

Byplanmæssig og arkitektonisk evaluering og rangering af forslag til bebyggelse på Dalbyvej 49

Der er indkommet tre tilbud:

Forslag 1 Rum Arkitekter, med Lejerbo

Forslag 2 Ginnerup Arkitekter, med Domea og Bastian Gruppen

Forslag 3 Skala Arkitekter, med Østjysk Boligselskab af 1976

De har alle givet svar på de forskellige ønsker i udbuddet bortset fra overfladevand. Til udbuddet var der vedlagt en rapport "Byggemodning i Constantiaparken, undersøgelse af potentialet for nedsivning af regnvand". Hvorledes de enkelte forslag forholder sig til det, er beskrevet sidst i dette papir.

Rangering af forslag

Samlet set er det byplan-arkitektoniske bedste forslag, Forslag 3 Skala Arkitekter. Det vil give Constantiaparken en let genkendelig identitet, der er fælles for hele området og en sammenhørighed på tværs af boligtyperne.

Forslag 2 fra Ginnerup Arkitekter har en god bearbejdning af området for de almene boliger, men det er næsten uden forbindelse med området til parcelhuse.

Forslag 1 fra Rum Arkitekter har en meget tæt bebyggelse med en dårlig udnyttelse af fællesarealerne. Parcelhusområdet er helt afskåret fra området med almene boliger.

Herunder er der en kort beskrivelse af de enkelte forslag.

Forslag 1 Rum Arkitekter

Der er to indkørsler til området. De almene boliger (51 stk.) er grupperet om et aflangt cirkulært vejforløb, det er en rækkehusbebyggelse der ligger fra syd mod nord. En del af bebyggelsen ligger inden i vejforløbet. Det er en meget tæt bebyggelse med meget små friarealer i forbindelse med boligerne, der er store ubenyttede fælles friarealer og en enkelt legeplads. Der er en enkelt parkeringsplads ved hver bolig plus 24 gæstepladser.

Området til åben - lav bebyggelse har separat tilkørsel. Vejforløbet er "cirkulært" med adgang til 8 parcelhuse. To af grundene ligger helt omkranset af vejen.

De to afdelinger har ingen sammenhæng eller fælles identitet. Området med parcelhuse er slet ikke gennemarbejdet. Stiforløbet er ikke integreret i bebyggelserne.

Planen er ikke byplanmæssigt gennemarbejdet.

Forslag 2 Ginnerup Arkitekter

Der er to indkørsler til området. Den nordlige fører til et "u" formet vejforløb der omkranser 5 punkthuse i 3 etager, med 4 lejligheder 60 i alt. Bygningerne ligger omkring et grønt område der også rummer et regnvandsbassin. Der er vendepladser i begge ender af vejforløbet. Der er vist 88 parkeringspladser i området.

Stien er indarbejdet som et centralt element i bebyggelsen og der er vist forbindelse til kommende bebyggelser mod nord.

Området til åben – lav bebyggelse ligger adskilt fra de almene boliger, dog med forbindelse via de grønne områder. Vejforløbet deles i to med hver sin vendeplads. Der er vist en mulighed for 11 parcelhusgrunde. Der er vist en ekstra grund med mulighed for tilkørsel fra Gåskjærholm, den er ikke taget i betragtning.

Forslag 3 Skala Arkitekter

Området har en fælles indkørsel fra Constantiavej. De to boligtyper ligger omkring to ellipseformede vejforløb.

De almene boliger (30 stk.) ligger som dobbelthuse omkring og i den største ellipse, der er også 3 parcelhuse der ligger ud til dette vejforløb. Inde i ellipsen er der et fælles grønt areal med regnvandsbassin og 8 boliger, stiforløbet slynger sig gennem fællesarealet. De øvrige grønne områder er tillagt de enkelte boliger, hele området er omkranset af træer der til dels består af eksisterende beplantning. Der er 2 parkingspladser ved hver bolig.

Området til parcelhuse rummer 14 boliger deraf er 11 boliger er orienteret omkring et selvstændigt ellipseformet vejforløb. Inde i ellipsen ligger bebyggelsens regnvandsbassin og opholdsareal. Bebyggelsen er både via stiforløbet og vej forbundet med den almene boligbebyggelse.

Den samlede bebyggelse har et sammenhængende greb, der giver en let genkendelig identitet og sammenhørighed.

Overfladevand

I udbuddet er det angivet at overfladevand skal behandles indenfor matriklen, og der henvises til den vedlagte analyse af potentialet for nedsivning. Der er en sø mod vest, den kan ikke bruges til afledning, dels er den § 3 beskyttet og dels ligger den i det tilstødende lokalplanområde Gåskjærholm.

I to af forslagene Forslag 1 Rum Arkitekter og Forslag 2 Ginnerup Arkitekter er der ikke reserveret arealer til nedsivning i området med parcelhuse.

I Forslag 1 er der anlagt 2 regnvandsbassiner, indenfor området til almene boliger. Det nordligste ligger stort set på det højeste punkt.

I Forslag 2 ligger regnvandsbassinet tæt på et godt område til nedsivning.

I Forslag 3 Skala Arkitekter er der udlagt regnvandsbassiner i begge områder. Bassinerne ligger i områderne, der er udpeget til nedsivning i rapporten "Byggemodning i Constantiaparken, undersøgelse af potentialet for nedsivning af regnvand".

Der kan dog for alle være udfordringer i forhold til terrænforholdene, det kan kræve en del terrænregulering at løse disse udfordringer.