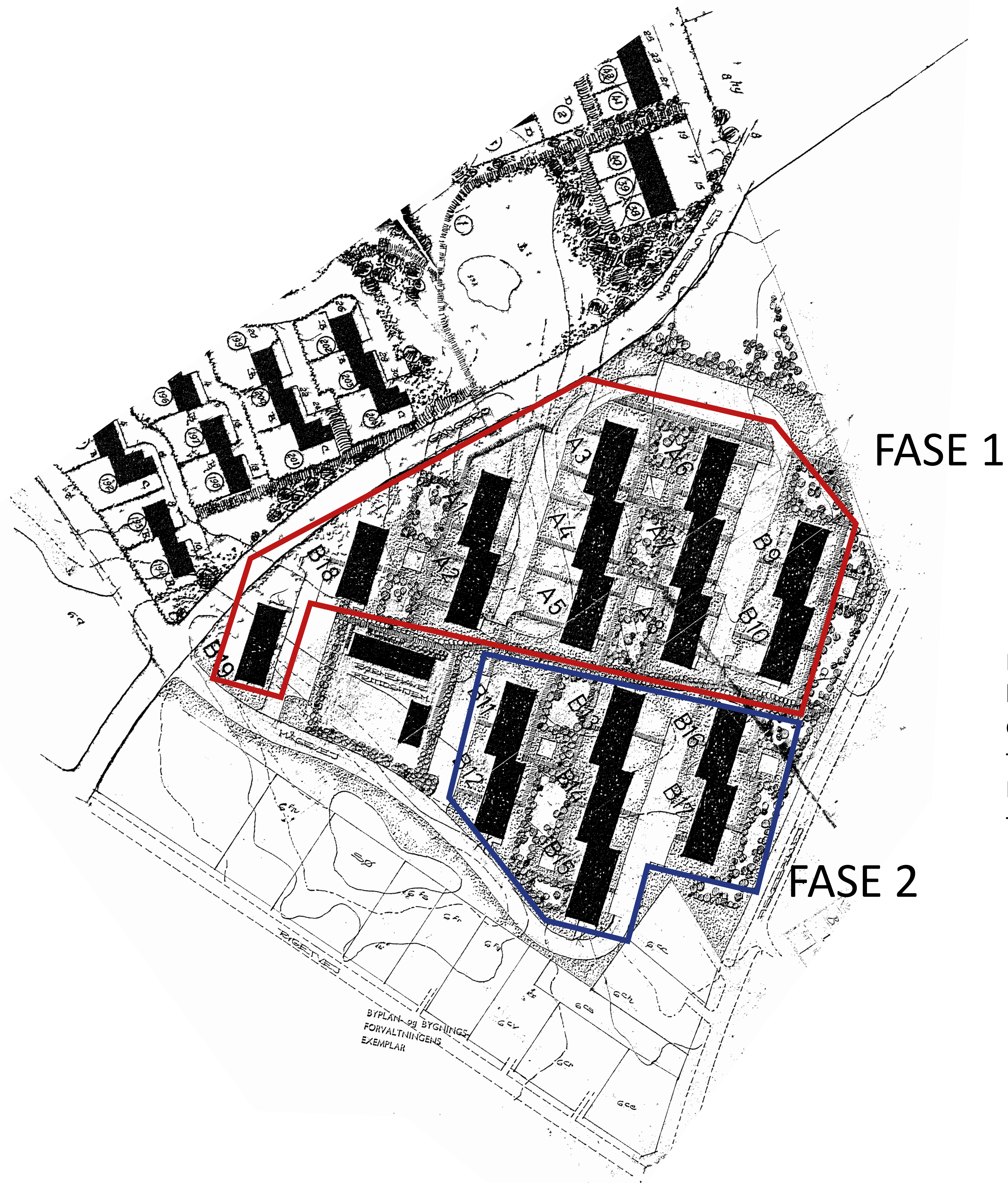
Bavneshøj Park
Oplæg til ny helhedsplan
Beboermøde 9.4.2018

Core Property
Management

strunge

ARK•FAB ApS
Arkitektur & Byggerådgivning

FASEINDDELING



FASE 1

FASE 2

På sigt er det hensigten, at bringe hele bebyggelsen op på samme niveau, så også de resterende boligblokke, som ligger tættest på Ryetvej, vil få nye tagboliger. Bavneshøj Park vil dermed kunne få i alt 76 tagboliger.

REFERENCER FRA TIDLIGERE PROJEKTER

Ingeniørfirmaet Strunge Jensen A/S har god erfaring med, at udføre nye tagboliger på eksisterende bygninger



Rådgivningsfirmaet har udført lignende projekter med stor succes på Annebergvej i Brønshøj og Elmelyparken i Solrød.

Begge byggerier er udført på en sådan måde, at det har været muligt at bevare lofter i de eksisterende boliger og bygget en ny etage ovenpå. Til sammenligning blev der på Annebergvej fjernet alle spær fra overside spærfod (som loftet er monteret på) og efterfølgende opbygget de nye tagboliger. Dvs. alle bliver boende gennem hele byggeforløbet. Annebergvej er også udført med totaloverdækning, hvilket også skal udføres på dette projekt. Dvs. at der med stillads og presninger laves en tæt lukning omkring tagetagen og at alt det eksisterende byggeri vil være frit. Således at der ikke bliver lukket for lysindfald mv. i byggeperioden for eksisterende boliger. Der vil dog være åbent stillads på hele facaden.



På Elmelyparken, er der udført et projekt der kan sammenlignes med dette i forhold til design og anvendelse, hvor der som i dette projekt udføres et bærende stålssystem på de eksisterende bærende vægge, og adgangsforholdene til boligerne foregår fra en langsgående svalegang bygget ind over eksisterende bygningskrop. Der er i begge byggerier udført byggeplads som har taget hensyn til områdets daglige anvendelse og beboernes færden på området.

Bavnehøj Park
Oplæg til ny helhedsplan
Beboermøde 9.4.2018

Core Property
Management

strunge

ARK•FAB ApS
Arkitektur & Byggerådgivning

BYGGEPLADS OG “INDPAKNING”

Eksempler på byggerier hvor der laves ny tagetage. Det vil kun være den nye tagetage der er pakket ind i presenning



Der er både på Annebergvej i Brønshøj og Elmelyparken i Solrød udført byggeplads som har taget hensyn til områdets daglige anvendelse og beboernes færden på området, således at der ikke har opstået unødige gener eller situationer som har bevirket en risiko for beboerne.



UDKAST TIL HELHEDSPLAN



De nye tagboliger vil i udtryk fremstå som en integreret del af bebyggelsen, da den arkitektoniske målsætning er, at bygningerne skal fremstå, som om de altid har haft tre etager.

I modsætning til det oprindelige tagboligprojekt, vil det nye altså ikke blive båret af søjler, men vil bevare bygningerne nuværende udtryk.

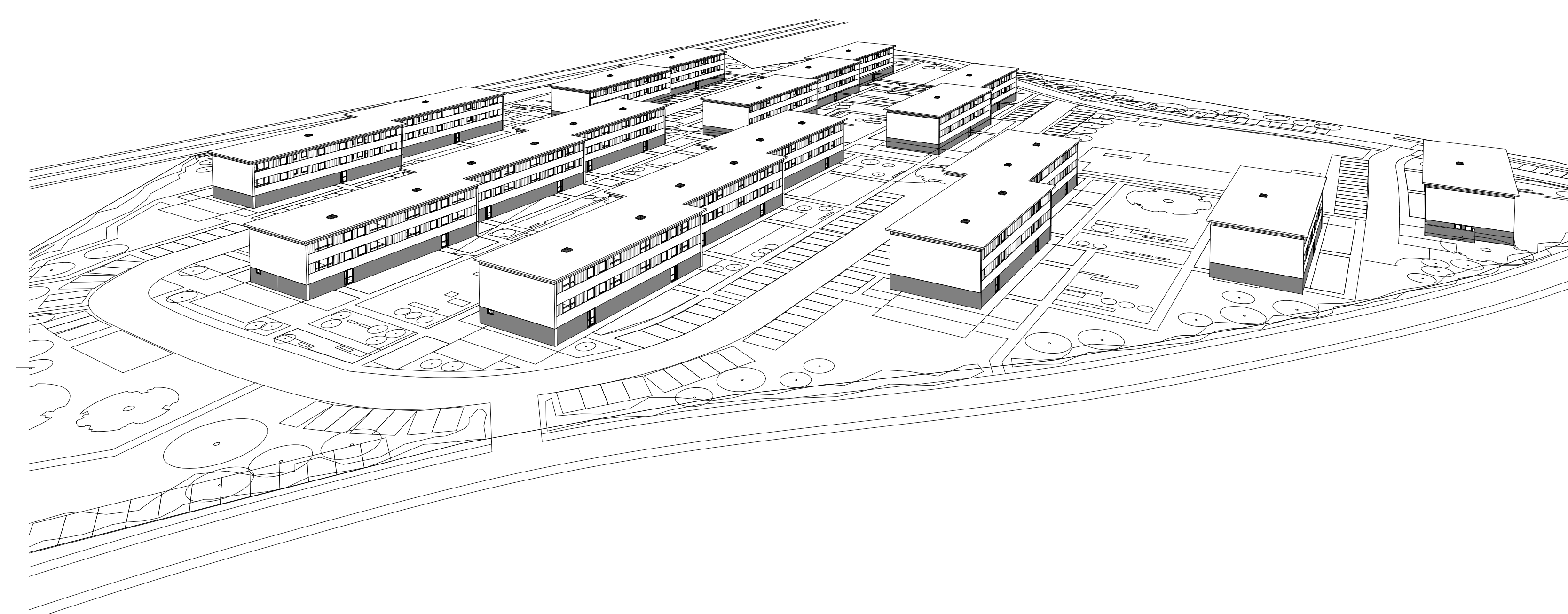
Samtlige taglejligheder vil have et køkken/alrum med adgang til vestvendt altan.

Projektet befinder sig i sin tidlige fase, hvorfor en række forhold endnu ikke er fastlagt.

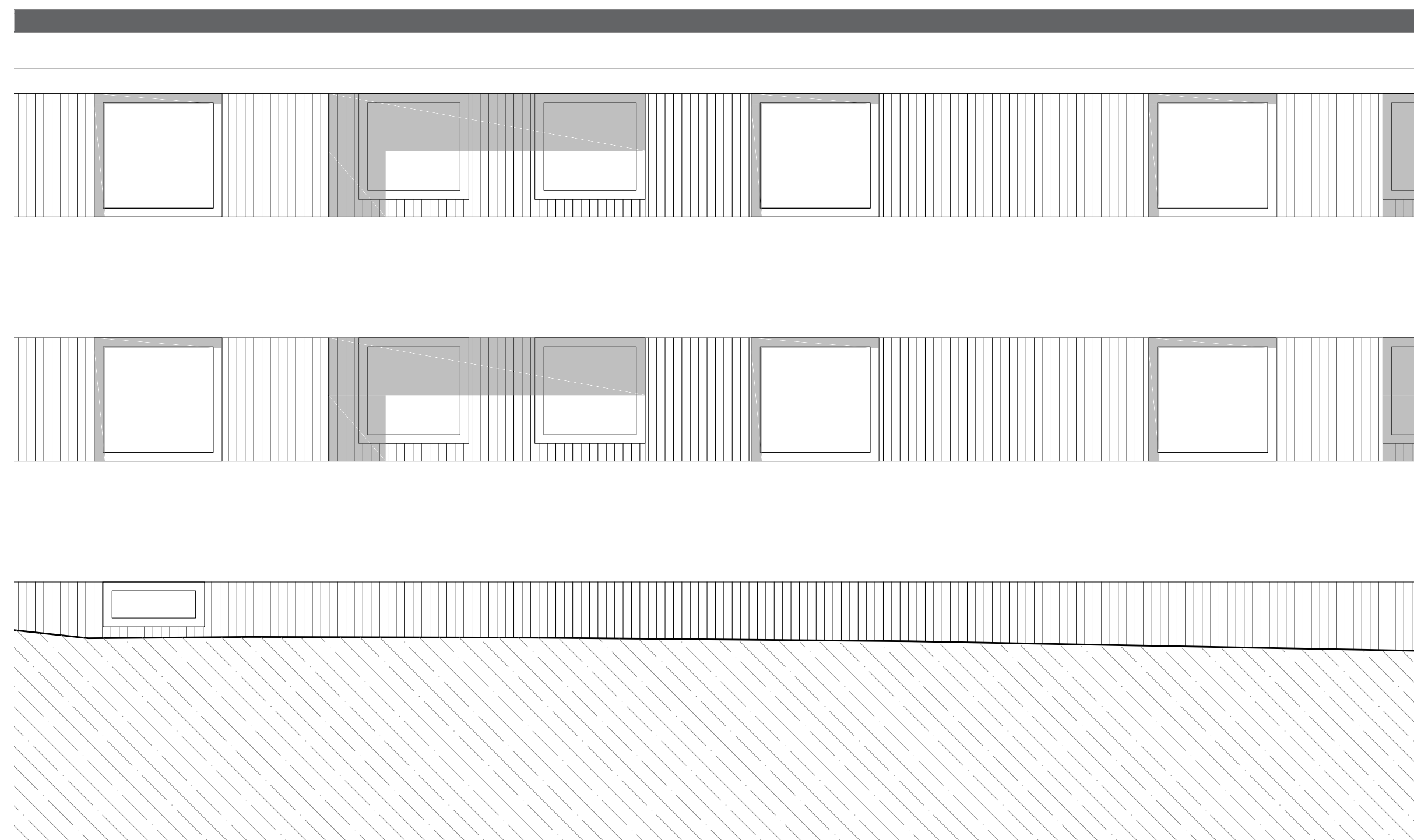
Projekt—teamet har modtaget en række kommentarer på det afholdte beboermødet d. 9. april 2018 og med disse i bagagen vil det næste skridt vil være en videre dialog med Furesø kommune.

Det forventes, at byggeriet af fase 1 med de 48 tagboliger, kan igangsættes umiddelbart i foråret 2019.

Core Property Management eller dennes rådgivere, vil løbende udsende information om projektets stade.



FACADEUDSNIT



Eksisterende vestfacade



Fremtidig vestfacade



Eksisterende østfacade



Fremtidig østfacade

Princip for opbygning af tagboliger

Med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelses overordnede disponering og markante facadeelementer, skabes der nye tagboliger i Bavnehøj Park.

Som eksempler kan nævnes brøstningsbåndet på vestfacaden der gentages som element og trappehusene som i udtryk vil være en ny integreret del i gavlene på bygningerne.

Taget med den fine sternkan - og som kan opfattes som en “skive”, gentages i det nye projekt.

A-BLOK EKSEMPEL



Nyt Trapperum

Renovation

Fremtidig vestfacade



Nyt Trapperum

Renovation

Fremtidig østfacade



Type A-hjørne

Type A

Type A

Type A

Type A-hjørne

Type A

Type A

Type A

Type A

Type A

Type A

Type A

Grundmaterialerne i Bavnehøjpark er

Den gule facadetegl,

Taget som sort skive.

Beton-brystningerne på altan-facaden

Vinduesrammer i sort træ og med mellemliggende paneler.

De eksisterende ovenlys i trapperum bevares, og bringes ned i skakte gennem de nye tagboliger

De nye tagboliger vil i udtryk fremstå som en integreret del af bebyggelsen.

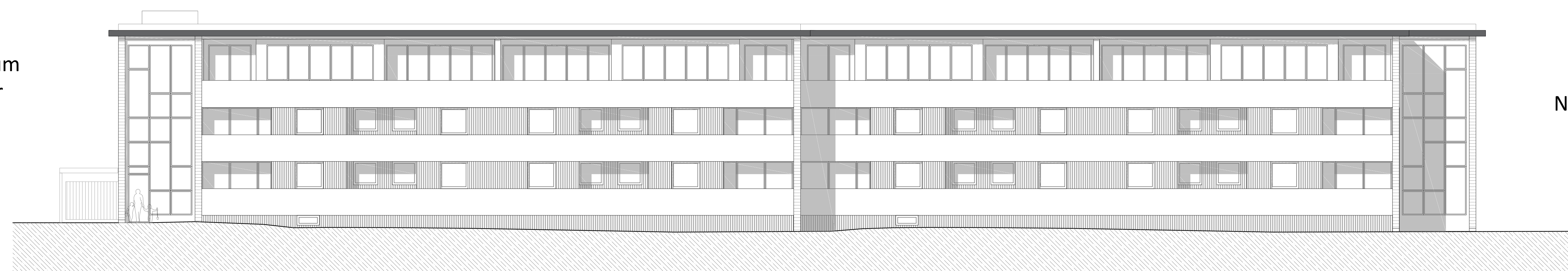
Den arkitektoniske målsætning er, at bygningerne skal fremstå, som om de altid har haft tre etager. Facaderne på de nye tagboliger vil bestå af plademateriale, hvis overflade er samstemmende med den eksisterende arkitektur. Taget vil tegne sig som en let skive der følger bygningernes facadelinje.

Core Property Management eller dennes rådgivere, vil løbende udsende information om projektets stade.

A-BLOK EKSEMPEL

Nyt Trapperum
med elevator

Renovation



Fremtidig vestfacade

Nyt Trapperum

Nyt Trapperum
med elevator

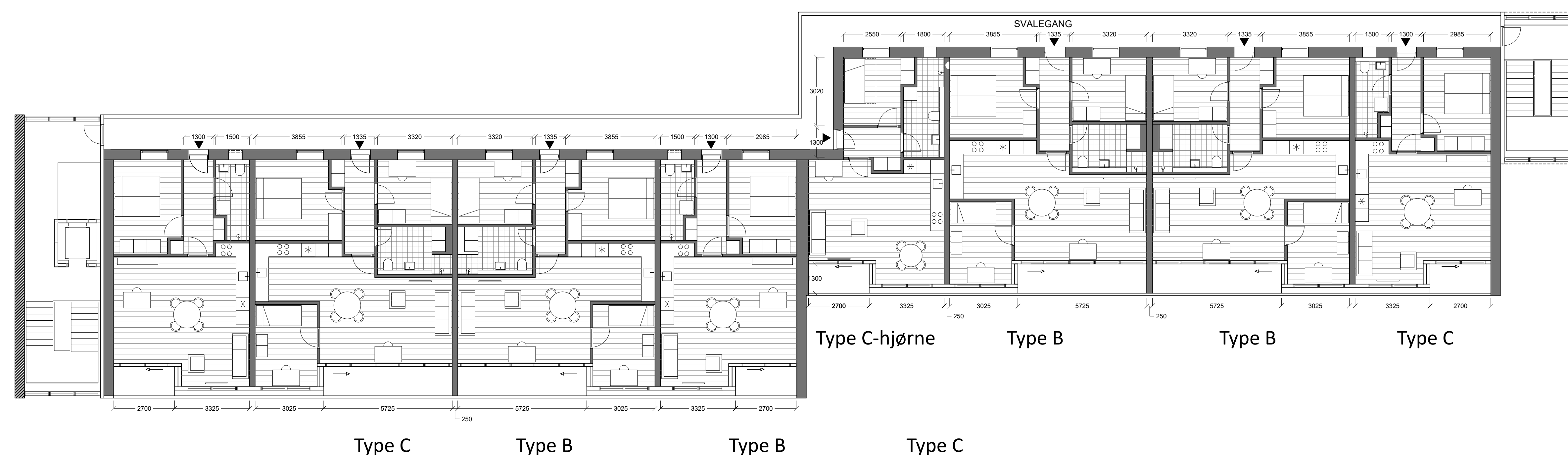


Fremtidig østfacade

Nyt Trapperum

Renovation

Nyt Trapperum
med elevator



Type C-hjørne

Type B

Type B

Type C

Type C

Type B

Type B

Type C

**Grundmaterialerne i Bavnehøjpark er
Den gule facadetegl,
Taget som sort skive.
Beton-brystningerne på altan-facaden
Vinduesrammer i sort træ og med mellemliggende
paneler.
De eksisterende ovenlys i trapperum bevares, og
bringes ned i skakte gennem de nye tagboliger**

De nye tagboliger vil i udtryk fremstå som en integreret del af bebyggelsen.
Den arkitektoniske målsætning er, at bygningerne skal fremstå, som om de altid har haft tre etager. Facaderne på de nye tagboliger vil bestå af plademateriale, hvis overflade er samstemmende med den eksisterende arkitektur. Taget vil tegne sig som en let skive der følger bygningernes facadelinje.

Core Property Management eller dennes rådgivere, vil løbende udsende information om projektets stade.

Adgangen til tagboligerne vil ske via en ny trappeadgang / elevator, der placeres i gavlene på boligblokkene og vil være en direkte forlængelse af de eksisterende bygninger. Trapperummene vil blive indarbejdet som en integreret del af det eksisterende byggeri. Fra trapperummet bevæger man sig ud på svalegang og videre ind i lejligheden.

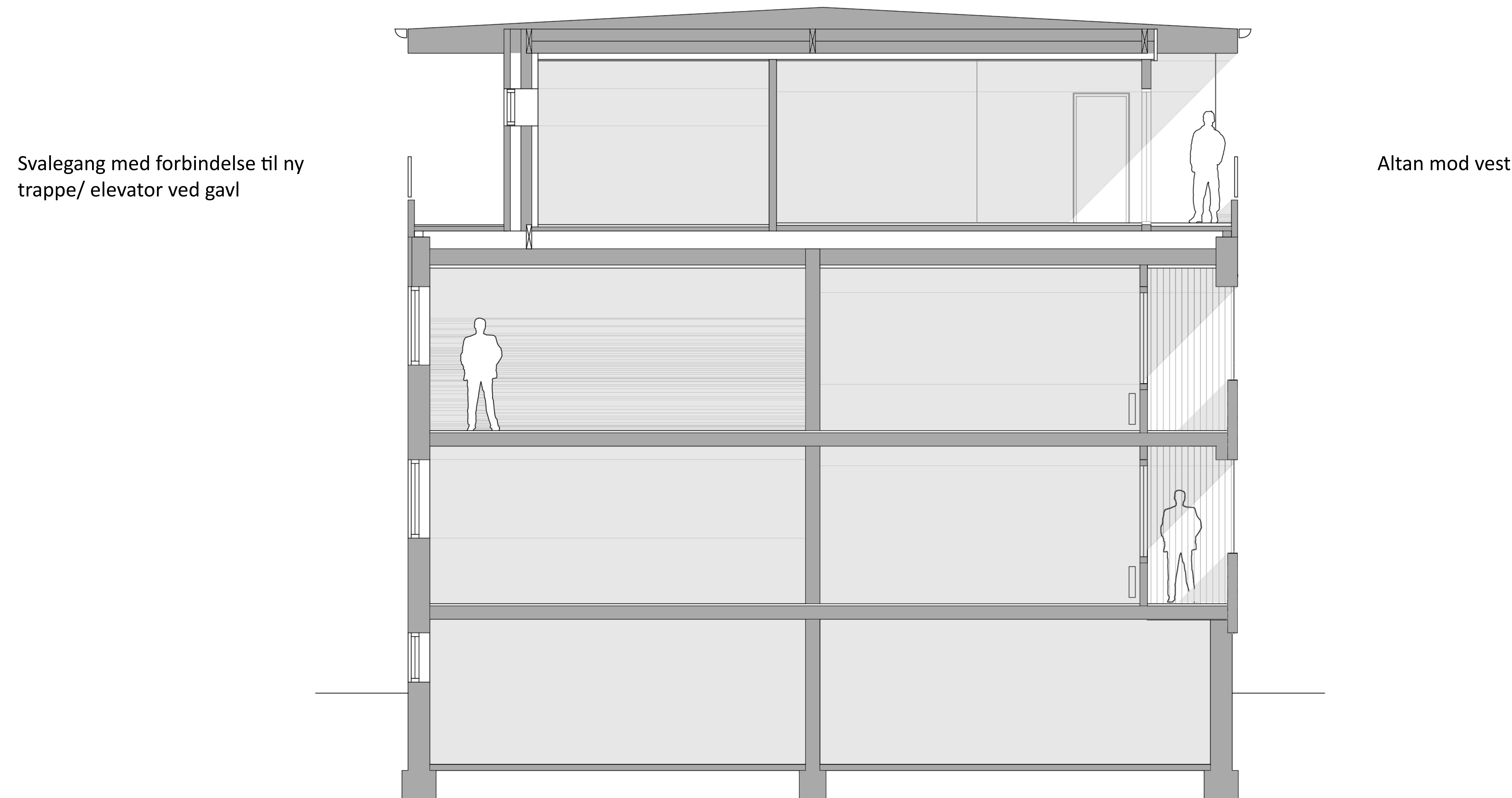
Bavnehøj Park
Oplæg til ny helhedsplan
Beboermøde 9.4.2018

Core Property
Management

strunge

ARK•FAB ApS
Arkitektur & Byggerådgivning

TVÆRSNIT



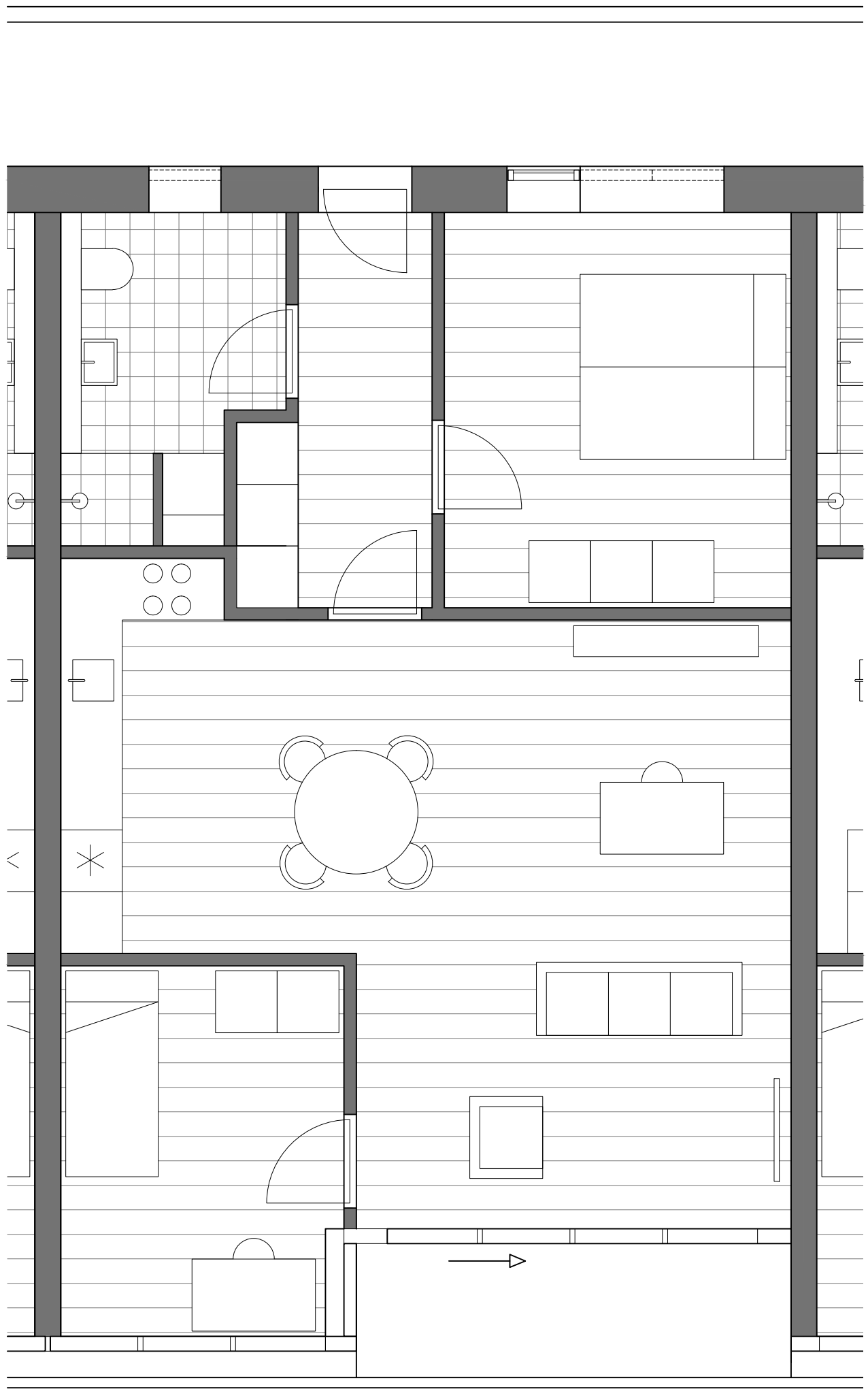
Tværsnit:

Grundlæggende princip for den konstruktive opbygning:

De nye tagboliger bygges op som en let brandsikret konstruktion der monteres direkte på murene af eksisterende bygninger.

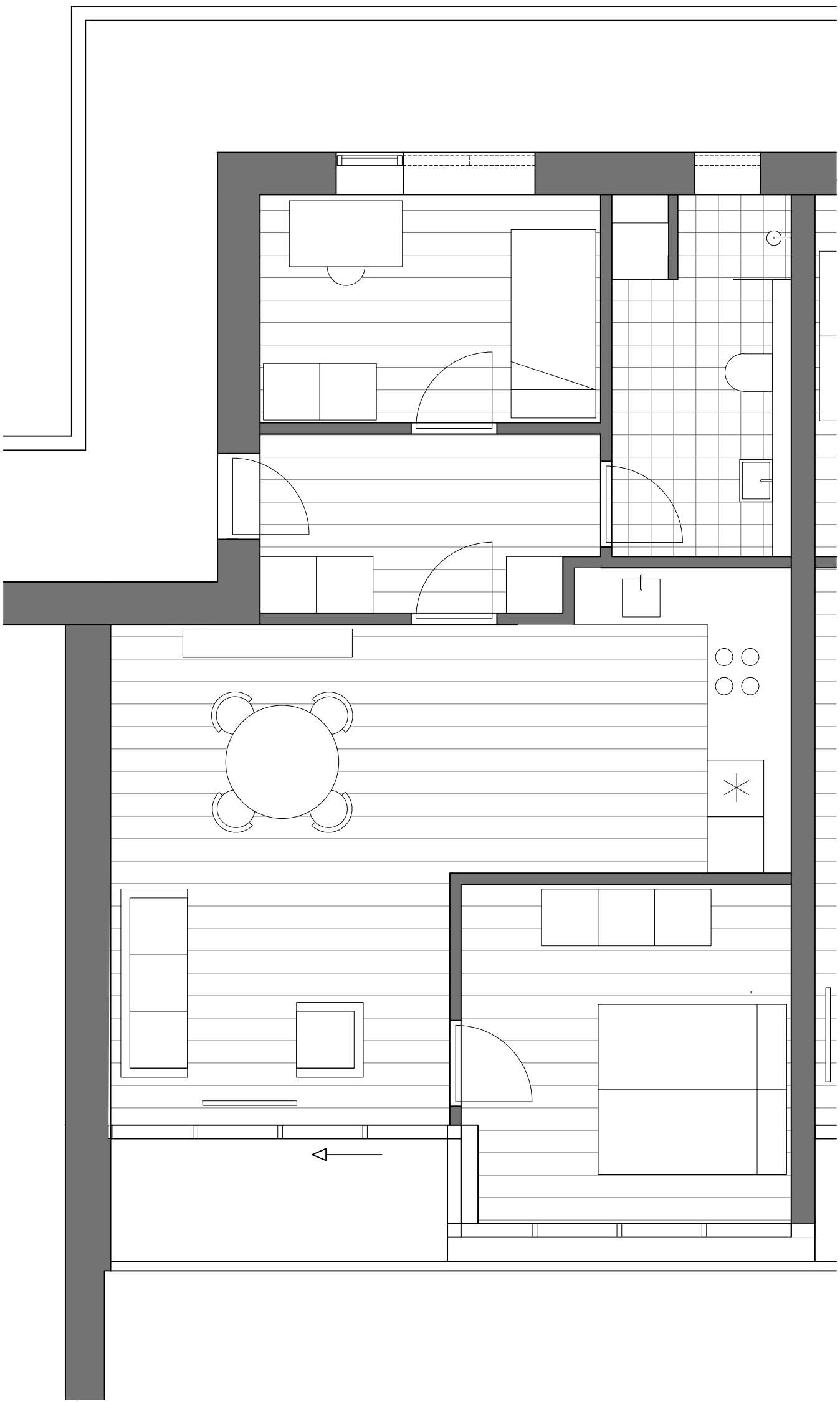
Den eksisterende tagkonstruktion erstattes af ny opbygning, som vil danne den nye platform for tagboligerne.

LEJLIGHEDSTYPER



Type A

3-værelses lejlighed
størrelse beboelse: 81,5 m²
størrelse altan: 5,5 m²



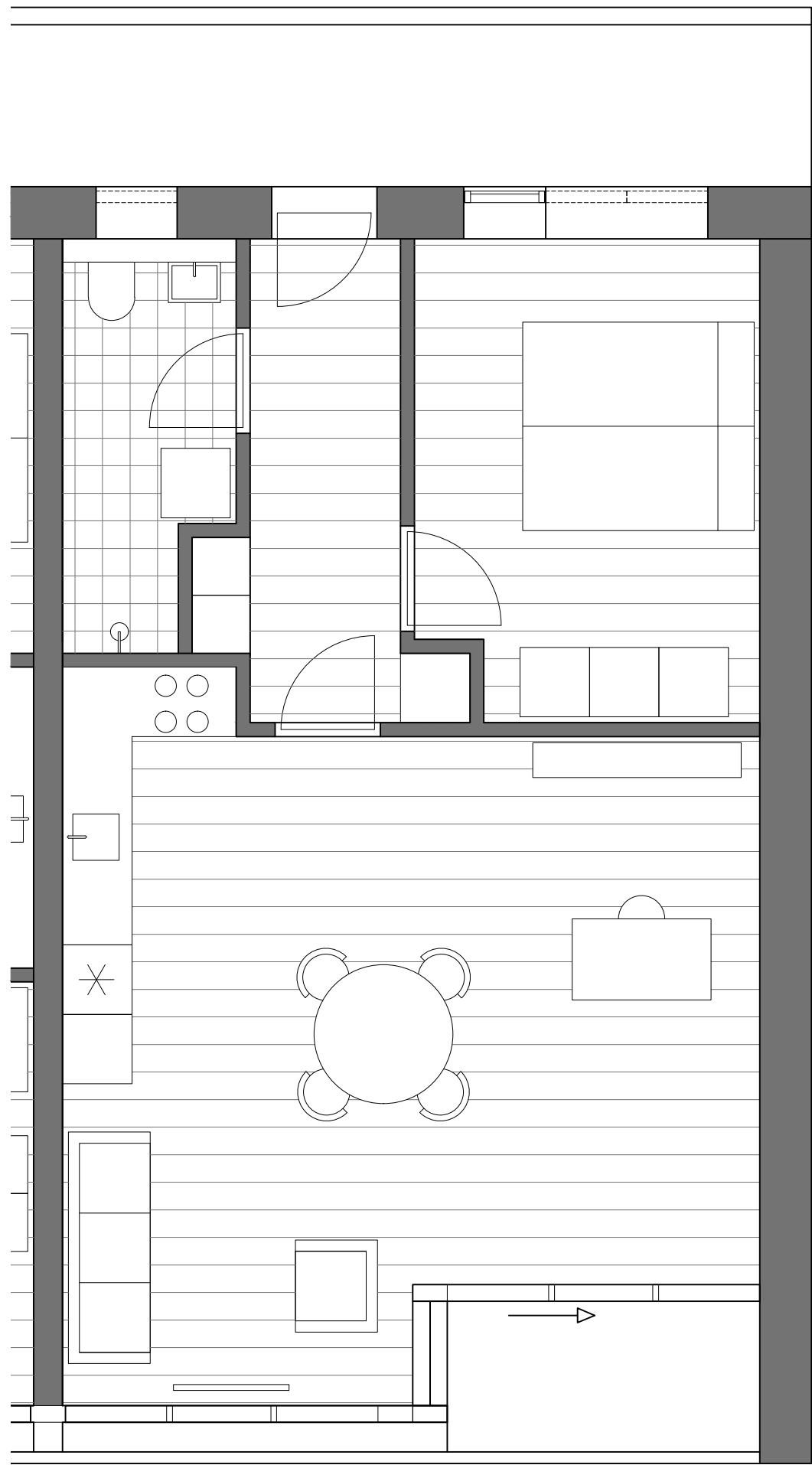
Type A-hjørne

3-værelses lejlighed
størrelse beboelse: 77,5 m²
størrelse altan: 4,5 m²



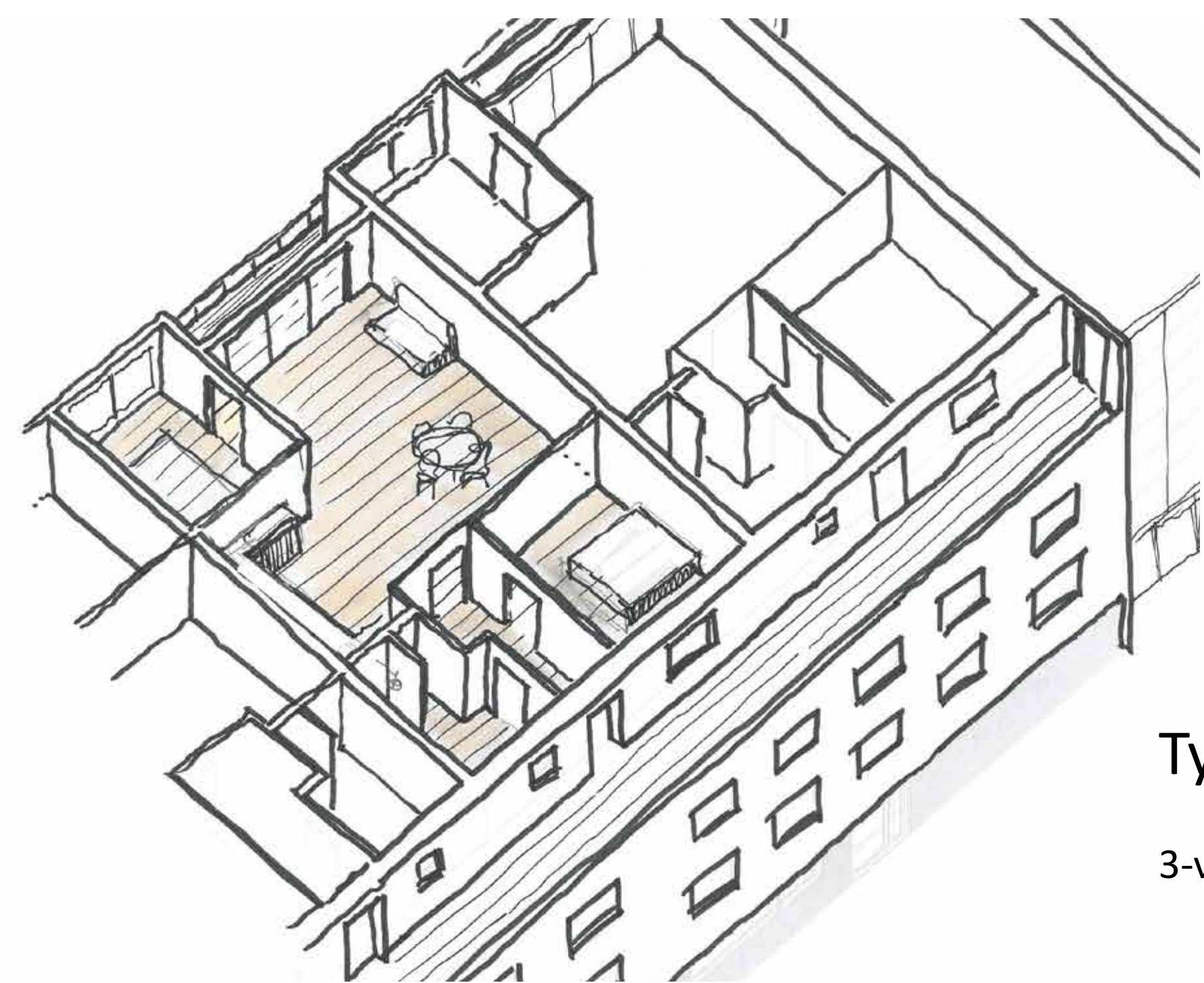
Type B

4-værelses lejlighed
størrelse beboelse: 91,5 m²
størrelse altan: 7,5 m²



Type C

2-værelses lejlighed
størrelse beboelse: 63,5 m²
størrelse altan: 3,5 m²



Type A-Isometri

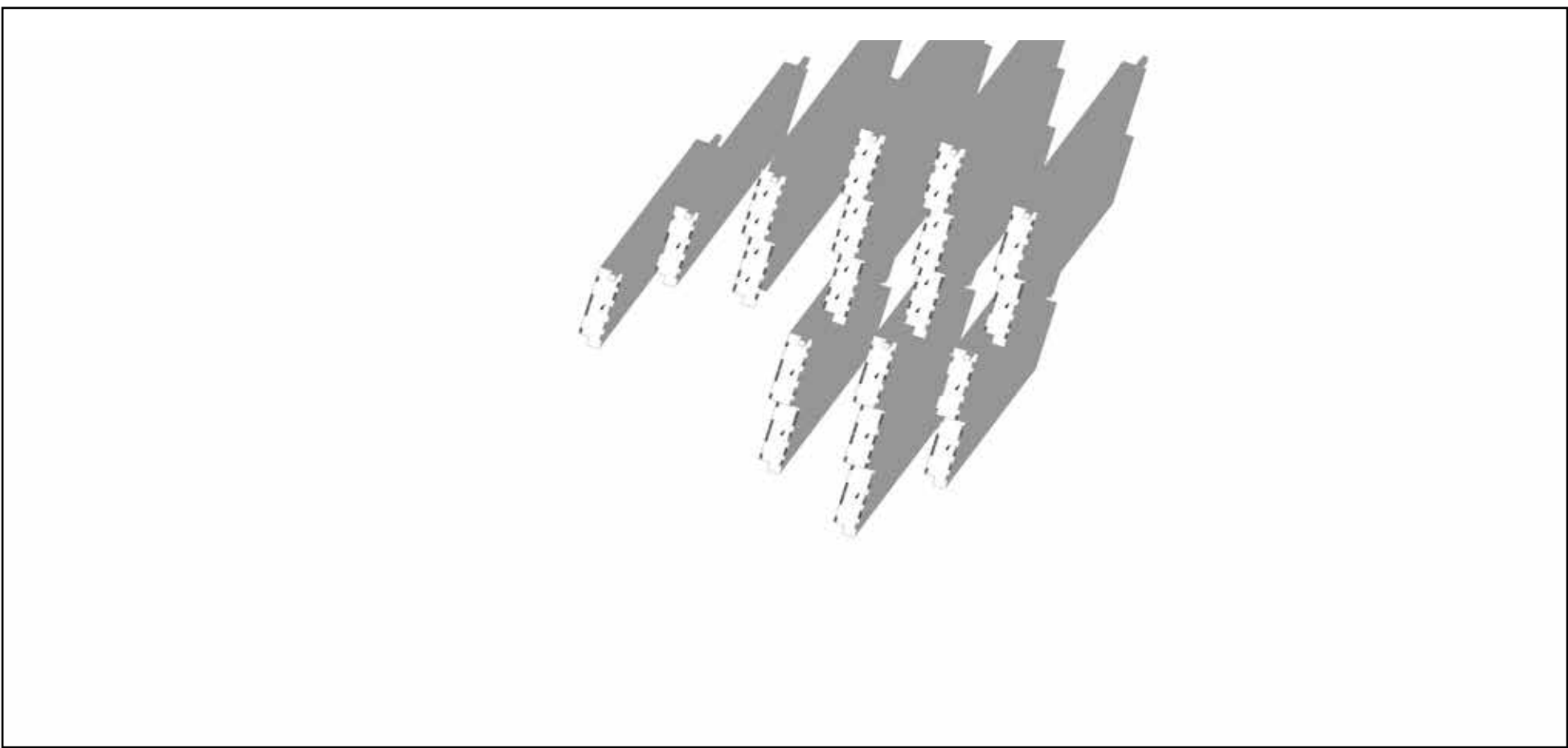
3-værelses lejlighed

Der er udviklet 4 lejlighedstyper som er fra ca. 64 (2V) til ca. 92 kvm (4V).
Alle med vestvendt køkken/alrum og altan.

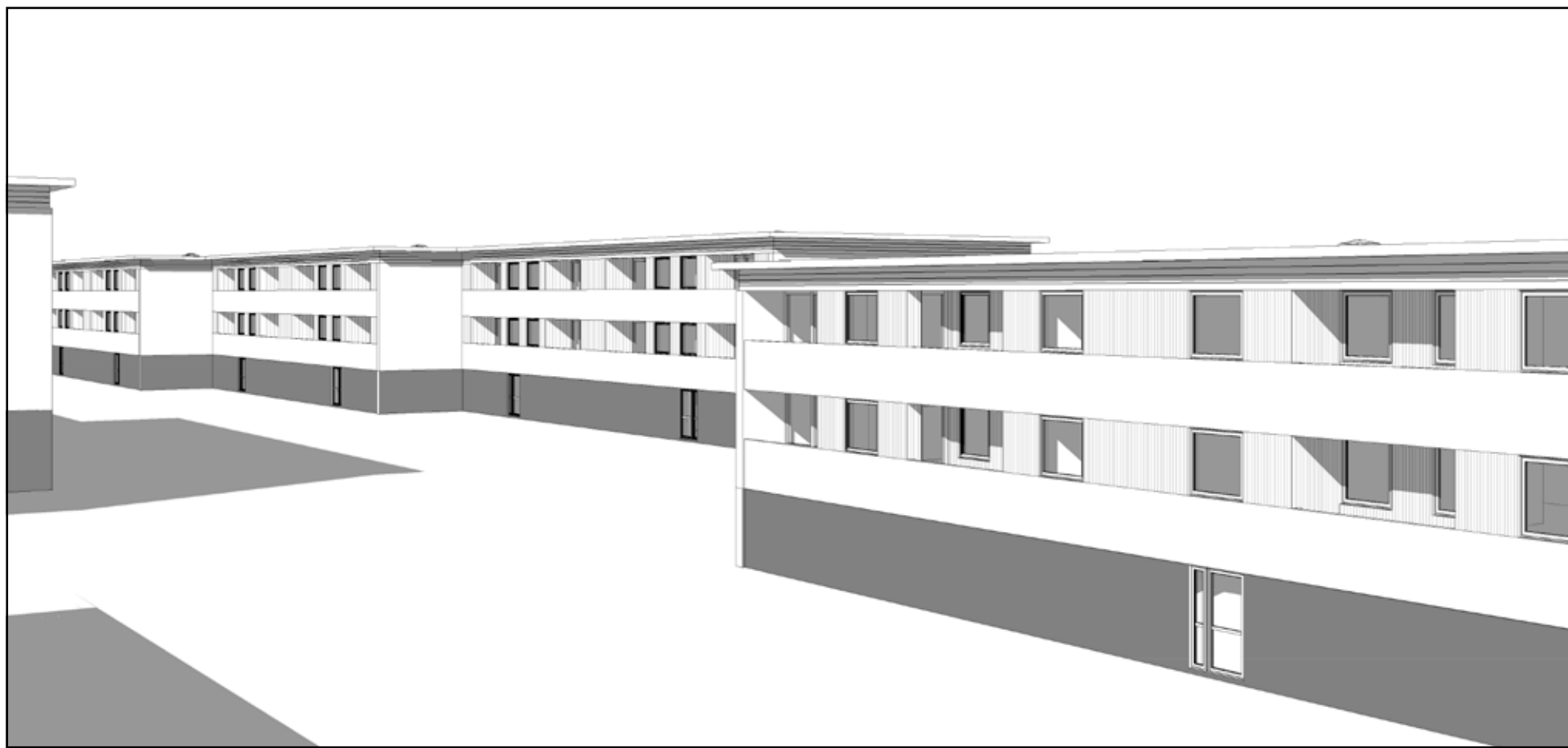
SOLDIAGRAMMER



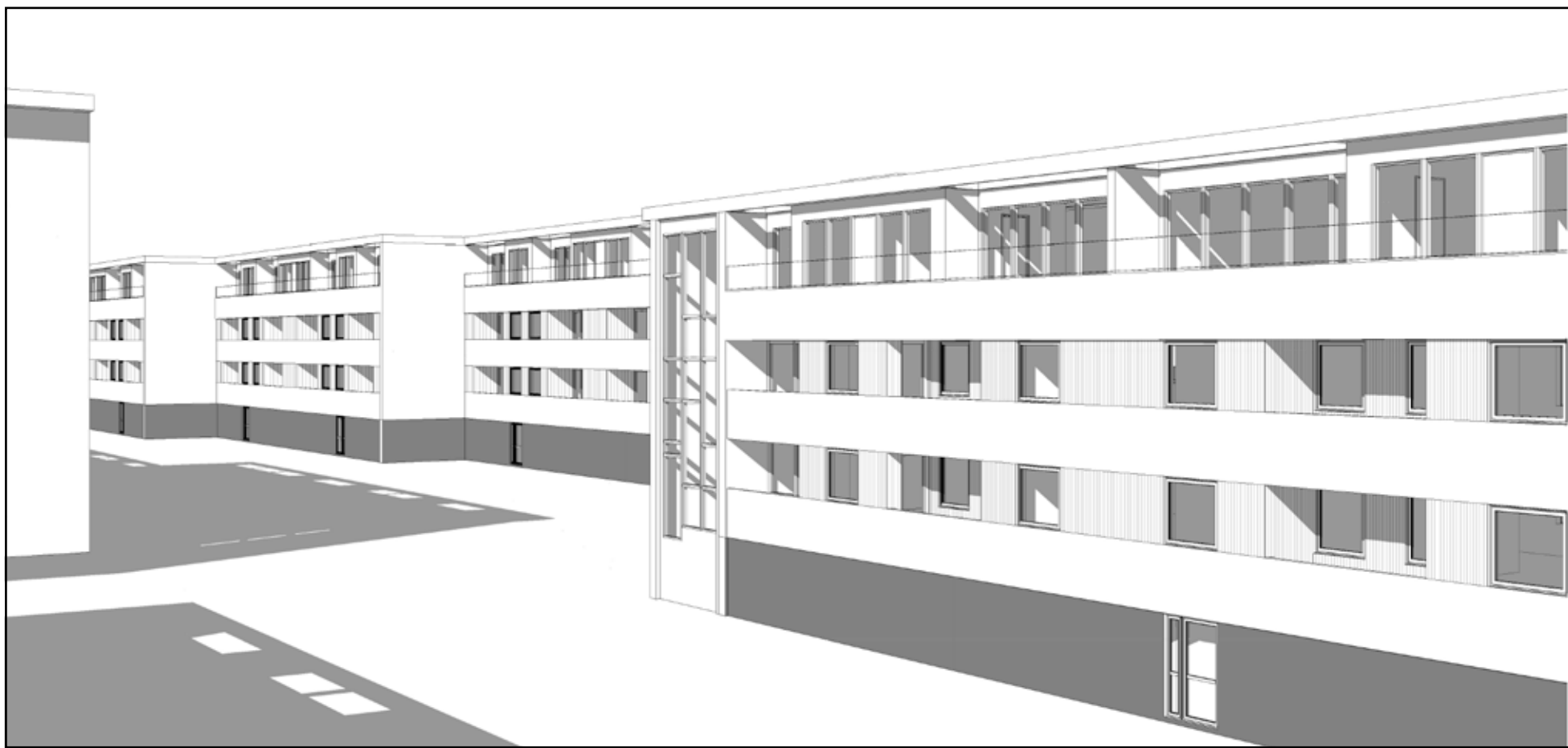
Nuværende forhold januar kl 15.00



Fremtidige forhold januar kl 15.00



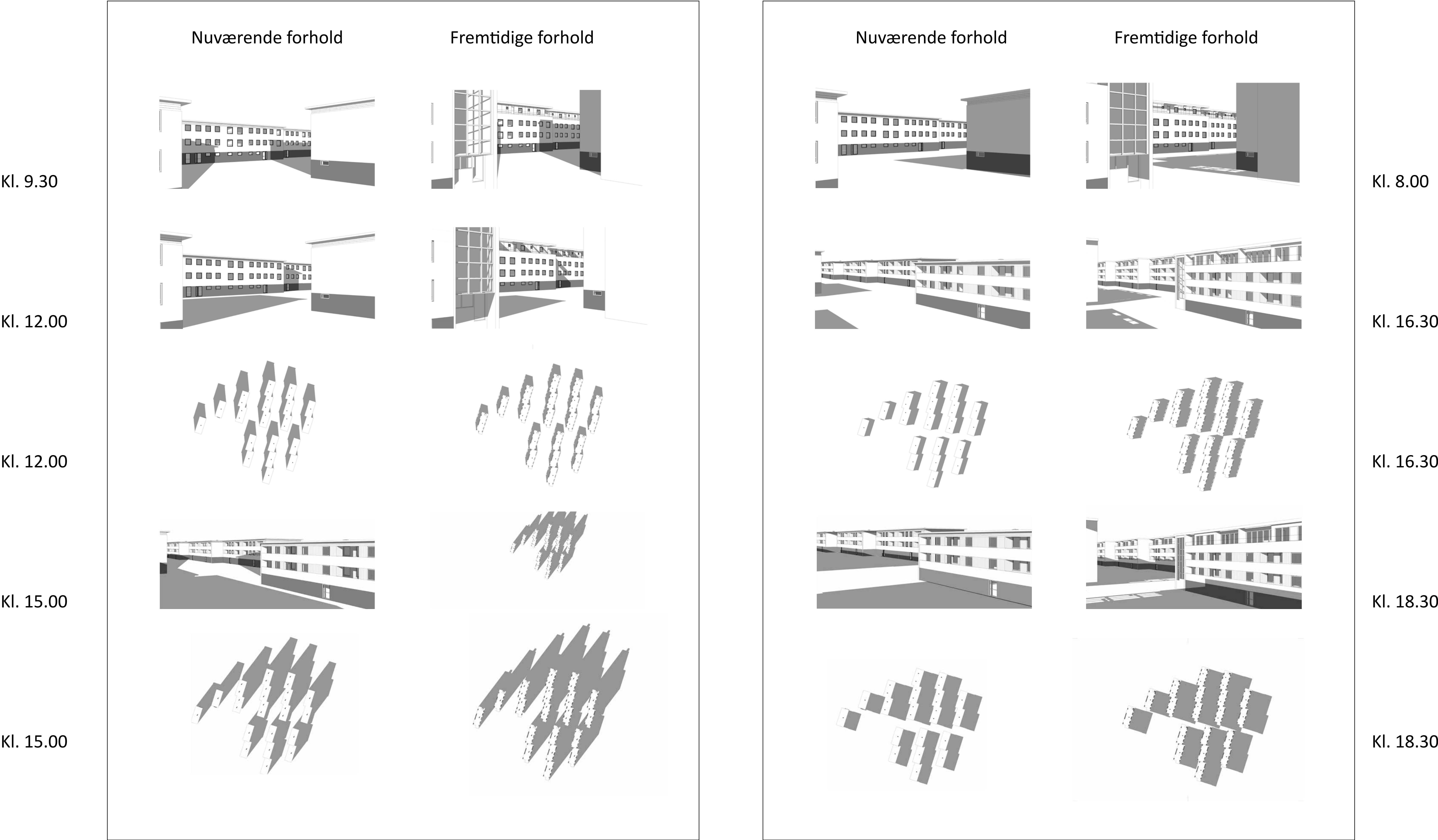
Nuværende forhold juni kl 16.30



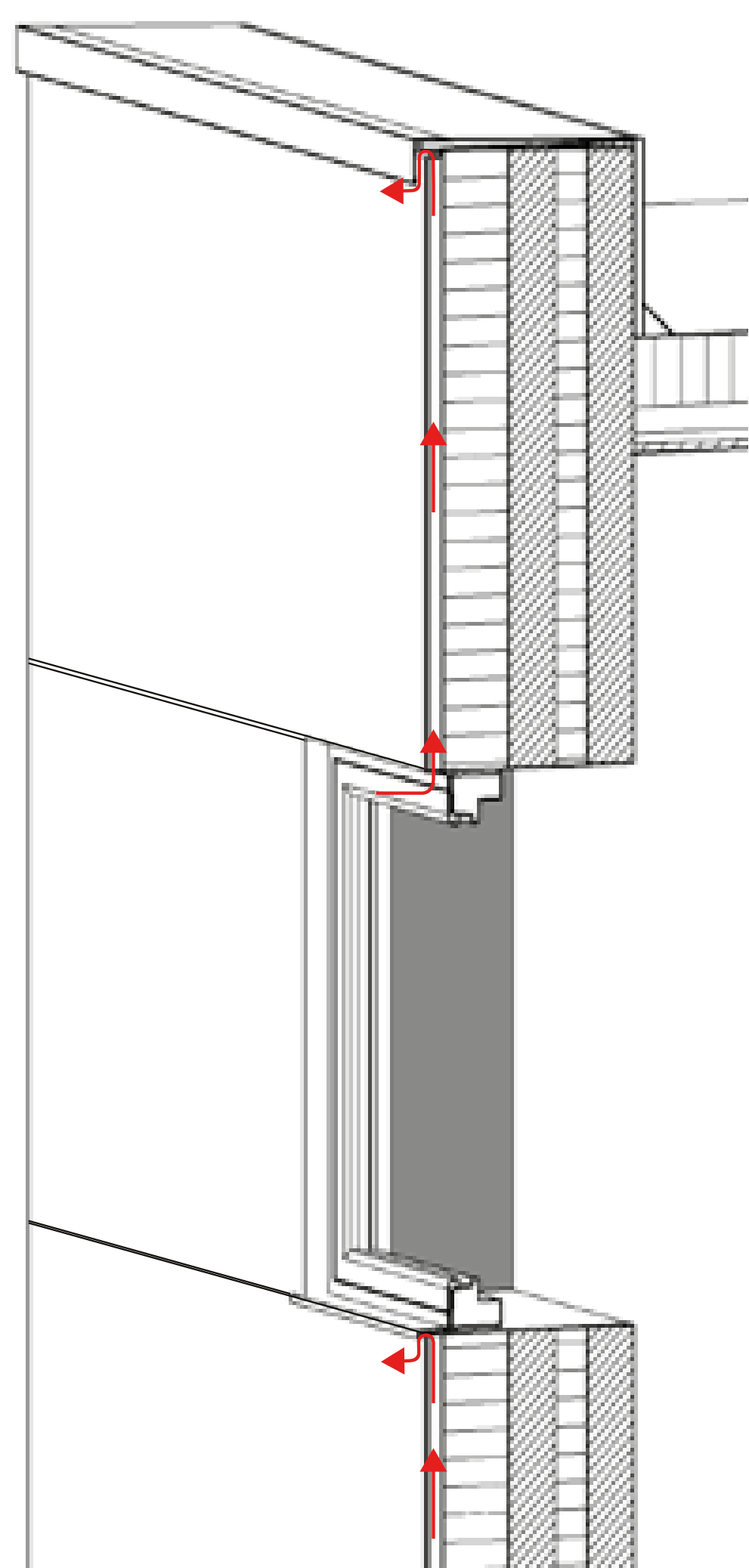
Fremtidige forhold juni kl 16.30

JANUAR

JUNI



EFTERISOLERING



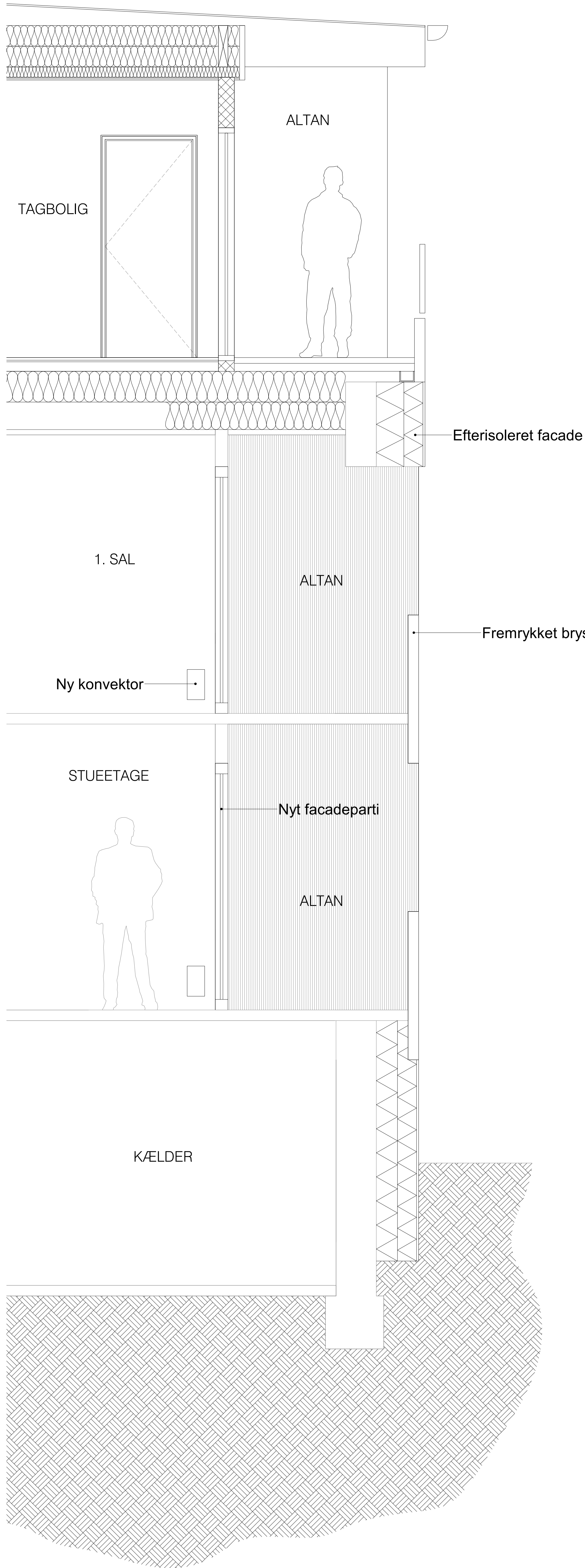
Eksempel på facadeprincip ved efterisolering



Fiberbetonplade



FACADE UDSNIT
1:20



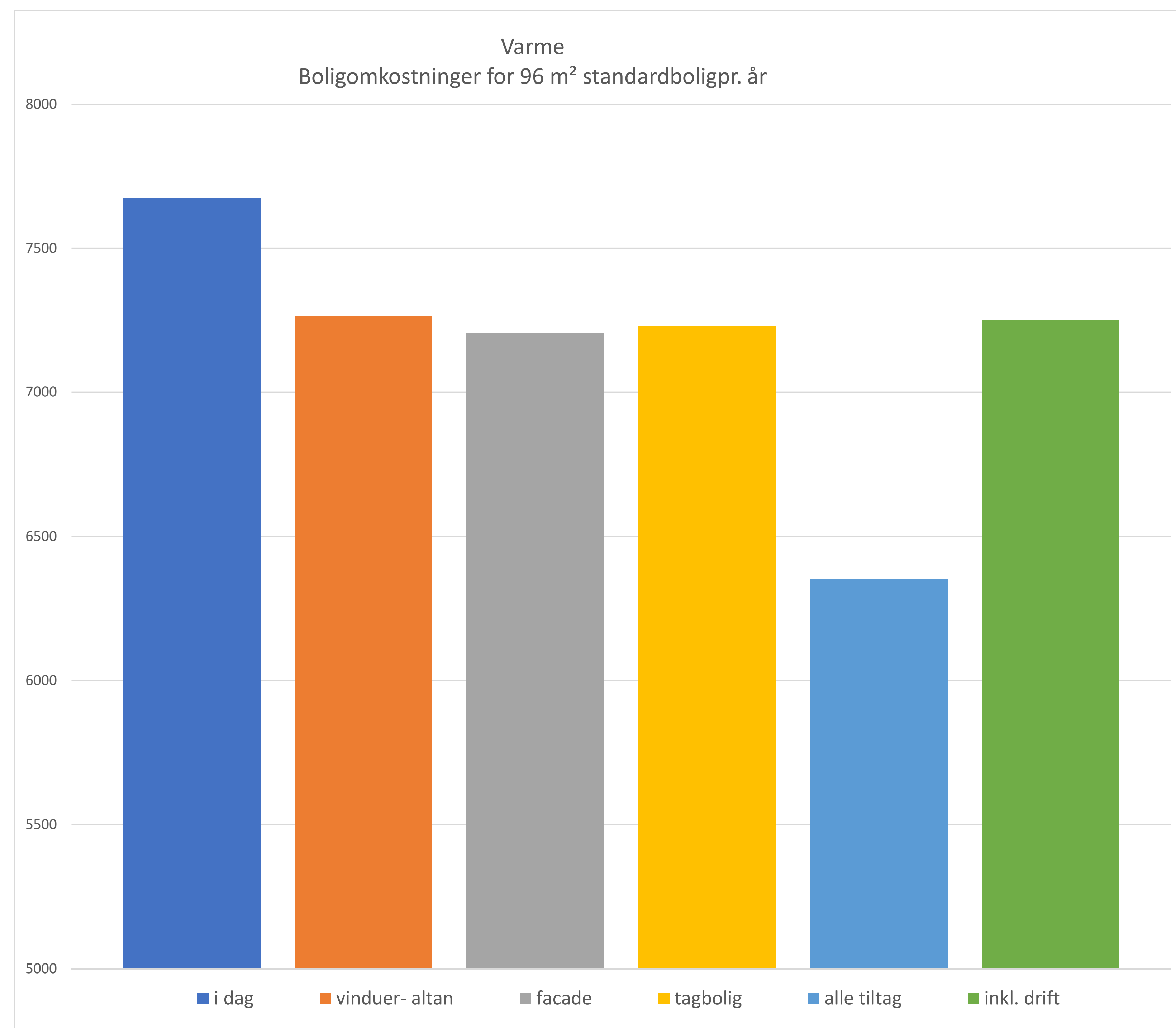
FACADERENOVERING UDSNIT
1:20

RENOVERING



1. Eksisterende faldstammer renses udefra og tv-inspiceres Udført fra tag, brønd eller kældere.
2. Der indføres en blød fiberstrømpe imprægneret med flydende polyester i den eksisterende faldstamme. Der bagefter hærdes den med UV-lys.
3. Kortvarigt adgang fra boligen til hulskæring ved boligens tilkobling.
4. En foring kan holde i ca. 50 år

RENOVERING



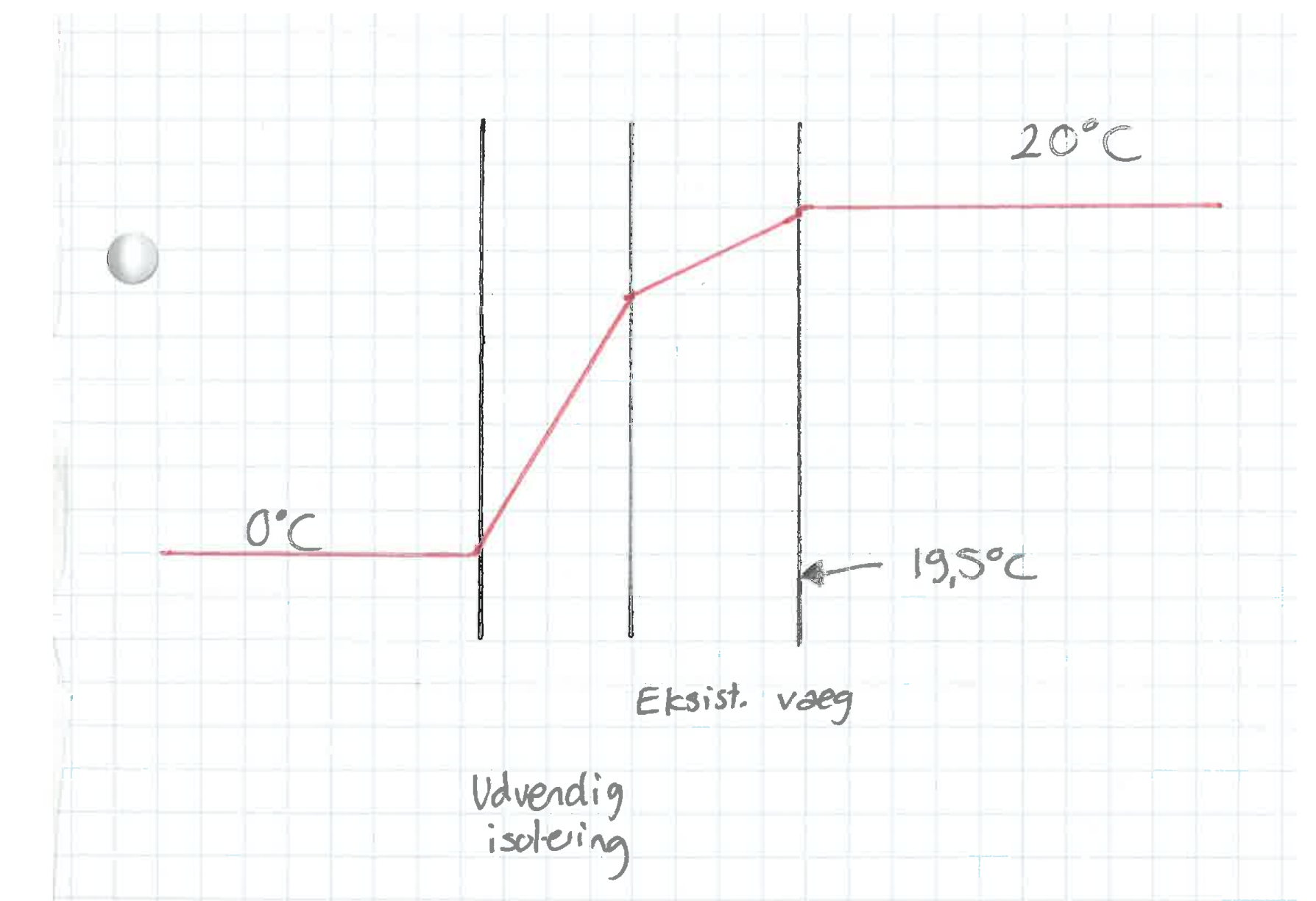
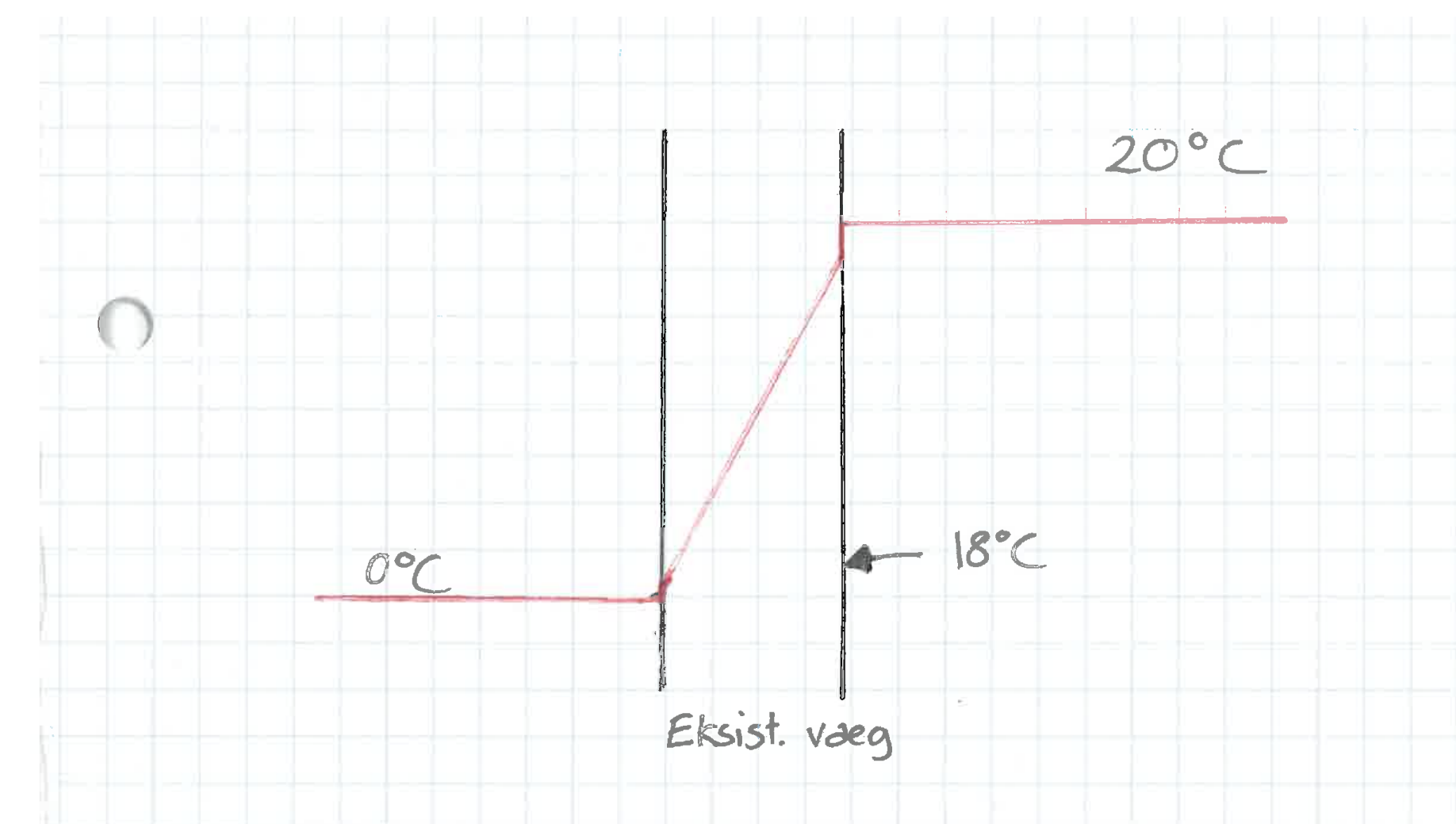
1. Bygningens vestfacade (altan side) trænger til forbedringer: levetid og isoleringsevne.

2. Etablering af tagboliger vil bidrage positivt til bygningernes samlede energiforbrug og Energimærke.

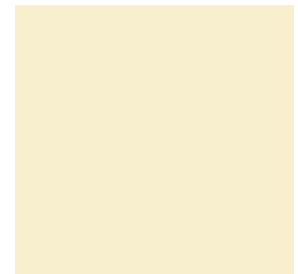
3. Etablering af mekanisk ventilation (via eksisterende kanaler) vil medføre væsentligt bedre indeklima

4. Facadeisolering af vestfacaden vil bidrage positivt til:

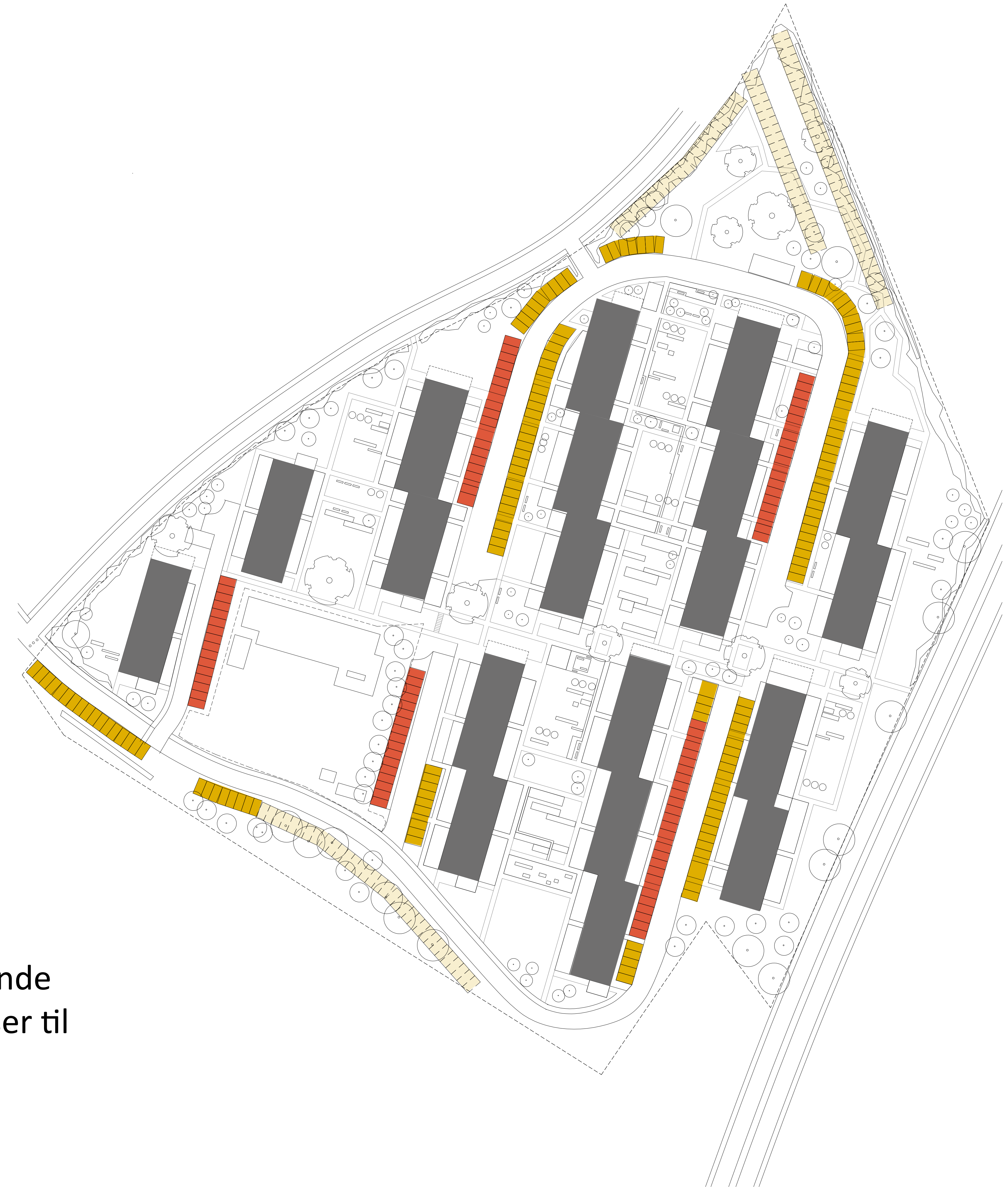
- Fugtforholdene i lejligheden, og mindsket risiko for skadelig fugtpåvirkninger for u ventilerede områder (bag skabe mv.)
- Levetid for bygningen.



PARKERING

-  105 eksisterende p-pladser (9 nedlagt)
-  130 nye p-pladser (fase 1 = 92 p-pladser
fase 2 = 38 p-pladser)
-  114 reserverede p-pladser

De nye p-pladser er dels en opgradering af parkeringsforhold for de eksisterende boliger, så de lever op til lokalplanens krav om én p-plads pr. bolig, og p-pladser til de nye boliger



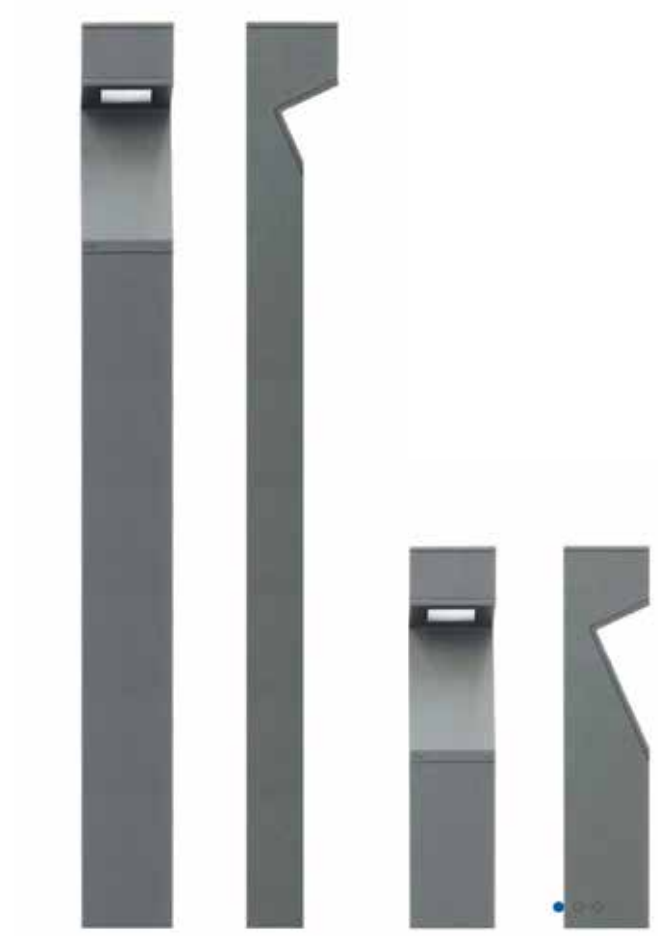
UDKAST TIL HELHEDSPLAN



Blodbøg som markering af øst-vestgående akse



Vandmotiv markerer nord-syd akse



Forslag til belysning

I forbindelse med etableringen af nye tagboliger (Etape 1 & 2) vil parkeringsarealet blive udvidet med ca. 130 nye pladser.

Eksisterende beplantning bevares videst muligt og vil indgå som et naturligt element i den nye helhedsplan.

Aksen som er øst-vestgående (stien der løber forbi børneinstitutionen) markeres med en række rødbøge (og de eksisterende skovfyr), som tegner en linje gennem bebyggelsen.

Aksen I den nord-sydgående retning vil kunne være et vandelement med en kombination af vandrender og små vandbede, for at understrege det lange haverum, der strækker sig gennem hele grunden.

Koblet på vandrenden foreslås det, at etablere en række mindre haver eller opholdsrum. Et eksempel er grushaven, som bryder de langstrakte plæner. Grushaverne kan evt. indeholde aktivitetelementer som fx en petanquebane, et bordtennisbord, en sandkasse eller blot et par træer og en bæk.

I de tilbageværende haverum mellem bygningerne foreslås bede med stauder/blomster og høje græsser, dels for at skabe en variation på grunden og noget smukt at kigge på, og dels for at dele plænerne op i nogle mindre rum, der indbyder til privat ophold.

Der kan placeres legeplads/boldbaner i den nordlige og i den sydlige ende af bebyggelsen.

Dele af det eksisterende stiforløb omlægges af hensyn til den nye landskabelige helhed.

Områdets belysning kan forbedres med lysstandere ved stikveje og en lav pullertbelysning i haverummene.

Renovation placeres på nordvendte gavle.



Blomsterhave



Græshave



“Aktivitetshave”

UDKAST TIL HELHEDSPLAN



Vandmotiv markerer nord-syd akse

Blodbøg som markering af øst-vestgående akse



Blomsterhave



Græshave



“Aktivitethave”



Forslag til belysning

ILLUSTRATION AF INDGANGSOMRÅDE

