

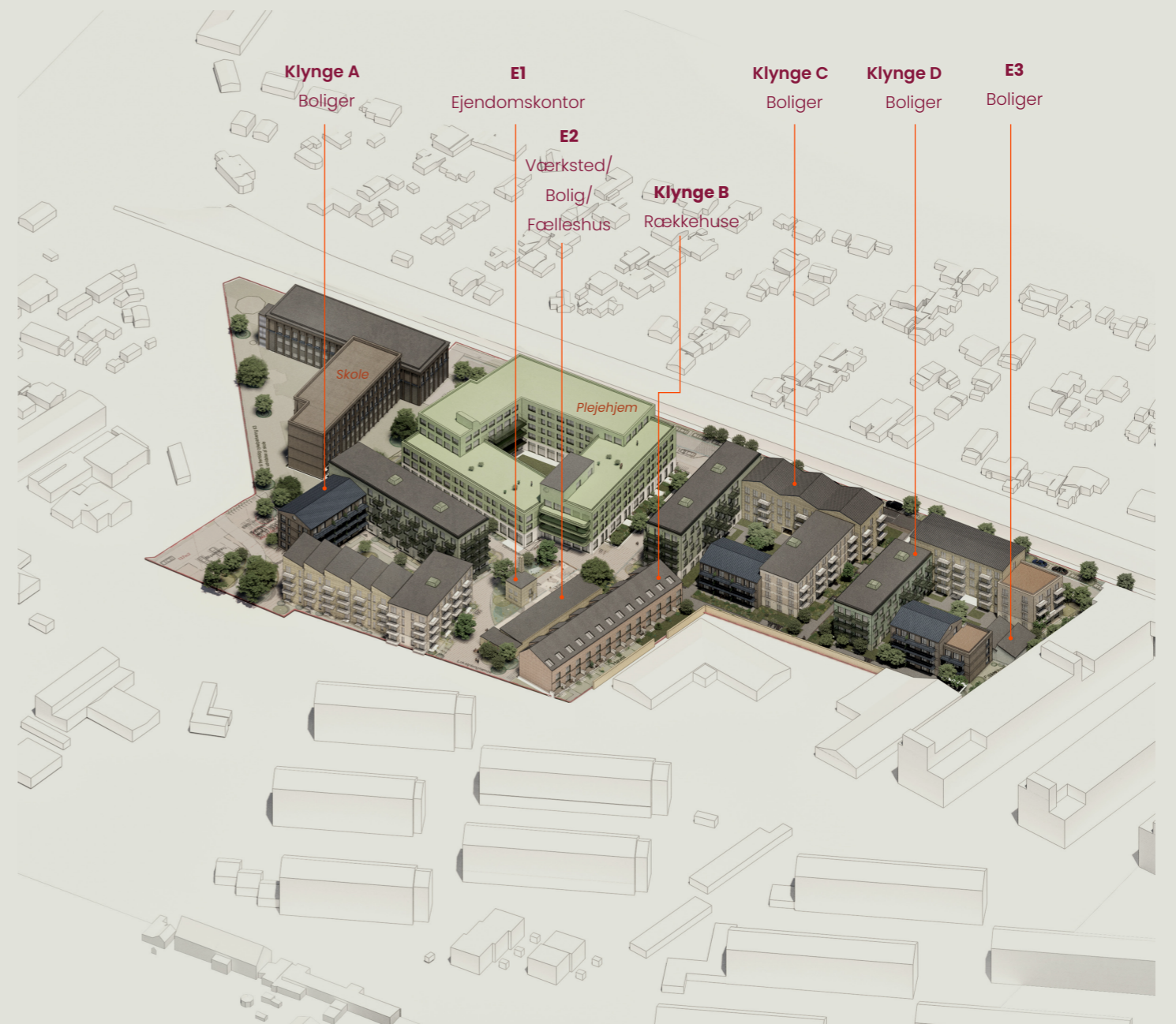
# Fortkvarteret Arkitektonisk beskrivelse

2025.10.17

Overordnet vision, materialitet, funktioner og arealer

Holscher Nordberg  
Architecture and Planning A/S  
Vermundsgade 40 a  
2100 København Ø

+45 3920 0033  
post@hnap.dk



\* Note Visualisering fra Lokalplanen.

Der tages forbehold for ændringer i bl.a. tag geometri og højder.

# 00 Indholdsfortegnelse

## 00 Index

## 01 Den arkitektoniske idé

## 02 Materialevalg

- *Klynge A/C/D \_ De fire facadetyper*
- *Klynge B \_ Rækkehusene*
- *E1/E2/E3 \_ Transformationsprojekterne*

## 03 Arealoversigt

### **Bygherre**

Balder

### **Projektudvikler**

Sjælsø

Kontaktperson: Lars Jacobsen

### **Arkitekt**

Holscher Nordberg

Vermundsgade 40 a

2100 København Ø

# **01** Arkitektonisk idé

# Den arkitektoniske idé

## Vision\_sammenhæng med omgivelserne

Lokalplan Jorisvej II - danner grundlaget for nærværende dispositionsforslag.

### Variation i bygningstypologier og skalaspring

Området omkring Fortkvarteret, opleves som et industrikarter med lukkede matrikler omkranset af hegn og med pladser mod Engvej og Jorisvej til af- og påsætning. Lokalplanområdet bærer præg af, at virksomheder løbende har udvidet med tilbygninger efter behov. Bygningsmassen opleves derfor i dag sammensat og uden et gennemgående udtryk.

For at videreføre områdets eksisterende skala med lavt byggeri og etagebyggeri i op til højst 4 etager, skal der opføres ny bebyggelse i højst 4 etager dog med punktvis undtagelser, hvor der bygges op til 5 etager.

### Grønne og blå rekreative områder

Der er i dag ikke meget grønt i området, dog er det grønne areal nord for lokalplanområdet et vigtigt og gedigent træk, der forbinder bydelen mod vest via Greisvej og mod øst til Amager Strandvej, med adgang til havet ved populære Kastrup søbad og Amagerstrand.



# Den arkitektoniske idé

Vision\_sammenhæng med omgivelserne

## Inspiration i det eksisterende

Udvalgte arkitektoniske træk og detaljer i det eksisterende videreføres i det nye byggeri. Materialer, farveholdning og detaljer oversættes således til tidssvarende versioner af f.eks, shedtage og let skrånende tage, udformning af balustre, vinduernes proportioner og takt samt farvesætning af primære og sekundære facadematerialer.

Det nye bygger videre på områdets eksisterende æstetik og karakteristika som ;

- Facademateriale i gule tegl og pudsede mure.
- Vinduer i taktsfast komposition, med enkelte runde vinduer på udvalgte steder.
- Påhængte bygningsdetaljer, som altaner, i malet stål.
- Variation i taggeometri herunder shedtag, sadeltag og let skrånende tage.



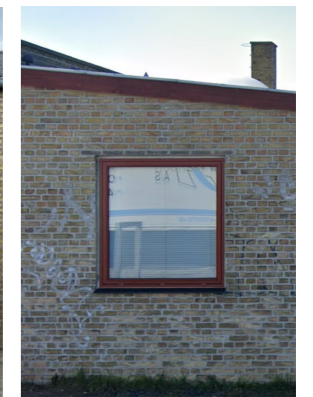
Engvej 143, Kedelhus opført i 1961.



Nabobyggeri på Jorisvej med tårnmotiv  
Pudset hvid facade og gyldne vinduer



Blågrøn port i træ i facade af  
gule tegl.



Gule tegl og røde vindues-  
rammer.



Petroliumsblå dør, gule tegl og detaljer i stål. Spansk altan  
med vinklede stålbalustre og støbt bund.



Jorisvej 11, del af fabriksbygning. Opført i 1958. Runde vinduer,  
pudset mur og shedtag. Motiver genanvendes på udvalgte  
steder i projektet



Engvej 145, fabriksbygning op ført i 1961



Fin bagside på garagebygningen bevares som en del af  
kommende fælleshus.



Kig i gårdrum med kedelbygning og garage.  
Let skrånende tage, gule tegl, tagpap

# Den arkitektoniske idé

## Volumnerne

### Anvendelse

De private boliger fordeles på fire delområder. I Klynge A, bygning A1 og A2 etableres der ejerlejligheder i Klynge A. I Klynge B etableres rækkehuse, og i Klynge C og D etableres der lejligheder.

Til sist etableres der en enkelt bolig i den transformerede, eksisterende gule murstensbygning E2. Samlet udgør de private boliger omkring 20.800 m<sup>2</sup> ud af maksimalt etageareal for område I og II, på 35.550 m<sup>2</sup> for.

### Adkomstforhold

Området betjenes af kollektiv transport via Femøren St., der ligger ca. 350 m fra lokalplanområdet. Fortkvarteret vejbetjenes via Engvej og Jorisvej, og det er ikke muligt at køre på tværs af området. Adgang til boligerne er placeret så optimalt som muligt. Etageboligbebyggelserne har primær adgang fra gadeside, men også fra gården, da de fleste trappeopgange er udstyret med gennemgangselevator på grund af niveau forskel mellem gård - og gadeside.

Rækkehusene, samt boliger i E2 og E3 har direkte indgang fra forhave.

### Boligtyper

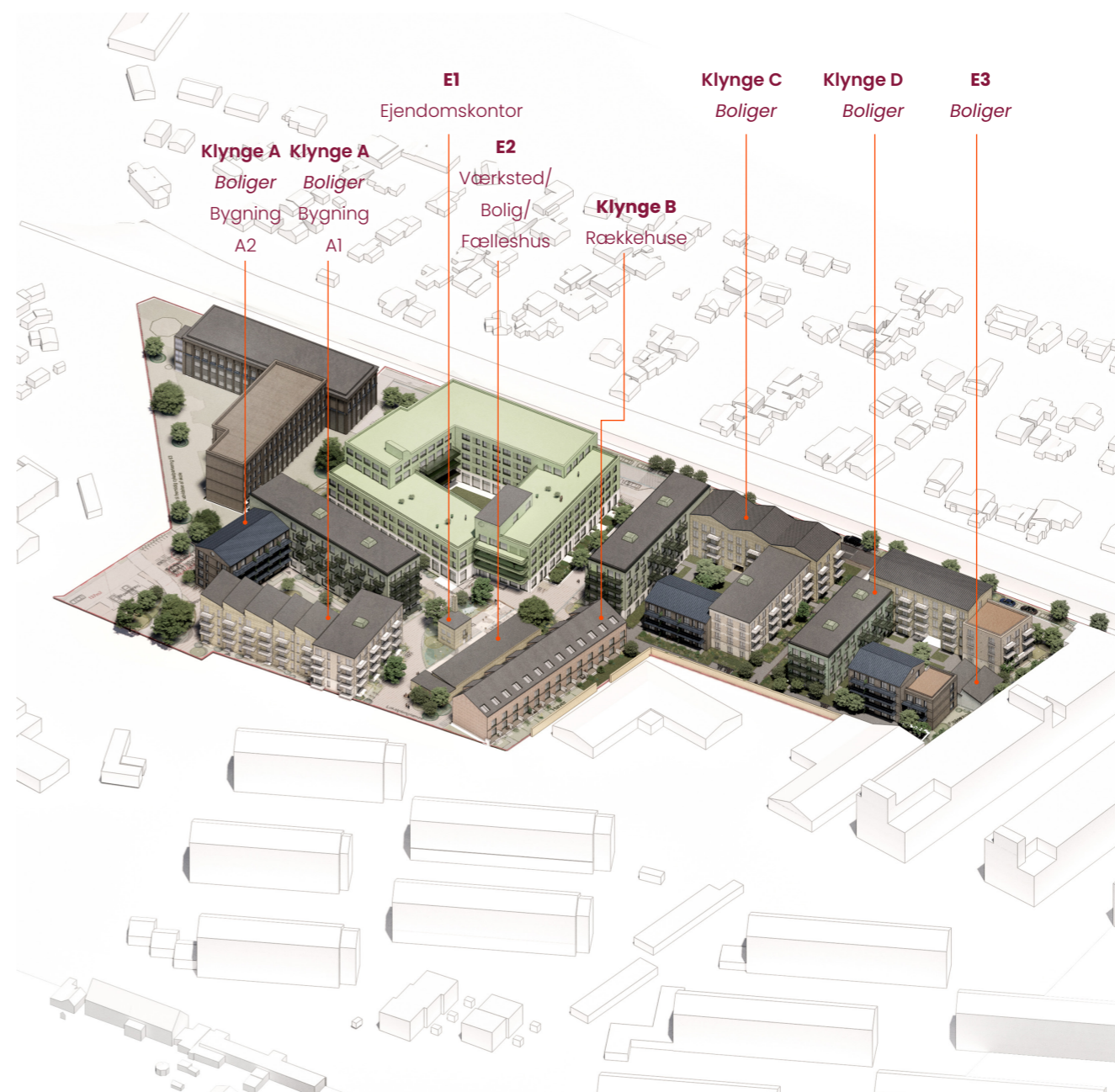
I udviklingen af boligplanerne er der lagt stor vægt på rationelle og bygbare løsninger. Boligerne er udviklet med fokus på funktionalitet og effektiv udnyttelse af arealet. Målet har være at skabe boliger, der er nemme at bygge og vedligeholde, samtidig med at de opfylder beboernes behov og ønsker.

### Fællesareal

Københavns Kommunes retningslinjer for fællesarealer, 1% af det samlede boligareal, tilsvarende 214 m<sup>2</sup>. Fællesarealet pladses centralt i de eksisterende gule murstenshuse E1 og E2, og indeholder ejendomskontor, værksted og fælleshus.

### Kælder

Der etableres en kælder for depotrum, cykler og teknik under bygning A2 i Klynge A. Derudover etableres en samlet kælder under Klynge C og D. Her udlægges arealer til varmecentral og tekniske funktioner. Derudover er der via rampen fra Jorisvej adgang til bil- og cykelparkering. Depoter placeres i kælderen, hvortil der er niveaufri adgang via elevatorer.



\* Note Visualisering fra Lokalplanen.

Der tages forbehold for ændringer i bl.a. tag geometri og højder.

# 02 Materialevalg

- Lokalplanens bestemmelser
- Materialer
- Klynge A/C/D\_ De fire facadetyper
- Klynge B \_ Rækkehusene
- E1/E2/E3 \_ Transformationsprojekterne

# Lokalplanens bestemmelser

Oversigt over de vigtigste delemner og krav



## Facadetype A

Lokalplanforslag : "Jorisvej II"  
§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN  
Stk. 2 Facader

- a) For byggefeltene A, C og D skal facaderne opdeles i fire facadetyper som vist på tegning 6a. Hver facadetype skal udføres ens i byggefeltene A, C og D.  
b) Facader mod kantzone b, vist på tegning 7c, skal have en brystning under vinduer på mindst 0,6 m. Hvor facader udføres med sokkel, kan brystningen være ned til 0,4 m.  
d) Sokler må udføres i andet materiale end øvrige facadematerialer, og sokkelhøjden skal være mindst 0,2 m og højst 0,4 m

### Facade a

- e) Facade a, vist på tegning 6a, skal udføres ensartet i lyse eller sandfarvede tegl eller pudset facade i lyse eller sandfarvede farver. Facaden må ikke være grå.  
f) Der skal være skift i materiale og farve mellem stueetagen (1. etage) og øvrige etager. Skift mellem stueetagen (1. etage) og øvrige etager skal markeres med en gesims, der udkrager mindst 0,10 cm fra facaden. Etageskift mellem de øvrige etager skal markeres med et horisontalt bånd i en bredde på mindst 15 cm eller en gesims, der udkrager mindst 10 cm fra facaden.

### Stk. 3 Vinduer, døre og indgangspartier

- g) For facade a, vist på tegning 6a, skal vinduer og døre være i samme farve. Vinduer skal have sølbænke i samme farve som øvrig facade.

### Stk. 4 Altaner

- i) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.  
j) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre. Håndlister skal være i metal eller træ. Der kan isættes gennemsigtigt glas på bagsiden af balustre, hvor det er nødvendigt for at overholde støjgrænser for opholdsarealer. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.  
k) For facade a og d, vist på tegning 6a, skal altaner være i lyse farver. Træ må være træets naturlige farve. Altaner skal opføres over hinanden i samme bredde.



## Facadetype B

Lokalplanforslag : "Jorisvej II"  
§7 BEBYGGELSENS YDRE FREEN  
Stk. 2 Facader

- a) For byggefeltene A, C og D skal facaderne opdeles i fire facadetyper som vist på tegning 6a. Hver facadetype skal udføres ens i byggefeltene A, C og D.  
b) Facader mod kantzone b, vist på tegning 7c, skal have en brystning under vinduer på mindst 0,6 m. Hvor facader udføres med sokkel, kan brystningen være ned til 0,4 m.  
d) Sokler må udføres i andet materiale end øvrige facadematerialer, og sokkelhøjden skal være mindst 0,2 m og højst 0,4 m

### Facade b

- g) Facade b, vist på tegning 6a, skal udføres i træ og skal fremstå i træets naturlige farve.

### Stk. 3 Vinduer, døre og indgangspartier

- h) For facade b, vist på tegning 6a, skal vinduer tilbagerykkes fra facaden mindst 5 cm. Vinduer skal udføres i et vertikalt format og placeres over hinanden i samme bredde.

### Stk. 4 Altaner

- i) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.  
j) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre. Håndlister skal være i metal eller træ. Der kan isættes gennemsigtigt glas på bagsiden af balustre, hvor det er nødvendigt for at overholde støjgrænser for opholdsarealer. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.  
l) For facade b, vist på tegning 6a, skal altaner være i mørke farver.



## Facadetype C

Lokalplanforslag : "Jorisvej II"  
§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN  
Stk. 2 Facader

- a) For byggefeltene A, C og D skal facaderne opdeles i fire facadetyper som vist på tegning 6a. Hver facadetype skal udføres ens i byggefeltene A, C og D.  
b) Facader mod kantzone b, vist på tegning 7c, skal have en brystning under vinduer på mindst 0,6 m. Hvor facader udføres med sokkel, kan brystningen være ned til 0,4 m.  
d) Sokler må udføres i andet materiale end øvrige facadematerialer, og sokkelhøjden skal være mindst 0,2 m og højst 0,4 m

### Facade c

- i) Facade c, vist på tegning 6a, skal udføres ensartet som pudset facade eller i plademateriale. Facaden skal være ensartet grøn.  
j) Stueetagen (1. etage) skal udføres i lyse nuancer enten som pudset facade, fliser/klinker, glaseret tegl eller natursten.  
k) Hvor bygningen udføres i 5 etager, skal øverste etage mod gade tilbagetrækkes mindst 0,5 m fra øvrig facade.

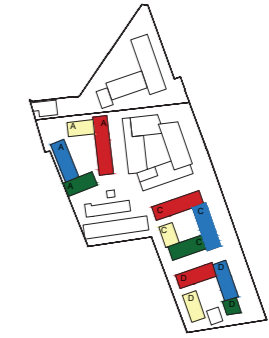
### Stk. 3 Vinduer, døre og indgangspartier

- i) For facade c og byggefelt E, vist på tegning 6a, skal vinduer markeres med sølbænk.

### Stk. 4 Altaner

- i) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.  
j) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre. Håndlister skal være i metal eller træ. Der kan isættes gennemsigtigt glas på bagsiden af balustre, hvor det er nødvendigt for at overholde støjgrænser for opholdsarealer. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.  
m) For facade c og byggefeltene B, vist på tegning 6a, må altaner ikke udføres i galvaniseret stål.

FACADETYPER  
Facade a  
Facade b  
Facade c  
Facade d



## Facadetype D

Lokalplanforslag : "Jorisvej II"  
§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN  
Stk. 2 Facader

- a) For byggefeltene A, C og D skal facaderne opdeles i fire facadetyper som vist på tegning 6a. Hver facadetype skal udføres ens i byggefeltene A, C og D.  
b) Facader mod kantzone b, vist på tegning 7c, skal have en brystning under vinduer på mindst 0,6 m. Hvor facader udføres med sokkel, kan brystningen være ned til 0,4 m.  
d) Sokler må udføres i andet materiale end øvrige facadematerialer, og sokkelhøjden skal være mindst 0,2 m og højst 0,4 m

### Facade d

- l) Facade d, vist på tegning 6a, skal udføres i gule tegl.

### Stk. 3 Vinduer, døre og indgangspartier

- j) For facade d, vist på tegning 6a, skal vinduer markeres med sølbænk. Vinduer skal udføres i et vertikalt format og placeres over hinanden i samme bredde.

### Stk. 4 Altaner

- i) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.  
j) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre. Håndlister skal være i metal eller træ. Der kan isættes gennemsigtigt glas på bagsiden af balustre, hvor det er nødvendigt for at overholde støjgrænser for opholdsarealer. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- k) For facade a og d, vist på tegning 6a, skal altaner være i lyse farver. Træ må være træets naturlige farve. Altaner skal opføres over hinanden i samme bredde.

# Materialer

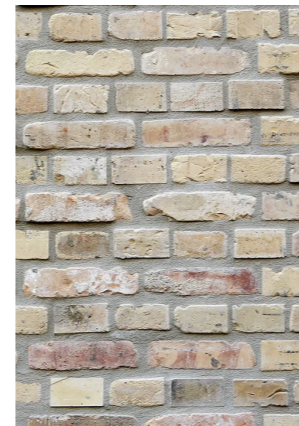
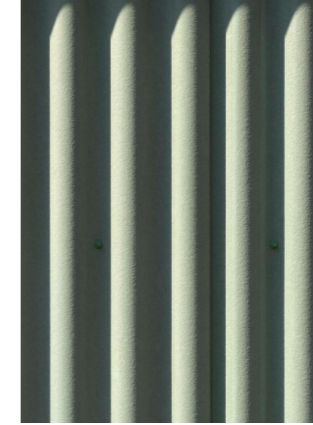
Projektet forener klassiske materialer med moderne bæredygtige materialeprincipper. Fortkvarteret består hovedsagelig af nybyg udført som en sammensat boligbebyggelse i tre klynger, samt et aflangt byggefelt for et mindre antal rækkehuse. Fire facadetyper med dertilhørende flade- eller sadeltag, findes repræsenteret i alle klynger. Fortkvarteret består også af bevaringsverdige gule murstenshuse.

## Facadetyperne

Facadetype A og D opført med hhv. genbrugsmursten og LESS mursten i lyse gule og sandfarvede nuancer, hvilket skaber en balanceret visuel kontekst, der refererer til områdets industrielle arkitektur. Facadetype A har derudover lys grålig- gul pudset base, samt etageadskillende pudsede bånd. Facadetype C udføres med hovedfacade i grønne trapetzplader og base i lyse karemiske fliser. Facadetype B, udføres med skiftesvis stående og liggende træbeklædning.

Bygning E1 og E2 er særligt bemærkelsesværdige, fine gule murstenshuse. Her etableres sprossede vinduer i blå/grønne nuancer, fundet i husenes oprindelige detaljer.

E3 transformeres fra fabriksbygning til boliger, og genetableres med lyse grå pudsede facader samt shedtage. Rækkehusene udføres med asymmetriske shedtage og malede træfacader, holdt i samme farvenuancer som de øvrige facadetyper.



## KLYNGE A,C, D

De fire facadetyper



## TRANSFORMATION

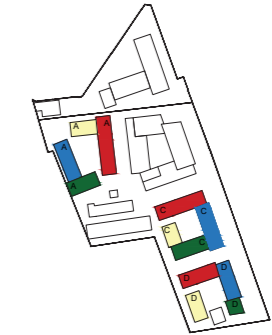
De bevaringsverdige huse

## RÆKKEHUSENE

Træbyggeri

# Klynge A, C og D

De fire facadetyper



FACADETYPER  
■ Facade a  
■ Facade b  
■ Facade c  
■ Facade d

## Facadetype A

### MATERIALITET

Facaden udføres i ensartede lyse sandfarvede tegl, som Egersund LESS Cold Hawaii, med pudset facade i lys gul eller sandfarve i stueetagen.

Der skal være skift i materiale og farve mellem stueetagen og øvrige etager.

Etageskift mellem de øvrige etager skal markeres med et horisontalt bånd i en bredde på mindst 15 cm, her vist som lyse gule pudsede bånd, som filset/puds på mursten eller Stopuds.

### VINDUER OG ALTANER

Vinduerne skal holdes i en lys nuance. I det videre forløb kan der arbejdes med et tilbagetrukket felt, med ændret forbandt som lav brystning under vinduerne. Max. tilbagetrækning 19mm

Malede altaner med malede balustre i rundstål / fladt stål. Vinduer og altaner / altanværn udføres i samme farvetone.



I det videre forløb kan der arbejdes med et tilbagetrukket felt, som lav brystning under vinduerne. Muligt at ændre forbandt til kopforbandt.

Max. tilbagetrækning 19mm

Lyse grålig gule eller sandfarvede pudsede bånd, som filsete mursten eller som Stopuds.

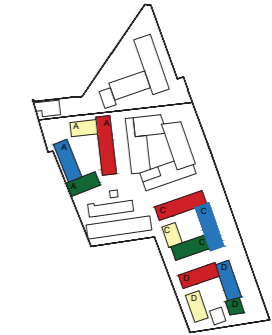


Mursten som EW2169 Cold Hawaii, Egersund Wienerberger.

Lys gul / sandfarvet pudset facade i stueetagen.

# Klynge A, C og D

De fire facadetyper



- FACADETYPER**
- Facade a
  - Facade b
  - Facade c
  - Facade d

## Facadetype B

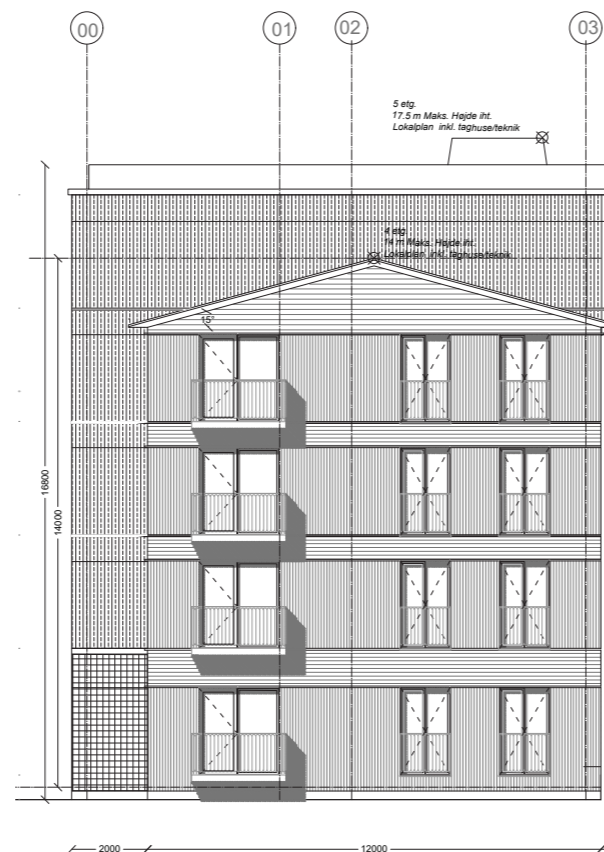
### MATERIALITET

Facaden udføres i stående listebeklædning og skal fremstå i træets naturlige farve. Etageskift markeres med to horisontale lister, der udkrager mindst 5cm. Beklædningen ændrer retning og monteres horisontal mellem trælisterne ved etageskille.

### VINDUER OG ALTANER

Vinduerne skal holdes i en mørk nuance. Vinduer skal tilbagerykket fra facaden mindst 5 cm. Vinduerne skal udføres i et vertikalt format og placeres over hinanden i samme bredde.

Malede altaner med malede balustre i rundstål / fladt stål. Vinduer og altaner / altanværn skal udføres i samme farvetone.

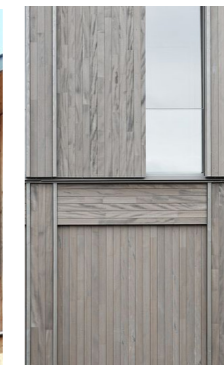


Etageskift markeres med to stk. horisontale lister der udkrager mindst 5 cm.

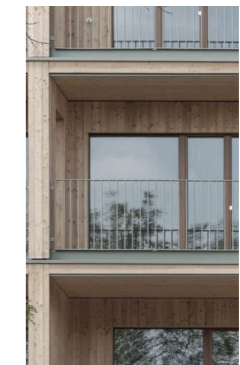
Malede ståldetaljer ved indramning af franske altaner, samt på altaner og balustre.



Tagene udføres som symmetriske sadeltag, med tagudhæng.



Træbeklædning i træets naturlige farve, med retningskifte i beklædningen.



Malede mørke stål detaljer ved indramning af vinduer, samt for altaner og balustre vær.

# Klynge A, C og D

De fire facadetyper



## Facadetype C

### MATERIALITET

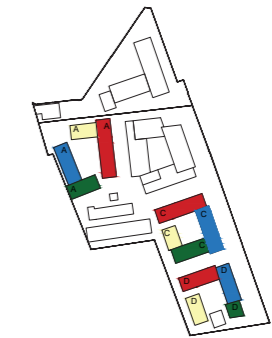
Ved klynge D er facadetype C i 4 etager, i Klynge A og C i 5 etager. Facaden skal være ensartet grøn, og udføres i stående plademateriale.

Illustrationen viser en riflet stålplade, etagevis opdelt med en horisontal liste. Vinduerne rykkes ind i facden, og udføres med en glat plade i feltet over vinduernes glasparti. Stueetagen (1. etage) skal udføres i lyse nuancer enten som pudset facade, fliser/klinker, glaseret tegl eller natursten. Illustrationen viser facadefliser, men kan også være hvide glaserede tegl eller en lys pudset base.

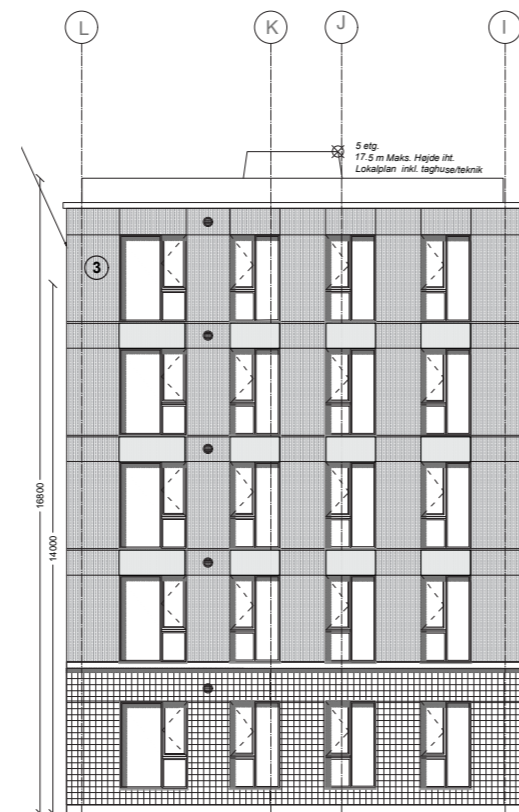
### VINDUER OG ALTANER

Vinduerne skal markeres med sålbænk.

Malede altaner med malede balustre i rundstål / fladt stål. Vinduer og altaner samt altanværn skal udføres i samme farvetone.



- FACADETYPER
- Facade a
  - Facade b
  - Facade c
  - Facade d



Riflet lysgrøn stålplade, som trapetzplade.



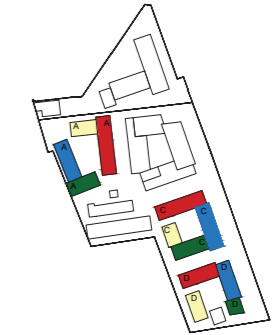
Fliseforbandt og retning, i stueetagen skal undersøges i det videre forløb.



Lyse keramiske facadefliser, til eksteriør, som Tempio White Palma ES4230.

# Klynge A, C og D

De fire facadetyper



FACADETYPER

- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d

## Facadetype D

### MATERIALITET

Facaden udføres i gule tegl, som Egernsund EW0470 Messing, eller som gul genbrugstegl. Velges gule genbrugstegl, skal der i det videre forløb undersøges om teglsted fra nedrevne bygninger i området, kan renses og genandvendes.

### VINDUER OG ALTANER

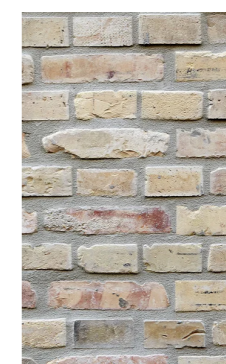
Vinduerne skal holdes i en lys nuance. Vinduer skal udføres i et vertikalt format og placeres over hinanden i samme bredde. Der kan i det videre forløb arbejdes med et tilbagetrukket felt, som lav brystning under vinduerne. Sålbank skal markeres i facaden og udføres som et støbt element/ i fiber beton

Malede altaner med malede balustre i rundstål / fladt stål. Vinduer og altaner samt altanværn skal udføres i samme farvetone. Terrasser på stueplan udføres i samme gule mursten som øvrig facade.



I det videre forløb kan der arbejdes med et tilbagetrukket felt, som lav brystning under vinduerne. Muligt at ændre forbandt til kopforbandt.

Max. tilbagetrækning 19mm

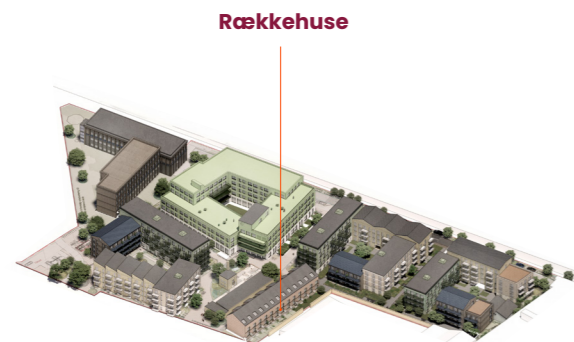


Mursten som EW0470 Messing, Egernsund Wienerberger, eller gul genbrugstegl

eks. på Vinduer med støbt sålbænk og tilbagetrukket parti, som lav brystning under vinduet.

# Byggefelt B

## Rækkehusene



### MATERIALITET

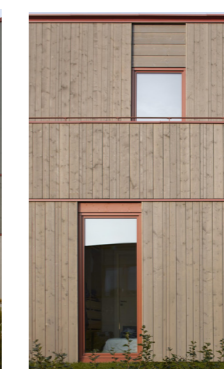
Jevnfør Lokalplanen kan rækkehusene udføres ensartet i træ, natursten, strå, tang, ler, kork, græs, træfibre, ler- og stråblokke, stampet ler, ålegræs eller hampeler. Materialer skal fremstå i deres naturlige farve. Pudset eller malet facade må være i brune, røde eller grønne farver. Etageskift mellem stueetage (1. etage) og øvrige etager skal markeres med en gesims, en frem-/tilbagerykning eller skift i facade-mønster.

Rækkehusene udføres med asymmetriske shedtage og malede træfacader, holdt i brunlig, grønlig eller rødlig farvenuancer, afstemt med de andre facadetyper. Dersom facaden på 2.sal stedvis skal tilbagetrækkes skal her indarbejdes vandrender for det lille flade parti. I det videre forløb skal der også indarbejdes nødvendige nedløbsrør.

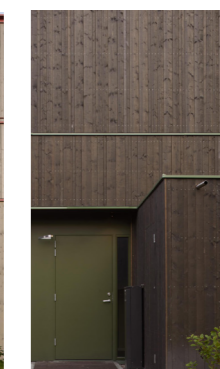
Et horisontalt facadebånd mellem to fremrykkede facadelister, markerer overgangen mellem stueetage og de øvrige to etager.



eks. på malede træfacader i grønlig nuance med rødlig detaljer.



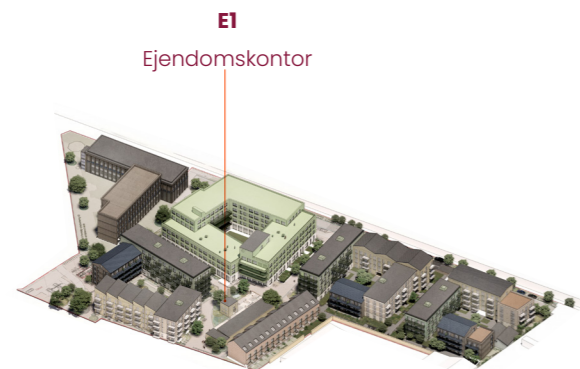
eks. på fine vinduesdetaljer, samt malede lister for opdeling i horisontale facadebånd.



eks. på malede træfacader i brunlige og grønne nuancer

# Transformationsprojekterne

## E1 Skorstenshuset



### MATERIALITET

Husets originale materialitet, detaljer og farvesetting skal respekteres, da E1 og E2 er bevaringsverdige bygninger. Ved den kommende transformation af E1 og E2, beholdes derfor de gule murstens facader.

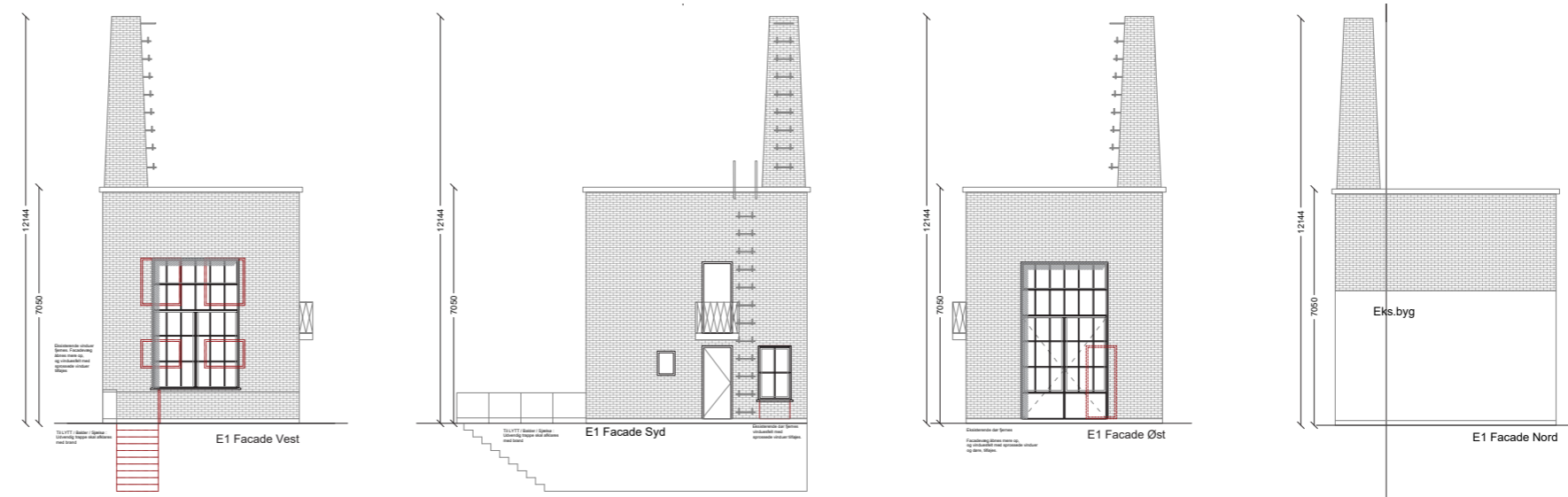
Ejendomskontoret i E1 skal efterisoleres indvendig. Behov for efterisolering skal afklares i det videre projektforsløb.

Stedvis skal der udføres reparationer for nye eller ændrede vindues- og døråbninger.

Her kan nedtagne gule mursten fra området, blandet med gule genbrugssten, benyttes.

### VINDUER

Nye sprossede vinduer, i en mørk blågrøn nuance indsættes i både E1 og E2, for en tydelig sammenhæng mellem de bevaringsverdige bygninger. Såløb markeres i facaden ved nye vinduer.



Eksisterende gule teglsten, evt. gule genbrugssten kan benyttes for at stedvis udfylde murværket ved nye vinduer.



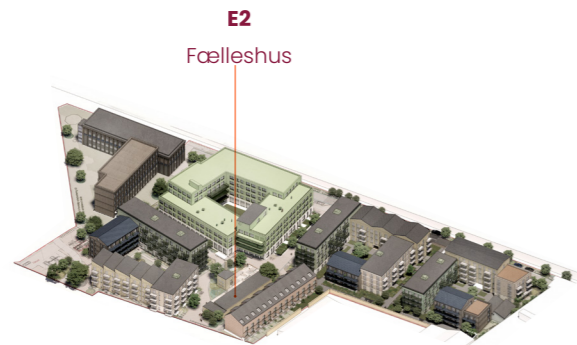
Nye sprossede vinduer i grønblå tone, som fundet i eksisterende malede detaljer samt døre på Skorstenshuset



Husets originale materialitet og farvesetting respekteres. Omfang af indvendig isolering skal afklares.

# Transformationsprojekterne

## E2 Fælleshuset med en bolig



### MATERIALITET

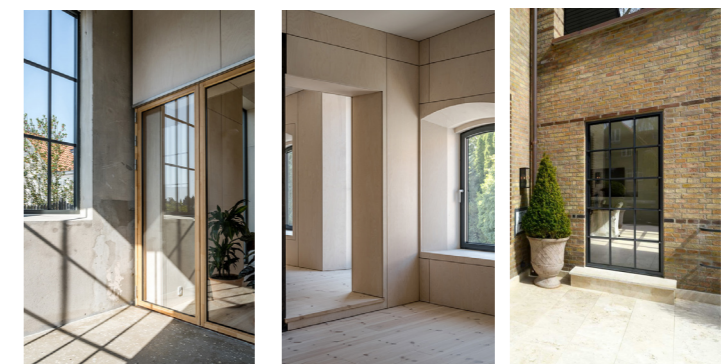
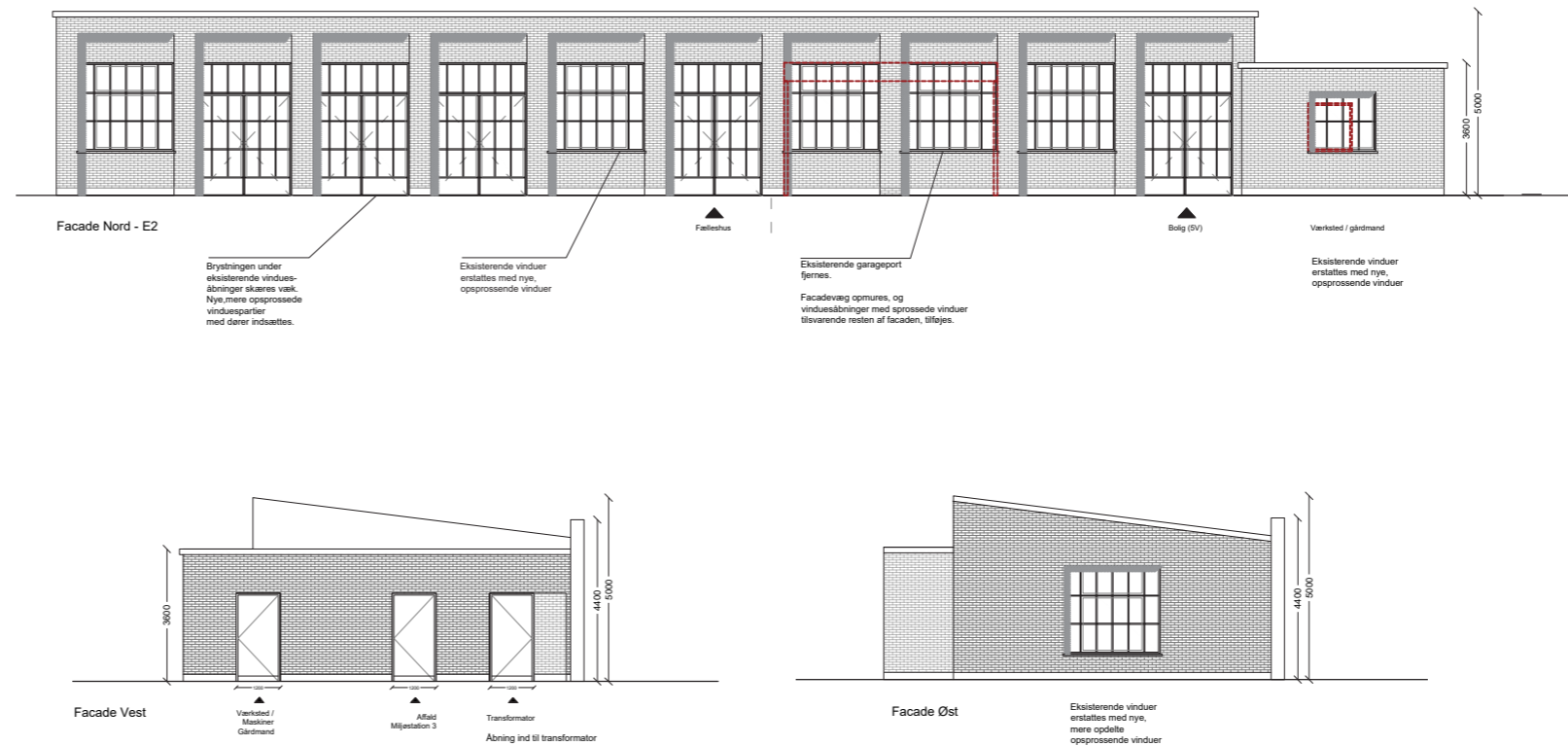
Husets originale materialitet, detaljer og farvesetting skal respekteres, da E1 og E2 er bevaringsverdige bygninger. Ved den kommende transformation af E1 og E2, beholdes derfor de gule murstens facader.

Boligen i E2 skal efterisoleres indvendig. Behov for efterisolering (indvendig) fællesrum skal afklares i det videre projektføreløb.

Stedvis skal der udføres reparationer for nye eller ændrede vindues- og døråbninger. Her kan nedtagne gule mursten fra området, blandet med gule genbrugssten, benyttes.

### VINDUER

Nye sprossede vinduer, i en mørk blågrøn nuance indsættes i både E1 og E2, for en tydelig sammenhæng mellem de bevaringsverdige bygninger. Såløbne markeres i facaden ved nye vinduer.

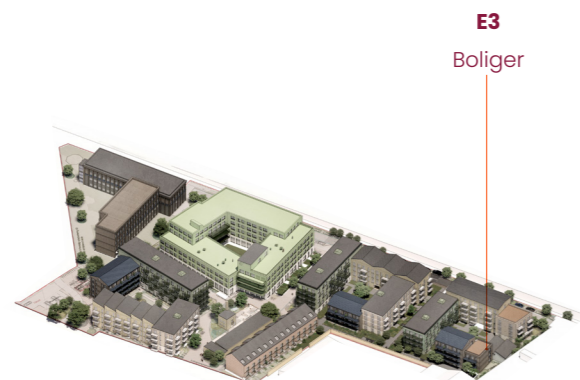


eksempel på industriel bygning, delvist efterisoleret indvendig. Fabers Fabrikker, Arkitekt Arcgency

eks. på sprossede blå grønne vinduer, i gul murstensfacade.

# Transformationsprojekterne

## E3 To boliger



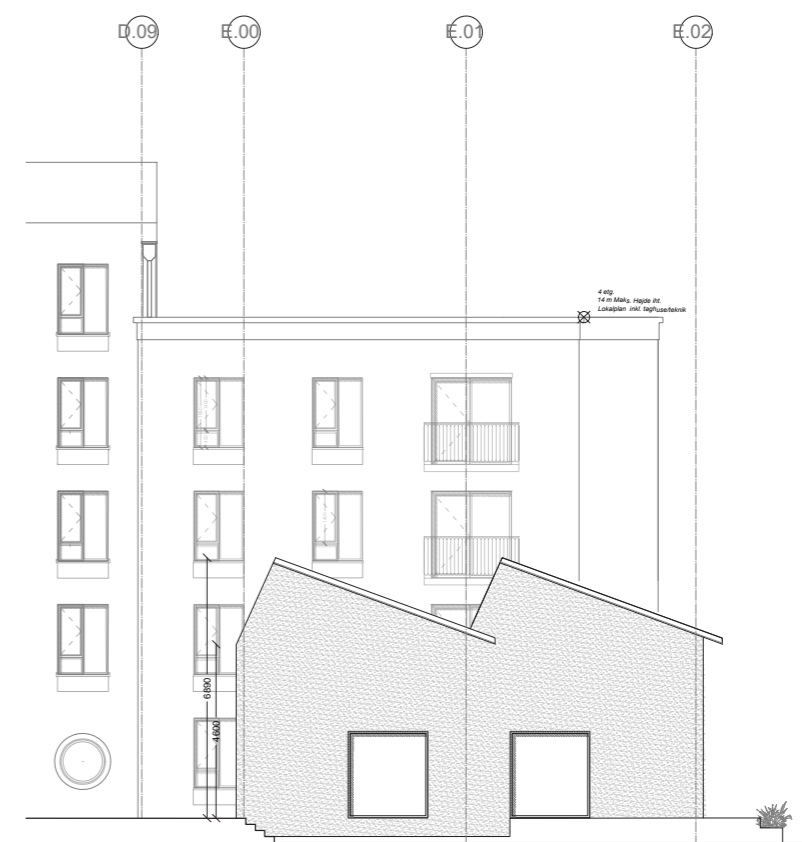
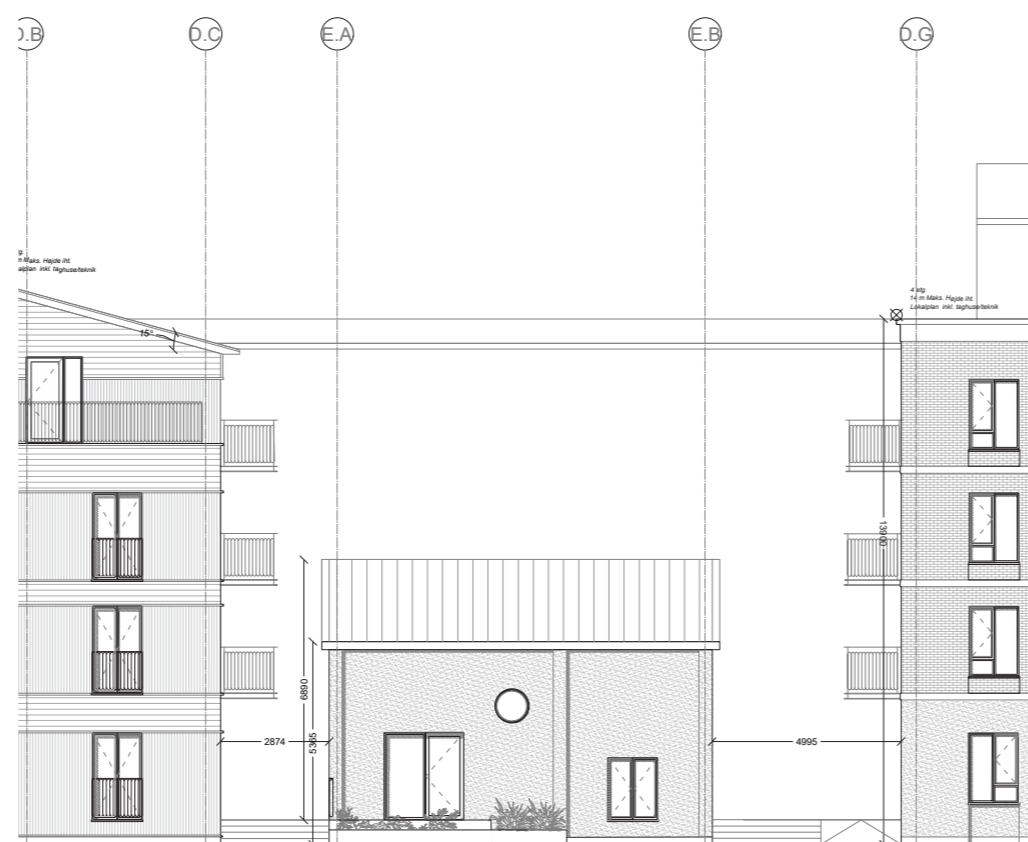
### MATERIALITET

Jorisvej 11, eller E3, transformeres fra fabriksbygning til to boliger. Husets originale materialitet, detaljer og farvesetting respekteres.

Omfang af ekisterende konstruktioner samt energikrav for efterisolering af disse, skal i det kommende forløb afklares. Bygningen skal efterisoleres udvendig. Samtidig har den korte afstand til den nye bebyggelse i Klynge D, på begge sider af boligerne, udfordringer ift. brandkrav.

Ved transformation eller genopførelse af denne bygning, skal facaden udføres i lys grålig puds, som Stopuds. Bygningens originale runde vinduer gemmes og genanvendes - dersom mulig.

De to boliger skal udarbejds med asymmetriske shedtage, som følger det originale fabriktagegets udtryk og helning.



eks. på transformation med lys pudset facade og nye vinduer.

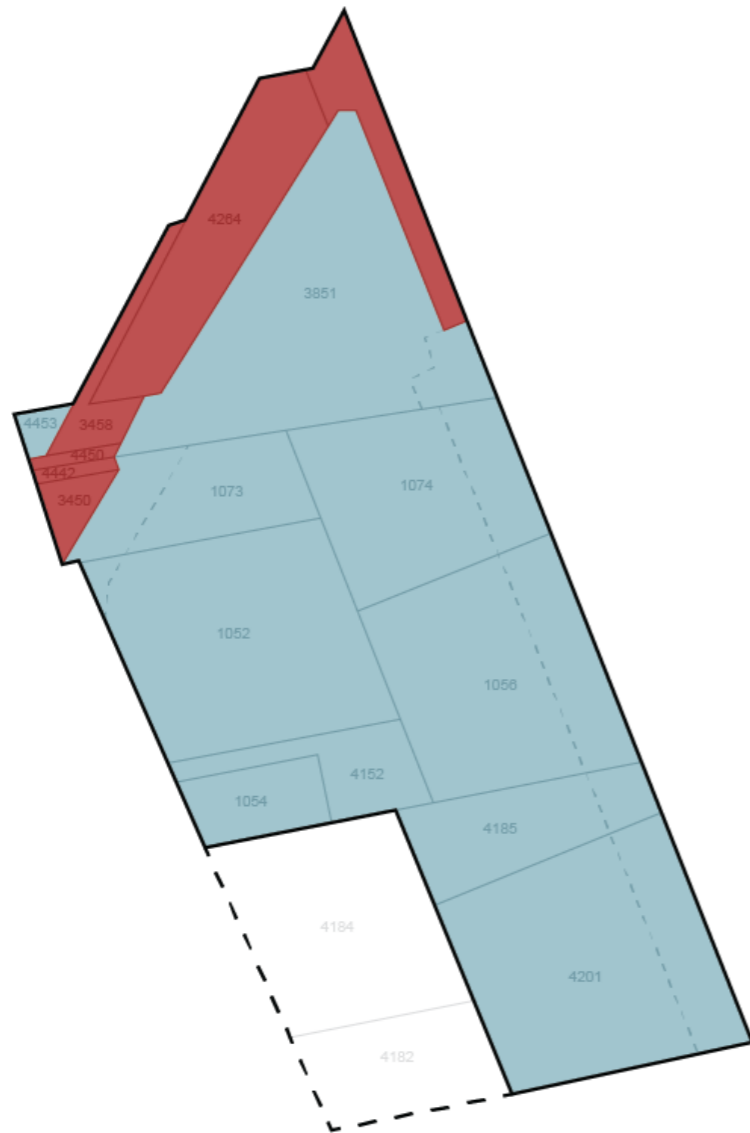
Ydervæg i grålig tone, som Sto puds

Mulighed for at skabe to unikke boliger i utraditionelle rammer.

# 03 Arealoversigt

# Arealoversigt

Nøgletal og bebyggelsesprocent



<span style="color: blue;">■</span> Balders ejendomme	23.858 m <sup>2</sup>
<span style="color: red;">■</span> Københavns Kommune/ umatrikuleret areal (metro)	3.366 m <sup>2</sup>
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> LP-afgrænsning	
<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> KP-afgrænsning	

FASE I	KLYNGE C							Antal bolig
	Stueplan	1.sal	2.sal	3.sal	4.sal	I alt		
	Brutto nybyg - samlet							82
KLYNGE D							Antal bolig	
Stueplan	1.sal	2.sal	3.sal	4.sal	I alt			
Brutto nybyg - samlet								61
Brutto eksisterende							2	
<b>ETAGEAREAL SAMLET (KLYNGE C+D)</b>							<b>11589</b> m <sup>2</sup>	<b>145</b> boliger

FASE II	KLYNGE A							Antal bolig
	Stueplan	1.sal	2.sal	3.sal	4.sal	I alt		
	Brutto nybyg - samlet							82
KLYNGE B							Antal bolig	
Stueplan	1.sal	2.sal	3.sal	4.sal	I alt			
Rækkehuse (nybyg)								12
Eksisterende hus							1	
<b>ETAGEAREAL SAMLET (KLYNGE A+B)</b>							<b>9179</b> m <sup>2</sup>	<b>95</b> boliger

<b>SAMLET BOLIGAREAL (FASE I+II)</b>	<b>20768</b> m <sup>2</sup>	<b>240</b> boliger
--------------------------------------	-----------------------------	--------------------

LOKALPLAN :	
Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m <sup>2</sup> ved ny-byggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.	
Samlet boligareal - NYBYG	20195 m <sup>2</sup>
50%	m <sup>2</sup>

KRAV BILPARKERING		i kælder		på terræn	
Boliger: 1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>		97		88	
(heraf delebiler som alle skal være elbiler - 20 %)		19		9	
OBS. Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.					
Der skal være 7 pladser til handicaparkering. Heraf skal 4 pladser være til handicappusser og placeres som vist på tegning 4. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.					

KRAV CYKELPARKERING		i kælder		på terræn	
Boliger: 4 pladser/100 m <sup>2</sup> (mindst 50 % skal være overdækket)					
heraf pladskrævende cykler, boliger: 1 plads pr. 500 m <sup>2</sup>					
KLYNGE A	275	138	137	pladsring skal defineres	
KLYNGE B	92	47	45	pladsring skal defineres	
KLYNGE C	255	128	127		
KLYNGE D	208	104	104		
I alt	831	417	414		

KRAV DEPOTRUM		i kælder		andre	
Minimum 3 m <sup>2</sup> pr. bolig					
KLYNGE A	82	82		pladsring skal defineres	
KLYNGE B	14		14	pladsring skal defineres	
KLYNGE C	82	82			
KLYNGE D	63	63			
I alt	241	227	14		

BEBYGGELSESPROCENT LP KRAV 150%	
For område I og II vist på tegning 5a må det samlede etageareal ikke overstige 35.550 m <sup>2</sup>	
Grund areal (Område I + II)	24563 m <sup>2</sup>
Boligareal Område I	20768
Almen bolig (plejehjem) Område II	10064
Skole Område II	4457
<b>SUM</b>	<b>35289</b> m <sup>2</sup>
Byg Pct	144 %