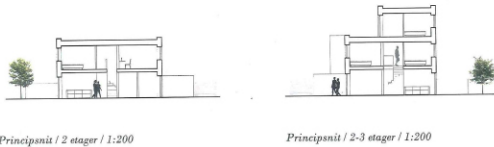
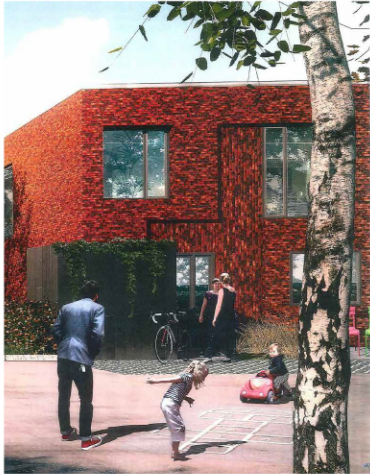


Lammekær - Projekt 1B



Facade opstalt / 2-3 etager / baghave 1:200



Facade opstalt / 2-3 etager / forhave 1:200



Typisk plan / stuen 1:200

Typisk plan / 1. sal 1:200



Facade opstalt / 2 etager / baghave 1:200



Facade opstalt / 2 etager / forhave 1:200

Parcel 2

Projektnr.: **1B**

Pointkategori B: Den samlede bebyggelsesplan (maks. 8 point)

Antal point: 5	<p>Den samlede bebyggelsesplan, Skovbrynet, er udlagt med 3 sammenhængende boligstænger, nord for den fælles ankomstvej. Alle boliger er orienteret i nord- og sydlig retning, med overvejende boliger i 2 etager, dog med 3 boliger i 3 etager, i den midterste boligstang.</p> <p>Der er god solorientering til alle boliger, med henholdsvis sol fra øst og vest. De anlagte boligveje gør dog, at den midterste boligstang, har parkering og det nære ankomstareal, mod den attraktive syd- og vest sol.</p> <p>Bebyggelsesplanen virker stringent, men velplanlagt. Boligstængerne er placeret med indbyrdes forskydninger, vertikalt såvel horisontalt, der giver en god variation og "liv" til bebyggelsesplanen,</p> <p>Den valgte kørsels- og parkeringsmodel til boligerne, med 2 mindre boligveje langs 2 af boligstængerne, fremstår umiddelbart dominerende i området. Trods de gode intentioner fra projektmaterialet, vurderes dette valg at svække idéen om, at få det grønne landskabsbånd fra nord, delvis ind i bebyggelsen. Parallelparkeringen langs boligvejen, med parkering ved den enkelte bolig, forekommer besværlig og ved en "fuld belægning" af parkeringsarealet, vil der blive skabt en u hensigtsmæssig mur af biler, foran alle boligerne.</p> <p>De forslåede diagrammer for håndtering af regnvand og affaldshåndtering virker rigtigt, men er i projektmaterialet ikke illustreret og udformet som synlige konkrete planlagte elementer i bebyggelsen.</p>
--------------------------	---

Pointkategori B: De boligmæssige kvaliteter (maks. 8 point)

Antal point: 6	<p>Der er udlagt 15 boliger i alt. Boligerne er udformet i 3 boligtyper, med henholdsvis 8 boliger i to plan, på 128 m², 4 boliger i to plan på 112 m² og 3 boliger på 139 m², i tre plan.</p> <p>Boligtyperne er udlagt med udgangspunkt i samme grundindretning, som dog differentieres ved, at boligtypen i tre plan samt ved udformningen og placeringen af toilet/bad ved indgangsarealet i boligerne. Boligerne forekommer veldisponerede med gode gennemlyste opholdsarealer i terrænplan, med visuel og fysisk kontakt til udearealerne, med dør fra stue/opholdsrum til et terrasseareal mod havesiden.</p> <p>Trappen er placeret centralt i boligen, der tolkes som en åben trappe og som uden store ændringer, kunne tænkes "lukket", med en oplagt mulighed for opbevaring under trappen.</p> <p>På 1. sal er der adgang til toilet/bad fra et centralt placeret gangareal, hvor der ligeledes er adgang til henholdsvis 3 og 4 værelser, der alle er velproportionerede rum, velbelyst og fleksible i deres brug. Boligen i 3 plan, er i materialet vist med ét værelse øverst, uden den oplagte mulighed for, at vise alternative indretningsmuligheder for brugen af rummet, med eksempelvis udgang til en tagterrasse.</p> <p>De nære udearealer ved ankomsten til boligen afskærmes mod naboen med et</p>
--------------------------	--

	<p>fast hegn og et mindre integreret skur, som på en god måde skaber privathed. Terrassearealet fra stue/ophold afskærmes ligeledes mod naboen, med et fast hegn.</p> <p>De anlagte 5 meter privatzone, som de nære udearealer til boligen, vil kræve en dispensation iht. lokalplanen for området.</p> <p>De nævnte nære udearealer fremstår mangelfuldt beskrevet og belyst i materialet.</p>
--	---

Pointkategori B: Friarealernes kvaliteter (maks. 8 point)

<p>Antal point: 4</p>	<p>Projektet materialet er beskrevet med mange gode intentioner og stemningsbilleder omkring brugen af friarealerne, med bl.a. opholdsarealer, legearealer, stiforløb, beplantning m.v., der tager højde for forskellige aldersgruppers behov og ønsket om et fællesskab i bebyggelsen.</p> <p>Projektet materialet fremstår dog landskabeligt svagt, manglefuldt bearbejdet og illustreret. De beskrevne forslag til en omstramning af eksist. træerækker samt en beplantning med solitære træer, styrker kun projektets hovedidé med få enkelte nedslag i bebyggelsesplanen.</p>
----------------------------------	--

Pointkategori B: Byggeriets arkitektoniske udtryk (maks. 8 point)

<p>Antal point: 5</p>	<p>Boligstængerne med de flade tage, udtrykker et let aflæseligt og velproportioneret muret byggeri, med fine proportioner i forholdet mellem murværk og vinduer/døre.</p> <p>De viste murede "tilbagetrækninger" i facaderne, fremstår konsekvent i bebyggelsen, hvor det dog kunne have været ønskeligt, med yderlige enkle tiltag, der kunne frembringe en større variation ved eksempelvis facadernes udtryk mellem henholdsvis ankomst- og havesiden.</p> <p>Boligstangen med de 3 boliger, i 3 plan, fremstår med et vertikalt "løft" til bebyggelsen og skaber derved en tiltrængt variation i bebyggelsen.</p> <p>Tagterrasse og karnapper er i projektet materialet beskrevet som tilkøb.</p>
----------------------------------	--

Pointkategori B: Kvaliteten og udtrykket af de valgte materialer (maks. 8 point)

<p>Antal point: 6</p>	<p>Boligernes mørkerøde/brunlige teglsten harmonerer på en god måde, med det enkle og kvalitetsmæssige arkitektoniske udtryk samt med projektets intentioner og ønsker, om stedets fremtidige karakter.</p> <p>Skure og hegn fremstår som lette konstruktioner i mørkegrå/sorte fibercementplader, der i sit udtryk og materialekarakter harmonerer fint med den valgte teglsten</p> <p>Materialevalg/karakter på vindue- og dørpartier, er ikke beskrevet.</p>
----------------------------------	---

Pointkategori B

Samlet vurdering og bedømmelse: **26**

Projekt materialet fremstår overordnet beskrevet, med mange gode intentioner og idéer, omkring landskabs bearbejdning, beplantning, afvanding, de nære udearealer og parkeringsarealer. Det forbliver dog ved intentionerne og beskrives/illustreres kun sporadisk og ikke som gennemførte konkrete og synlige valg, tilpasset bebyggelsen og stedet. Boligernes arkitektur og materialekarakter, fremstår velillustreret og afklaret og godt tænkt til stedet.

For at imødekomme en bredere vifte af boligbehov og opfylde ønsket om boliger til alle aldre, forslås boliger indrettet med en større grad af hensyn til øget tilgængelighed og derved styrke projektets egne intentioner.

Pointkategori C: Variation af bebyggelsesplan og arkitektonisk udtryk. (maks. 30 point)

Antal point:
20

Der er indleveret projektforslag på 3 parceller og i denne kategori vurderes om de indleverede projekter samlet set giver en god bebyggelsesmæssig variation.

Det vurderes, at de 3 projektforslag samlet set, med det valgte arkitektoniske udtryk, materialevalg, farveholdning mm., fremstår med en rimelig variation. Der er variation i såvel materialeholdning såvel som udformning af bebyggelserne i de tre områder sådan, at der forventeligt kan opnås selvstændige områdeidentiteter. Bebyggelsesplanen er dog forholdsvis monoton og skabes ikke i sig selv en særlig variation mellem de tre parceller.

Leif Olsen
KB-medlem (V)

Piet Papageorge
KB-medlem (V)

Kurt Kjær
KB-medlem (DF)

Per Hansen
KB-medlem (S)

Robert Sørensen
KB-medlem (EL)



Delområde 2:

Udbud B

14 boliger i 2 plan a 135 m²,
140 m² ved gavlboliger.
Taghældning på 25 gr.



Ankomstsider:

Boligens ankomstsider er opdelt i fliseegang, grønt areal med bunddækenplanter eller eventuelt som regnvandsbed.
Parkerings areal til 1 bil, i græsarmring eller grus.
Ved boligen, udhus og overdækning til cykler, barnevogn, etc.



Haveside:

På havesiden opdeles de private terrassearealer mellem naboskel med hegn. Mod haveskel afgrænses den private have af buske eller lave hækplanter.



Eksempel på boligens indretning:

Stueetage med entre, badeværelse og et stort sammenhængende stue/køkken/alrum.
På 1. sal kan vælges 3 eller 4 værelser.



Materialer:

Boliger opføres i blank murværk, eksempelvis som Randers tegl.
Bløddæknings RT 435. Tag udføres med mørkegrå/sort betontagsten.
Vinduer og døre udføres i træ/alu. med 3 lag glas. Farve mørkegrå/sort.
Tagrender og nedløbsrør i stål. Hegn og udhus i malet mørkegrå/sort træ.
Fliseegang og terrasse i betonfliser, evt. med brede fuger for bedre nedslivning.

Parcel 2

Projektnr.: **2B**

Pointkategori B: Den samlede bebyggelsesplan (maks. 8 point)

Antal point: 4	<p>Den samlede bebyggelsesplan, er udlagt med 3 sammenhængende boligstænger, placeret nord for den fælles ankomstvej.</p> <p>De 3 boligstænger, er med henholdsvis 5, 4 og 5 boliger</p> <p>Boligerne er i 2 etager, med god solorientering til alle boliger, fra henholdsvis øst og vest.</p> <p>Boligstængerne er orienteret i nord- og sydlig retning, med gennemgående kig mellem boligerne. 2 af boligerne i boligstangen mod nord/vest, forskyder sig som de eneste i bebyggelsen, horisontalt i forhold til de øvrige boliger i rækken. Det fremgår nødvendigt i forhold til det anlagte stiforløb, men tilfældigt og ikke gennemarbejdet i forhold til den samlede bebyggelsesplan.</p> <p>Fra ankomstvejen fordeles færdslen ad mindre boligveje, øst for hver boligstang, til et anlagt parkeringsareal ved hver bolig.</p> <p>Der udlægges gæsteparkering nord for ankomstvejen, jævnt fordelt i bebyggelsen. En affaldsØ er placeret ved ankomsten til bebyggelsen, nord for ankomstvejen og nærmest Sortevej, som også betjener parcel 3, syd for bebyggelsen.</p> <p>Boligvejene afsluttes brat mod henholdsvis nord og syd, uden landskabelig eller belægningsmæssig bearbejdning, der dog kunne have været afhjulpet med eksempelvis partielle koblinger til de eksisterende stier i området eller afsluttet med planlagte udearealer til ophold og leg.</p> <p>De grønne friarealer forslås beplantet med naturligt hjemmehørende løvfældende træer, uden konkret stillingtagende eller overordnet hovedidé for beplantningen i området.</p> <p>Den lokale afledning af regnvandet, forslås med henholdsvis nedsivning til faskiner med permeable belægningssten, eksempelvis som grus eller græsarmeringssten. Dele af boligvejene forslås ligeledes belagt med græsarmeringssten.</p> <p>Bebyggelsesplanen virker overordnet stringent og fremstår i sin helhed uden indlevelse i stedet.</p>
--------------------------	--

Pointkategori B: De boligmæssige kvaliteter (maks. 8 point)

Antal point: 6	<p>Der er udlagt 14 boliger i alt.</p> <p>Boligerne er udformet i 2 boligtyper, med henholdsvis 8 boliger på 135 m² og 6 gavlboliger på 140 m².</p> <p>Alle boligtyperne er udlagt med udgangspunkt i samme grundindretning, der dog differentieres ved én boligtype med 3 værelser på 1. sal samt et stort toilet/bad og én boligtype med 4 værelser samt et mindre toilet/bad.</p> <p>Boligerne forekommer gennemtænkt med veldisponerede gode gennemlyste opholdsarealer i terrænplan, med visuel og fysisk kontakt til udearealerne, med dør fra stue/opholdsrum, til et terrasseareal mod havesiden.</p> <p>Trappen er placeret centralt i boligen, med en oplagt god mulighed for aflukket opbevaring under trappen.</p>
--------------------------	--

	<p>På 1. sal er der adgang til toilet/bad fra et centralt placeret gangareal, hvor der ligeledes er adgang til henholdsvis 3 og 4 værelser, jævnfør ovenstående. Alle rum er velproportionerede, velbelyst og fleksible i deres brug. Fra det ene værelse, er der direkte adgang til en altan, vendt mod havesiden.</p> <p>De nære udearealer ved ankomsten til boligen, beskrives med en flisegang til ankomstdøren, et grønt areal med bunddækkeplanter, eller som regnvandsbed og et parkeringsareal i græsarmring eller grus. Mod naboen afskærmes med et skur.</p> <p>Terrassearealet mod havesiden er belagt med betonfliser og afskærmes mod naboen, med et hegn og arealet afgrænses af lave hækplanter.</p> <p>Det fremgår ikke tydeligt hvorvidt, de anlagte terrasse/havearealer overholder, eller overstiger, den 3 meter privatzone, iht. til lokalplanen.</p>
--	---

Pointkategori B: Friarealernes kvaliteter (maks. 8 point)

<p>Antal point: 3</p>	<p>Friarealerne beskrives i projekt materialet, med plads til legeområder og grønninger, og fællesarealerne forslås beplantet med naturligt hjemmehørende løvfældende træer og planter.</p> <p>Centralt i bebyggelsen, mod syd v. ankomstvejen, foreslås et legeområde placeret.</p> <p>Den landskabelige bearbejdning i bebyggelsen, fremstår mangelfuld uden indlevelse i stedet og er ikke nærmere beskrevet eller illustreret i projekt materialet.</p>
----------------------------------	---

Pointkategori B: Byggeriets arkitektoniske udtryk (maks. 8 point)

<p>Antal point: 3</p>	<p>Boligstængerne udtrykker et let aflæseligt muret byggeri, med sadeltag. Facaderne mod ankomstarealet fremstår med et uharmonisk forhold mellem murværk og vinduer/døre.</p> <p>Mod havesiden er de store dørpartier, vinduer og altaner, med til at understrege en holdning til, at åbne boligerne mod haven og de grønne arealer.</p> <p>Det arkitektoniske udtryk, fremstår konsekvent i hele bebyggelsen, med en synlig variation fra ankomstfacaderne til facaderne mod haven, uden dog at afspejle en arkitektonisk ambition med bebyggelsen i forhold til stedet.</p>
----------------------------------	--

Pointkategori B: Kvaliteten og udtrykket af de valgte materialer (maks. 8 point)

<p>Antal point: 4</p>	<p>Facaderne fremstår i røde teglsten, tagbelægningen forslås med en grå/sort betontagsten, vinduer og døre som træ/alu. partier, i mørkegrå/sort farve, hegn og skure i træ, ligeledes i mørkegrå/sort farve nuancer og tagrender/nedløb udføres i stål.</p> <p>Den valgte røde teglsten, fremstår i projekt materialet uden farvespil og karakter og vurderes som et ligegyldigt og kedeligt valg, i forhold til bebyggelsen og de øvrige materials kvalitets og farve holdninger.</p> <p>De valgte materialer udstråler på hver deres måde, gode solide materialer, der tilsammen løfter niveauet i bebyggelsen.</p>
----------------------------------	---

Pointkategori B

Samlet vurdering og bedømmelse: **20**

Bebyggelsesplanens stringente udlægning af boligerne, den mangelfulde beskrivelse og konkrete stillingtagende til den landskabelige bearbejdning, får det samlede indtryk af bebyggelsen til at fremstå uden stor indlevelse i stedet.

Trods projektets beskrivelse, der forslår en bebyggelse opført i materialer som kvalitetsmæssigt er nedprioriteret i forhold til de øvrige parcellers bebyggelse, er det dog de enkelte boligers kvaliteter, arkitektur og materiale karakter, som fremstår fint tænkt til stedet og som på en god måde, løfter helhedsindtrykket for bebyggelsen.

For at imødekomme en bredere vifte af boligbehov og opfylde ønsket om boliger til alle aldre, forslås planlagt boliger indrettet med en større grad af hensyn til øget tilgængelighed.

Pointkategori C: Variation af bebyggelsesplan og arkitektonisk udtryk. (maks. 30 point)

Antal point:

15

Der er indleveret projektforslag på 3 parceller og i denne kategori vurderes om de indleverede projekter samlet set giver en god bebyggelsesmæssig variation.

Det vurderes, at de 3 projektforslag samlet set, med det valgte arkitektoniske udtryk, og særligt med den viste bebyggelsesplanen fremstår monotont.

Der er en hvis variation i tagform og farve af murværk, der skifter mellem de forskellige bebyggelser. Det vurderes dog, at de tre udbudte arealer med de viste bebyggelsesforslag vil komme til at ligne hinanden meget.

Leif Olsen

KB-medlem (V)

Piet Papageorge

KB-medlem (V)

Kurt Kjær

KB-medlem (DF)

Per Hansen

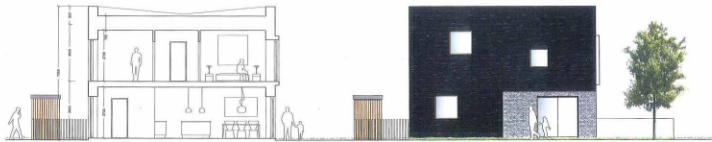
KB-medlem (S)

Robert Sørensen

KB-medlem (EL)



Vest Facade
1.100



Nord Facade
1.100

Snit A-A
1.100



Stue 68m²
Boliger 1.2 etager 136m²
1.100



1.Sal 68m²



Stue 59m²
Boliger 1.2 etager 118m²
1.100



1.Sal 59m²

Parcel 2

Projektnr.: **3B**

Pointkategori B: Den samlede bebyggelsesplan (maks. 8 point)

Antal point: 7	<p>Den samlede bebyggelsesplan, "Skovbrynet", er planlagt med 5 sammenhængende boligstænger, med henholdsvis 2, 3 og 4 boliger i hver boligstang.</p> <p>Alle boliger er orienteret i nord- og sydlig retning, parallelt med hinanden. Der er god solorientering til alle boliger, med sol fra øst, vest og syd, med ankomst til boligerne fra øst og de private haver mod vest.</p> <p>Boligerne er udformet som længer med fladt tag og fremstår med facader i teglsten.</p> <p>Boligerne er udlagt omkring et centralt placeret parkeringsareal, med adgang fra den fælles ankomstvej. Parkeringsarealerne tolkes udlagt med asfalt, med parkeringsbåse som græsarmeringssten. Parkeringsarealerne afskærmes/omkranses af ligusterhække.</p> <p><i>Note1: Hæk omkring parkeringsarealerne er i strid med lokalplanens hegningsbestemmelser og vil ikke kunne udføres uden dispensation fra lokalplanen. Hegningsbestemmelserne er håndhævet forholdsvis strikt i det øvrige Hvissinge Øst.</i></p> <p>Mod nord, centralt i parkeringsareal, er der bl.a. anlagt miljøstation, et fællesskur og en fælles plads. Miljøstationen tænkes i sammenhæng med dagrenovationen, som er placeret ved den enkelte bolig. Det vurderes, at den forslåede løsning, med affaldscontainere ved boligerne, ikke vil fungere i overensstemmelse med Glostrup Kommunes gældende regler for renovation, idet der ikke er kørende adgang til den enkelte bolig. Det vil være en forudsætning ved en eventuel realisering af projektet, at dagrenovation samles ved miljøstationen.</p> <p>Parcellen afgrænses mod nord af det eksisterende beplantningsbælte, som forslås yderligt beplantet med frugttræer og store buske, der "trækkes" ind mellem boligerne, med et bunddække af græsser.</p> <p>Der er gode grønne landskabs kig i nord/sydlig retning i bebyggelsen og der er taget højde for alle aldres brug af friarealerne.</p> <p>Bebyggelsesplanen fremstår umiddelbart stringent, men landskabeligt gennemtænkt og veldokumenteret til stedet.</p> <p>De forslåede diagrammer, omkring, friarealernes brug, håndtering af regnvand mm., sammenholdt med projektets beskrivelse vedr. biodiversitet og beplantninger, virker gennemarbejdet.</p> <p>Trods et velbelyst materiale med gode illustrationer og referencebilleder, savnes der konkret stillingtagende og beskrivelse vedr. materiale- og overfladevalg på de vandrette belægninger i terræn.</p>
--------------------------	---

Pointkategori B: De boligmæssige kvaliteter (maks. 8 point)

Antal point: 6	<p>Der er udlagt 15 boliger, alle i to plan, udformet som to boligtyper med samme grundindretning, 5 boliger på 118 m² og 10 boliger på 136 m², placeret i boligstængernes gavle.</p> <p>Ankomstarealet til boligen fremstår som et belagt areal, med en differentiering af overflade/materiale karakter, fra det fælles stiforløb til boligerne.</p>
--------------------------	---

	<p>Det nære udeareal er delvis afskærmet mod naboen med et skur og et lavt hegn i træ, som på trods af hegnets åbne struktur, højde og iht. tegningerne, skaber privathed til arealet.</p> <p>Terrassearealet fra stue/ophold, afskærmes mod naboer og de grønne friarealer, med hække, med åbning til friarealerne.</p> <p>De anlagte 4-6 meter privatzone, som de nære udearealer til boligen, vil kræve en dispensation iht. lokalplanen for området.</p> <p>Boligerne fremstår veldisponerede og velfungerende, med god visuel og fysisk kontakt til uderummene, fra køkken og stue/opholdsrummet.</p> <p>En rumlig entré samt en bryggers funktion, vurderes som et stort tilskud til boligen og i fin overensstemmelse med de forslåede anlagte nyttehaver og udearealerne generelt.</p> <p>Trappen er placeret centralt i boligen, der tolkes som en åben trappe i terrænplan og som uden store ændringer, eksempelvis, kunne tænkes "lukket", med en oplagt mulighed for opbevaring under trappen.</p> <p>På 1. sal, fra et centralt placeret gangareal, er der adgang til toilet/bad, hvor der ligeledes er adgang til 4 velproportionerede rum, fleksible i deres brug, med tankerne på, at de viste skillevægge beskrives med muligheden for at kunne fjernes og/eller flyttes efter behov.</p>
--	--

Pointkategori B: Friarealernes kvaliteter (maks. 8 point)

<p>Antal point: 7</p>	<p>Projektmaterialer er landskabeligt meget gennemarbejdet og fint illustreret/beskrevet. Disponering og udformning af de fælles/private arealer fremstår gennemtænkt med tanke på de forskellige aldersgruppers behov.</p> <p>Den anlagte miljøstation og det uopvarmede fællesskur, indrettet med bl.a. værksted, fælles værktøj og haveredskaber mm., er placeret i fin sammenhæng med nyttehaver og det anlagte "gangstrøg", med bord/bænke og beplantede regnvandsbede.</p> <p>Ligeledes er der taget stilling til placering og udformning af en legeplads og sammen med den forslåede håndtering af regnvand i regnvandsgrøfter og regnbede og anlagt diversitet i beplantningen, fremstår friarealerne flot tilpasset stedet og boligbebyggelsen.</p>
----------------------------------	--

Pointkategori B: Byggeriets arkitektoniske udtryk (maks. 8 point)

<p>Antal point: 4</p>	<p>Boligstængerne fremstår overordnet som et sympatisk stramt og nedtonet byggeri, med fladt tag og facader i teglsten.</p> <p>Facadernes teglsten er i mørke gråbrune og lyse grålige farvenuancer. De to teglstens nuancer varieres skiftevis fra bolig til bolig, med tilbagetrunkne facadepartier, recesser, i "kontrast" farve til den enkelte boligs facadesten.</p> <p>Vinduernes proportioner/størrelse og placering i facaderne, varierer boligerne i mellem og sammen med facadernes skiftende teglstensfarver, vinduernes placering, karnapper og dør- vinduespartier, fremstår facaderne rodet, uden det "tilfældige" velkompositoriske facadeudtryk, som er tilsigtet ved den enkelte bolig og boligrækken i sammenhæng.</p> <p>De viste "karnapper", franske altaner på 1. sal samt træpartier, skure og hegn, giver facaderne de nødvendige materiale skift og nuancer mellem lys/skygge og bidrager derved med en enkel og positiv variation til bebyggelsens udtryk.</p> <p>Boliglængernes gavlfacader fremstår på bedste vis tænkt og gennemarbejdet. De forskellige vinduesformater og deres placering i gavlene, er tilpasset under hensyntagende til bl.a. solorientering og privathed mod de offentlige arealer, men</p>
----------------------------------	--

	fremstår dog dårligt proportioneret med et misforhold mellem teglfacade og dør/vinduer.
--	---

Pointkategori B: Kvaliteten og udtrykket af de valgte materialer (maks. 8 point)

Antal point: 7	<p>Boligerne er illustreret og beskrevet med et sikkert materialevalg, som med de valgte teglsten, kombineret med de "varme" træbeklædte skure og hegn, fremstår skarpt og udtryksfuldt.</p> <p>Materialevalg og farve nuancer er tænkt og indpasset til stedet, i en kontrast til de nære- og omkringliggende grønne arealer og vil som gode holdbare materialer, ældes smukt over tid.</p> <p>Det er dog en forudsætning, at alle træbeklædte skure og hegn, udføres i den bedste kvalitet træ, egnet til formålet, med en overfladebehandling, der fastholder den varme træ"glød".</p> <p>Materialevalg/karakter på vindue- og dørpartier beskrevet i en træfarve?. Inddækninger, nedløb, karnapper og værn v. de franskealtaner, er ikke nærmere beskrevet.</p>
--------------------------	---

Pointkategori B

Samlet vurdering og bedømmelse: **31**

Projekt materialet fremstår gennemarbejdet med gode illustrationer og referencebilleder, med mange gode tanker og intentioner, omkring landskabsbearbejdning, beplantning, afvanding, de nære udearealer, parkeringsarealer og arkitektur.

Boligernes udtryk og materialevalg virker afklaret og rigtigt tænkt til stedet.

For at kunne imødekomme en bredere vifte af boligbehov og ønsker hertil, kunne der i bebyggelsesplanen været indarbejdet, en større variation af boligstørrelser eller boligtyper, med eksempelvis en indretning der kunne tilgodese behov for øget tilgængelighed og/eller kørestolsbrug. Og det vurderes herved, at boligernes funktionalitet samt de mange gode intentioner og kvaliteter fra forslaget hovedidé vil kunne styrkes.

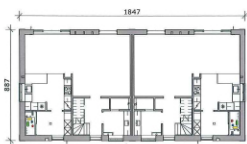
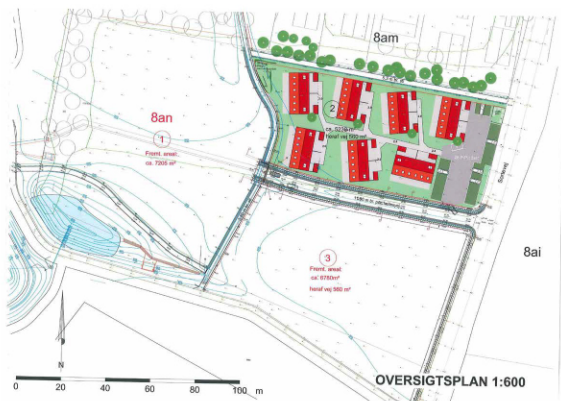
Projektforslaget afviger fra lokalplanens hegningsbestemmelser. Det vurderes dog, det indleverede projekt ved et andet valg af beplantning – eksempelvis træer – vil kunne bringes i overensstemmelse med lokalplanen og afvigelsen vurderes dermed ikke så graverende, at projektforslaget er inkonditionabelt.

Pointkategori C: Variation af bebyggelsesplan og arkitektonisk udtryk. (maks. 30 point)

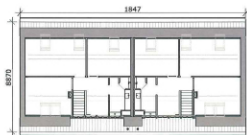
Antal point: 30	<p>Der er indleveret projektforslag på 3 parceller og i denne kategori vurderes om de indleverede projekter samlet set giver en god bebyggelsesmæssig variation.</p> <p>Det vurderes, at de 3 projektforslag samlet set, med det valgte arkitektoniske udtryk, materialevalg, farveholdning mm., fremstår med en tilfredsstillende variation. Der er ligeledes en god variation i bebyggelsesplanerne for de tre områder og det vurderes, at der let vil kunne opnås selvstændige identiteter for de tre områder samtidig med at projektets helhed fremstår klart.</p>
---------------------------	--

Per Hansen
KB-medlem (S)

Robert Sørensen
KB-medlem (EL)



0 Stueplan 200
1 : 200



1 salplan 200
1 : 200



Byggested:	Lammekær, delareal 2	Tegner nr.:	90655	REV
Matr. nr.:		Sags nr.:	90655	
Bygherre:	JJ Byg A/S, Jørgen Nielsen	Dato:	27/03-2017	
Emne:	Tegninger			
Rev. af:	Al: B: C: D: E: F: G: H: I: J:	Rev. af:	MB: 1 : 200	
Tegnet af:	mb	Kontrol af:		

HMM HMM A/S • Bragesvej 4 • 3400 Hillerød • Tlf 4825 3300 • Fax 4834 0013 • www.hmm.dk

Parcel 2

Projektnr.: **5B**

Pointkategori B: Den samlede bebyggelsesplan (maks. 8 point)

Antal point: 2	<p>Den samlede bebyggelsesplan er udlagt med 7 dobbelthuse, fordelt med henholdsvis 4 dobbelthuse nord for ankomstvejen og 3 dobbelthuse syd for den fælles ankomstvej. Alle boliger er i 1½ etage</p> <p><i>Note1: Ved en evt. realisering af projektet, vil bebyggelse i 1½ etage kræve en dispensation fra lokalplanen. Denne kan dog forventes givet, idet der allerede findes tilsvarende boliger i Hvissinge Øst.</i></p> <p>Doppelthusene er overvejende orienteret i nord- og sydlig retning, med "små" gennemgående kig mellem boligerne og god solorientering til alle boliger, fra henholdsvis syd, øst og vest. De 7 dobbelthuse virker tilfældig udlagt, uden hovedidé og uden forklaring på, hvorfor eksempelvis det ene dobbelthus, er udlagt med retning øst/vest.</p> <p><i>Note2: Bebyggelsen er i flere tilfælde placeret på eller meget tæt på parcellens skel. Ved en evt. realisering af projektet vil det være en forudsætning at bebyggelsen placeres med den normale afstand på 2,5 m til skel idet veje og stier i området ellers ikke kan opbygges som tiltænkt. Ønskes bebyggelsen fortsat placeret som vist forudsættes dispensation fra Bygningsreglementet.</i></p> <p>Mod øst, ved Sortevej og umiddelbart først fra ankomstvejen, udlægges det samlede parkeringsareal for hele bebyggelsen, inkl. en affaldsgård, nord/øst i parkeringsarealet. Trods projektets foreslåede opdeling af belægningen, med asfalt eller SF-sten og parkeringsfelterne med græsarmering, forekommer arealet stort og ufølsomt anlagt, med uhensigtsmæssig lang vej fra boligerne længst mod vest, til biler og affaldsgård.</p> <p>Fra parkeringsarealet er der udlagt vej/stiforbindelse i betonfliser, til de enkelte boliger. Den valgte belægningstype videreføres til boligens nære ankomstareal, uden en oplagt mulighed for en differentiering i belægningen, fra sti til boligernes privatzone.</p> <p>Projektmateriallets beskrivelse vedr. håndtering af regnvand, fremstår gennembearbejdet og velbeskrevet. Det havde dog været ønskeligt, hvis den valgte løsning var udformet, som et synligt landskabeligt element i bebyggelsesplanen.</p> <p>Ved en evt. realisering af det viste projekt, vil det være en forudsætning, at alle vej/stiforbindelser til boligerne, opfylder gældende regler for færdsel med brand- og redningskøretøjer og at belægninger i terræn, udføres med mulighed for "tung" færdsel til de enkelte boliger, ved eksempelvis af- og pålæsning.</p>
--------------------------	--

Pointkategori B: De boligmæssige kvaliteter (maks. 8 point)

Antal point: 3	<p>Der er udlagt 14 boliger i alt. Boligerne er udformet som én boligtype, med samme grundindretning, på samlet 139,6 m², fordelt med 81,9 m² i terrænplan og 57,7 m² på 1. sal.</p> <p>Boligerne forekommer veldisponeret, dog uden gennemlyste opholdsarealer i terrænplan. Der er visuel og fysisk kontakt til havesiden, med dør fra stue/opholdsrum, til et terrasseareal. Trappen er placeret i forbindelse med</p>
--------------------------	--

	<p>boligens ankomstareal. Det er uvist hvorvidt trappen er åben eller lukket trappe, eventuelt med mulighed for opbevaring under trappen.</p> <p>På 1. sal er der fra et centralt placeret gangareal, adgang til toilet/bad og 3 værelser. Grundet den valgte bygningsform, med lave skunkvægge og skrå vægge samt manglende illustrationer med forslag til indretning, fremstår 1. salens rum umiddelbart svære at aflæse som værende gode rum, tilpasset nutidens ønsker og krav for børn og voksne i alle aldre.</p> <p>De nære udearealer ved ankomsten til boligen, beskrives belagt med betonfliser til ankomstdøren. Arealet afskærmes mod naboen med et fast hegn hvor der skabes et delvis privat uderum, med et skur på flisearealet. Terrassearealet mod havesiden er ligeledes belagt med betonfliser og afskærmes mod naboen og de grønne friarealer, med bøgehække.</p> <p>Den anlagte 5 meter privatzone, omkranset af bøgehække ved terrassearealet, vil kræve en dispensation iht. lokalplanen for området.</p>
--	--

Pointkategori B: Friarealernes kvaliteter (maks. 8 point)

<p>Antal point: 1</p>	<p>Friarealerne beskrives i projekt materialet, tilsået med græs og beplantet med solitære træer iht. projektets beplantningsplan.</p> <p>Bebyggelsesplanens friarealer illustreres uden landskabelig bearbejdning, hvor bl.a. 4 stk. planlagte træer, iht. til projektets beplantningsplan, fremstår tilfældigt "sat", og mere som pligt, end en bevidst holdning og ambition om at skabe gode friarealer tilpasset stedet og bebyggelsen.</p>
----------------------------------	---

Pointkategori B: Byggeriets arkitektoniske udtryk (maks. 8 point)

<p>Antal point: 3</p>	<p>Dobbelthusene udtrykker et let aflæseligt muret byggeri, med sadeltag i teglsten. Mod havesiden aflæses facaderne, med et fint forhold mellem murværk og vinduer/døre.</p> <p>Facaderne mod ankomstarealet, fremstår ud fra projekt materialets billeder, som forholdsvis lukket og ikke imødekomende.</p> <p>I tagfladen mod ankomstarealet, er der vist en lav "langkvist", med små vinduer. De øvrige vinduer i tagfladen, er udført som traditionelle tagvinduer i plan med tagfladen.</p> <p>Det arkitektoniske udtryk, fremstår konsekvent i hele bebyggelsen, i en tilbageskuende arkitektur, uden arkitektoniske ambitioner og uden indlevelse i lokalplanens intentioner for stedet.</p>
----------------------------------	--

Pointkategori B: Kvaliteten og udtrykket af de valgte materialer (maks. 8 point)

<p>Antal point: 5</p>	<p>Boligerne fremstår med filset teglsten, malet i farven "bakkesand", med murkroner og fremspring ved tagfod og gavle, malet i farven hvid. Døre og vinduer fremstår i farven hvid.</p> <p><i>Note3: Lokalplanen fastlægger mørke farvetoner til bebyggelses facader. Ved en evt. realisering af projektet, vil bebyggelsen skulle gives sådanne mørkere farver..</i></p> <p>Jævnfør projekt materialets billeder, tænkes hegn og skur opført som lette konstruktioner i sort malet træ, med røde vingeteglsten på skurets tag. Inddækninger på kvistene, er ikke nærmere beskrevet.</p> <p>Som helhed udtrykker byggeriet gode og holdbare løsninger, hvor de valgte materialer og overflader afspejler en positiv kvalitet, med en tryk genkendelighed, men uden karakter og åbenlys lyst til fornyelse.</p>
----------------------------------	---

Pointkategori B

Samlet vurdering og bedømmelse: **14**

Projekt materialet fremstår generelt svagt beskrevet og illustreret, med en stemning af, at "vi gør som vi plejer", uden arkitektoniske ambitioner omkring bebyggelsesplanen, landskabet og boligernes arkitektur.

De enkelte dobbelthuse fremstår dog sympatisk i deres udtryk og materialevalg, med et signal om kvalitet, men uden fornyelse.

For at imødekomme en bredere vifte af boligbehov og ønsker hertil, kan der i bebyggelsesplanen eksempelvis tænkes indarbejdet, en større variation af boligstørrelser. Herved skønnes det at boligernes funktionalitet og kvaliteter fra forslagets hovedidé, vil styrkes.

Projektforslaget afviger på flere områder i forhold til lokalplan og bygningsreglement og vil ved en realisering skulle tilpasses alternativt ansøge om dispensation. Det vurderes dog at de i noterne nævnte forhold vil kunne klares ved tilpasninger og dermed ikke er så graverende, at projektforslaget som sådan er inkonditionabelt.

Pointkategori C: Variation af bebyggelsesplan og arkitektonisk udtryk. (maks. 30 point)

<p>Antal point: 30</p>	<p>Der er indleveret projektforslag på én parcel.</p> <p>Jf. udbudsmaterialet skal der gives maksimalt antal point for variation da projektet vil afvige fuldstændigt fra projekterne på de to øvrige parceller.</p>
-----------------------------------	--

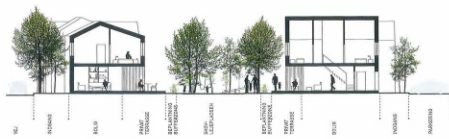
Leif Olsen
KB-medlem (V)

Piet Papageorge
KB-medlem (V)

Kurt Kjær
KB-medlem (DF)

Per Hansen
KB-medlem (S)

Robert Sørensen
KB-medlem (EL)



12



1



13



Parcel 2

Projektnr.: **6B**

Pointkategori B: Den samlede bebyggelsesplan (maks. 8 point)

Antal point: 2	<p>Den samlede bebyggelsesplan, er udlagt som 8 mindre sammenhængende boligklynger, varierende fra 2 til 3 boliger i hver klynge, med i alt 20 boliger. Alle boliger er overvejende orienteret i nord- og sydlig retning, overvejende parallelt med hinanden, følgende parcellens kontur mod nord.</p> <p>Der er god solorientering til alle boliger, med sol fra øst, vest og syd, med ankomstareal og have til boligerne, fra henholdsvis øst og vest. Boligerne er udformet som mindre sammenbyggede "lænehuse" med sadeltag og med vertikale og horisontale forskydninger i boligernes planer og facader. Bebyggelsens facader og tage er i naturskifer.</p> <p>Der er udlagt 2 parkeringsarealer, parallelt med boligerne, fra nord til syd i bebyggelsen, med det første parkeringsareal mod øst v. Sortevej og et parkeringsareal, centralt i bebyggelsen. Det samlede antal p-pladser fremgår ikke entydigt, men det vurderes, at der er ca. 42 p-pladser svarende til godt 2 p-pladser pr. bolig. Den vestligste række boliger vil dog have et godt stykke vej til det centrale p-areal og er derfor vist i projektet med adgang til p-arealet på naboparcellen A. Det er sympatisk, men kræver aftale med naboen eller at KABs projekt realiseres for begge parceller.</p> <p>Parkeringsarealerne tænkes som "grønne" bånd, belagt med græsarmering og afgrænset med gule klinker. Parkeringsbåndene fremstår umiddelbart "stringente" i sin form og afsluttes mod nord uden landskabelig bearbejdning – eller tilstrækkelig vendeplads. Ved ankomstvejen, i parkeringsarealet mod øst, placeres molokker som affaldsstation.</p> <p>Bebyggelsesplanen fremstår tro og konsekvent jævnfør ønsket om at skabe en varieret naturbebyggelse som ramme for et grønt fællesskab, med udgangspunkt i Vestskovens nærhed og beplantningsbæltet mod nord. Den landskabelige bearbejdning følger ovenstående idé og er overordnet gennemtænkt. Idéen forstærkes af det anlagte rekreative Loop, der som et "cirkulært" rekreativt landskabs bånd, fra øst til vest, tværs igennem bebyggelsen og de 3 parceller, åbner for grønne landskabs kig i nord/sydlig og øst/vestlig retning, i bebyggelsen.</p> <p>Trods et velbelyst materiale med de bedste intentioner, illustrationer og referencebilleder, savnes der flere steder, konkrete forslag og beskrivelse på de forslåede løsninger, som kunne styrke forslagets ambitioner for stedet.</p>
--------------------------	--

Pointkategori B: De boligmæssige kvaliteter (maks. 8 point)

Antal point: 5	<p>Bebyggelsesplanen er udlagt med 5 forskellige boligtyper, i 1 og 2 plan. Boligerne er fordelt med: 4 boliger, type A1, på 115 m² og 4 boliger, type A2 på 115 m². begge bolig typer er i 2 plan. 4 boliger, type B1 på 95 m² i 2 plan og 3 boliger, type B2 på 95 m² i 2 plan og 5 boliger, Type C på 75 m² i 1 plan.</p> <p>Belægningen til boligen, er ikke nærmere beskrevet, men fremstår som et belagt stiareal, med en differentiering af materiale karakter, fra det fælles parkeringsareal. Ved ankomstarealet er der udlagt et mindre terrasseareal i træ. Fra boligens</p>
--------------------------	--

	<p>stue/opholds areal er der direkte adgang til et mindre terrasseareal i træ og alle boliger har et lille have areal, som med en lav beplantning skaber overgang til fællesarealerne, i fin overensstemmelse med hovedidéen og den "uplanlagte" landskabsbearbejdning.</p> <p>Flere af boligerne har overdækket terrasse, der vurderes som et stort tilskud til boligen.</p> <p>Det er uklart, iht. boligplanernes indretningsforslag, hvorvidt terrasser og opbevaringsskur er tilbudt og tænkt til alle boliger.</p> <p>Boligerne fremstår generelt veldisponerede og fleksibel i deres indretning og brug, med god visuel og fysisk kontakt til uderummene. I de boliger hvor indretningen forslås med Køkken, stue og spise/opholdsrum i terrænplan og 3 til 4 værelser på 1. salen, vurderes arealet i terrænplanet, for lille.</p> <p>Det vurderes dog, at ved flere af boligernes indretningsforslag, fremstår de mange forskydninger internt i boligen og v. lejlighedsskel, unødvendigt kompliceret og bidrager ikke med en bedre bolig og forholdt mellem ude og inde.</p> <p>Ved boligerne i 2 plan, angivet med en kvartsvingstrappe, er trappen placeret i åben forbindelse med opholdsrummet og tolkes i terrænplanet, som en åben trappe, der dog uden store ændringer, eksempelvis kunne tænkes "lukket", med en oplagt mulighed for opbevaring under trappen.</p> <p>Boligernes 1. sal fremstår med stor rumlighed og velbelyst, med lofter der følger tagformen og store vinduespartier i gavlene samt udgang, fra udvalgte rum, til en brugbar tagterrasse.</p>
--	---

Pointkategori B: Friarealernes kvaliteter (maks. 8 point)

<p>Antal point: 6</p>	<p>Projektmateriale er landskabeligt gennemarbejdet og fint illustreret/beskrevet. Bebyggelsesplanens grønne hovedidé, fremstår overbevisende i sin disponering og udformning af de fælles udearealer og forslag til beplantning, som bl.a. tager højde for de forskellige aldersgruppers behov.</p> <p>De 2 grønne landskabsbånd, nord/syd, henholdsvis mod øst og vest, foreslås anlagt med legeplads, fælles opholdsarealer og nyttehaver.</p> <p>Det vurderes, at den grønne hovedidé forstærkes yderligt, ved det anlagte cirkulære landskabsbånd, som på en flot måde, binder et stiforløb sammen med de rekreative opholdsarealer/aktiviteter, fodgænger- og cykelpassager, igennem bebyggelsen og på tværs af de 3 parceller.</p> <p>Trods et velbelyst materiale med bl.a. illustrationer, referencebilleder og forslag til beplantning mm., mangler der i materialet, konkrete forslag omkring de landskabelige løsninger, som kunne styrke forslagens ambitioner for friarealerne og tilpasningen til stedet.</p>
----------------------------------	--

Pointkategori B: Byggeriets arkitektoniske udtryk (maks. 8 point)

<p>Antal point: 6</p>	<p>De mindre sammenbyggede boligklynger, gavlmotiverne med sadeltag, materiale karakter og de vertikale og horisontale forskydninger i facaderne, udtrykker en sympatisk og varieret bebyggelse.</p> <p>De relative store forskydninger ved en del af klyngernes bygningskroppe og i boligplanernes forskudte lejlighedsskel, vurderes til at fremstå unødvendig i forhold til facadernes fortælling og de nære udearealers kvaliteter.</p> <p>De partielle træfacadepartier ved tagterrasserne giver facaderne de nødvendige materiale skift og nuancer, som et positivt med/modspil til vindue- og dørpartier, de mindre vindues formater og til facadernes og tagenes skiferbeklædning.</p> <p>Facaderne i terrænplanet fremstår unuancerede i forholdet mellem ankomst og have facaderne. Generelt mangler der illustrationer som viser facaderne hele vejen rundt om boligklyngerne, der skal vise udtryk og proportioner, ved oplevelsen af boligerne på langs og tværs i bebyggelsen.</p>
----------------------------------	--

Pointkategori B: Kvaliteten og udtrykket af de valgte materialer (maks. 8 point)

Antal point: 8	<p>Byggeriets materialevalg og homogene udtryk, med facader og tag i naturskifer, er flot tænkt og tilpasset stedet, i kontrast til, men i flot sammenspil med, de nære- og omkringliggende grønne arealer.</p> <p>Materialevalget vil som gode holdbare materialer, ældes smukt over tid og forstærke bebyggelsesplanens hovedidé.</p> <p>Det er en forudsætning, for at fastholde det valgte facade udtryk, at de partielle træfacadepartier, udføres i den bedste kvalitet træ, egnet til formålet, med en overfladebehandling, der fastholder den varme træ "glød".</p> <p>Materialevalg/karakter på vindue- og dørpartier, opbevaringsskur, stjernkanter, tagrender og nedløb og værn v. tagterrasserne, er ikke nærmere beskrevet og det vurderes i det sammenhæng, at detaljeringen og bearbejdningen omkring nævnte bygningsdele, vil være vigtig for en fastholdelse af intentionerne med bebyggelsen.</p>
--------------------------	---

Pointkategori B

Samlet vurdering og bedømmelse: **27**

Den overordnede landskabsbearbejdning fremstår sammen med boligernes arkitektur og materiale karakter, som en sympatisk og veldisponeret bebyggelsesplan som er tro mod projektets grønne hovedidé, følt og tilpasset stedet.

For at kunne imødekomme en bredere vifte af boligbehov og ønsker hertil, kunne der i bebyggelsesplanen været indarbejdet, en større variation af boligstørrelser med boliger på eksempelvis ca. 125 til 135 m², ved f.eks., at reducerer på antallet af de viste boligvarianter.

Pointkategori C: Variation af bebyggelsesplan og arkitektonisk udtryk. (maks. 30 point)

Antal point: 25	<p>Der er indleveret projektforslag på 3 parceller og i denne kategori vurderes om de indleverede projekter samlet set giver en god bebyggelsesmæssig variation.</p> <p>Det vurderes, at de 3 projektforslag med henblik på det meget alsidige arkitektoniske udtryk fremstår meget varieret. Det vurderes dog at materialevalg, farveholdning og den grundlæggende struktur i bebyggelsesplanen fremstår noget ensidigt. Der er dog ingen tvivl om at de forskellige udtryk af de tre bebyggelser vil kunne skabe selvstændige identiteter for de tre områder.</p>
---------------------------	---

Leif Olsen
KB-medlem (V)

Piet Papageorge
KB-medlem (V)

Kurt Kjær
KB-medlem (DF)

Per Hansen
KB-medlem (S)

Robert Sørensen
KB-medlem (EL)