

Forslag til Lokalplan

IrmaByen

Designmanual: Del 2 til Forslag til Lokalplan 133

133



RØDOVRE KOMMUNE



I r m a B y e n

DESIGNMANUAL 21.01.2015



1. INTRODUKTION

Område	Side 3
Hoved idé	Side 4
Hovedstruktur	
Eksisterende forhold	Side 8
Fremtidige forhold	Side 9
Bæredygtighed	Side 10
Tryghed i og omkring IrmaByen	Side 12
Boligtyper og anvendelse	Side 14
Højder	Side 15
Infrastruktur	
Fodgængere Cykler Cykelparkering	Side 16
Biltrafik Parkering privat fælles p-kælder]	Side 17
Ophold	
Hotspots Pladser Haver Parker Sport m.m.	Side 18
Løberuter	Side 19
Belægninger	Side 20
Belysning & Skilte	Side 21
Beplantning	Side 22
Eksempler	Side 23
Miljø	
Regnvandshåndtering	Side 24
Affald	Side 26
Placering af solceller Grønne tage Facader	Side 27

2. BYRUM

Introduktion til byrummet	Side 28
Fordeling af pladser [oversigtskort]	Side 29
Princip for byrum:	
Byrum A	Side 30
Byrum B	Side 31
Byrum C	Side 32
Byrum D	Side 33
Byrum E	Side 34
Byrum F	Side 35
Byrum G	Side 36
Byrum H	Side 37
Byrum I	Side 38

3. BYGNINGER

Introduktion til bebyggelser	Side 39
Fordeling af bebyggelse [oversigtskort]	Side 41
Princip for bygninger:	
1 Indkøbscenter Øvrig funktion	Side 42
2 Villæer	Side 43
3 Punkthuse	Side 44
4 Townhouses	Side 45
5 Villa med erhverv	Side 46
6 Etageboliger	Side 47
7 Etageboliger	Side 48
8 Etageboliger	Side 49
9 Etageboliger Øvrig funktion	Side 50
10 Etageboliger	Side 51
11 Etageboliger	Side 52
12 Punkthuse	Side 53
13 Townhouses	Side 54
14 Seniorboliger	Side 55
15 Affald	Side 56
16 Rækkehuse	Side 57
17 Rækkehuse	Side 58
18 Rækkehuse	Side 59
19 Rækkehuse & Punkthus	Side 60
20 Punkthuse	Side 61
23 Parkering & Pavilloner	Side 62
24 Rækkehuse	Side 63

SUPPLERENDE MATERIALE

Materialer - Bygninger	Side 65
Solanalyse	Side 66
Vind	Side 67
Redningsarealer - Brand	Side 68
Rådgivere - Oversigt	Side 69



Designmanualens formål

Intensionen med manualen er at den skal sikre et højt niveau for kvalitet i IrmaByen. Den skal bidrage med en forventningsafstemning mellem kommunens byggesagsbehandlere og kommende investorer, udviklere, arkitekter mm. der skal forme de mange kvarterer og bygninger.

Designmanualen skal understøtte lokalplanen og dermed fungere som et dokument sagsbehandleren kan anvende for at sikre, at intentionerne for området opfyldes. Ligeledes kan investorer, udviklere, arkitekter mm. finde inspiration og retningslinjer til at starte et givent projekt op.

Første afsnit i designmanualen er en introduktion til hovedidéen for området.

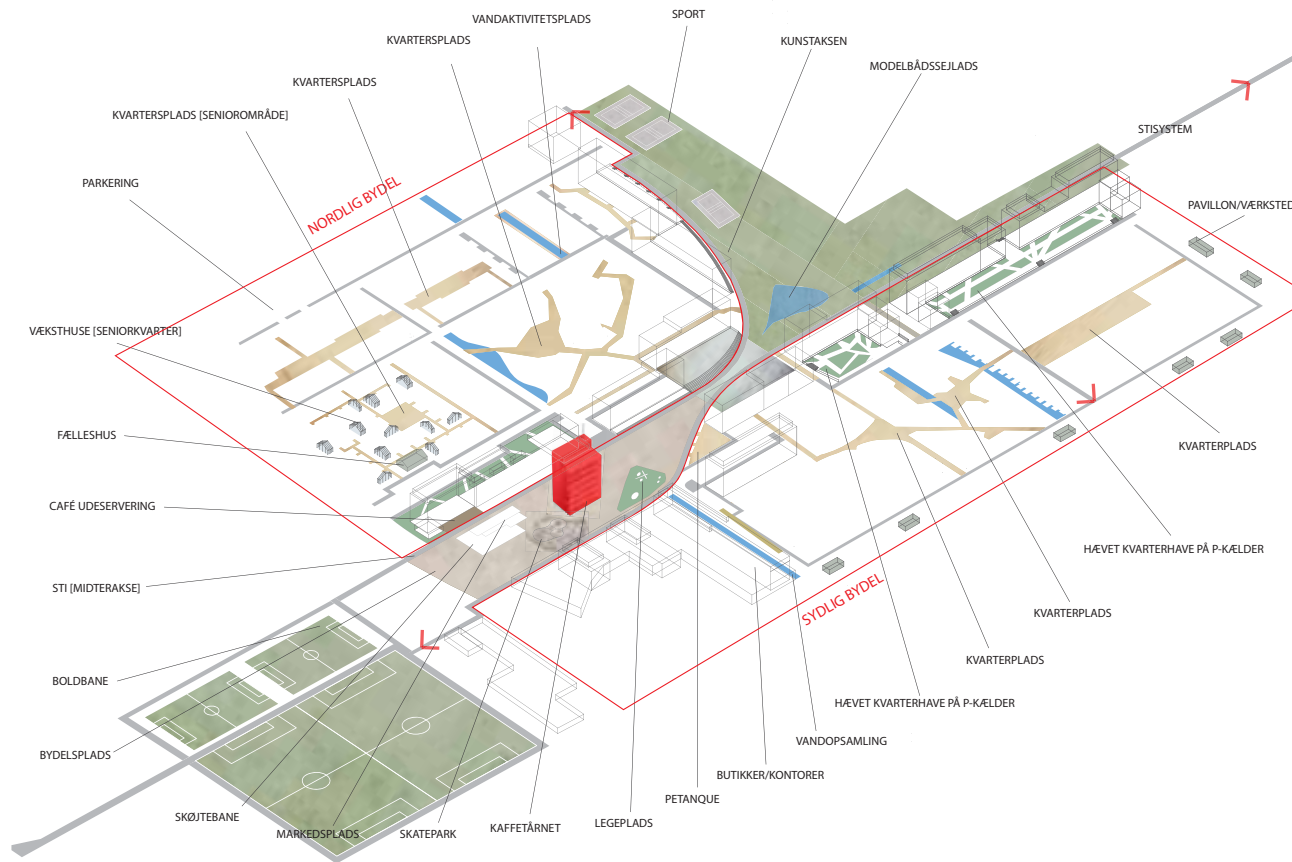
Andet afsnit beskriver områdets byrum og deres indbyrdes hierarki.

Tredje afsnit gennemgår bygningerne og deres sammenhæng med området.

Slutteligt er der et afsnit med supplerende materiale, som belyser generelle udfordringer og ønsker for området.



Kort udført af Gehl Architects.



Bebyggelsen har to bydele placeret omkring et landskabeligt rum, som udvikler sig fra et grønt parkområde mod Espelunden og som gennem en indsnævring på midten skifter karakter til en urban plads hvor IRMATÅRNET er placeret. Imellem de to bydele, hvor den grønne kile snævrer til og får en bymæssig karakter, indskrives det identitetsskabende kaffetårn sig i centrum af bydelens store plads, som bydelens vigtigste bygning. Sammen med markedspladsen og det mindre butikscenter bliver det bydelens hjerte, hvorfra de mange bolig-gader folder sig ud til de forskellige kvarterer.



PLADSER

De to bydele omkring kilen opdeles i mindre kvarterer, som hver især er forskellige. Hvert kvarter har sin egen kvartersplads som samlende element for det nære boligområde. Pladserne knyttes sammen af stiforløb på tværs af den kørende trafik.

IrmaByens identitet er båret af kilen og tårnet – omkranset af de to mindre bydelsområder, som med deres mangfoldighed øger oplevelsen af byen som en levende og mangfoldig by. Denne forskellighed i pladser, byrum og beplantninger bliver sammen med de indlagte funktioner, som kreative virksomheder og sport, det bærende element som skal sikre at bydelen bliver besøgt af borgere fra hele Rødovre og de omkringliggende kommuner.

Hvert delområde opleves som forskelligt og særegent pga. bygningernes volumener, arkitektur, trafikale vilkår, kvarterspladser, belysning og belægninger. Byplanen får et hierarki som gennem de store offentlige rum bevæger sig ned i mindre kvarterspladser af mindre offentlig karakter. Som bilist og cyklist har man adgang til de store pladser via asfaltveje, og som fodgænger har man adgang til de mindre kvarterspladser, der orienterer sig til den enkelte bolig via grusstier, som signalerer en langsommere bevægelse i området. Om aftenen afspejler belysningen hvilken funktion pladserne har – ophold eller bevægelse, aktivitet eller stilstand, dynamisk eller statisk.



ADSKILLENDE FÆLLESSKAB



"Det store landskabelige rum forbinder på den ene side IrmaByen med de store grønne rekreative områder som omkranser stedet, og på den anden side opdeler det bebyggelsen i to bydele. Landskabet bruges til det aktive liv med sport og kultur. Rummet er i sig selv identitetsskabende for bebyggelsen og skal opfattes som et fuldt offentligt område indskrevet i Rødovre på lige fod med fx Vestvolden.

Det er dette store byrum som med sin kileformede rummelighed adskiller de to bydele fysisk og samtidig med sine aktiviteter tilbyder et fællesskab - aktiviteter som vil være med til at give IrmaByen sin selvforståelse og egenart.

Det er ønsket at dette store rum gennem sin udformning skal afspejle de årstidsmæssige vilkår – lige fra sommeraktiviteter, som beachwolly og Petanque til isskøjtebane om vinteren, fra regnvandsbassinets forskellig vandstand til beplantningens forskellige blomstringsperioder. Ønsket om de mange små historier der som i et puslespil danner den nye by.

Det er vigtigt for dette landskabelige rum at det er nemt tilgængeligt fra de to bydele – og at bygningerne møder landskabet med en lethed og åben karakter hvor aktive stuer med forarealer giver beboerne mulighed for at sidde ude og deltage i uderummets tilbud.

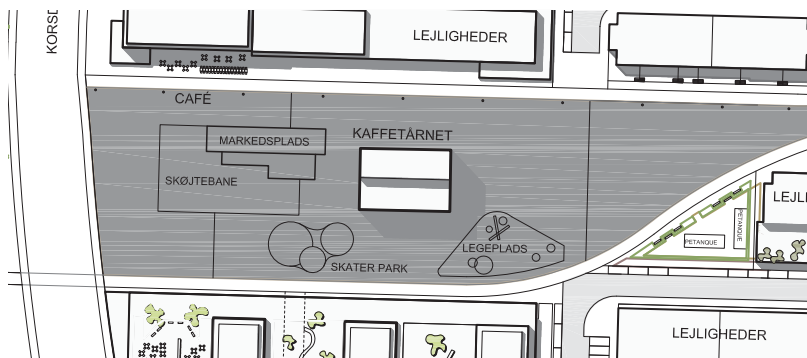


BYDELSPLADSEN



"Hovedpladsen ligger mellem de to bydele. Hovedpladsen er en forlængelse af det overordnede landskabelige træk som strækker sig igennem bebyggelsen. Her er det det urbane træk som er fremherskende. Fladen, bygningerne som omkranser rummet, inventaret, belysningen, Irmatårnet og de forskellige funktioner som er på pladsen, giver pladsen en bymæssig karakter. Det ikonskabende Irmatårn som står i centrum af området giver en stærk identitet til pladsen, som fortællelæssigt rækker ud over bebyggelsen.

Det er idéen med pladsen, at det så at sige er området "Rådhusplads" med aktiviteter fra stueetagens arealer på begge sider af pladsen, tårnets aktiviteter, som sammen med det overdækkede torv og den gode placering til Vestvolden skal sikre en høj aktivitet og tiltrækning til pladsen fra området omkring sig.

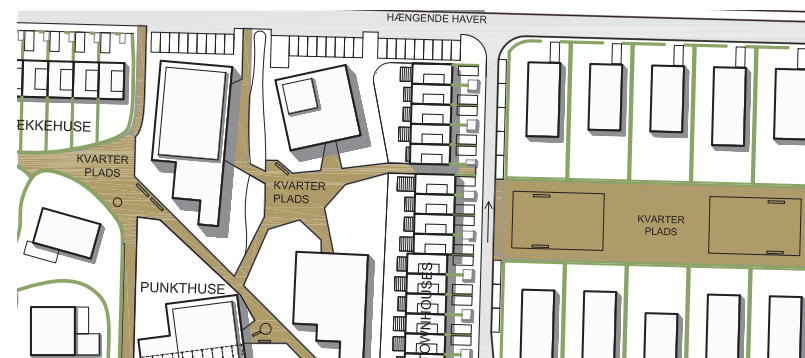


KVARTERSPLADSEN



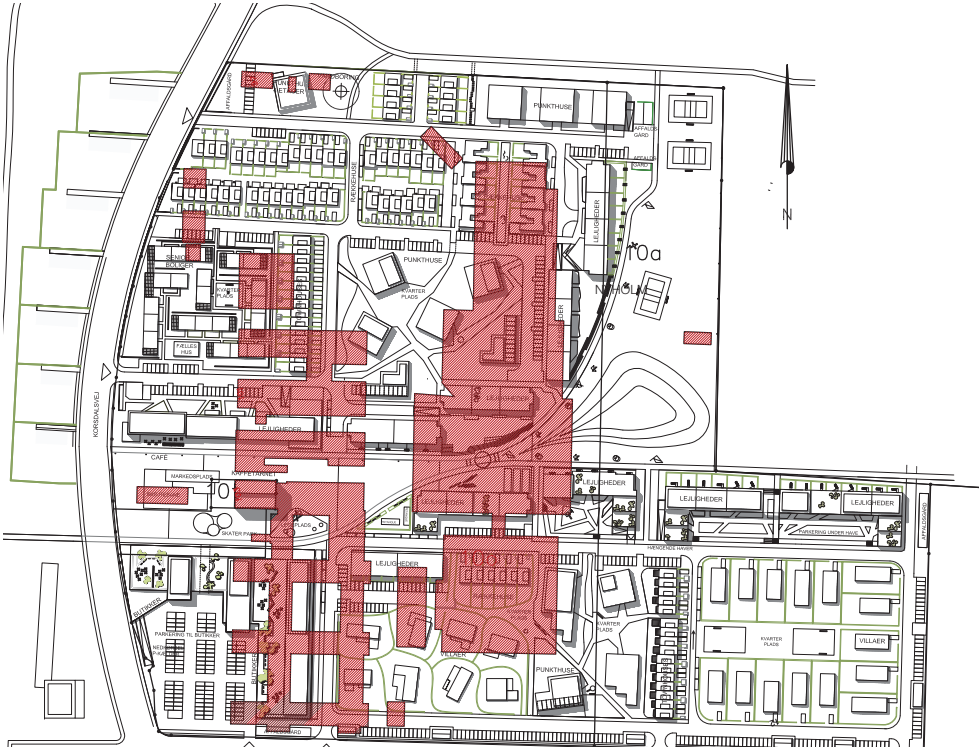
"De to bydele er opdelt i mindre bebyggelser - kvarterer som hver har sin egen identitet.

Det er her de enkelte beboere relaterer sig til sine nære naboer, og det er her man som "ikke-beboer" i området, legitimt bevæger sig ind i kvarteret på sin vej gennem bebyggelsen. Kvarterspladsen er tænkt som et sted hvor unge mødes og ældre opholder sig. Pladserne er individuelt udformet og skal fungere som et centrum i de mindre kvarterer. Enkelte kvarterspladser vil have aktiviteter knyttet til sig, men primært er det et sted til at mødes, passere og opholde sig – funktionen forandrer sig i takt med dagens forløb.





Eksisterende forhold med industri og kontorbygninger (Coop Danmark)



Eksisterende bygning lagt sammen med den fremtidige bebyggelsesplan

SIGNATUR:
EKSISTERENDE BYGNINGER



Rødovres nye bydel bygger på væsentlige værdier inden for bæredygtighed og har taget sit afsæt i intentionerne fra 'Nordic Built Charter's 10 punkter for bebyggede omgivelser, der sikrer et design med bæredygtige løsninger i et helhedskoncept. Bæredygtighed spænder bredt, og tiltagene er derfor beskrevet som delmængder af designmanualens afsnit. I dette afsnit opsummeres hovedpunkterne.

Vi vil skabe bebyggede omgivelser som:

- ① Er skabt for mennesker og som fremmer livskvalitet.
- ② Rykker grænserne for bæredygtige aktiviteter, ved brug af vores innovative tankegang og høje vidensniveau.
- ③ Forener bylivet med naturens kvaliteter.
- ④ Har CO2-neutral emission i et livscyklusperspektiv.
- ⑤ Er funktionelle, gennemtænkte og æstetisk appellerende, og som bygger på det bedste fra den nordiske tradition for design.
- ⑥ Er robuste, holdbare, fleksible og tidløse – bygget med lang holdbarhed.
- ⑦ Udnytter lokale ressourcer og tilpasset lokale forhold.
- ⑧ Produces og vedligeholdes via partnerskaber, der bygger på et åbent samarbejde på tværs af grænser og fagområder.
- ⑨ Udvikler koncepter som er skalerbare og kan bruges globalt.
- ⑩ Er til gavn for mennesker, virksomheder og miljøet.

PLANLÆGNING OG GENERELLE TILTAG

IrmaByen er skabt med en stor diversitet, der favner mange forskellige byrum og boligtyper. Den oplevelsesrige forskellighed er tilegnet den menneskelige skala, og bevægelsen gennem området er et opgør med den monotome bebyggelse.

Ønsket om diversitet er et af de bærende elementer i den fremtidige byplan, og det peger naturligt i retning af bygninger og pladser med forskellig størrelse og karakter. På den anden side sikres en samlende identitet for området i sin helhed, gennem bearbejdningen af de offentlige arealer med belysning, belægninger etc.

Der arbejdes med en byudvikling, hvor luft, fysisk plads, grønne områder og udsyn til himlen er bærende elementer. Det er samtidig idéen med planen at skabe en fortættet og levende by med en mangfoldig urbanitet, hvor sociale, kulturelle og sportslige aktiviteter naturligt udspilles.

Designmanualens beskrivelser af de forskellige byrum viser de mangeartede bæredygtighedstiltag. Huse ved regnvandsbassin, hvor der ønskes etableret en aktiv opholdszone - områder der gøres offentlige og rekreative områder med kulturelle og sportslige aktiviteter.

Gennem dialog med det Kriminalpræventive Råd er der fundet en række tryghedsfremmende tiltag, hvor "design skaber tryghed", der er indgået aftale med en kunstner om etablering af ophold, lege- og motionsudstyr baseret på genbrugte materialer fra området, kaffetårnet bibeholdes med en ny og inddragende funktionalitet og der arbejdes løbende med aktiviteter, der inddrager området som en naturlig del af den øvrige by.

BEPLANTNING

Med en beplantningsplan sættes der fokus på at åbne op for oplevelser i de grønne områder. Det skal være let at vælge et sundt og aktivt hverdagsliv i IrmaByen. Derfor skal beplantningsplanen også aflæses i tæt sammenhæng med stiforbindelser, pladser, sportsaktiviteter og områdets øvrige muligheder for aktivitet.

Områdets beplantningsstrategi bygger på vigtigheden i biodiversitet for at opnå et sundt og varieret grønt. Den trækker eksisterende beplantnings diversitet ind i området



og etablerer nye karakteristika.

De grønne områder skal i videst muligt omfang planlægges til at være klimarobuste. Der arbejdes desuden med spiselige beplantninger, således at der fremkommer offentlige "køkkenhaver" i området.

I grønne områder skal klimatilpasning ske under hensyntagen til bevaring og mulighed for videreudvikling af naturværdier og rekreative værdier. Beplantningsplanen arbejder med 3 skalaer og sikrer stor biodiversitet, som giver en god kobling mellem natur og by.

REGNVANDSHÅNDTERING

Regnvand og afvandingsudfordringer anvendes aktivt, som en rekreativ fordel i form af vandbassiner, der beplantes, således at de også tåler udtørring.

Generelt placeres bebyggelserne således i terrænet, at regnen ledes væk fra boligerne. Dette sikrer bygningerne; også ved skybrud.

For at aflaste det offentlige afløbssystem forsinkes en del af regnen i kanaler og åbne regnvandsbassiner

På Punkthuse, townhouses og rækkehuse stilles krav om grønne tage til forsinkelse af regnvand. Dette gælder ligeledes for carporte, skure og tekniske anlæg i hele området. Grønne tage beskytter effektivt mod UV-strålernes nedbrydende virkning på tagkonstruktionen – dvs. en begrønning kan være med til at forlænge levetiden på taget. Herudover er der besparelser på energjudgiften til opvarmning og nedkøling.

BYGNINGER

Boligerne er funktionelle i deres geometri til beboelse. De sikres alle gode lysforhold og udsyn til grønne områder.

Bygninger projekteres miljørigtigt i forhold til klimatilpasning, energioptimering og bæredygtige materialevalg.

Materialerne for bygninger og belægninger er udvalgt med holdbarhed og bæredygtighed for øje. De er tidsløse og patinerer smukt.

Der sættes fokus på at styre og minimere sundhedsskadelige stoffer og stoffer, der er farlige for miljøet.

Generelt skal der anvendes materialer, systemer og processer, der er energieffektive, miljøvenlige og som har mindst muligt CO₂-udledning.

Endvidere er der fokus på brug af materialer, der kan genbruges, som ikke er en begrænset ressource og gerne materialer, der er genbrugt.

Energikilder som fjernvarme, solceller og solpaneler sikrer en lav CO₂-udledning i sammenhæng med bygningsreglementets høje krav, herunder krav til minimum energiklasse BR2020.

SUNDHED

Det skal være let at vælge et sundt og aktivt hverdagsliv i IrmaByen.

Den tilfører nye former for uformel sport og kobler sig på de allerede etablerede muligheder.

Der er indrettet stisystemer, der sikrer, at cyklister og fodgængere har gode forbindelser i hele området. Der er indrettet løberuter og området indeholder generelt tilbud til styrkelse af fritidslivet i form af sport og kunst.

Hele denne bæredygtige fremgang for bydelen i Rødovre skal sikre en langsigtet kvalitet og skal være til gavn for beboere, investorer og miljøet. Det er vigtigt at både bebyggelse og udearealer er i betragtning.



Af: Bo Grönlund, arkitekt maa, tryghedskonsulent Urbanity & Safety



Billedet viser al politianmeldt kriminalitet / kvadratkilometer i 2013 i IrmaByens nærområde.

Tryghed i forhold til kriminalitet handler både om den faktiske sikkerhed, dvs. sandsynligheden for ikke at blive udsat, og om den følelsesmæssige oplevelse af tryghed baseret på den konkrete stedsoplevelse, m.m. De to ting følges ikke altid ad, men de påvirkes begge af et steds overskuelighed og af om der er mennesker og vinduer tilstede, som kan bidrage til et socialt opsyn. I de mørke timer bør belysningen være jævn og ikke blændede.

Kriminaliteten i omgivelserne til IrmaByen er på et forventet niveau for Københavns forstæder, afstanden til city og S-togsstationer taget i betragtning. I en kvadratkilometer omkring IrmaByens østlige del ligger den samlede kriminalitet på ca. 190 anmeldte hændelser/år. I de indre dele af København er kriminalitetsniveauet ikke sjældent 10 gange højere eller mere.

Tabel: IrmaByens østlige nærområde (svarende til det midterste tern på billedet ovenfor med tallet 203)
Kriminalitet / kvadratkilometer Januar 2010 - Juni 2014 i gennemsnit / år

Hele straffeloven 191	Røveri 1	Brugstyveri bil 20	Tyveri i øvrigt 8
Hærværk 11	Sædelighed 0	Butikstyveri 2	Drab 1
Indbrud beboelse 39	Tyveri fra borger 46	Indbrud erhverv 35	Vold 3
Personfarlig krim 5	Tyveri fra personbil 6	Tyveri fra varebil 8	Narkotika 7

Det største problem i IrmaByens nærområde er indbrud og tyveri, som udgør 86% kriminaliteten. IrmaByen vil sandsynligvis kun i ringe omfang blive præget af personfarlig kriminalitet - dette vurderet på bebyggelsens art og kriminalitetsniveauet i omgivelserne.

Der vil være nogen risiko for hærværk, men det kan modvirkes ved passende materialevalg på de dele af facader, mure og udstyr, som let kan nås (dvs. op til 2,5 til 3 meters højde). Brugstyveri af biler er generelt blevet kraftigt reduceret i de senere år, da næsten alle biler nu har elektronisk startspærre. Cykeltyverier kan modvirkes ved den konkrete placering og udformning af cykelparkeringer og opbevaringsrum til cykler (synlige cykler og gode låsemuligheder). Forebyggelse af indbrud kan forbedres væsentligt gennem bedre skalsikring på bygningsniveau, især i stueetagen og evt. kældre.

Udformningen af hegn er også væsentligt for at reducere indbrud. Hegn bør være lavt ud til veje og stier, hvor der færdes fodgængere tæt på. Åbninger i hegn bør her forsynes med låger i samme lave højde. Hegn mod naboer og bagsider kan med fordel være højere, f.eks. 1,8 meter, men hegnet bør da være uigennemtrængeligt og evt. låger høje og aflåselige.

Billederne nedenfor viser en rumlig syntaksanalyse af færdselslinjerne i selve IrmaByen (venstre), overblik i bymiljøet (midt) og forskellige hækhøjder mod vej (højre). Syntaksanalysen viser et vigtigt nord-sydligt hovedstrøg i IrmaByen (rød linje). De forskellige hækhøjder til højre (billede fra Skovlunde) har resulteret i færre indbrud ved lav hæk og flere indbrud ved høj hæk.



Stierne nord og øst for IrmaByen opleves ofte som øde. Dels ser man ikke mange mennesker på stierne, dels mangler der bygninger eller synlige vinduer. Rødager Allé (højre billede) bliver IrmaByens vigtigste forbindelse til Tårnvej og Rødovre Centrum for fodgængere og cyklister. Her bør barrieren fjernes og Rødager Allé få en cykelsti.

Den rumlige syntaksanalyse nedenfor viser bevægelsesnettet for fodgængere og cyklister i det centrale Rødovre mellem Jyllingvej og Roskildevej efter at IrmaByen er gennemført. De røde linjer viser de mest integrerede linjer i området og via orange, gul, grøn og blå til de linjer som er mest isolerede (de blå). Fodgængere og cyklister vil i betydelig grad fordele sig på samme måde.

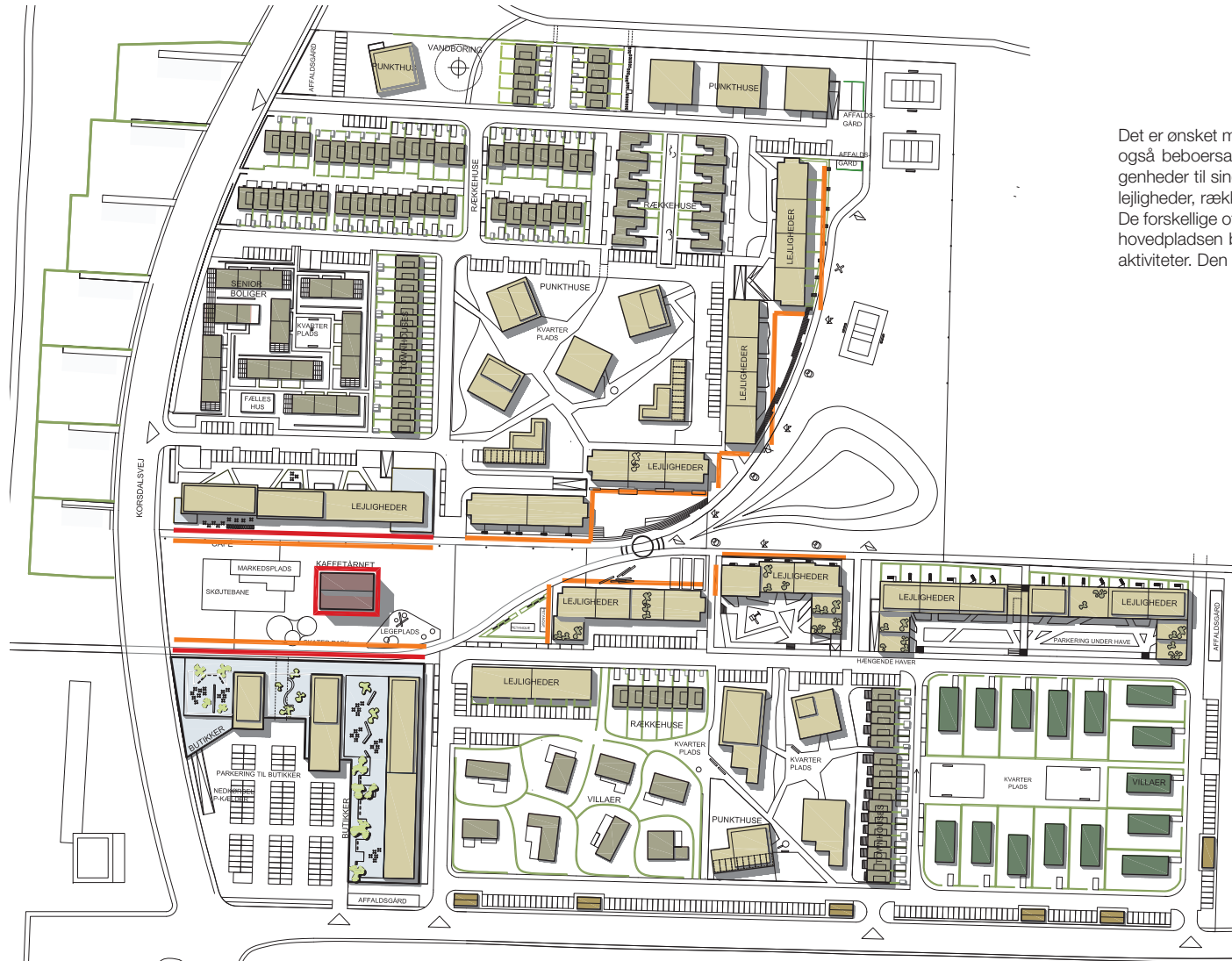
Syntaksanalysen viser også at centrum er krydset Tårnvej / Rødovre Parkvej og at Rødager Allé efter IrmaByens gennemførelse bliver 'orange', dvs. en vigtig linje i det samlede net. Det vil også være væsentligt at koble IrmaByen med en ny sti vest for tennisbanerne til Rødovre Park Allé (denne linje er med på kortet).



Rumlig syntaksanalyse



Eksempel på bebyggelse med tryghedsskabene og kriminal præventive tiltag.



Det er ønsket med området at det skal fremstå som en varieret by med stor diversitet - dette gælder også beboersammensætning og dermed udbud af boligtyper. Bebyggelsen indeholder små boligenheder til singler (seniorer), mellemstore boliger og større familieboliger, fordelt på boligtyper som lejligheder, rækkehuse, townhouses, villaer og klyngehuse. De forskellige offentlige og semioffentlige aktiviteter i området er udlagt i det landskabelige træk hvor hovedpladsen byder ind med sit udbud af serviceerhverv, liberalt erhverv, institutioner og kulturelle aktiviteter. Den landskabelige del af kilen understøtter fritidsdelen med sport og rekreation.

SIGNATUR:

- BOLIGER VILLAER, RÆKKEHUSE.
- BOLIGER ETAGEBYGGERI.
- BOLIGER MED ERHVERV.
- IVÆRKSÆTTER PAVILLONER.
- BUTIK, ERHVERV ELLER INSTITUTION.
- KULTURELLE FORMÅL, IDRÆT M.M.
- AKTIV FACADE I BOLIGER.
- MULIGHED FOR UDADVENDTE
FUNKTIONER I STUEETAGEN SOM CAFÉ,
RESTAURANT, BUTIK ELLER INSTITUTION.



KONTOR

KAFFETÅRNET

SENIORBOLIG

RÆKKEHUSE

TOWNHOUSES

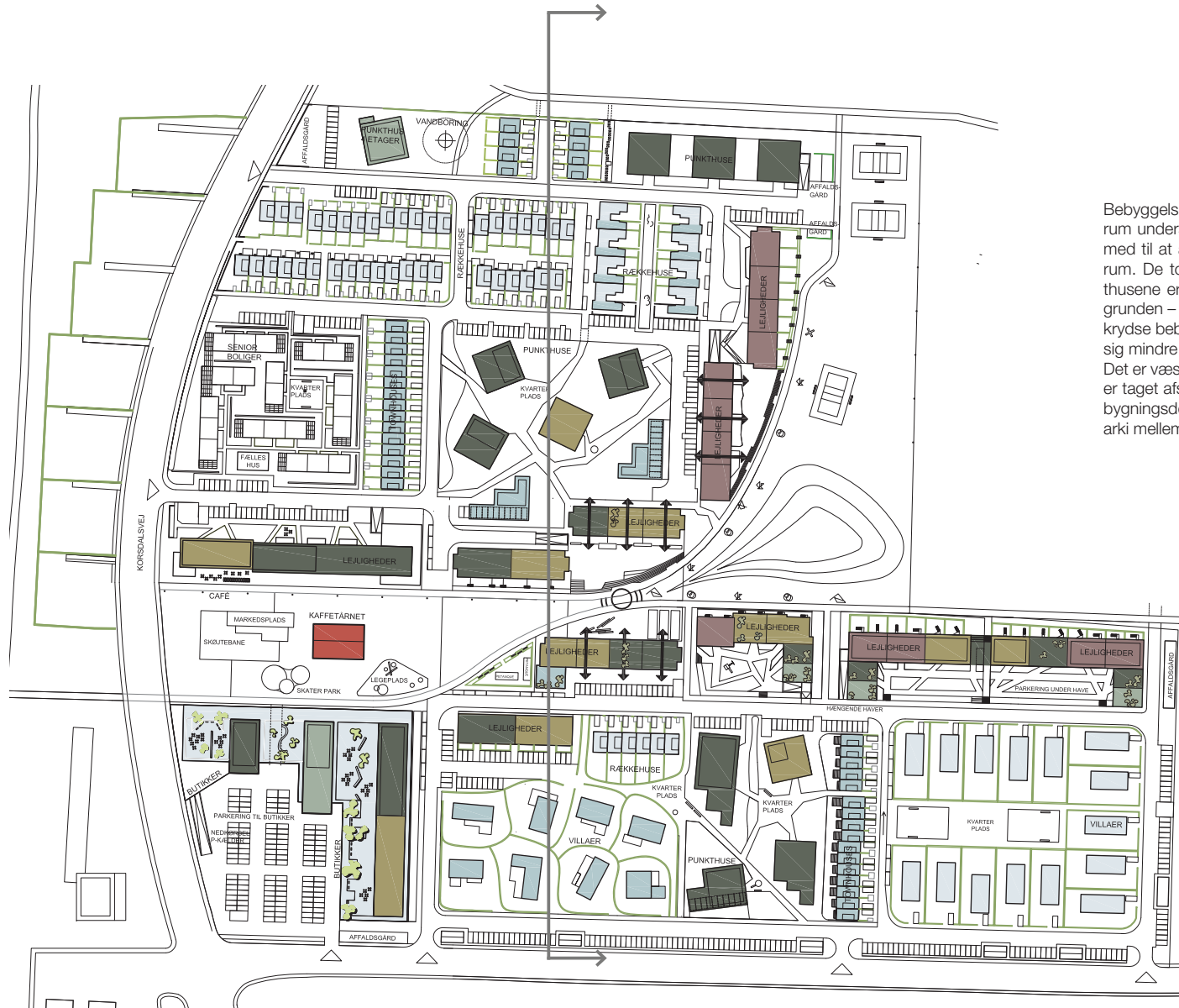
ERHVERV

VILLA

ETAGEBOLIG

VILLA MED ERHVERV

ETAGEBOLIG

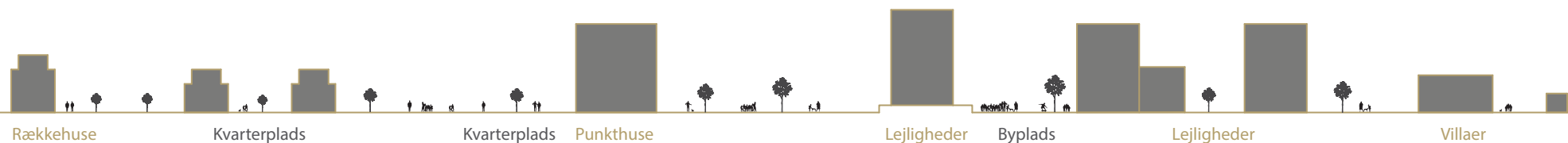


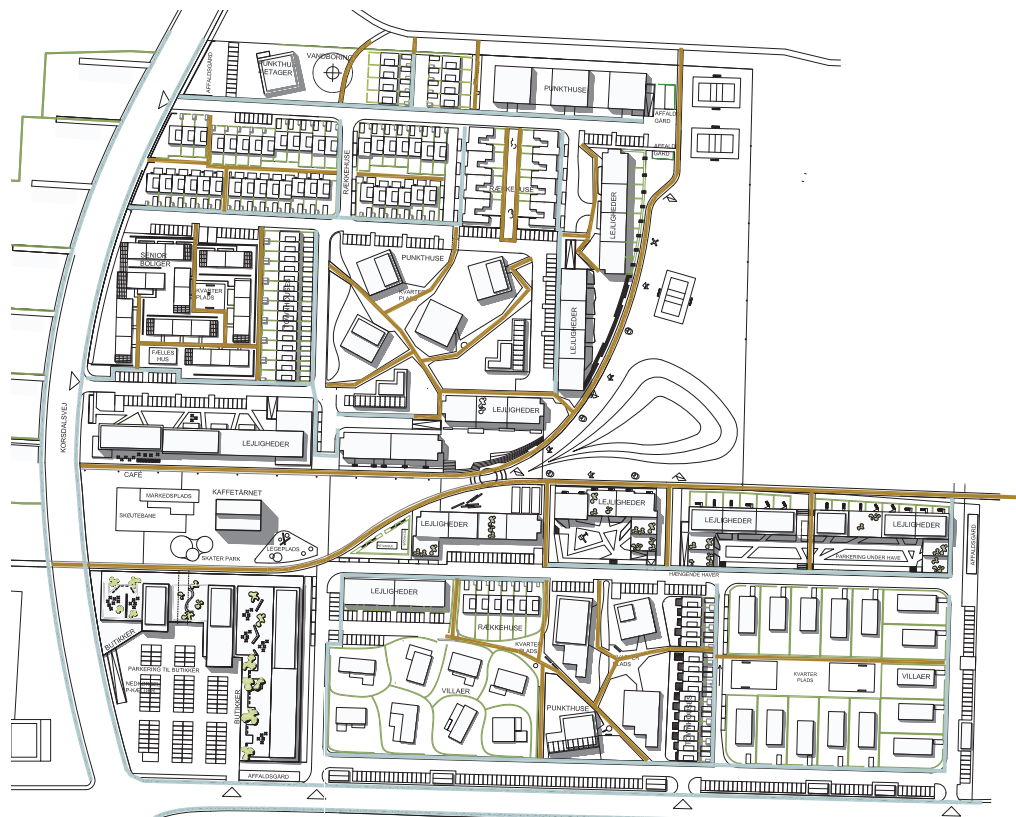
Bebyggelsesplanen tager afsæt i en varieret bygningshøjde, hvor det store landskabelige rum understøttes af høje etageejendomme mellem 5 og 7 etager plus penthouse, som er med til at artikulere overgangen fra de store grønne træk til de fortættede urbane mindre rum. De to bydele er opbygget omkring et hierarki hvor punkthusene er centrale. Punkthusene er centralt placeret med en relativ højde, men med fuld offentlig transparens på grunden – det er her de gående kan forlade det relativt stramme grid som vejene udgør, og krydse bebyggelsen i diagonaler på gang- og cykelstier. Omkring punkthusene udfolder der sig mindre kvarterer med hver sin identitet og i forskellige højder.

Det er væsentligt ved udarbejdelsen af de forskellige bebyggelser, at der i facadegeometrien er taget afsæt i de enkelte bygnings faktuelle højde og geometri, således at størrelsen på bygningsdelen står i et naturligt forhold til byggeriet, og at der er et naturligt aflæseligt hierarki mellem store og små bygninger.

HØJDER:

- | | |
|---|----------------------------------|
|  | BEBYGGELSE 1 ETAGE |
|  | BEBYGGELSE 2 ETAGER |
|  | BEBYGGELSE 3 ETAGER |
|  | BEBYGGELSE 4 ETAGER |
|  | BEBYGGELSE 5 ETAGER |
|  | BEBYGGELSE 6 ETAGER |
|  | BEBYGGELSE 7 ETAGER |
|  | MULIGHED FOR EKSTRA PENTHOUSE |
|  | EKSIST. BYGNING, BEVARINGSVÆRDIG |
|  | GENNEMGÅENDE INDGANGE |

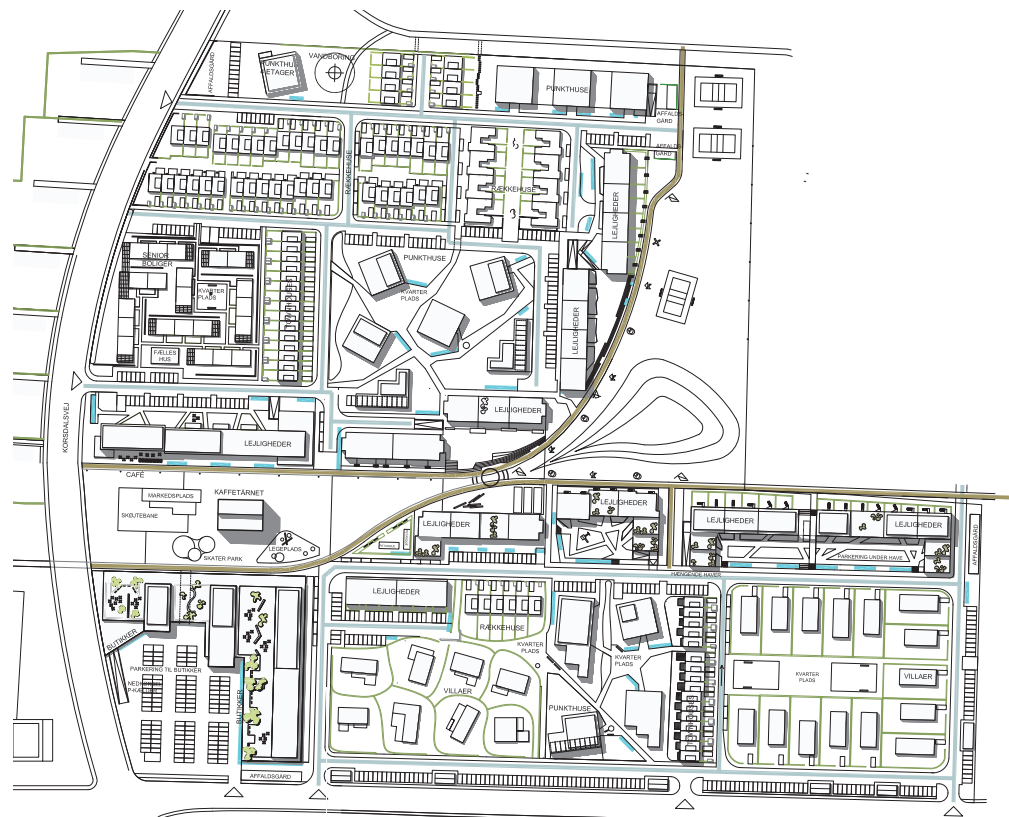




SIGNATUR:

— FORTOV
— GANGSTIER

FODGÆNGERE



SIGNATUR:

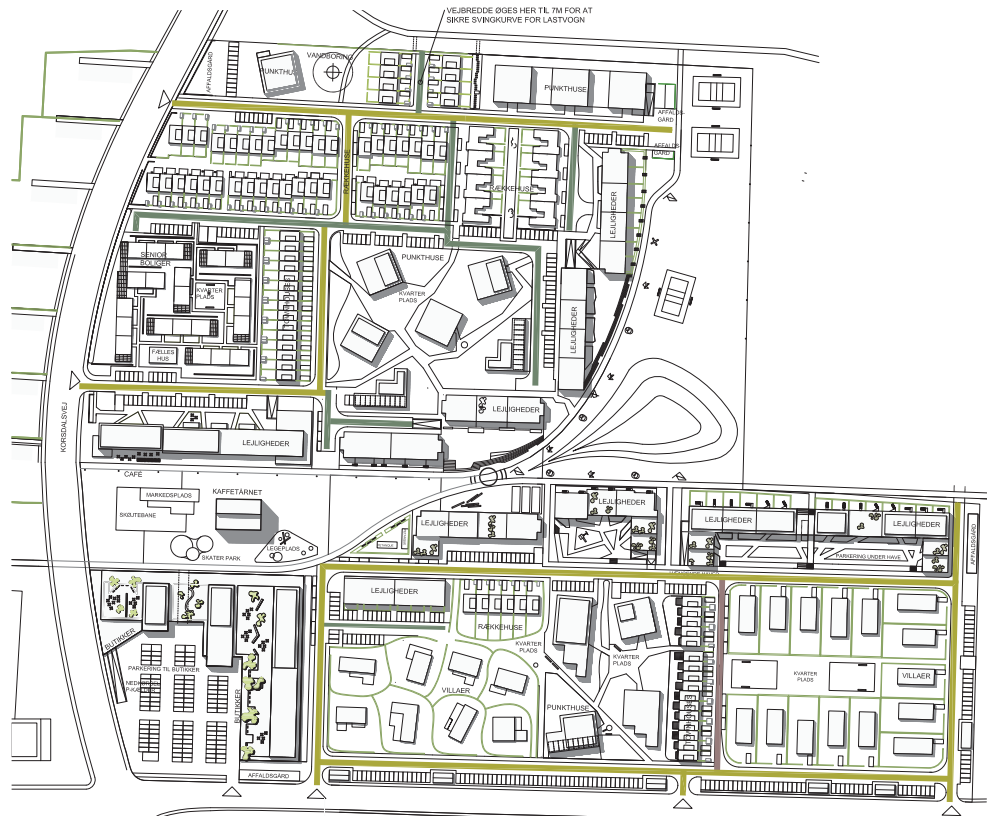
— CYKEL PÅ VEJ
— CYKELSTIER
— CYKELPARKERING

CYKLER

Stisystemet sikrer generelt, at cyklister og fodgængere har gode forbindelser i hele området. I øst vil vigtige destinationer for stitrafikken være Skovmoseskolen, Valhøj Skole og Rødovre Centrum. I vest vil vigtige destinationer være Espelundens Idrætsanlæg og stisystemet langs Vestvolden.

Cykelparkeringsnorm skal være i størrelsesorden 2 pladser pr. boligenhed. Gældende for etageboliger, punkthuse og område 1. Erhverv følger cykelparkeringsnorm på 2 pladser pr. 100m².

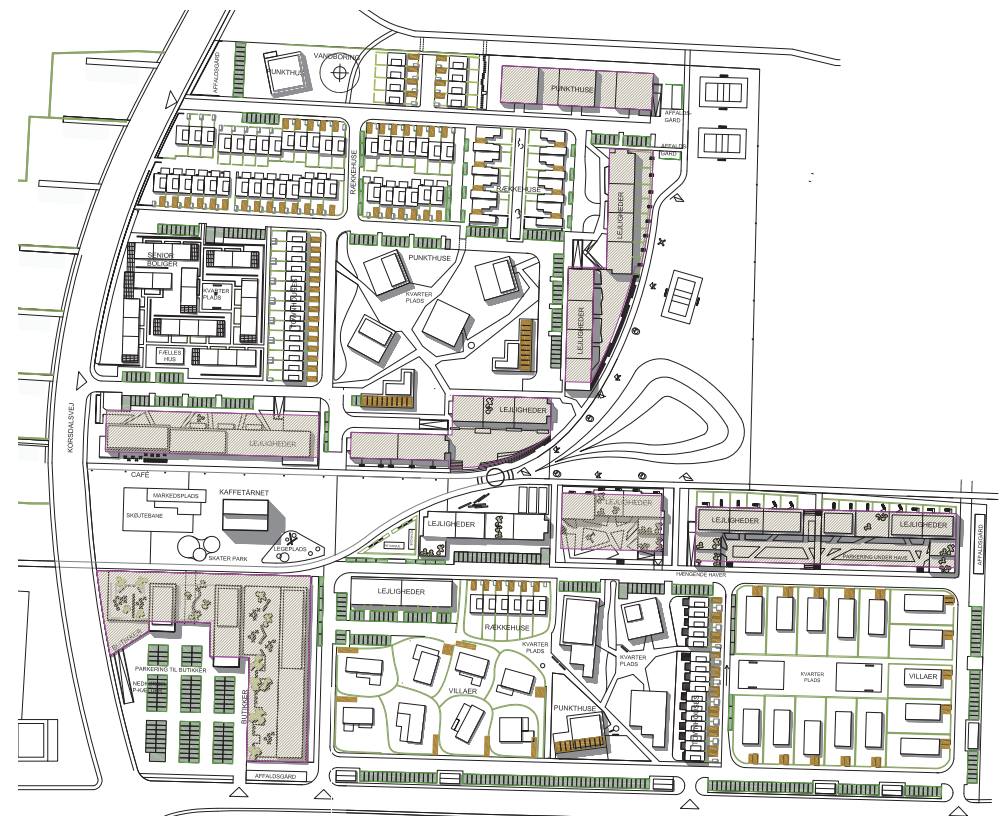




SIGNATUR:

- VEJTYPE 1
- VEJTYPE 2
- VEJTYPE 3 (ENSRETTET)
- INDKØRSEL TIL OMRÅDET

BILER



SIGNATUR:

- PARKERING PÅ TERRÆN
- PARKERING PRIVAT
- P-KÆLDER

PARKERING

Det interne vejnet består af veje med hastighedsbegrænsninger på 40 km/t og anbefalet 30 km/t samt fortov i en eller begge sider af vejen.

Parkering foregår både på terræn og i parkeringskælder.

TYPE 1 (MAX 40 KMT)



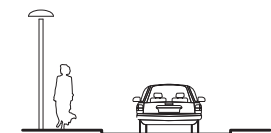
FORTOV	KØREBANE	KØREBANE	RABAT
2,0 M.	2,75 M.	2,75 M.	1,0 M.

TYPE 2 (ANBEFALET 30 KMT)

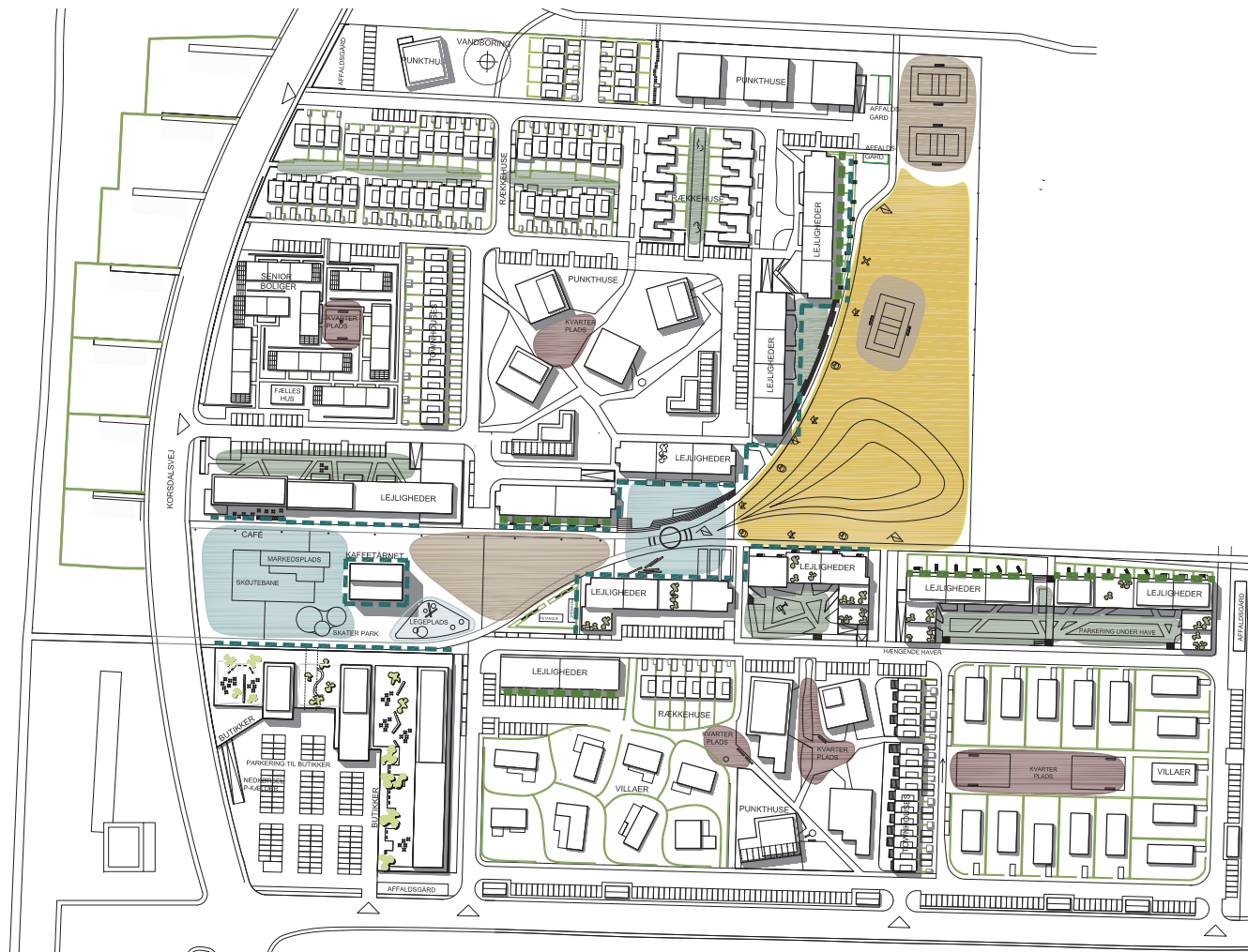


FORTOV	KØREBANE	KØREBANE	RABAT
2,0 M.	2,75 M.	2,75 M.	1,0 M.

TYPE 3 (ANBEFALET 30 KMT) ENSRETTET



FORTOV	KØREBANE	RABAT
2,0 M.	3,25 M.	1,0 M.



Oplevelsen af IrmaByen er bygget op omkring sammenhænge og modsætninger mellem de forskellige byrum som opstår, dels mellem de to bebyggede områder men i særdeleshed mellem de forskellige byrum i de to områder.

De forskellige pladser skal ses i sammenhæng med hvorledes man bevæger sig til og igennem områderne, og hvilken direkte relation de har til de omkringliggende huse.

Planen arbejder derfor med en graduering af pladserne, ikke kun i størrelse men også i karakteren af offentlighed, og dermed hvilken funktion pladsen skal indtage i den færdige bebyggelsesplan.

Afsnit 2 omhandler de forskellige pladser og deres forhold til omgivelserne, samt hvorledes de fremtræder i sammenhængen.

Der vil være ca. 3500 nye beboere i bydelen som alle skal finde plads til et udeliv - som yngre eller ældre, aktiv eller kontemplativ - det er derfor vigtigt at de forskellige pladser har forskellige temaer at byde ind med, således at udelivet bliver et aktiv for området.

ZONE FOR:

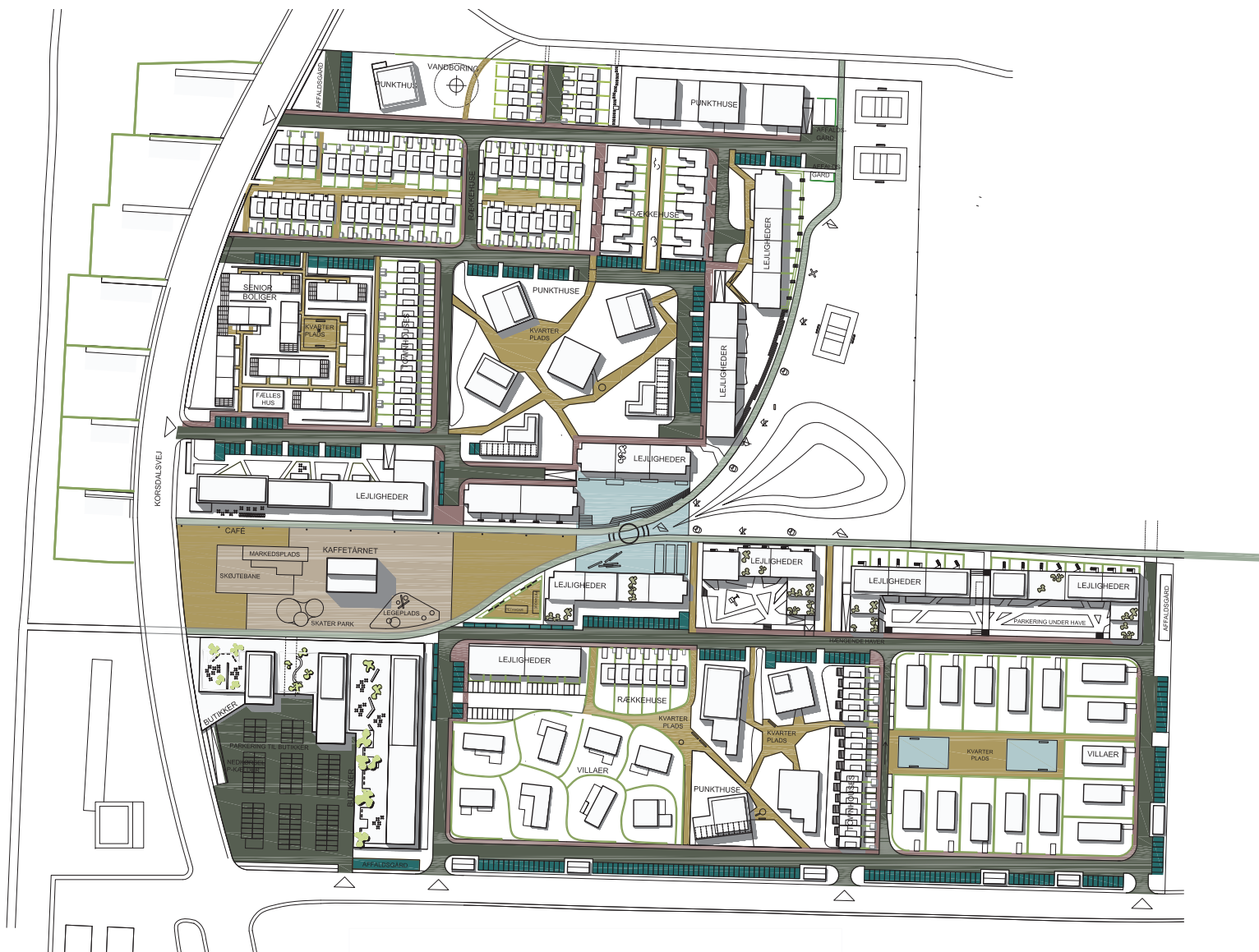
- OFFENTLIGE PLADSER
- SEMI OFFENTLIGE PLADSER
- PRIVATE PLADSER / GRØNNE OMRÅDER
- OFFENTLIG PARK
- LEGEPLADSER/ -OMRÅDER
- SELV-ORGANISERET SPORT
- AKTIVE FACADER
- PRIVATE FORHAVER





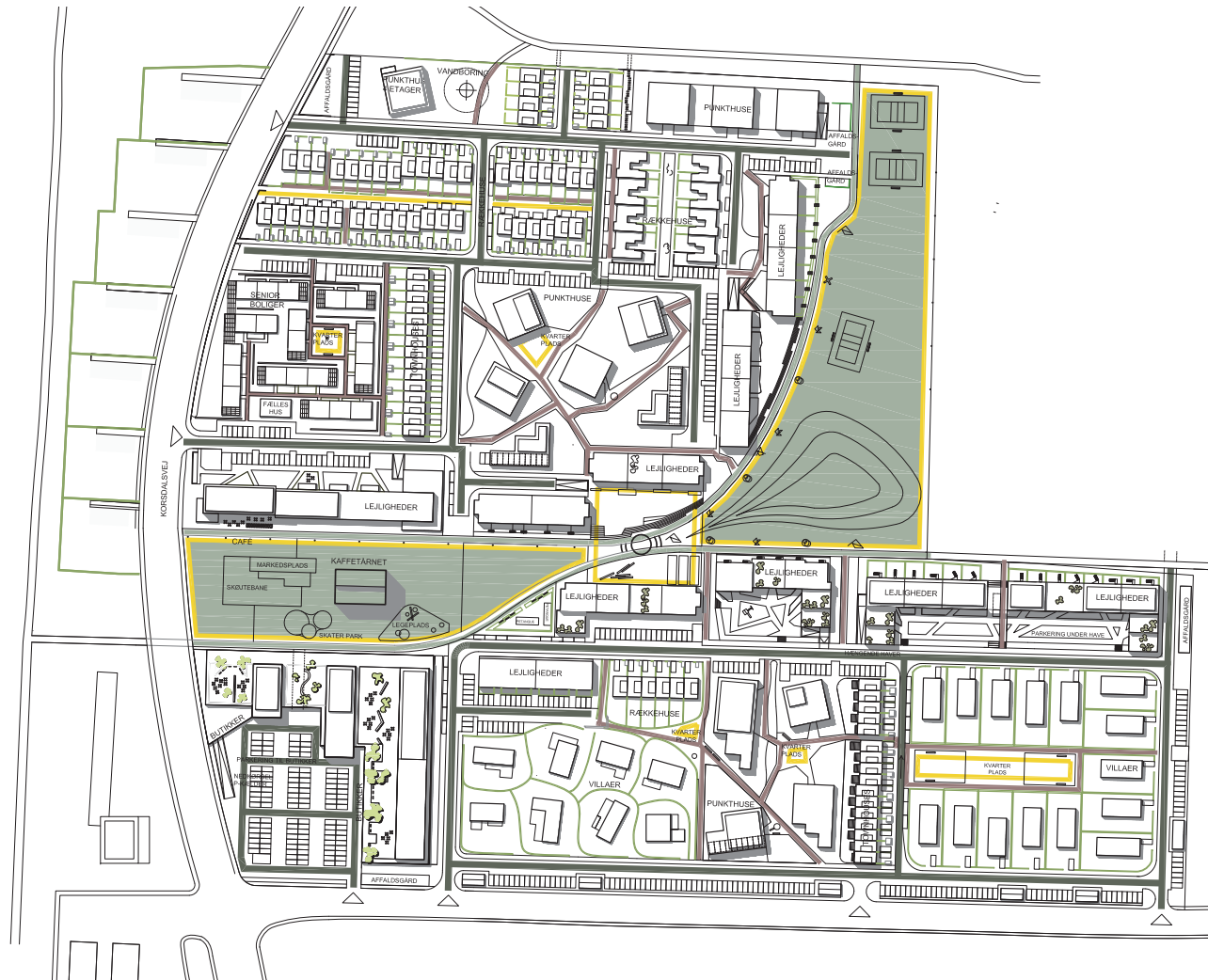
- 2 KM RUTE (MED LYS)
- 5 KM RUTE
- EKSISTERENDE:
 - 2,3 KM 'SUNDHEDSPORET'
 - 4,2 KM 'HJERTESTIEN'
 - 10 & 21 KM RUTE
 - ADGANG TIL VESTVOLDSTIEN





--	--

BELÆGNING TYPE 4 150X150 MM SORT, 100X100 MM LYS STRIPE
(PARKERINGSBÅSE)



Belysning

Belysning er en væsentlig del af opfattelsen af byen om aftenen, der udarbejdes et detaljeret projekt for hele området, således at der tages udgangspunkt i Rødovres Kommunes designmanual samt gældende vejregler.

Belysningsarmaturer skal fremstå af høj kvalitet og gældende for kategorierne:

- Gadelampe langs vej.
- Lav pullertlampe.
- Stier, plads & park.

Disse kategorier skal være ens (samme fabrikat) i hele området.

Gældende for kategorien: Pladsbelysning, effektllys.

Denne kategori skal udføres individuelt for hvert byrum således at byrummets egenart understøttes i belsningsprojektet.

Skilte

Ved skiltning på facade med udadvendte funktioner skal skiltning udformes med omtanke og omsorg. Bygningernes facader og opdeling er det primære, og skiltene skal underordne sig byrummet og bygningens arkitektur. De må ikke dominere ved overdreven størrelse, krasse farver eller et virvar af budskaber.

Der må etableres mindre udhængsskilte samt skiltning på facaden iht. eksempler nedenfor. Der skal være indkik i forretningerne, og der må sættes mindre løse bogstaver på døre og vinduer. Ingen forretningsvinduer må afblændes med folie eller andet afblændingsmateriale.

Farverne i skiltet skal tilpasses bygningens og omgivelsernes farveholdning og skilte må ikke udføres i selvlysende farver eller i blanke, reflekterende materialer.

Belysning af skilte skal være dæmpet og afstemt efter forholdene. Belysningen må ikke virke blændende eller generende for trafikanter og omkringboende. Skilte med pulserende eller blinkende lys tillades ikke. Skiltning skal godkendes af Rødovre Kommune.

Boliger med erhverv i område 5 har særskilt beskrivelse for skiltning, se område 5 side 44.

DELOMRÅDER:

BELYSNING DESIGNES ENDELIGT NÅR PROJEKT
FREMKOMMER FOR AT OPNÅ INDIVIDUELLE
UDTRYK I DELOMRÅDERNE:

-  GADELAMPE LANGS VEJ
- LAV PULLERTLAMPE STIER I DELOMRÅDER
-  PLADSBELYSNING, EFEKTLYS

STIER, PLADS & PARK:

BELYSNING & INVENTAR IHT. RØDOVRE
KOMMUNES DESIGNMANUAL



FUNKTIONSLYS



FUNKTIONSLYS



EFEKTLYS



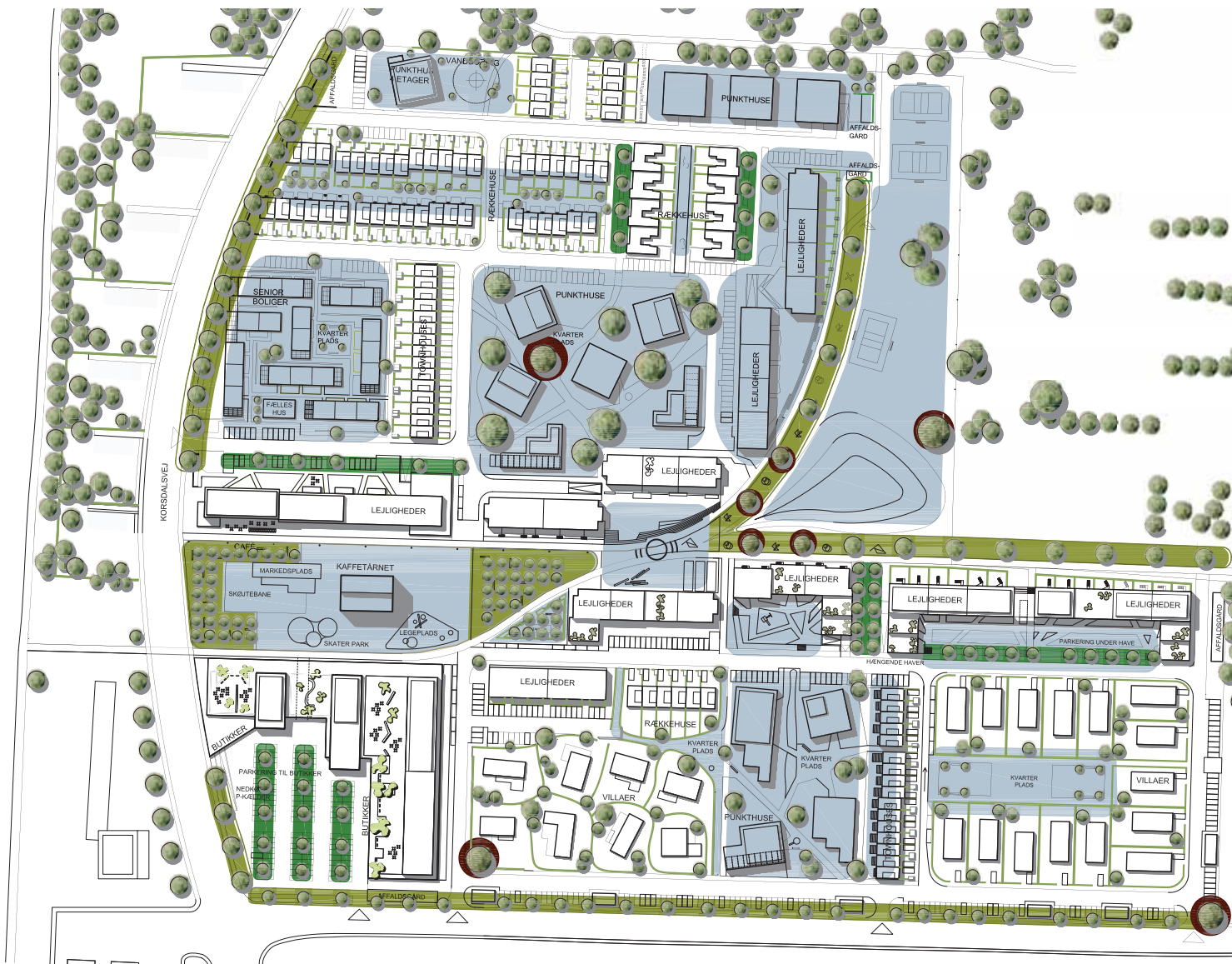
EFEKTLYS



SKILTNING



UDHÆNGSSKILT



Der er i dag en stor bevidsthed om de grønne områders sundhedsfremmende og forebyggende betydning. Med en beplantningsplan sættes der fokus på at åbne op for oplevelser i de grønne områder. Det skal være let at vælge et sundt og aktivt hverdagsliv i IrmaByen. Derfor skal beplantningsplanen også aflæses i tæt sammenhæng med stiforbindelser, pladser, sportsaktiviteter og områdets øvrige muligheder for aktivitet.

Områdets beplantningsstrategi bygger på vigtigheden i biodiversitet for at opnå et sundt og varieret grønt område. Beplantningsstrategien opdeles i tre lag.

1. lag starter skalamæssigt med de store træer,
 2. lag indeholder buske, hække og mindre træer.
 3. lag består af løgplanter, blomster og græsser.
- Til sammen skal de sikre variation og de skal kunne supplere hinanden gennem årstiderne.

Beplantningen skal differentieres delområderne imellem, således at den bidrager med et særligt karaktertræk. Eksisterende beplantning i området skal iagttages og hvis muligt bevares.

De grønne områder skal i videst muligt omfang planlægges til at være klimarobuste. I grønne områder skal klimatilpasning ske under hensyntagen til bevaring og mulighed for videreudvikling af naturværdier og rekreative værdier.

Område 22 er en forlængelse af Espelundens parkagtige karakter, med et offentligt stiforløb. Dette område er den egentlige sammenkobling med de tilstødende arealer. Det grønne område beplantes således at det ligner Espelundens beplantningsmønstre og er således med til at skabe helheden i en større grøn bymæssig sammenhæng for Rødovre.

Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang, såfremt de ikke er i konflikt med helhedsplanen. Træer der bevares skal beskyttes under byggearbejde, som udgangspunkt i drypzonen.

Beplantningen i de grønne områder skal tage sit afsæt i Rødovre Kommunes 'Park- & Naturplan' udgivet 2011.

SIGNATUR:

- TRÆRÆKKE - STORT TRÆ
- TRÆRÆKKE - MINDRE TRÆ
- SIGNALTRÆ / EKSISTERENDE TRÆ
- DEL-OMRÅDE MED SÆRLIG BEPLANTNINGSMÆSSIG KARAKTER



1. LAG | TRÆER



LIND



ROBINIA



VALNØD



RØDBØG
Eksempel på signaltræ



BØG



HÆNGEPIL
Eksempel på signaltræ



PLATAN



PRUNUS SERRULA



SKOVFYR

2. LAG | BUSKE | HÆKKE | MINDRE TRÆER



ABILD



FRUGT



BUSKROSER



BÆRMISPEL



DRONNINGEBUSK



JAPANSK KIRSEBÆR



PARADISÆBLER



SOLBÆRBUSK



TJØRN

3. LAG | LØG | BLOMSTER | GRÆS



AGASTACHE



ALLIUM



ERANTIS



IRIS



IRSK KLOKKEBLØMST



KROKUS



LILJETULIPANER



SKILLA



TULIPANER



BJØRNEGRÆS



BLÅTOP



DIAMANTGRÆS



DVÆRG PAMPAS



ELEFANTGRÆS



JAPANSK BLODGRÆS



LAMPEPUDSER



MOLINIA



SANDRØRHVENE



- Figurtekst til tabel 9:

Det skønnede nødvendige forsinkelsevolumen til håndtering af hverdagsregn i den fremtidige byplan for IrmaByen, samt kapaciteten af de udlagte kanaler og åbne regnvandsbassiner. Hverdagsregn defineres som en 5-års regn.

Anlæg til hverdagsregn	Overflade-areal [m ²]	Dybde [m]	Volumen [m ³]
Kanal (1)	324	0,30	97
Kanal (2)	148	0,30	44
Kanal (3)	314	0,30	94
Kanal (4)	351	0,30	105
Kanal (5)	117	0,30	35
Kanal (6)	174	0,30	52
Regnvandsbassin			3.212
Grønne tage	10.000	0,02	200
Samlet forsinkelsesvolumen i anlæg			3.841
<i>Volumenbehov ift 5-års hændelse</i>			<i>1.428</i>

Figurtekst til tabel 10:

Det skønnede nødvendige forsinkelsesvolumen til håndtering af skybrudsregn i den fremtidige byplan for IrmaByen, samt kapaciteten af det udlagte skybrudsbassin ved Kaffetårnet. Skybrud defineret som mellem en 5- og 100-års regn.

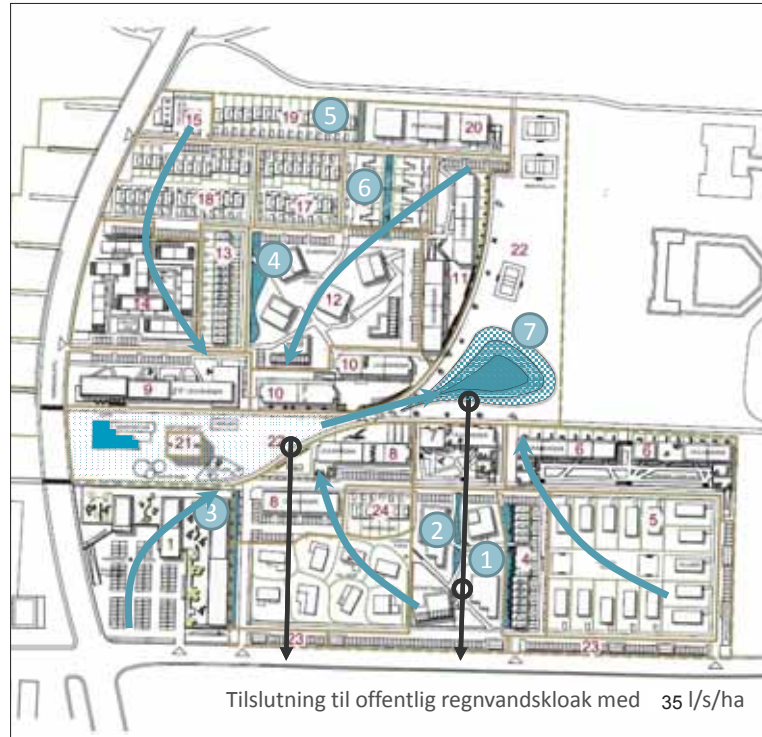
Anlæg til skybrudsregn	Overflade-areal [m ²]	Dybde [m]	Volumen [m ³]
Restvolumen i kanaler og bassin			2.413
Skybrudsbassin ved Kaffetårnet Skøjtebane	520	0,5	240
Samlet forsinkelsesvolumen i anlæg			2.653
Volumenbehov ift 100-års hændelse			2.613

Figur: Transportveje og forsinkelsesvolumener ved skybrud og hverdagsregn for projektområdet IRMA-grunden i Rødovre lagt oven på den fremtidige byplan. Denne plan forudsætter, at terrænet reguleres, så faldet svarer til strømningssretningerne.

Signatur: Hovedtransportveje på terræn ved hverdagsregn og skybrud er vist med blå pile. Forsinkelsesbassiner fra den fremtidige byplan er markeret med lyseblå cirkel med numre. Regnvandsledninger er skitseret med sorte pile. Nødløb fra terrænanlæg til regnvandsledningerne er vist med sorte cirkler. Med grøn flade vises det sydlige område, hvor Rødovre Kommune vil tillade udtræden af forsyningen for tag- og overfladevand.



Fyldt regnvandsbassin





Håndtering af affald

Dagrenovation
Affald fordeles i 6-7 typer affald.
Ved seniorboliger, punkthuse og etagebyggeri skal der etableres nedgravede anlæg.
Det skal sikres, at både adgangsvejen fra beholderen ud til skraldebilen og standpladsen for de tre to-delte affalds-beholdere, som skal placeres ved hver husstand for bolig-typerne rækkehus, townhouse og villa, består af en fast og plan belægning i form af fliser eller asfalt. Der må ikke være stigninger over 10 % fra beholderens standplads og ud til skraldebilen, ligesom eventuelle låger skal kunne stå åbne af sig selv.

Storskrald
Ved rækkehuse, townhouses og villaer placeres storskrald ved vejkant som afhentes hver anden uge.
For seniorboliger, punkthuse og etagebyggeri, etableres der 4 affaldsgårde i området. På kortet er anvist 4 affaldsgårde. Affaldsgård i område 1 kan hvis nødvendigt anvendes af erhverv.
Bemærk at afskærmning ikke må have overligger foran vippecontainere.

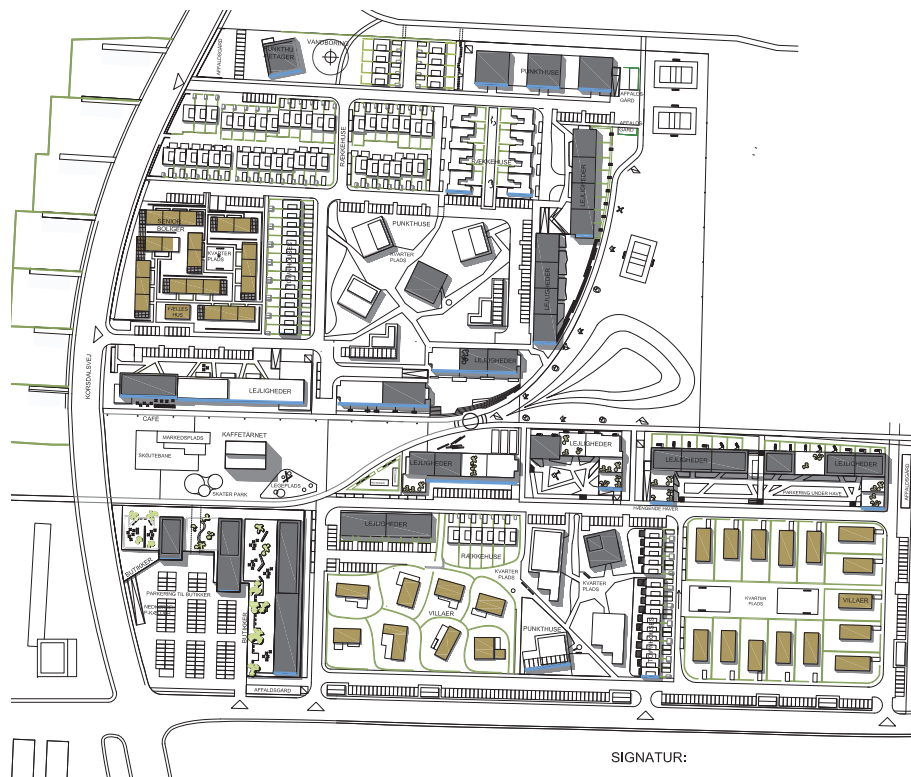
Skraldespande i det offentlige rum
Pladser, sti og vejforbindelser skal etableres med et passende antal skraldespande.

For mere information henvises til gældende information fra Rødovre Kommune.

SIGNATUR:

- AFFALDSGÅRD (STORSKRALD 100 M2)
- DAGRENOVATION (NEDGRAVEDE)





SIGNATUR:

- MULIGHED FOR SOLCELLER PÅ FLADT TAG
- MULIGHED FOR SOLCELLER PÅ SKRÅT TAG
- MULIGHED FOR SOLCELLER PÅ FACADE

Solceller

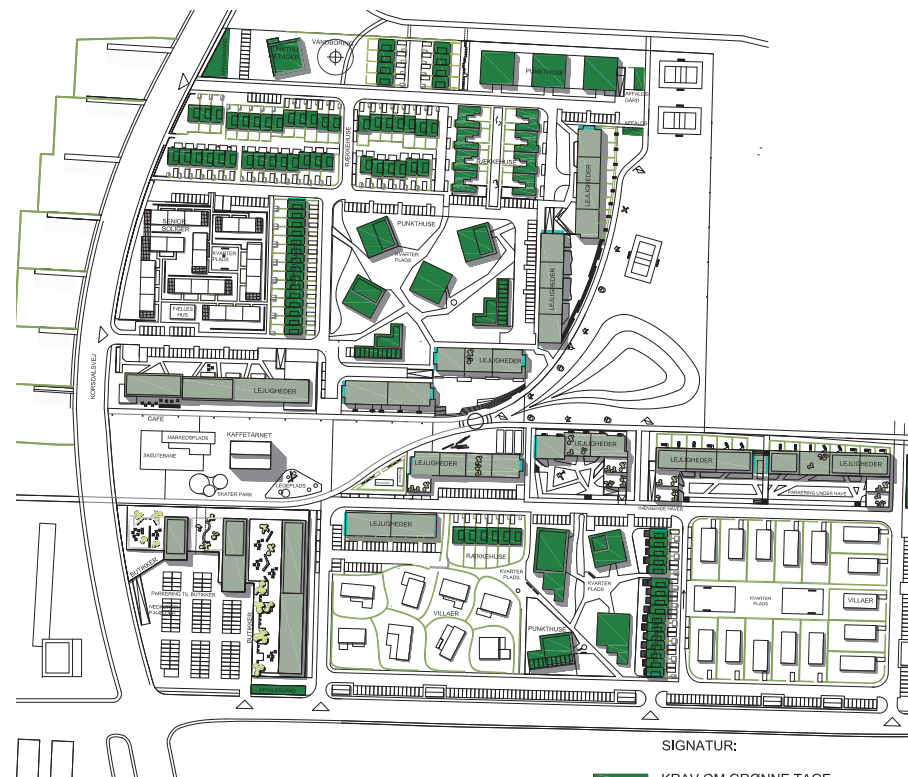
Princip:

Høje bygninger har solceller på tag, lave bygninger har grønne tage.

SOLCELLER PÅ FLADT TAG



SOLCELLER PÅ SKRÅT TAG



SIGNATUR:

- KRAV OM GRØNNE TAGE
- MULIGHED FOR GRØNNE TAGE
- MULIGHED FOR GRØN FACADE

Grønne tage og facader

På Punkthuse, townhouses og rækkehuse stilles krav om grønne tage til forsinkelse af regnvand. Dette gælder ligeledes for carporte, skure og tekniske anlæg i hele området.

Grønne tage beskytter effektivt mod UV-strålernes nedbrydende virkning på tagkonstruktionen – dvs. en begrønning kan være med til at fordoble levetiden på taget. Herudover er der besparelser på energiudgiften til opvarmning og nedkøling.



2

BYRUM



IrmaByen har mange mindre og større offentlige rum – i denne manual er der udpeget 9 pladser af særlig betydning – pladser som er meningsbærende for deres nærområde eller for planen i sin helhed.

Der er et hierarki i pladsdannelserne, ikke kun i størrelse men også i graden af offentlighed, og dermed hvilken funktion pladsen skal indtage i den færdige byplan. Dette afsnit omhandler de forskellige pladser og deres forhold til omgivelserne, og hvorledes de fremtræder i sammenhængen med deres forskellighed.

D, E og F er adskillelsen mellem de to bebyggelser og udgør et væsentligt fælles friareal, ikke kun for bydelen men for Rødovre.

A, B, C og G, H og I er mindre pladser som knytter sig specifikt til enkelte grundstykker og deres bebyggelser. De udvikles af den enkelte grundejer efter anvisning fra denne manual.

Som tidligere omtalt er ledetråden i udviklingen af de enkelte pladser, at de forskellige pladser skal ses i en sammenhæng med hvorledes man bevæger sig til og igennem områderne, og hvilken direkte relation de har til de omkringliggende huse.

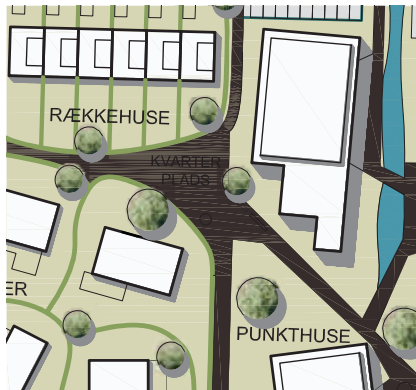
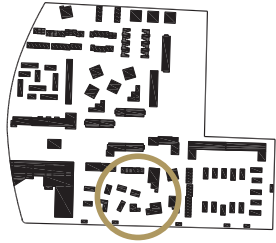




FORDELING AF PLADSER

IrmaByen | 21. JANUAR 2015
SIDE 29



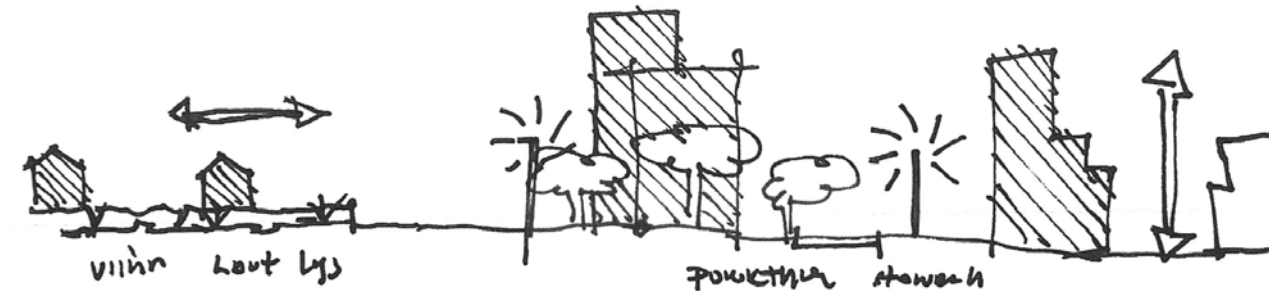


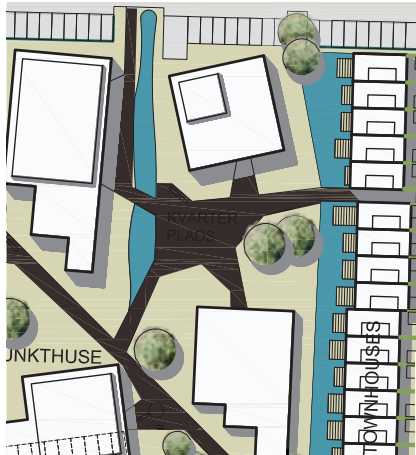
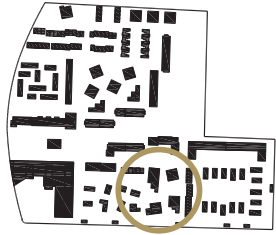
Denne mindre kvarterplads knytter flere delområder sammen – villakvarteret (2), punkthusene (3) og rækkehusene (24).

I praksis betyder det, at pladsen mod villaerne er delvist lukket mod de private haver og den beskyttende bøgehæk som blødt antyder en bevægelse igennem villakvarteret med en gangsti med grusbælgning og lavt lys. Mod Punkthusene og parkdannelsen er der derimod en åben plæne, som giver et større overblik over arealet, men med væsentligt højere huse og åbne stier som snor sig mellem husene.

Pladsen er et knudepunkt for den skrå retning gennem arealet og samler 4 stier op. Pladsen er uden biler og skal opfattes som en rolig plads uden sportslig aktivitet - en plads hvor man mødes. Det foreslås at der etableres siddepladser med sidderetning mod syd, og en tættere lav belysning langs skellet til de tilstødende villaers bøgehække. Pladsen skal kunne formidle overgangen fra de høje punkthuse med den åbne græsplæne til de mindre villaer i det lukkede villakvarter.

Ved projektering af den stemningsfulde effektbelysning på pladsen tages hensyn til villaernes haver og ophold. Se ligeledes følgende afsnit for uddybning af kvarterspladsen: Belægninger, belysning og beplantning.



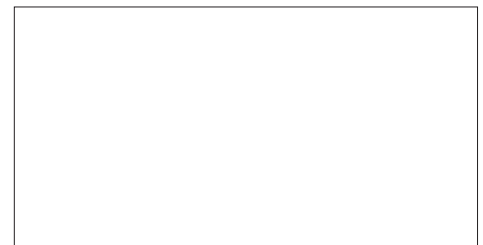
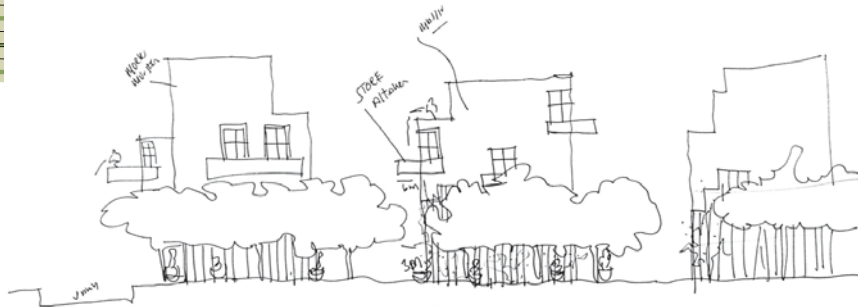


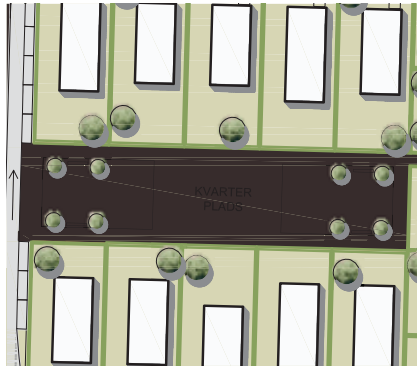
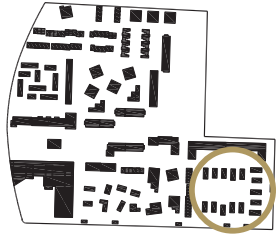
Kvarterpladsen mellem de 4 punkthuse i delområde 3 har de åbenlyse kvaliteter som nærhed til vand giver. Pladsen fungerer dels som regulær ankomstplads til de 4 etageejendomme og dels som gangstrøg i den øst/vestlige retning.

Pladsen ligger i midten af det fodgængerforløb, som strækker sig fra det østlige boligkvarter til butikscentret i vest mod volden. Pladsen udgør den midterste af 3 pladser – en plads til ophold, møde og gennemgang.

Pladsen er tænkt med en grusbælægning, hvor der er en enkelt bænk og en højere standerbelysning på selve pladsen. Forholdet til vandet er af uformel karakter og tydeliggøres når man passerer eller går over bassinerne, men det er ikke her opholdet foregår – men på pladsen. Pladsen tænkes som en organisk formet plads uden en stram geometri – ligesom bygningerne er pladsen underlagt landskabet her.

Se ligeledes følgende afsnit for uddybning af kvarterspladsen: Belægninger, belysning og beplantning.





Denne Kvarterplads ved delområde 4 & 5 er stram geometrisk og enkel opfattet, dette er en plads som ligger lidt uden for det naturlige gangforløb – en plads som man opsøger for at deltage i en aktivitet – som keglespil ect. Belægningen er grus og belysningen er geometrisk stram og relativ lav med et par enkelte høje standere for at sikre en optimal brug af de aktiver som udøves. Sportspladsen er det centrale her, placering af bænke og belysning tager afsæt i den funktionelle placering af aktiviteter.

Se ligeledes følgende afsnit for uddybning af kvarterspladsen: Belægninger, belysning og beplantning.





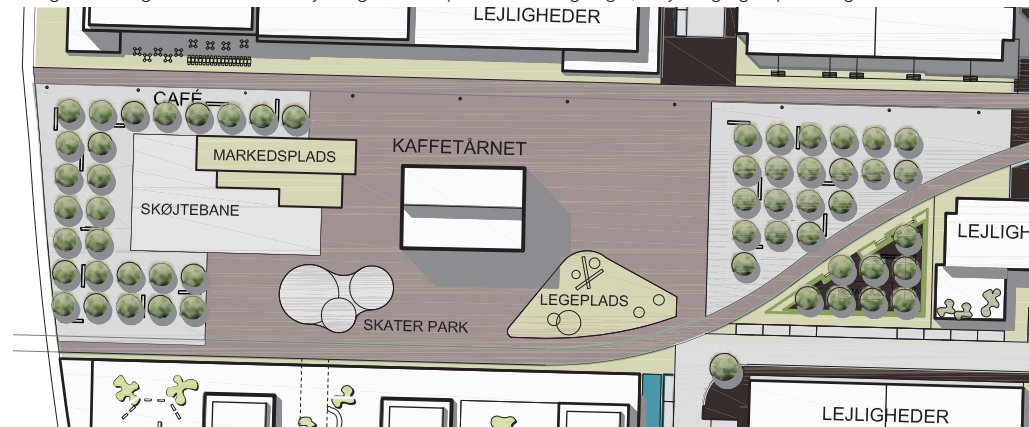
Den store plads, omkring Irmatårnet i delområde 22, er bydelens hovedplads. Pladsen rummer butikker, cafe, overdækket markedsplads, udstilling og kunstværksteder. Det er ønsket at denne plads har en høj grad af aktivitet som er til gavn for hele området. Centralt på pladsen ligger det eksisterende Kaffetårn, som tænkes brugt til udadvendt aktivitet, stueetagen orienteret mod pladsen i sin funktion og de øvrige etager tænkes brugt til kreative værksteder og lignende. På pladsen placeres endvidere legeplads, skaterpark, og petanque baner.

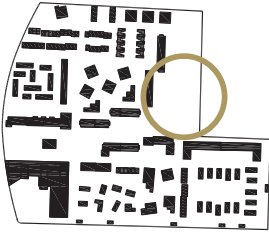
Pladsen er møbleret som en byplads med bænke ect. Belysningen er standerbelysning og effektbelysning omkring tårnet og ved trægrupperinger. Ved petanquebanerne i det sydøstlige hjørne etableres et lavt lys. De to gang/cykelstier som løber langs bygningerne i en øst/vest retning udformes med egen belægning og belysningsprincip, således at de beholder deres identitet fra det åbne landskabsrum igennem den store plads.

Der opsættes træer i grupper, således at pladsen synes mindre og som afskærmning af vind (se vindanalyse). Den videre bearbejdning skal tage hensyn til den udførte vindanalyse samt skyggediagrammer, og hvor det er muligt kompensere for problematiske situationer.

Overdækningen til markedspladsen skal være åben i siderne og i en god arkitektonisk og materialemæssig kvalitet. Det er vigtigt at se den i et sammenspil med Irmatårnet, skøjtebanen og beplantningen. Overdækningen skal kunne fungere vinter samt sommer, og der skal være strømfremføring og belysning.

Se ligeledes følgende afsnit for uddybning af hovedpladsen: Belægnings, belysning og beplantning.





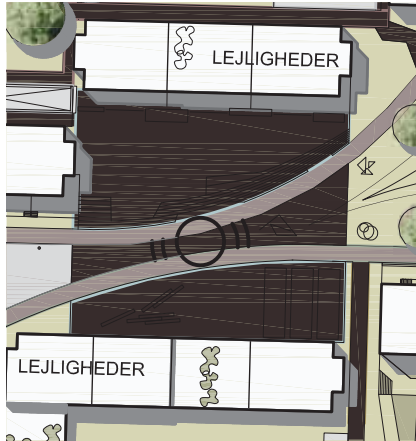
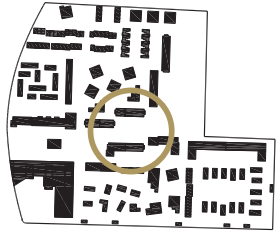
De grønne arealer i delområde 22 er tænkt som en forlængelse af Espelundens parkagtige karakter, med offentlige sti forløb. Det grønne område beplantes således at det ligner Espelundens beplantningsmønster.

Det er her man finder kunstaksen og sportsaktiviteter som Beachvolley eller lignende.

Området belyses med en funktional belysning omkring sportsaktiviteterne og som effektbelysning (teatralsk) ved kunstaksen, de store træer ect. De to overordnede stiforløb langs bebyggelsen belyses i en fast rytme, udformet således at de belyses lavt. Der etableres et stort regnvandsbassin som i sin endelige udstrækning er afhængig af de faktiske forhold (bluespot undersøgelse). Bassinet etableres med en sydendt og svagt hældende bakke til brug for ophold. Der etableres bænke i forbindelse med sti forløb. Der etableres også enkelte bænke uden for stierne i forbindelse med udplantering af trægrupper.

Se ligeledes følgende afsnit for uddybning af området: Belægninger, belysning og beplantning.

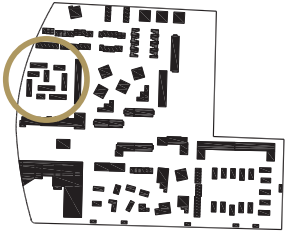




Mellem den store plads og det grønne landskabelige rum ved delområde 8, 10 & 22, opstår en geometrisk stram plads defineret af de 4 etageejendomme, som omkranser rummet. Gavlene opfattes i denne sammenhæng som aktive og åbne facader på lige fod med længesiderne således at byrummet er omkranset af facader der forholder sig til pladsen.

Denne plads formidler overgangen mellem det store byrum og det store landskabsrum, og forbinder de to hovedstier gennem området med hinanden. Den nordlige del af pladsen er hævet med en sydvendt trappe, som skal kunne indeholde siddepladser og ophold. Inventar placeres geometrisk stramt. Pladsens geometri understøttes af læggemønstre på pladsen, opsætning af pladsinventar og placering af belysning – som tænkes som standerbelysning. Se ligeledes følgende afsnit for uddybning af pladsen: Belægninger, belysning og beplantning.



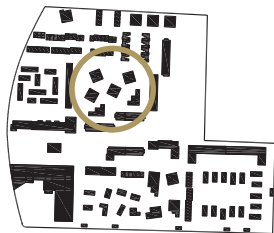


Denne mindre Kvarterplads ligger i centrum af små et-etagers bebyggelser i delområde 14. Dette kvarter består af mindre boliger med væksthuse og "køkkenhaver", som præger områdets karakter. Området har derudover en grøn karakter med små haver, træer, og stier som kun er for gående. Stier udføres som asfalt med majs-farvet tilslag, for at sikre sammenhæng med områdets grusstier. Pladsen ses som en forlængelse af denne karakter – en uformel plads til ophold for primært områdets beboere. Belysningen etableres som en lav belysning i forbindelse med siddemulighed og i sammenhæng med stibelysningen. Se ligeledes følgende afsnit for uddybning af kvarterspladsen: Belægninger, belysning og beplantning.



PRINCIP FOR VINTERHAVER





Kvarterpladsen i delområde 12 mellem de 4 punkthuse ligger centralt for gående i det nordlige område. Pladsen fungerer dels som regulær ankomstplads til de 4 punkthuse og dels som gangstrøg i den øst/vestlige retning.

Pladsen ligger i midten af det fodgængerforløb, som strækker sig fra det nordøstlige boligkvarter til butikscentret i vest mod Vestvolden – en plads til ophold, møde og gennemgang.

Pladsen er tænkt som en organisk formet plads uden nogen stram geometri - ligesom bygningerne er pladsen her underlagt landskabet. Stierne og pladsen er med grusbelægning og kan suppleres med hårdtræ. Der er enkelte bænke og en højere standardbelysning på selve pladsen som kontrast til den lave stibelysning. Se ligeledes følgende afsnit for uddybning af kvarterspladsen: Belægninger, belysning og beplantning.





Denne mindre Kvarterplads i delområde 17 & 18 er tænkt som en uformel plads i tilknytning til rækkehusene. Pladsen skal opfattes i sammenhæng med det langsgående stiftorløb som forbinder de forskellige haver – det er så at sige en udvidelse af dette forløb som giver mulighed for ophold og mindre legeaktiviteter for områdets børn, det er en uformel plads omkranset af private haver, med en grusbælgning og en lavtsiddende belysning.
Se ligeledes følgende afsnit for uddybning af kvarterspladsen: Bælgninger, belysning og beplantning.



3

BYGNINGER



3

BYGNINGER

Som beskrevet i indledningen, er det intentionen at bebyggelsesplanen skal fremstå med stor forskellighed – "Ønsket om diversitet er et af de bærende elementer i den fremtidige byplan, og peger naturligt i retning af bygninger op pladser med forskellig størrelse og karakter" - I bebyggelsesplanen optræder forskellige boligtyper og bygningsstørrelser:

Etagéejendomme, som ligger i randen af de store pladsdannelser, og som man oplever på stor afstand, men også bevæger sig tæt på og går langs med deres facader. Facaderne opleves derfor både på fjerndistance, mellemdistance og på tæt hold – at bevæge sig langs så store facader stiller krav om rytme i facaden, lodrette opdelinger og frem-spring. Helheder som opfattes på den store distance og detaljer som beriger ved det nære møde.

Punkthuse, der ligger centralt placeret i de to delbebyggelser, formidler de diagonale og uformelle bevægelser gennem området. Her møder man bygningerne fra alle vinkler – og ser dem som solitære bygninger over hjørner (over X). Der bør være skærpet opmærksomhed på det enkelte hus, facaders ligebyrdighed, således at man oplever husene med 4 væsentlige facader (eks. Villa Rotunda). I disse to områder bliver det mindre private forareal til stueetagen en væsentlig del af oplevelsen af facaden – som sammen med husenes placering i landskabet og forholdet til de andre punkthuse vil være af betydning for facadeudtrykket.

Punkthuse mod Espelunden, 3 punkthuse mod Espelunden, forholder sig i modsætning til de centralt placerede punkthuse til den nordlige kørevej og skellet mod Espelunden her er rytmen mellem de 3 huse af betydning og disse huse har ikke ligeværdige facader men hovedfacade mod vej og eksempelvis udsigtsfacade mod Espelunden (Syd/Nord)

Rækkehuse som primært ligger på den nordlige del af grunden, udgør sin egen "bydel" og er orienteret mod indre byrum formet til ophold. Rækkehusene facader kan være ens, men i de enkelte facaders geometri og form søges større variation end i Townhouses. Facaderne skal forholde sig i variation til grundens beskaffenhed og bebyggelsens geometri.

Townhouse, som ligger strategisk placeret langs de nord/syd gående køreveje – De enkelte townhouses kan bestå af 1 til 2 boliger, og har lidt eller ingen privat have. – Facaderne opfattes ved bevægelse langs husrækken, og det er en kvalitet at facaderne gentages i forløbet. De ønskede variationer findes i forskydning i facadelineien, særlige elementer ved grunden, eller farve/materialeskift, og ikke indenfor den enkelte facadegeometri. Ønsket er en enkelt facaderække som ved sin gentagelse af små enheder fremstår som et større bygningskomplex og formidler forholdet mellem områdets små og store enheder. Facadeopbygningen er med reference til bymæssige elementer, så det er det urbane træk i området facaderne forholder sig til.

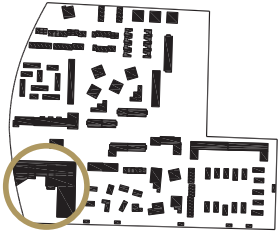
Townhouses/Rækkehuse minder som bolig om hinanden – forskellen er at finde i det bymæssige udtryk – hvor Rækkehuset forholder sig til haven forholder Townhouset sig til vejen (forarealet) – Rækkehuset er tænkt som et komplet facadeudtryk som finder styrken i sin egen identitet, og den individuelle placering i en bebyggelse, hvor Townhouset er enklere i facadeudtrykket og finder sin styrke i gentagelsen, og i sit forhold til helheden af husrækken. Facadeopbygningen er med reference til bymæssige elementer, så det er det urbane træk i området facaderne forholder sig til.

Villakvarter, mod syd ligger der to villakvarterer med individuelle villaer, her er det væsentligt at der er stor variation, og enkelte fælles spilleregler. i geometri og form søges større variation end i de førnævnte Townhouses. Facaderne skal forholde sig i variation til grundens beskaffenhed og bebyggelsens geometri.

Indkøbscenter, Der mangler et endeligt program for bygningen.

Bygninger skal projekteres miljørigtigt i forhold til regnvandshåndtering, energioptimering og bæredygtige materialevalg.

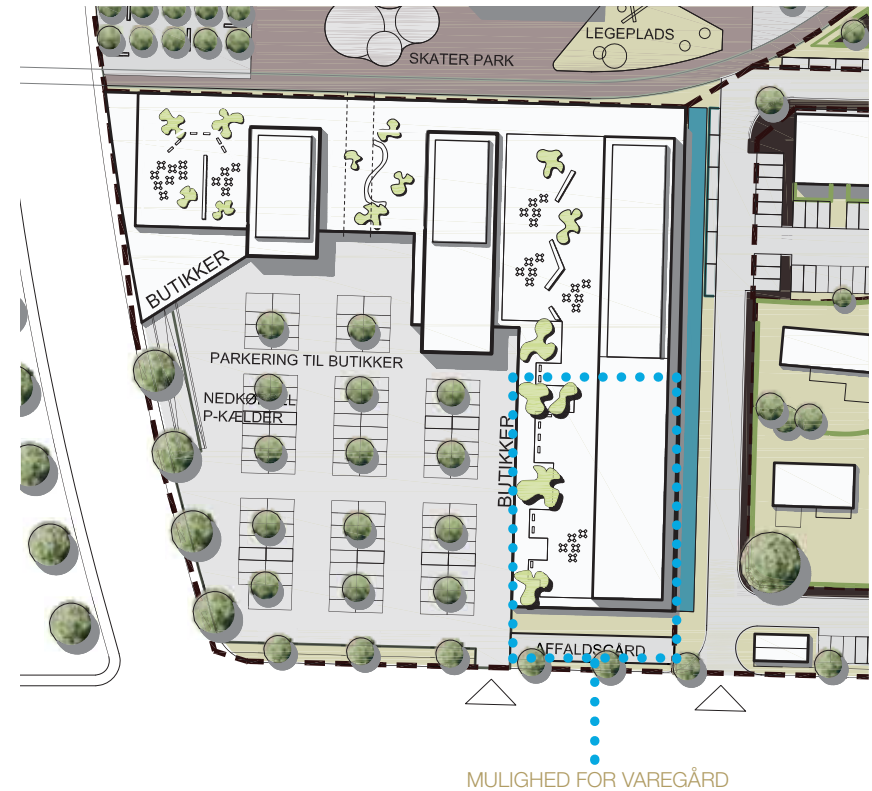


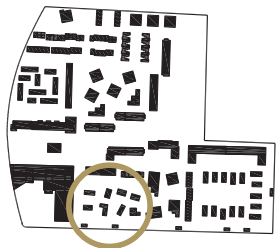


INDKØBSCENTER

Der mangler et endeligt program for bygningen.

- Der skal etableres en passage gennem bygningen mellem parkeringspladsen og hovedpladsen i område 22 ved Irma Tårnet.
- Området skal indeholde en affaldsgård, der både håndterer affald fra erhverv samt fra private.
- Til dagligvarebutikker kan der etableres en varegård, som etableres i bebyggelsen sydlige del ud mod Fjeldhammervej. Varegård skal integreres i bebyggelsen og placeres i princippet som vist på kort.
- Der skal placeres træer i passende afstand mellem parkeringspladserne.





VILLAER

Delområdet består af enkeltstående villaer med tilstødende haver. Villaerne er op til 2 etager og med mulighed for yderligere at udnytte en tagetage. Bebyggelsen skal fremstå varieret, som i et traditionelt dansk villakvarter. Max. to huse må være ens.

Den arkitektoniske bearbejdning af facaden skal tage udgangspunkt i den moderne tradition, således at de enkelte villaer fremstår nutidig og med afsæt i den tid de bliver bygget.

Taghældninger kan gå fra 0 grader op til 30grader – ensidige taghældninger er muligt .

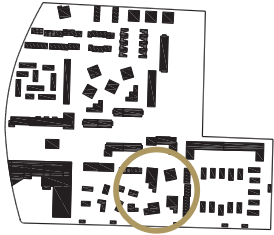
Ligeledes er tagterasser integreret som en naturlig bygningsdel, tilladt.

Der skal beplantes med bøgehække mellem de forskellige matrikler, udstykningen skal foretages som organisk bløde skel. Bøgehækkene som er det samlende element for kvarteret holdes generelt i max 1,5 meter dog kan 20% gøres højere (ved terrasser, indsyn ect).

Udplantningen af bøgehækkene skal tilse en min. 1m bred hæk. Indgangene til de enkelte matrikler markeres med belysning i max 1,5m højde.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.





PUNKTHUSE

Delområdet består af fire punkthuse, med varierende etagehøjde fra 3 til 6 etager, placeret på et sammenhængende parkliggende grundstykke som enkeltstående huse med mulighed for penthouses.

Bebyggelsen skal fremstå som en komposition af selvstændige bygninger der ikke refererer til hinanden – der ønskes varierende facader fra hus til hus. Grunden indgår som en del af det samlede stiforløb og er derfor delvis offentlig. Det er væsentligt at nærarealet til stueetagens boligareal udformes med en privat karakter i en geometri som refererer til "parken" og dens beplantning - og ikke en foregning af husets grundplan. Det er ønsket at huset står præcist i fladen, fremfor at det "folder sig ud på grunden". Enkelte punkthuse skal varetage parkering i bygningens stueetage. Mulige hække i området må være op til 0,8 meter høj.

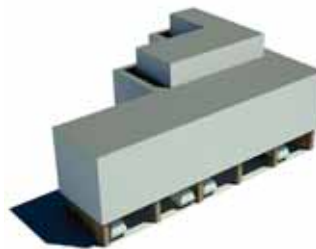
Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



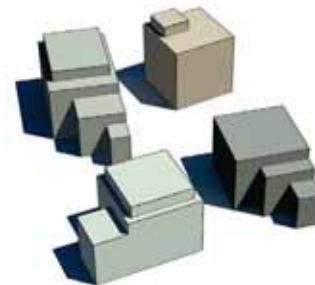
INDGANGSPARTI VED HAVER



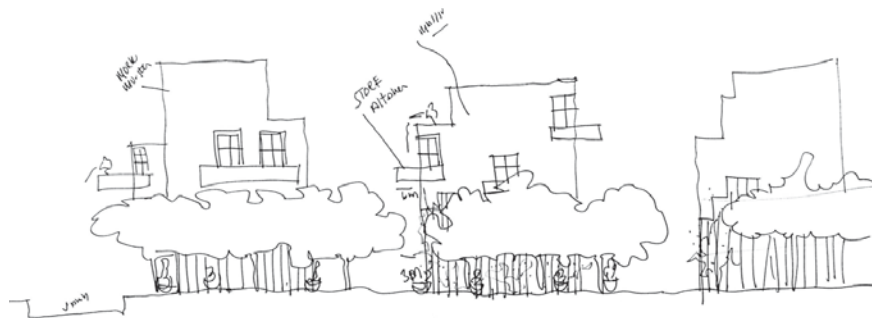
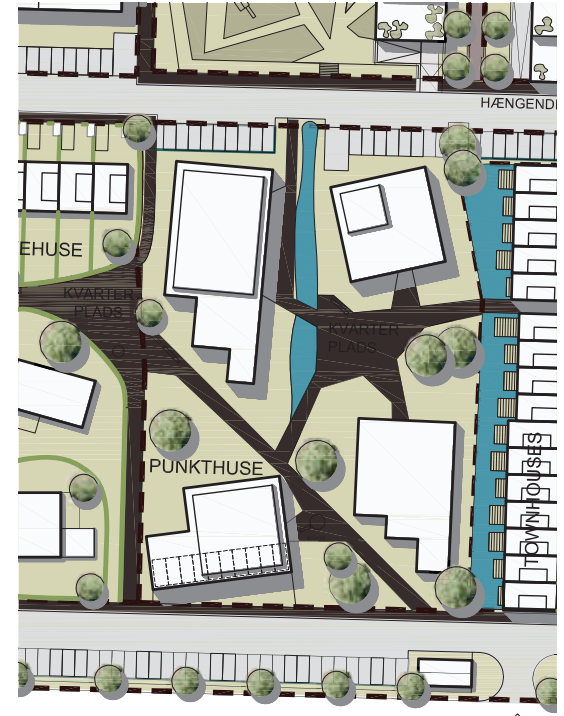
EKSEMPEL PÅ HÆVET HAVE VED PUNKTHUSE



GARAGE I STUEETAGE



PRINCIP FOR PUNKTHUSE





TOWNHOUSES

Delområdet består af townhouses placeret med ankomst fra stille boligvej og med ophold ud til den mindre "parkbebyggelse" med Punkthuse.

Bebyggelsen skal fremstå som en række af huse, med en klar opdeling mellem de enkelte enheder. De enkelte bolig-enheder kan være ens i facaden, men skal gennem den arkitektoniske bearbejdning af facaden fremstå som identificerbare størrelser.

Hermed opstår en enkelt rytme i facadeforløbet som bør styrkes ved markante indgangspartier, karnapper eller andre bygningsdele som træder frem i facadeforløbet og vil gøre de enkelte enheder lettere opfattede, når man passerer langs husrækken. Endvidre bør forhaverne og de enkelte haveskure indgå i den samlede arkitektoniske bearbejdning.

Husene ligger langs et regnvandsbassin, som giver husene en helt særlig placering, og som skal indarbejdes i facadearkitekturen og planerne som en særlig kvalitet. Opholdet på vandsiden bør have særlig opmærksomhed ved udarbejdelsen af den samlede arkitektur.

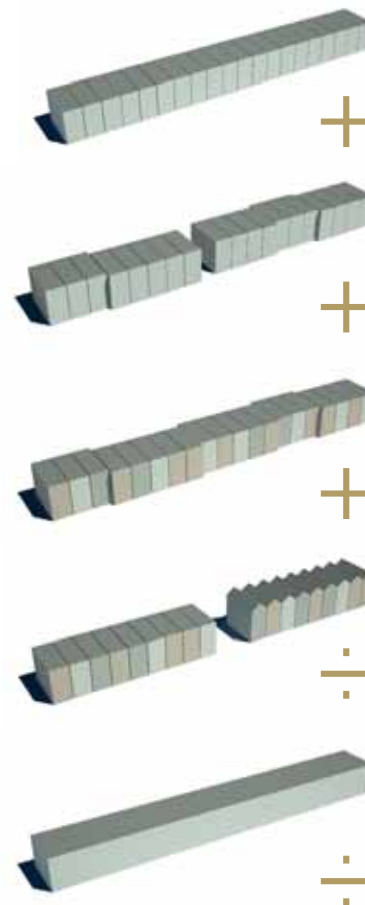
Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.

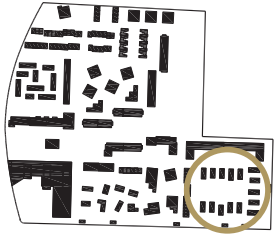


EKSEMPEL PÅ "VANDTERRASSER"



PRINCIP FOR TOWNHOUSES





VILLAER MED ERHVERV

Delområdet består af enkeltstående smalle villaer i op til 2 etager, med tilstødende smalle haver. Villaerne udformes som simple lægehuse, karnapper er tilladte.

Bebyggelsen skal fremstå varieret, med en enkel facadearkitektur. Den arkitektoniske bearbejdning af facaden skal tage udgangspunkt i den moderne tradition, således at de enkelte villaer fremstår nutidige, med afsæt i den tid de bliver bygget.

Taghældninger kan gå fra 0 grader op til 45 grader – ensidige taghældninger er ikke muligt.

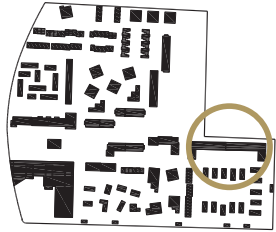
Mod vejen og mod fællesarealet i midten af bebyggelsen skal beplantes med bøgehække, som max må være 1,5 m i højden mod fællesareal og 1,2 m mod vej, og der skal etableres udgang mod kvarterpladsen.

I bebyggelsen er der mulighed for liberalt erhverv, som fx mindre værksteder, kontorer og atelierer. Skiltning til disse virksomheder skal placeres mod vej i umiddelbar forbindelse med indgangen til matriklen, - der må ikke skiltes på huset. Skiltningen skal underordne sig hækkens højde som er 1,2 m mod vej. Skiltning må ikke være større end 30 x 30 cm iht. skiltemanual fra Rødovre Kommune.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som fx træ, tegl og metal.

EKSEMPLER FOR SKILTNING





PRINCIP FOR PENTHOUSE



EKSEMPEL PÅ BAGHAVE



HAVEUDGANG VED SMAL KANTZONE



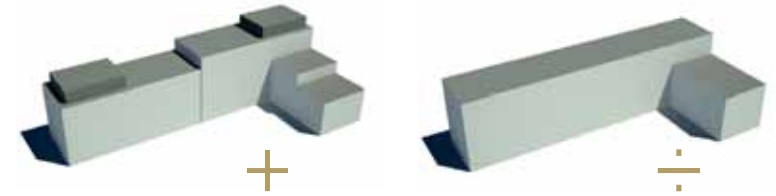
HAVEUDGANG



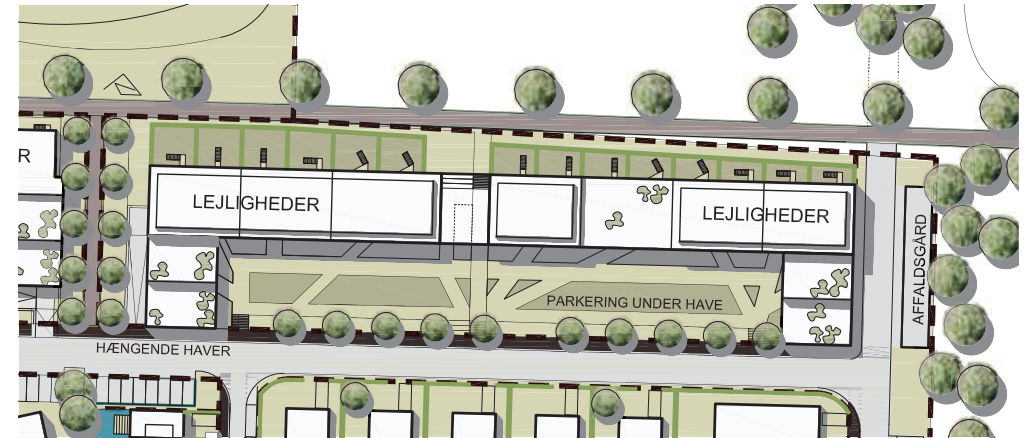
EKSEMPEL PÅ HÆVET FORHAVE



PRINCIP FOR P-KÆLDER



FACADER OMRÅDE 6 & 7



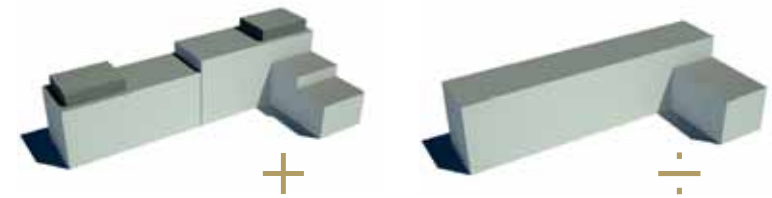
ETAGEBOLIGER

Delområdet består af områdets største boligbebyggelse, der varierer i højden fra 4 til 7 etager med mulighed for yderligere penthouse (i alt maks. 8 etager). Den varierende højde med de højtliggende tagterasser og de sydvendte tagterasser, skal i udarbejdelse af facaderne indgå som væsentlige meningsdannende elementer. Bebyggelsen har parkeringskælder, og stueetagen mod parken er hermed hævet. Der skal udarbejdes løsninger for denne etage som sikrer aktive og åbne stueetager mod nord, mod de små haver og mod parken. Alternativt sænkes stueetagens gulv til terræn. Den hævede gård mod syd, ovenpå parkeringskælderen, begrønnes og etableres som semioffentligt område. Ønskes naturlig ventilation til p-kælder skal den integreres arkitektonisk enten i dækket eller i den sydlige kældervæg. Facaderne skal som hovedtema fremstå lodret i sn opdeling - karnapper udføres som lodrette elementer. Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt som træ, tegl og metal.

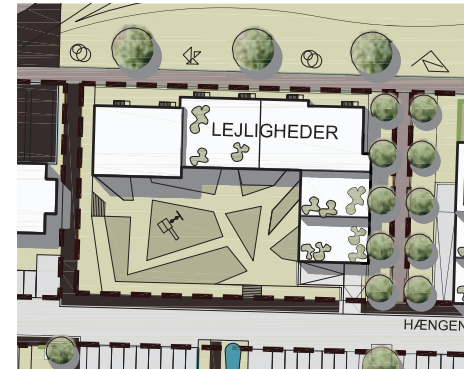




HAVEUDGANG VED SMAL KANTZONE



FACADER OMRÅDE 6 & 7



PRINCIP FOR P-KÆLDER



PRINCIP FOR PENTHOUSE

ETAGEBOLIGER

Delområdet består af en 4-7 etagers etageejendom. Den varierende højde med de sydvendte tagterasser, skal i udarbejdelsen af facaderne indgå som væsentlige meningsdannende elementer. Bebyggelsen har parkeringskælder og stueetagen mod parken er hermed hævet. Der skal udarbejdes løsninger for denne etage, som sikrer aktive og åbne stueetager mod nord, mod de små haver og mod parken. Alternativt sænkes stueetagens gulv til terræn. Den hævede gård mod syd, ovenpå parkeringskælderen, begrønnes og etableres som semioffentligt område. Ønskes naturlig ventilation til p-kælder skal den integreres arkitektonisk enten i dækket eller i den sydlige kældervæg. Trappeopgangene skal have adgang til parken og til gården (gennemgående).

Facaderne skal som hovedtema fremstå lodret i sin opdeling - karnapper udføres som lodrette elementer.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



EKSEMPEL PÅ HÆVET FORHAVE



EKSEMPEL PÅ BAGHAVE





ETAGEBOLIGER

Delområdet består af to 5-6 etagers etageejendom. De varierende højder skal sammen med udformningen af tagfladen indgå som væsentlige meningsdannende elementer i udarbejdelsen af facaden. Der skal udarbejdes løsninger for overgangen til pladsen, som sikrer aktive og åbne stueetager mod nord. De sydlige områder mod villakvarteret begrønnes og etableres som semioffentligt område, med stiftorbindelse gennem villakvarteret.

Flere af trappeopgangene skal have ankomst til parken og til gadesiden (gennemgående).

Facaderne skal som hovedtema fremstå lodret i sin opdeling - karnapper udføres som lodrette elementer. De to bygningers facadearkitektur er som udgangspunkt ens.

Indgangene skal indgå som en væsentlig del af det facadehierarki som facaden opbygges af.

Der skal rettes særlig opmærksomhed på stueetagens facade, således at stueetagens bolig integreres med friarealerne udenfor. Særlig opmærksomhed rettes på stueetagens løsninger ud mod den store fællesplads, hvor der etableres en 4 m privatzone mod pladsen.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



INDGANGSPARTI VED HAVER



EKSEMPEL PÅ
HAVEUDGANG MOD SYD

PASSAGE
GENNEM HUSET

PRINCIP FOR KÆLDER





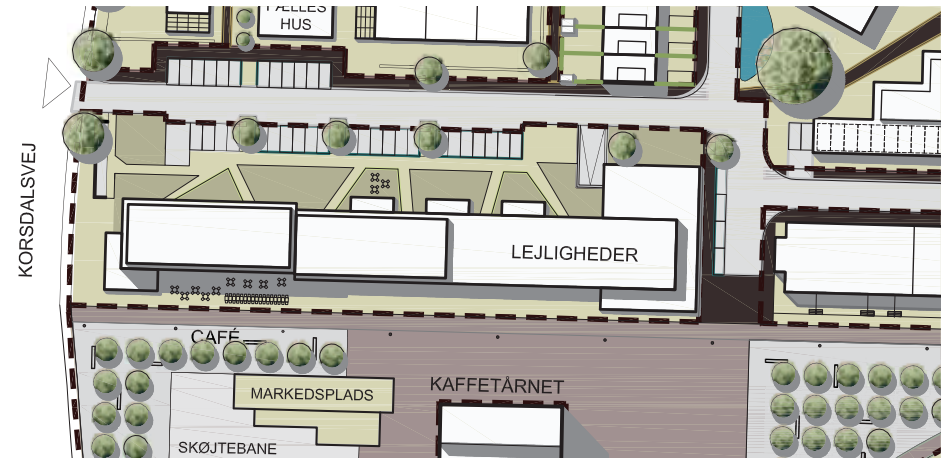
ETAGEBOLIGER MED MULIGHED FOR ANDEN FUNKTION I STUEETAGE
Delområdet består af to 1-7 etagers etageejendomme. Den varierende højde skal sammen med udformningen af tagfladen (penthouseetagen), indgå som væsentlige meningsdannende elementer i udarbejdelsen af facaden. Stueetagen mod bypladsen er et aktivt område og der skal udarbejdes planløsninger for denne etage, som sikrer en naturlig sammenhæng med pladsen, med et aktivt forareal til leg, udeservering etc. Dette arbejde skal koordineres med den overordnede udformning af bypladsen. Facaderne skal som hovedtema fremstå lodret i sin opdeling - karnapper udføres som lodrette elementer. Facaden ind mod pladsen skal have mindst 1,6 meter dybe altaner i det område hvor vindstudier viser en øget turbulens lokalt bag tårnet. Gavlfacaderne skal gøres aktive med altaner/vinduer/karnapper, således at de indgår som jævnbyrdig med længefacade – mod facaden mod Vestvolden skal der bruges facadeløsninger som tilgodeser den store skala. Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



INDGANGSPARTI VED HAVER

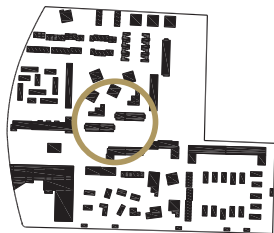


EKSEMPEL PÅ AKTIV FACADE



FACADER I BYMUREN





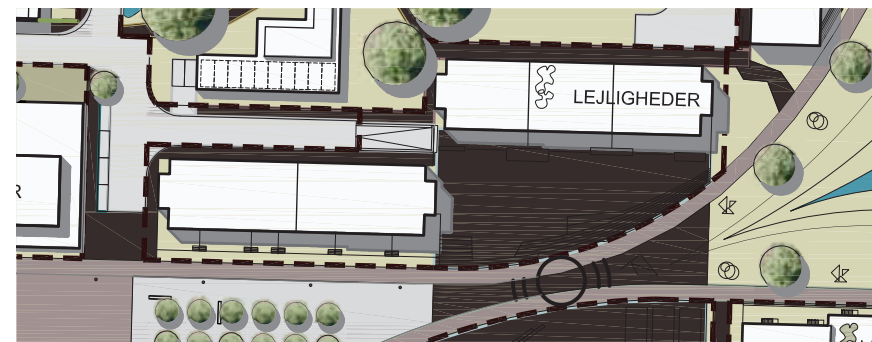
FACADER I BYMUREN



INDGANGSPARTI



PASSAGE
GENNEM HUSET



ETAGEBOLIGER

Delområdet består af to 5-6 etagers etageejendomme. Den varierende højde skal sammen med udformningen af tagfladen indgå som væsentlige meningsdannende elementer i udarbejdelsen af facaden. Stueetagen i begge ejendomme indgår som væsentlige elementer i opfattelsen af bydelens kvaliteter. Placeringen omkring den centrale plads betyder at facaderne skal udformes så de indgår i den urbane kontekst (pladsen) og særligt gavlen ved sydblokken skal gøres aktiv og åben med altaner/vinduer/karnapper, således at den indgår som jævnbyrdig med længefacade – her arbejdes med skalaerne således at mellemskalaen (pladsens størrelse) tilgodeses.

Facaderne skal som hovedtema fremstå lodret i sin opdeling - karnapper udføres som lodrette elementer. Særligt rettes opmærksomheden på formidlingen fra stueetagens kotesætning og ned til stiens kote (se skitser).

Facaderne skal koordineres med den overordnede udformning af bypladsen, og hvis muligt de andre facader.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



PRINCIP FOR P-KÆLDER SYD BLOK



EKSEMPEL PÅ HÆVET FORHAVE SYD BLOK



PRINCIP FOR P-KÆLDER NORD BLOK



EKSEMPEL PÅ HÆVET FORHAVE NORD BLOK





FACADER I BYMUREN



PASSAGE Gennem Huset



PRINCIP FOR P-KÆLDER



INDGANGSPARTI VED HAVER

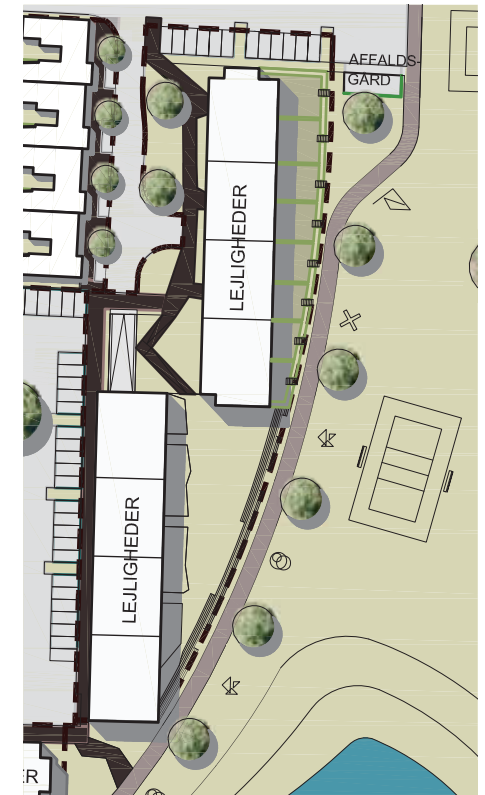


ETAGEBOLIGER

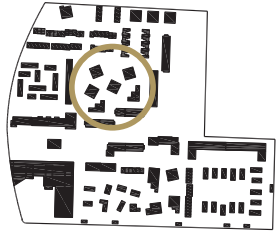
Delområdet består af to 7 etagers etageejendomme. Facaderne skal som hovedtema – mod nabobebyggelse, fremstå lodret i sin opdeling af trappeopgange - karnapper udføres som lodrette elementer. Bygningernes placering ud til det store landskabelige rum, stiller særlige krav til udarbejdelsen af bygningens facadegeometrier og bygningens øverste etage samt dennes afslutning. Placeringen ud til den landskabelige kile, tillader etableringen af større altaner (2 m dybe) mod de grønne arealer, hvilket betyder at facaderne mod den landskabelige side accepteres mere vandret.

De små haver skal formidle overgangen til den offentlige sti, og sikre et attraktivt forareal. Særligt rettes opmærksomheden på formidling fra stueetagehavernes kotesætning og ned til stiens kote (se skitser). Der bør arbejdes med en lille skala, der orienterer sig mod stien med variation og tilgængelighed mellem den øvre og nedre kote.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



EKSEMPEL PÅ HAVEUDGANG MOD PARK

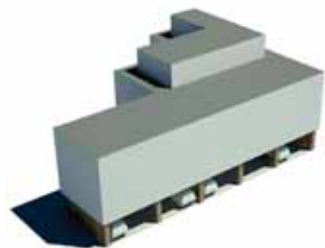


PUNKTHUSE

Delområdet består af seks punkthuse med varierende etagehøjde fra 3 til 6 etager og med mulighed for penthouse. De er placeret på et sammenhængende parklignende grundstykke som enkeltstående huse. Bebyggelsen skal fremstå som en komposition af selvstændige bygninger der ikke refererer direkte til hinanden - der ønskes varierende facader fra hus til hus. Grunden indgår som en del af det samlede stiforløb og er derfor delvis offentlig. Det er væsentligt at nærarealet til stueetagens boligareal udformes med en privat karakter i en geometri som refererer til "parken" og dens beplantning - og ikke en foregning af husets grundplan. Det er ønsket at huset står præcist i fladen, fremfor at det "folder sig ud på grunden". Enkelte punkthuse skal varetage parkering i bygningens stueetage. Mulige hække i området må være op til 0,8 meter høj. Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



PRINCIP FOR PUNKTHUSE



GARAGE I STUEETAGE

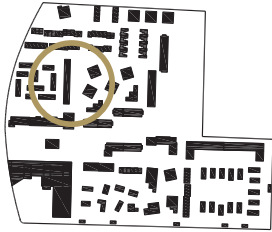


EKSEMPEL PÅ HÆVET HAVE VED PUNKTHUSE



INDGANGSPARTI VED HAVER





PRINCIP FOR TOWNHOUSE FACADER



EKSEMPEL PÅ PARKERING PÅ EGEN GRUND

TOWNHOUSES

Delområdet består af townhouses i 3 etager placeret med ankomst fra tvæervej, og med ophold ud til den mindre et-etages boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal fremstå som en række af huse med en klar lodret opdeling mellem de enkelte enheder. De enkelte boligenheder kan være ens i facaden, men skal gennem den arkitektoniske bearbejdning af facaden fremstå som identificerbare enheder.

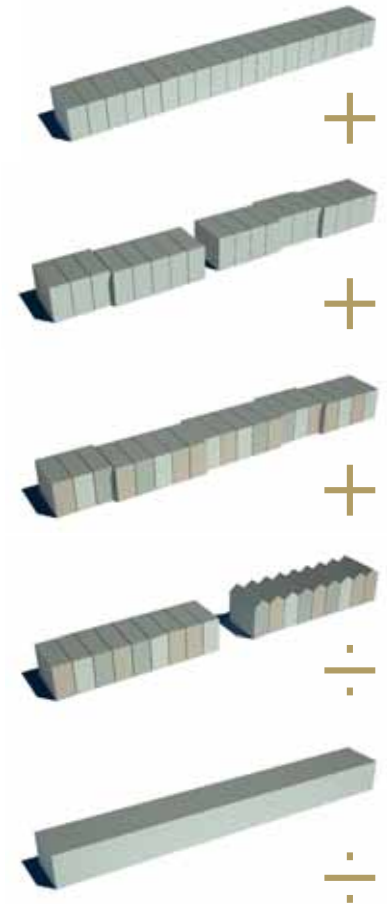
Hermed opstår en enkelt rytme i facadeforløbet som bør styrkes ved markante indgangspartier, karnapper eller andre bygningsdele som træder frem i facadeforløbet og dermed gøre de enkelte enheder lettere opfattede, når man passerer langs husrækken. Endvidere bør haverne og de enkelte haveskure indgå i den samlede arkitektoniske bearbejdning.

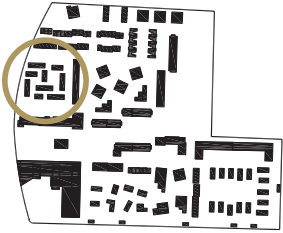
Husene ligger overfor et regnvandsbassin, hvor der ønskes etableret en aktiv opholdszone der henvender sig til vej og bassin, og som indarbejdes i facadearkitekturen og planerne som en særlig kvalitet. Ønskes bebyggelsen opdelt i lejligheder, hvor ankomsten foregår ved hjælp af svalegang, placeres den mod vejen og bassinet. Indgangspartiet i stueetagen og de tillæggende friarealer skal integreres med svalegangen, og rytmen i bæringer (søjler etc.) skal følge rytmen i den førnævnte opdeling af boligenheder.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



PRINCIP FOR TOWNHOUSES





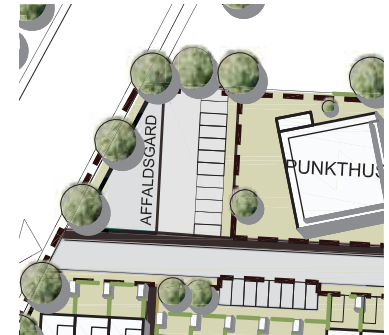
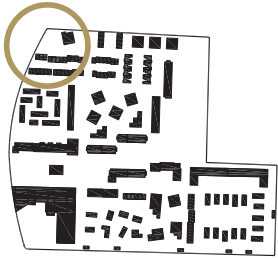
PRINCIP FOR VINTERHAVER



SENIORBOLIGER

Delområdet består af længehuse i 1 etage med mindre lejligheder (60-90kvm), placeret med ankomst fra to tværveje. Bebyggelsen skal fremstå som en række af længehuse, orienteret nord/syd eller øst/vest hermed opstår der klart diffinerede rummeligheder mellem husene. Disse ydre grønne rum, sammen med de større drivhuse, i gavlene, er de meningsbærende elementer i oplevelsen af denne bebyggelse, det er i disse arealer der skal etableres kvaliteter som bringer bebyggelsen sammen og kvalificerer den i forhold til helheden. Endvidre bør haverne og de enkelte haveskure/ drivhuse, indgå i den samlede arkitektoniske bearbejdning, da det er væsentligt at bebyggelsen fremstår som en havebebyggelse, med etablering af nyttehaver, frugttræer og drivhuse. Området er uden biler og opleves derfor som et gå-område, hvorfor der etableres smalle stier, mindre opholdssteder, bænke og lav stibelysning. Med de lave hække på maks. 1 meter, vil bebyggelsen fremstå som en samlet enhed. Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.





AFFALDSGÅRD

Området anvendes til en affaldsgård samt et mindre parkeringsområde. Der er mulighed for at tilføje mindre tekniske anlæg i dette område i forbindelse med den videre bearbejdning af IrmaByen.

Området skal være beplantet og stå som et grønt hjørne ved ankomsten til IrmaByen. Bemærk at afskærmning ikke må have overligger foran vippecontainere.





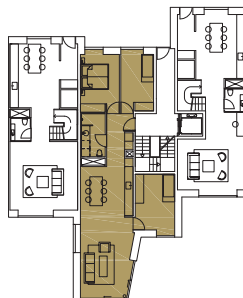
RÆKKEHUSE

Delområdet består af rækkehuse i 2-3 etager, som i størrelse enten kan opdeles i rækkehuse eller lejligheder, eller en kombination heraf. Bebyggelsen skal fremstå som en række af huse med en klar lodret opdeling mellem de enkelte enheder. De enkelte boligenheder kan være ens i facaden, men skal gennem den arkitektoniske bearbejdning af facaden fremstå som identificerbare enheder. Det er væsentligt for denne bebyggelse, at der er en dynamisk facadekomposition i de forskellige enheder som giver højdeforskelle og frem- og tilbagespring i den lodrette facade.

Hermed opstår en rytme i facadeforløbet som bør styrkes ved markante indgangspartier, karnapper eller andre bygningsdele som træder frem i facadeforløbet og dermed gøre de enkelte enheder lettere opfattede, når man passerer langs husrækken. Endvidere bør haverne indgå i den samlede arkitektoniske bearbejdning.

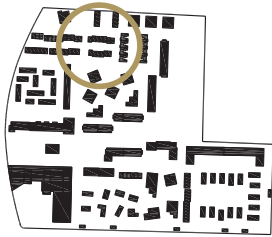
Husene ligger sammen med et regnvandsbassin, som skal indgå i den samlede plan, som et samlende element.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.

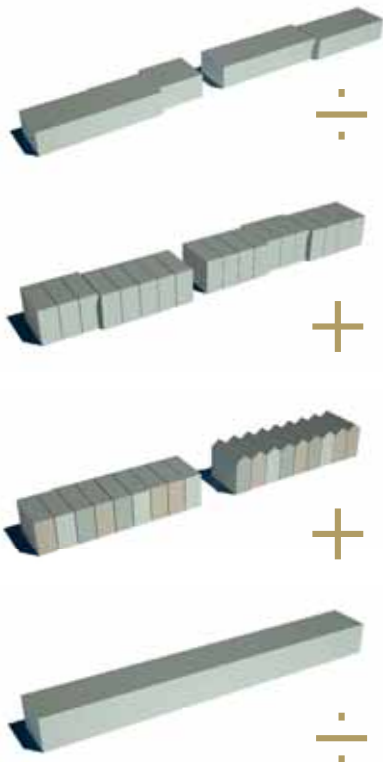


EKSEMPEL ER PÅ GÅRDHAVEHUSE





PRINCIP FOR RÆKKEHUSE



Rækkehuse skal fremstå varieret, som en serie af enkelte boligenheder omkring det indre fællesareal. De enkelte boligenheder kan være ens i facadegeometrien, men skal gennem den arkitektoniske bearbejdning af facaden fremstå som enkelte identificerbare størrelser. For at sikre en variation i bebyggelsen må maksimalt 5 enheder enten være komplet ens eller stå i samme linieførelse i facaden – variationer kan ske enten ved farvskift i facademateriale eller ved forskydninger i facadeforløb, ved etablering af taghuse, markering af indgangspartier etc. Delområdet består af to rækker rækkehuse omkring et fællesareal med tilstødende haver. Rummet mellem de to rækker udgør en væsentlig del af helhedsopfattelsen af bebyggelsen, og skal udformes som et samlet anlæg. Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.

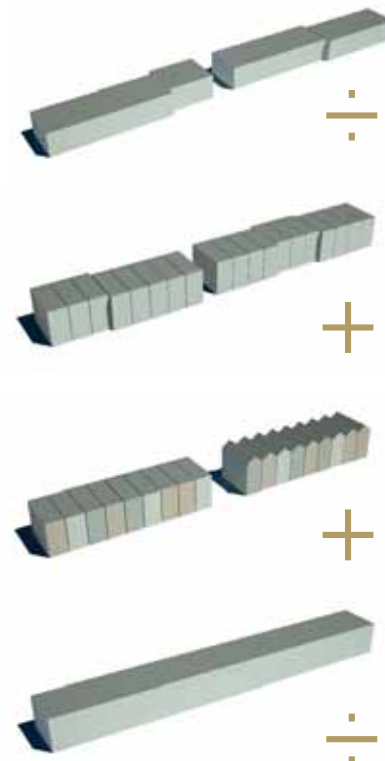


EKSEMPEL PÅ PARKERING PÅ EGEN GRUND





PRINCIP FOR RÆKKEHUSE



Rækkehuse skal fremstå varieret, som en serie af enkelte boligenheder omkring det indre fællesareal. De enkelte boligenheder kan være ens i facadegeometrien, men skal gennem den arkitektoniske bearbejdning af facaden fremstå som enkelte identificerbare størrelser. For at sikre en variation i bebyggelsen må maksimalt 5 enheder enten være komplet ens eller stå i samme linieførelse i facaden – variationer kan ske enten ved farveskift i facade-materiale eller ved forskudninger i facadeforløb, ved etablering af trappehuse med adgang til tag, markering af indgangspartier etc. Delområdet består af to rækker rækkehuse omkring et fællesareal med tilstødende haver. Rummet mellem de to rækker udgør en væsentlig del af helhedsopfattelsen af bebyggelsen og skal udformes som et samlende anlæg.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



EKSEMPEL PÅ PARKERING PÅ EGEN GRUND





EKSEMPEL PÅ PARKERING PÅ EGEN GRUND



TERRASSER VED PUNKTHUSE



RÆKKEHUSE & PUNKTHUS

Delområdet består af rækkehuse i 2-3 etager placeret ud til en lille vej med passage til Espelunden. Yderligere er et punkthus i 4 etager med mulighed for penthouse.

På grundstykket er tinglyst et område med en vandboring. Fra dette område gives mulighed for passage via sti til Espelunden. Espelunden kobles sammen med området ved brug af beplantning, sådan at der er en naturlig sammenhæng, der ligeledes understøttes af et stiforløb gennem delområdet.

Rækkehuse skal fremstå varieret, som en serie af enkelte boligenheder omkring den lille vej. De enkelte boligenheder kan være ens i facadegemetrien, men skal gennem den arkitektoniske bearbejdning af facaden fremstå som enkelte identificerbare størrelser. Variationer kan ske enten ved farveskift i facade-materiale eller ved forskydninger i facadeforløb, ved etablering af taghuse, markering af indgangspartier etc. Endvidere bør forhaverne og de enkelte havekure indgå i den samlede arkitektoniske bearbejdning. Punkthuset skal i sit udtryk opfattes som et stort volumen uden den "normale" facaderytme, og organisering af vinduer og altaner der kendes fra lejlighedsbygningerne. Altaner og karnapper kan være væsentlige elementer i disse facader. Der kan etableres terrasser omkring stueetagen. Mulige hække ved punkthuset må være op til 0,8 meter høj.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.





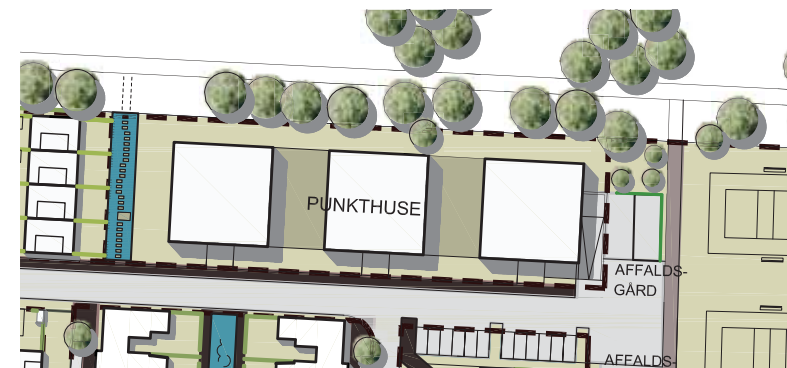
PUNKTHUSE

Delområdet består af tre punkthuse med 5 etager, placeret langs Espelunden på grundens nordlige side. Bebyggelsen skal fremstå som en komposition af ens bygninger, der refererer direkte til hinanden, dels gennem placering indbyrdes, dels den lige store afstand, og dels med ens facadegeometri.

De tre huse skal i deres udtryk opfattes som store volumener uden den "normale" facaderytme, og organisering af vinduer og altaner der kendes fra lejlighedsbygningerne. Altaner og karnapper kan være væsentlige elementer i disse facader. Grunden indgår ikke som en del af det samlede stiftorløb, hvilket får bebyggelsen til at fremstå som et privat område. Der etableres privat parkering under husene i et samlet p-anlæg hvorfra der etableres ankomst til de enkelte lejligheder. Stueetagen er hævet (pga. kælder) og der etableres hævede terrasser omkring stueetagen.

Særlig opmærksomhed rettes på ankomsten til ejendommene og formidlingen af de kotemæssige udfordringer. Mulige hække i området må være op til 0,8 meter høj.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.

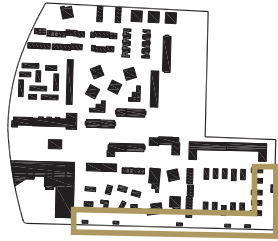


INDGANGSPARTI VED HAVER

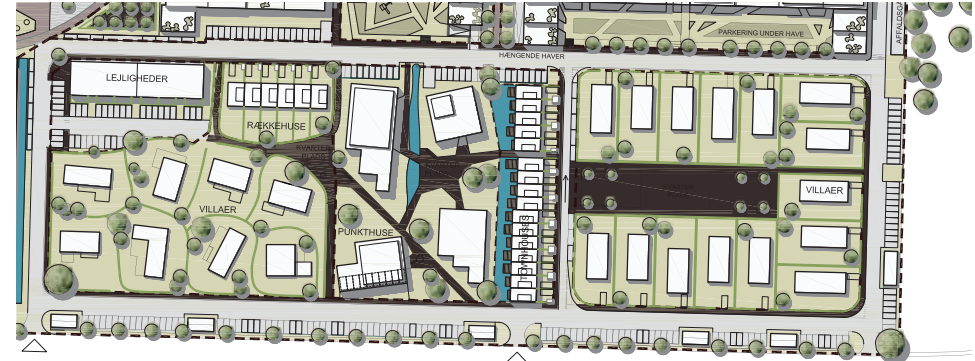


HÆVET TERRASSER VED PUNKTHUSE



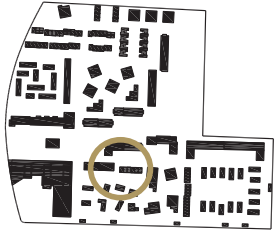


EKSEMPLER



Delområde 23 definerer områdets sydlige overgang til nabo-erhvervsområdet ved Fjeldhammervej. Delområdet indeholder parkeringsmulighed og en række pavilloner. Pavillonerne er benævnt iværksætter pavilloner og kan indeholde atelier, mindre værksteder og lager, der ikke giver støjgener. Pavillonerne skal fremstå som en serie af enkelte enheder med små arkitektoniske variationer. De skal fremstå som solide enheder, der markerer områdets grænse og signalere kvalitet. Pavillonerne skal primært opføres i tegl. Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.

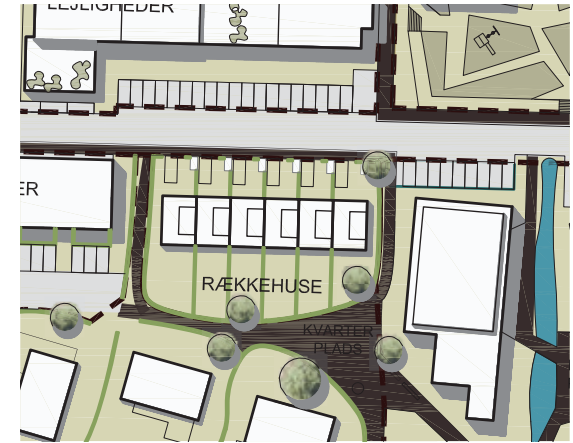




PRINCIP FOR RÆKKEHUSE



EKSEMPEL PÅ PARKERING PÅ EGEN GRUND



Rækkehuse skal fremstå varieret, som en serie af enkelte boligenheder. De enkelte bolig-enheder kan være ens i facadegeometrien, men skal gennem den arkitektoniske bearbejdning af facaden fremstå som enkelte identificerbare størrelser. Variationer kan ske enten ved farvskift i facademateriale eller ved forskydninger i facadeforløb, ved etablering af trappehuse med adgang til tag, markering af indgangspartier ect.

Bygningerne skal projekteres miljørigtigt og til facaderne anvendes gode naturmaterialer der patinerer smukt, som træ, tegl og metal.



*

SUPLERENDE MATERIALE

MURSTEN

Mursten kan anvendes på hele eller dele af en facade. Max 2 farvevarianter kan anvendes på en bygning, såfremt det begrundes arkitektonisk.



ZINK

Eksempler på positiv brug af zink i forbindelse med tag, karnap og penthouse. Må ikke reflektere lys direkte til gene for naboer.



PUDSET FACADE

Puds kan anvendes på hele eller dele af en facade og ved penthouse. Nuancer i gråtoner, sort eller hvid.



TRÆVÆRK

Synligt træværk skal være hårdttræ. Træ kan anvendes på dele af en facade og ved penthouseetagen på hele facaden.



EKSEMPEL PÅ MURSTEN OG PUDS





21 JUNI KL. 9



21 JUNI KL. 12



21 JUNI KL. 15



21 JUNI KL. 18



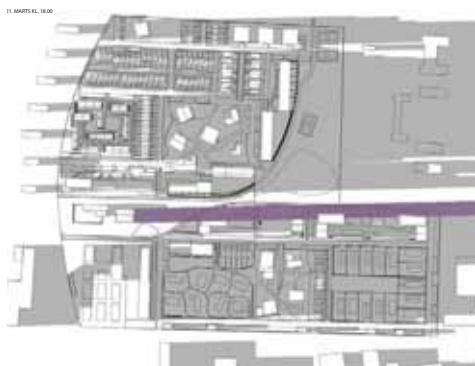
21 MARTS KL. 9



21 MARTS KL. 12



21 MARTS KL. 15



21 MARTS KL. 18



22 DECEMBER KL. 9



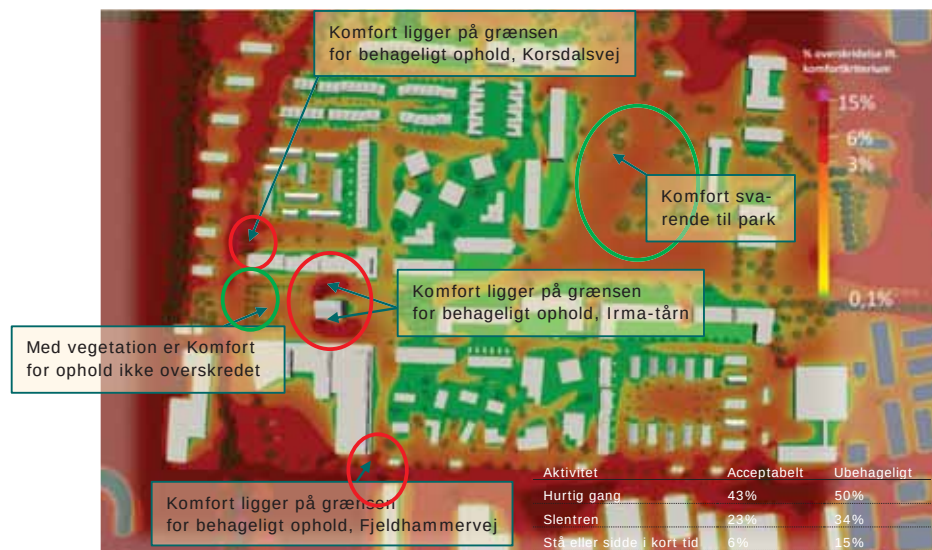
22 DECEMBER KL. 12



22 DECEMBER KL. 15



22 DECEMBER KL. 18 - SOLEN ER GÅET NED



Figur 5 Beregninger med træer, se figur 3 for hvilke træer, der er modelleret. Total overskridelse af komfortkriterium. Procentvis periode, hvor komfortkrav på 6m/s er overskredet i et punkt.²

6.4 Konklusion

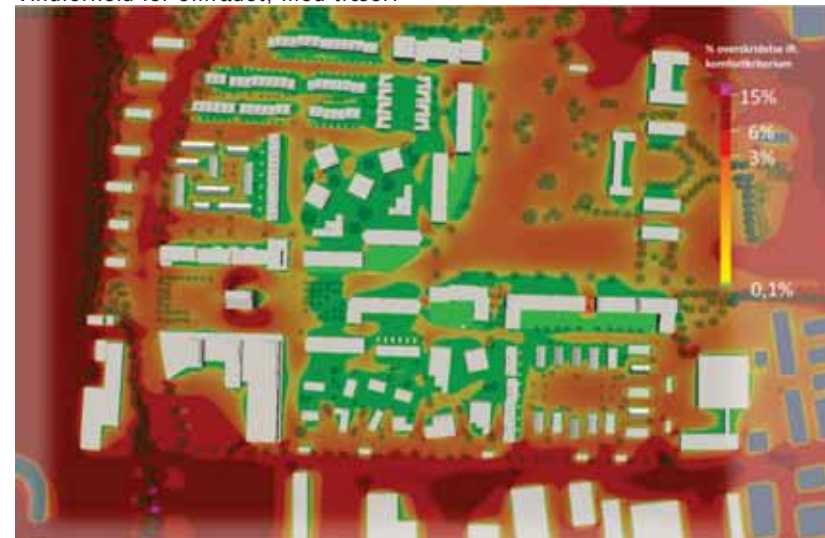
Beregningerne viser, at vindkomforten i området generelt er god. Lokalt vil der være områder, der ikke vil lægge op til længerevarende ophold. Primært i områderne nord og syd for Irma-bygningen vil der være udfordringer. Der er primært udfordringer, når det blæser fra vestlige retninger.

Uden træer er pladsen vest for Irma-bygningen udfordret, når vinden kommer fra vest. Det skyldes, at pladsen er relativt åben mod vest. Ved placering af træer i den vestlige del af pladsen vurderes det, at der kan opnås komfort til længerevarende ophold. Generelt kan placering af træer forbedre vindkomforten.

Placering af gangpassage forbi Irma-tårnet samt indgangsparti for tårnet bør overvejes i forhold til vindkomfort. Gangarealerne og indgangspartiet for selve tårnet bør placeres i passende afstand fra tårnets nordvestlige og sydvestlige hjørner.

På grund af Irma-byens karakter med forskudte bygninger i varierende højder vurderes det, at Irma-byen vil give en anelse mere læ til nabokvarterene, dog ikke signifikant. Lokalt ved to høje bygninger – ud mod hhv. Korsdalsvej og Fjeldhammervej – vurderes det, at vindkomforten ikke vil lægge op til siddende eller stående ophold. I forhold til personer i bevægelse vil det imidlertid ikke være problematisk. Ved at placere træer, som angivet ved disse bygninger, er det muligt at sikre bedre vindkomfort.

Vindforhold for området, med træer.



8. AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

Generelt vurderes det, at vindforholdene er gode i Irma-byen, og at Irma-byen ikke påvirker vindkomforten i naboområderne væsentligt. For at opnå de bedst mulige vindforhold er vinden tænkt ind i den indledende projektering. Bygningerne er forskudt i planen, hvilket giver godt læ og hindrer dannelse af vindtunneller.

Hvor det er vurderet, at vindkomforten har været udfordret, er der planlagt ny beplantning for at give læ og afværge eventuelle vindmæssige problemer. Det er nødvendigt med beplantning ved pladsen vest for Irma-tårnet, hvis den skal benyttes til længerevarende ophold.

Der bør placeres beplantning i nærheden af hjørnerne på de relativt høje huse ud til Korsdalsvej og Fjeldhammervej.

Det er desuden vigtigt for vindmiljøet i den vestlige del af Irma-byen, at de eksisterende træer vest for Korsdalsvej bibeholdes.

Ved placering af gangarealer og opholdspladser, skal man være opmærksom på de lokale vindforhold. Der skal helst ikke placeres gangarealer tæt på Irma-tårnets vestlige hjørner.



Overordnede intentioner for brandredning i området.
Bemærk at en bygnings brandredningsareal og tilkørselsvej kan være udlagt på nabo-delområde.

SIGNATUR:

- BYGNINGSHØJDE UNDER 4 ETAGER
- BYGNINGSHØJDE OVER 4 ETAGER
- REDNINGSAREAL
- DREJERADIER

FØLGENDE RÅDGIVERE HAR DELTAGET VED
UDVIKLING AF IrmaByen HERUNDER LOKAL-
PLAN, DESIGNMANUAL OG VVM-REDEGØRELSE

Elf Development

- Bygherre
- Affald og støj ved nedrivning

Gröning Arkitekter Aps

- Masterplan
- Designmanual
- Visualiseringer
- Skyggediagrammer
- Vurdering af sigtelinjer ift. Kaffetårnet

BM Arkitekter ApS

- Lokalplan
- VVM-redegørelse og miljørapport

CK - Landinspektørerne A/S

- Arealer

ViaTrafik

- Trafik, trafiksikkerhedsrevision, tilgængelighedsrevision
- Trafikstøj

Orbicon

- Byggemodning
- Regnvand, grundvand, overfladevand og spildevand
- Myg og mitter, Flagermuse

Rødovre Kommune

- Samarbejde vedr. lokalplan, designmanual og VVM-redegørelse

Bo Grönlund

- Tryghed i forhold til kriminalitet

Gehl Architects

- Indledende byrumsanalyser

Holek & Bjørn

- Bymodningsanalysen

Vind Vind

- Vindforhold

Force Technology

- Luft- og lugtforurening

ICP

- Detailhandel

Delta

- Virksomhedsstøj og vibrationer

DGE

- Jordforurening



Udgivet af: Rødovre Kommune 2015

Masterplan og
Designmanual: ELF Development & Gröning Arkitekter. Udarbejdelse af Designmanual er sket i et samarbejde med Rødovre Kommune.
Fagindlæg i Designmanual, se side 69 for øvrige rådgivere.

Illustrationer: Visualiseringer og plantegninger i Designmanual er udarbejdet af Gröning Arkitekter
Forside og bagside af Rødovre Kommune

Tryk: Rødovre Kommune (digitalt)

Du kan få flere oplysninger om lokalplanforslaget hos
Teknisk Forvaltning
Tæbyvej 77
2610 Rødovre
tlf. 36 37 70 00
- eller på kommunens hjemmeside: www.rk.dk

