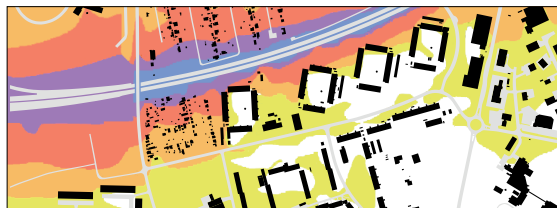


MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

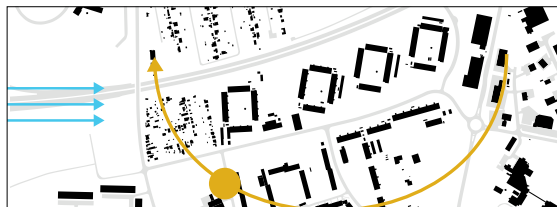
Bilagsmateriale, oktober 2020

BEBYGGELSE | Kvaliteter og potentialer: Oversigt



Begrænser støjen

Karréstrukturen skærmer gårdrummene mod støjen fra Vestmotorvejen. Dette kan med fordel fastholdes i omdannelsen af boligområdet.



Mulighed for at forbedre sollysforhold men begrænse vindpåvirkning fra vest

Der er mulighed for at forbedre betingelserne for direkte sollys i gårdene ved den kommende omdannelse. Det er dog også vigtigt at være opmærksom på vindpåvirkningen fra vest.



Fastholde, men variere, gårdrumskvaliteter

Karréstrukturen med gårdrum er unik for området. Den giver mulighed for at danne definerede, mindre og overskuelige fællesskaber. De fire gårdrum samt boligtypologierne er dog relativt ens, men der er potentiale for at skabe større variation i den kommende omdannelse.



Sikre åben og attraktive rute gennem gårdrum

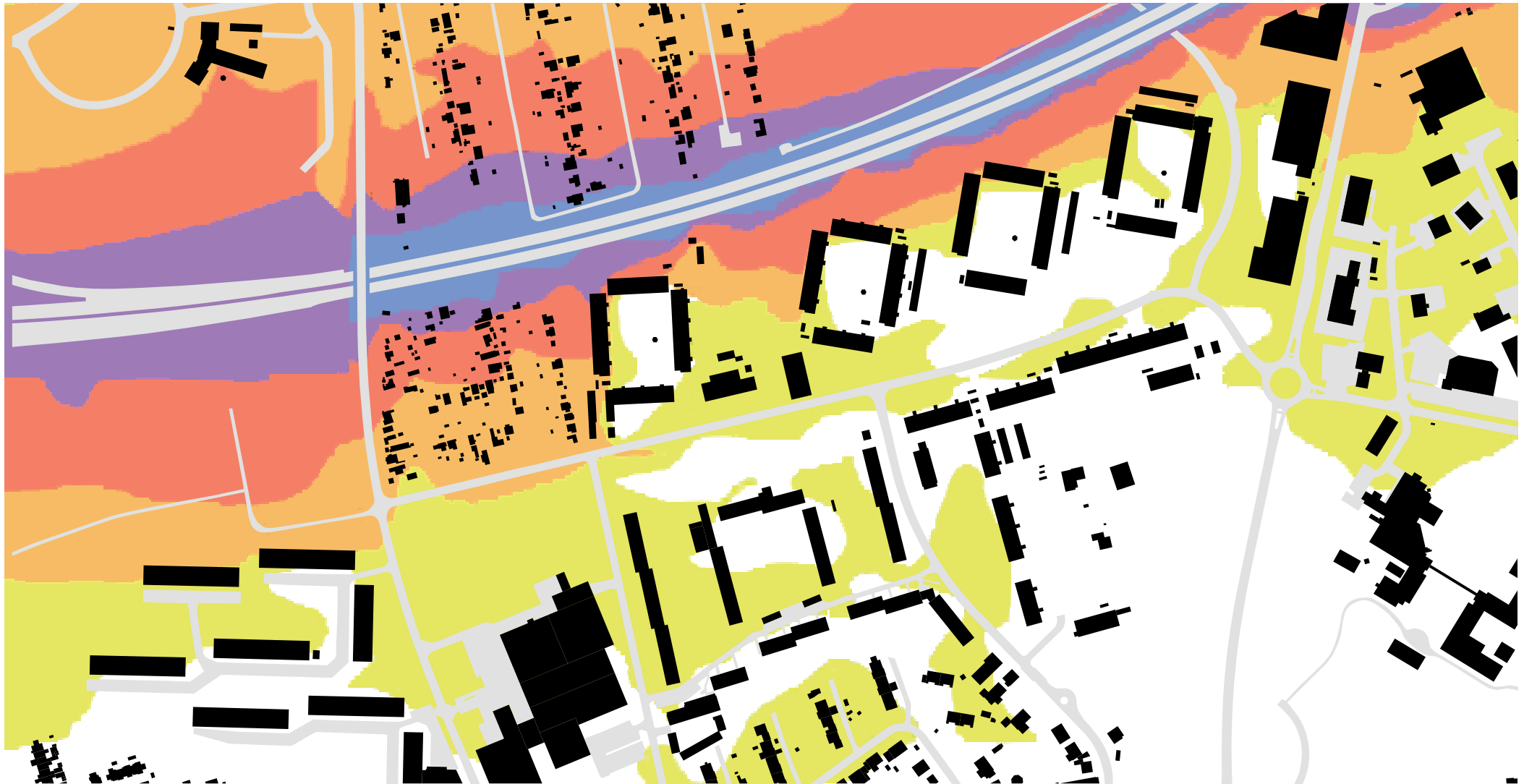
Gårdrummene har en åben struktur, der kan gøres mere inviterende ved f.eks. at opgradere med en åben og attraktive forbindelser.



Koncentrere aktiviteter midt i boligområde

Udadvendte aktiviteter og bearbejdningsrum kan med fordel koncentreres midt i boligområdet, så det giver bedst mulig grobund for liv og sammenhæng med kvarterets øvrige aktiviteter: Kvarterhuset, multipladsen, busruten og lignende.

BEBYGGELSE | Kvaliteter og potentialer: Karréen som støjskærm



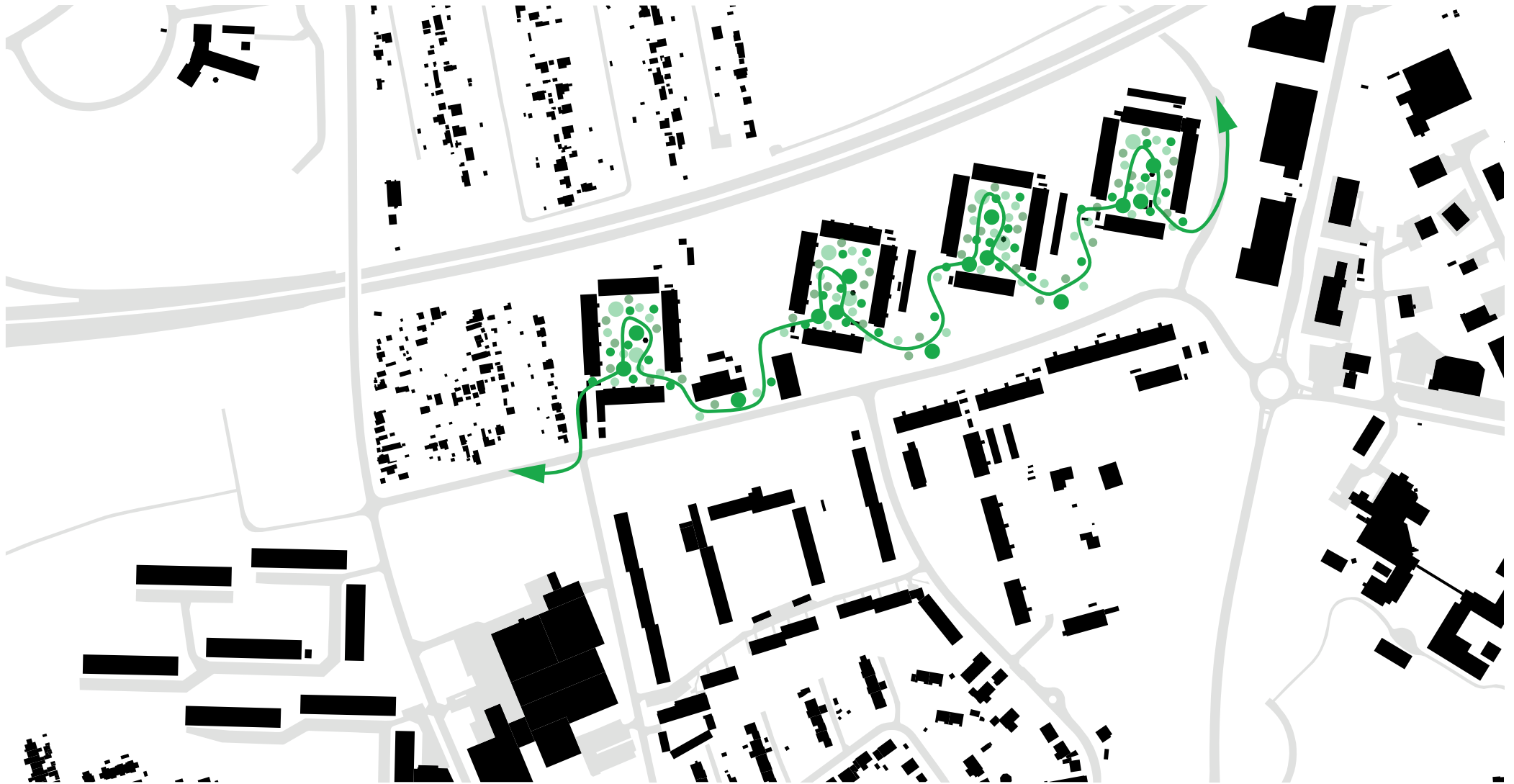
BEBYGGELSE | Kvaliteter og potentialer: Sollys og vestenvind



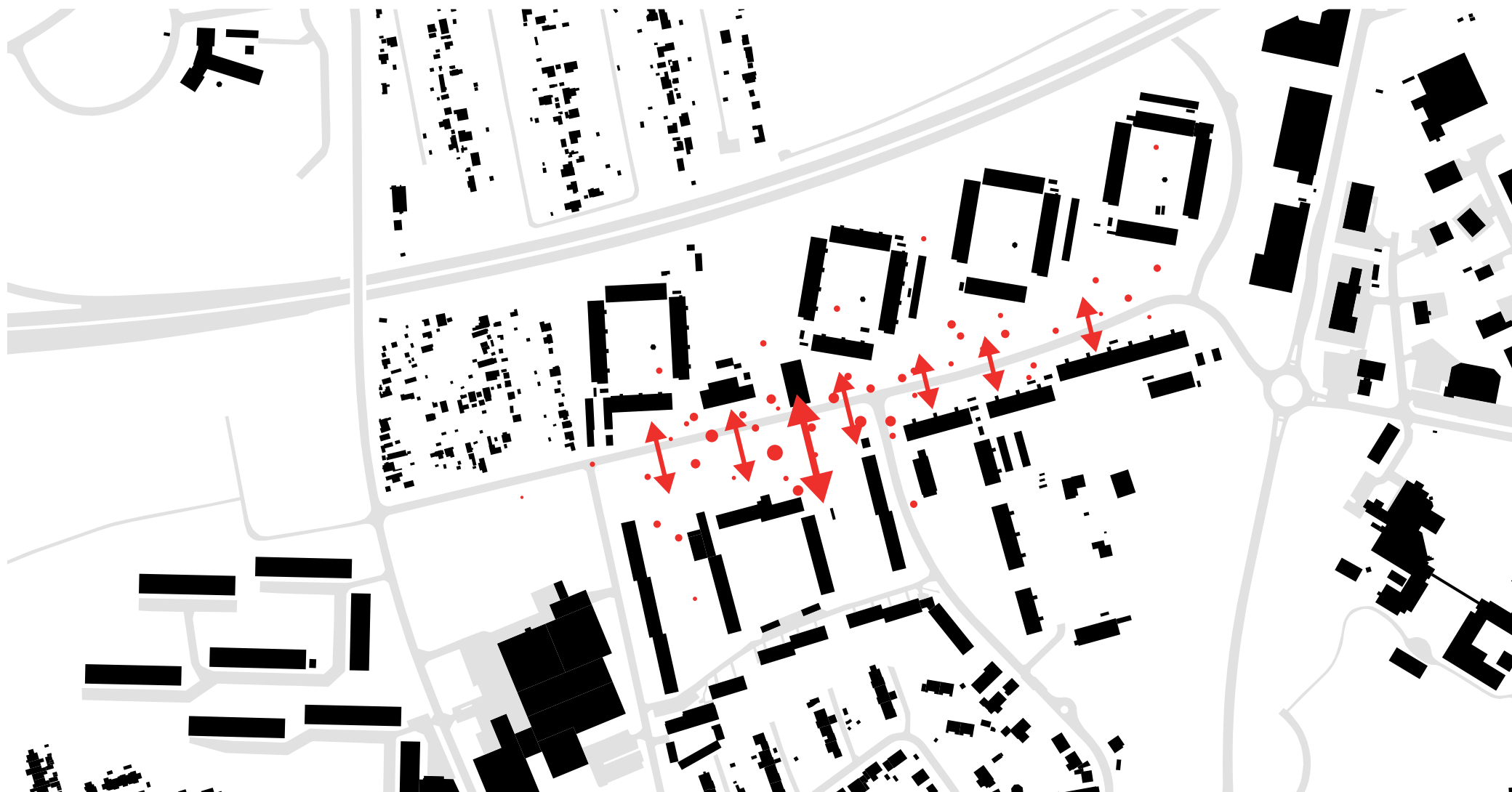
BEBYGGELSE | Kvaliteter og potentialer: Overskuelige fællesskaber i gårdrum, potentiale for større variation



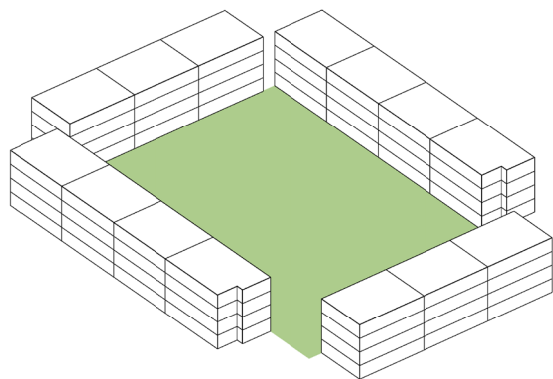
BEBYGGELSE | Kvaliteter og potentialer: Åben og attraktive forbindelser gennem gårdrum



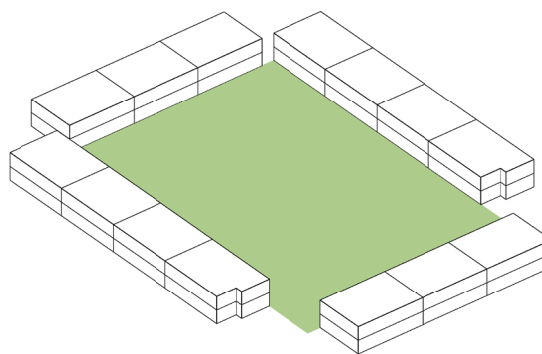
BEBYGGELSE | Kvaliteter og potentialer: Koncentrere aktiviteter midt i boligområde



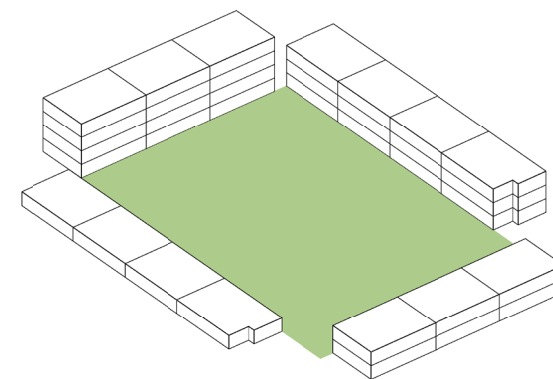
GÅRDRUM | Scenarier for nedrivning



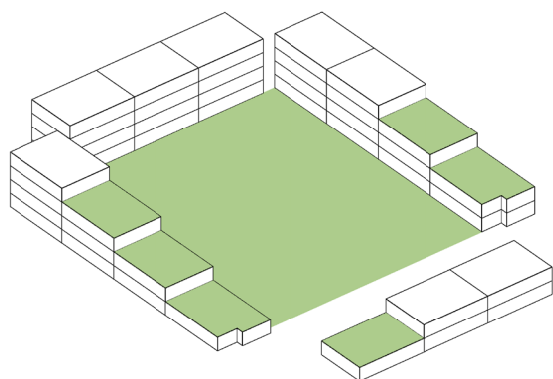
0% Reduktion
120 Boliger



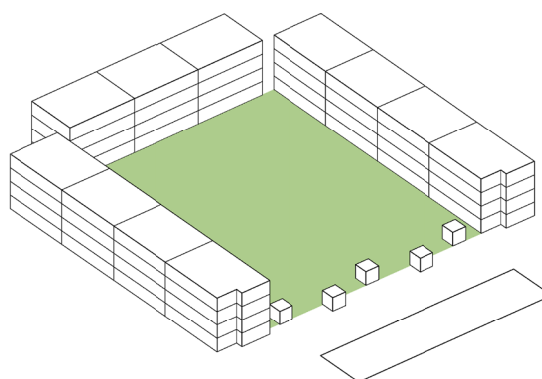
50% Reduktion
60 Boliger



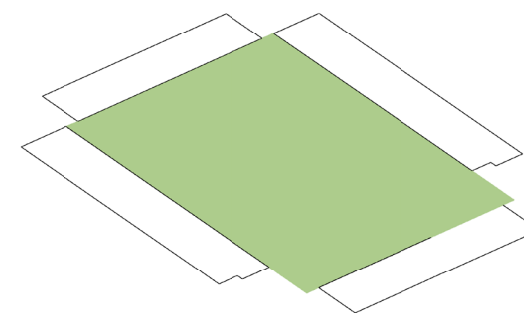
40% Reduktion
72 Boliger



30,83% Reduktion
83 Boliger



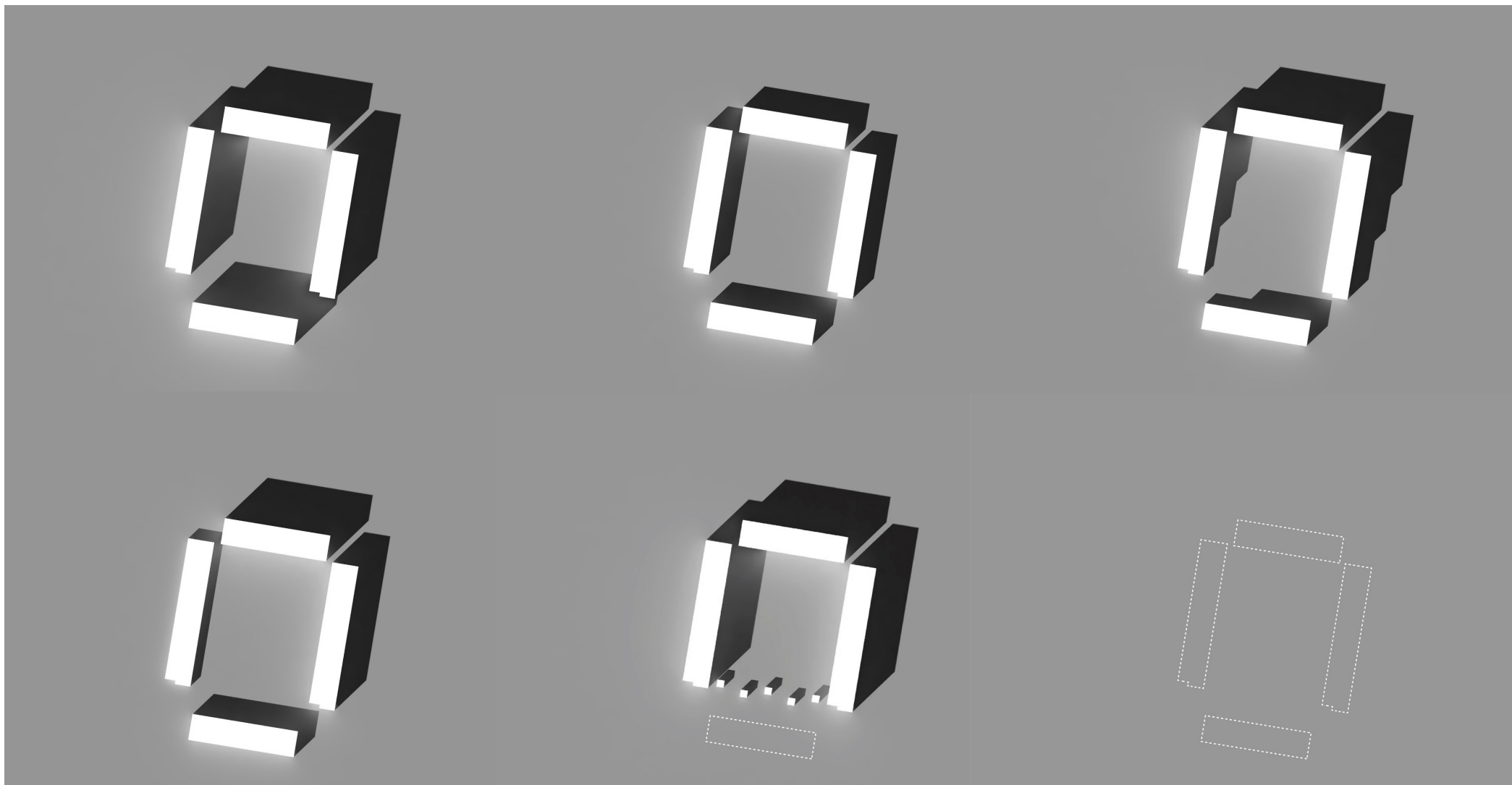
20% Reduktion
86 Boliger



100% Reduktion
0 Boliger

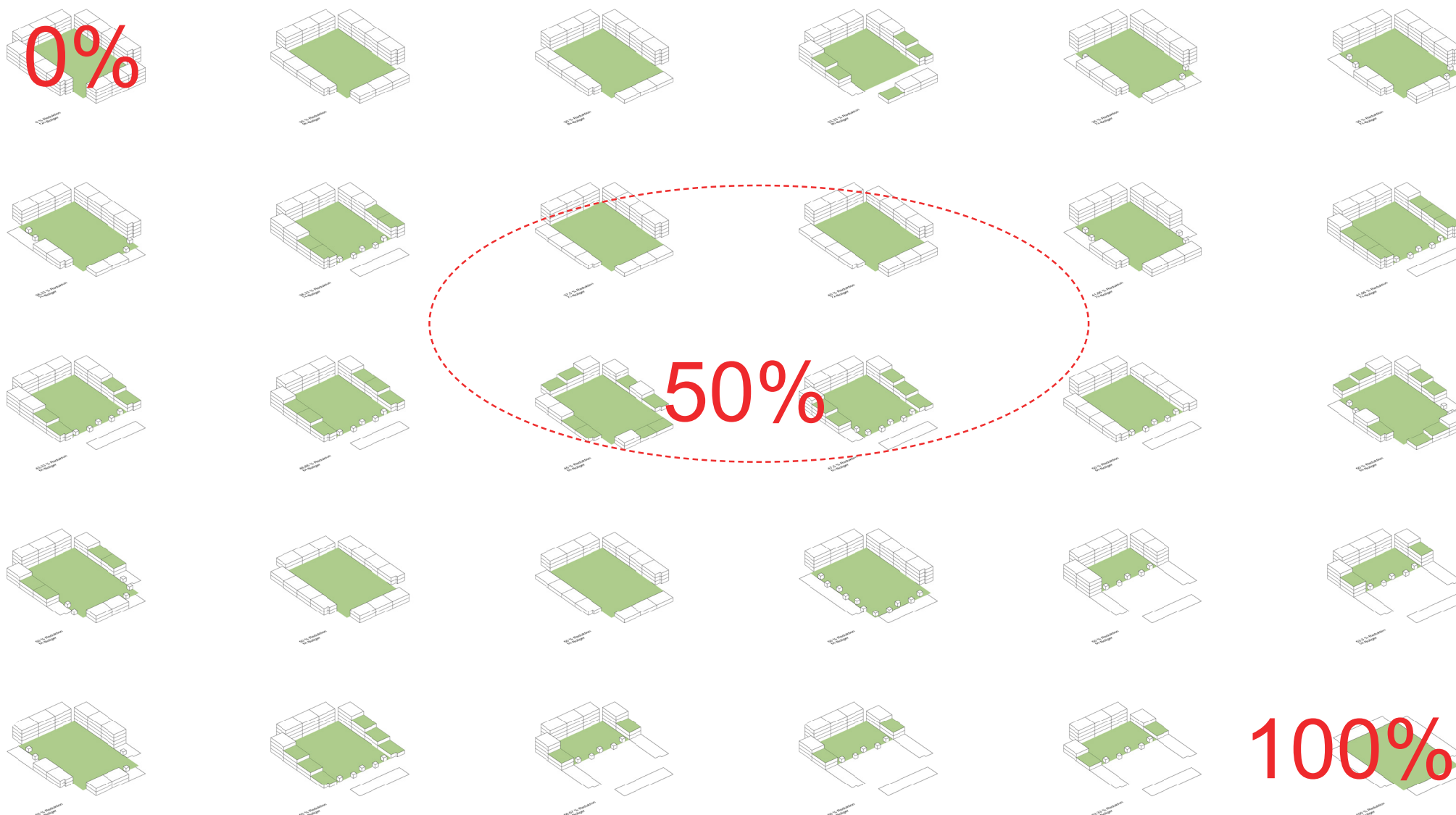
Forskellige eksempler for karréstrukturen. Fra den renoverede struktur uden reduktion (øverst t.v.) til nedrivning af en hel karré (nederst t.v.). Imellem disse findes en lang række muligheder, der skal undersøges nærmere i den kommende helhedsplan.

GÅRDRUM | Scenarier for nedrivning: Skyggestudie



Skyggestudie (forårsjævndøgn, 21. marts kl. 15) foretaget med eksemplerne fra forrige side. Ved nedrenovering er det muligt at forbedre sollysforholdene i gårdrummet.

GÅRDRUM | Scenarier for nedrivning: Matrix



Matrix der viser et udvalg af nedreoveringsscenarioer for en gårdumsstruktur. Fra ingen nedrivning øverst til venstre til fuldstændig nedrivning nederst til venstre. For at undgå 'huller' i bebyggelse samt størst mulig forandring af gårdrum og boligtyper, kan renoveringen foretages som 'nedreoveringer' jævnt fordelt over gårdumsstrukturerne, med en reduktion på under 50 % pr. gårdrum

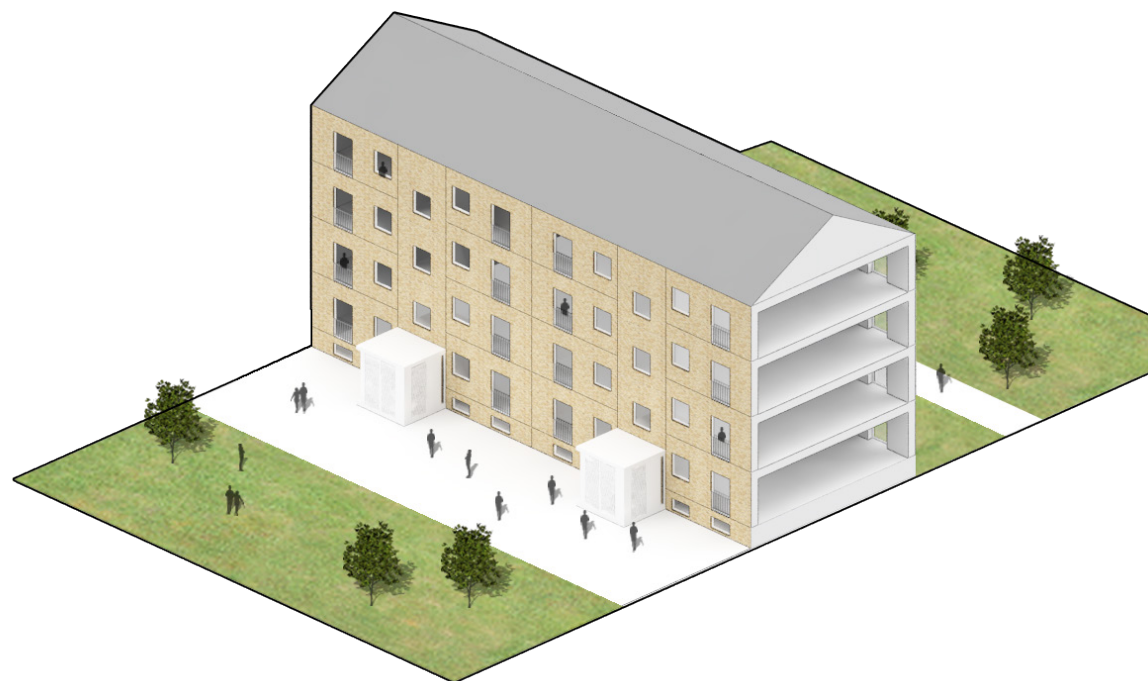
BOLIGTYPER | Nuværende blok



De nuværende boligblokke i Afdeling 35

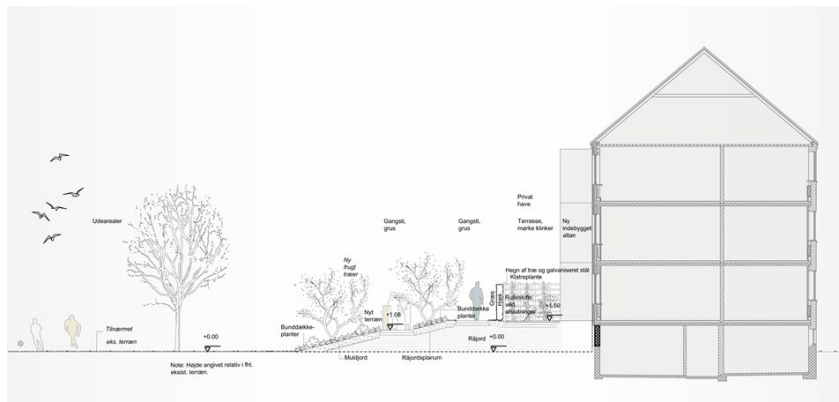
Brat overgang uden kantzone mellem boligblokken og uderum. På opgangssiden har beboerne blokkeret for indkig gennem de franske altaner i stueetagen. På altansiden har flere beboere fået lavet en trappe og etableret en have, for at udnytte forarealet. Begge dele er tegn på at der er potentiale for at bearbejde kantzonen.

Blokken har høj kælder. Da blokken ikke har elevator medfører det at boligerne i stueetagerne ikke er tilgængelige for dårligt gående.



Eksempel på blok fra Motalavej;
Traditionel opgangstypologi med almindelige og stort set identiske lejligheder.

BOLIGTYPER | Tema: Renovering med tilgængelig og egen have



BoligKorsørs renoverede boliger på Fasanstien, Afdeling 15

Ved at hæve terrænet er tilgængeligheden til stueejlighederne er blevet forbedret hvis man fx bruger rollator -og de private haver giver liv og ejerskab til udeområderne.

Snittegning og foto: AI



Eksempel på renovering af blok fra Motalavej: Stueetagen gøres tilgængelig ved terrænregulering modsat opgangssiden. Boligerne i stueetagen får dermed også egen have og indgang. Kanzonen kan også bearbejdes på opgangssiden, med små hævede haver eller terrasser, der er med til at give liv og ejerskab til udeområderne.

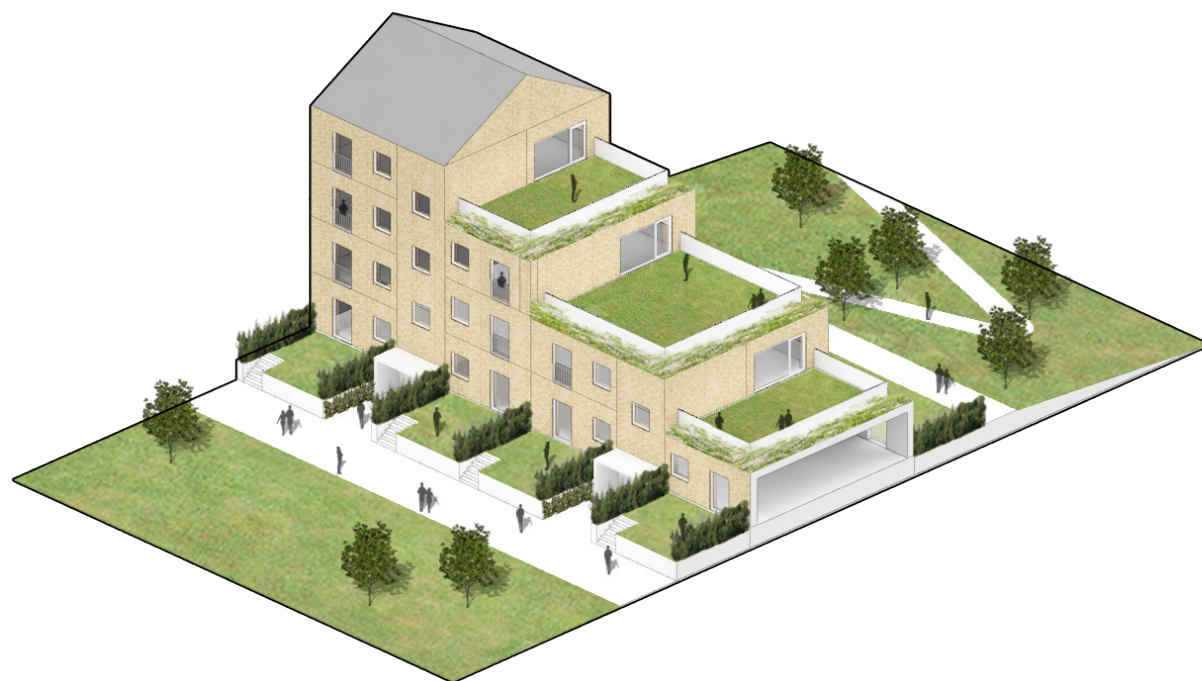
BOLIGTYPER | Tema: Nedrenovering, variation, terrasser



Regeneration East, Leinefelde, Tyskland

I den tyske by Leinefelde er 788 boliger blevet reduceret til 502 boliger ved at lave delvise nedrivninger - etager er blevet fjernet helt eller delvist eller opgange taget ud. Nedrivningerne er sket, så der er kommet variation og oplevelsesrigdom i det ellers så ensartede boligområde. Terrænet er blevet hævet, så man kan komme direkte fra stuelejlighederne ud i de nye private haver.

Fotos: Stefan Forster Architekten/Jean-Luc Valentin



Eksempel på nedrenovering af blok fra Motalavej:
Delvise nedrivninger, eller 'nedrenoveringer' giver mulighed for lejligheder med private sydvendte tagterrasser. En unik og attraktiv boligtype, der ikke findes andre steder i nærområdet.

BOLIGTYPER | Tema: Boliger i to plan, nedrivning, opgradering



Hillington Square, Norfolk, Storbritanien

I bebyggelsen Hillington Square i Kings Lynn, Norfolk er 319 boliger reduceret til 302 boliger. En del af nedrivningerne er sket for at gøre bebyggelsen mere åben. Samtidig er boliger og adgangsforhold forbedret. De fleste af boligerne er i to plan med en indvendig trappe - de øverste har adgang via trappetårne og altangange. Med renoveringen er der kommet større variation i arkitektur og materialer.

Fotos: Freebridge Community Housing og Mae Architects/ Jack Hobhouse.



Eksempel vist på blok fra Motalavej:

I denne og de følgende boligtyper er opgangen nedlagt og omdannet til boligareal. Adgangen til boligerne foregår nu direkte fra udeområdet til egen dør. Det giver mere synlighed, liv og tryghed. Boligerne er her tilgængelige stueplanslejligheder med egen for- og baghave. Oven på dem er der duplex-lejligheder med udvendig trappe og egen indgangsdør.

BOLIGTYPER | Tema: Rækkehuse i to etager, familieboliger, sammenlægning



Ankershus, Sorø

Boligselskabet Ankerhus havde problemer med at udleje deres kollegieboliger i Kongebro Kollegiet. Boligsituationen i Sorø havde ændret sig til, at behovet nu var især for familieboliger. Derfor ombyggede de kollegieværelserne til 20 store familieboliger i to etager.

Fotos: LBF



Eksempel vist på blok fra Motalavej:
Blokken er 'nedrenoveret' til rækkehuse i to etager med egen for- og baghave.

BOLIGTYPER | Tema: Boliger med udvendig trappe, renovering, nedrivning, infrastruktur



Sallingsundvej, Aalborg

Boligerne på Sallingsundvej og Tambosundvej i Aalborg Øst er blevet renoveret med nye facader i smukkere materialer og boligerne har fået nye kvaliteter med bedre dagslys, altaner og udvidelser op i taget. En blok er revet ned for at gøre plads til et fælleshus. Samtidig er der lagt forbindelsesveje og parkering ind mellem husene sådan at der kommer mere liv i hverdagen.

Fotos: Himmerland Boligselskab/Jørgen True og CF Møller



Eksempel vist på blok fra Motalavej:
Nederst er tilgængelige stueplanslejligheder med egen for- og baghave. Øverst er der lejligheder med udvendig trappe og egen indgangsdør.

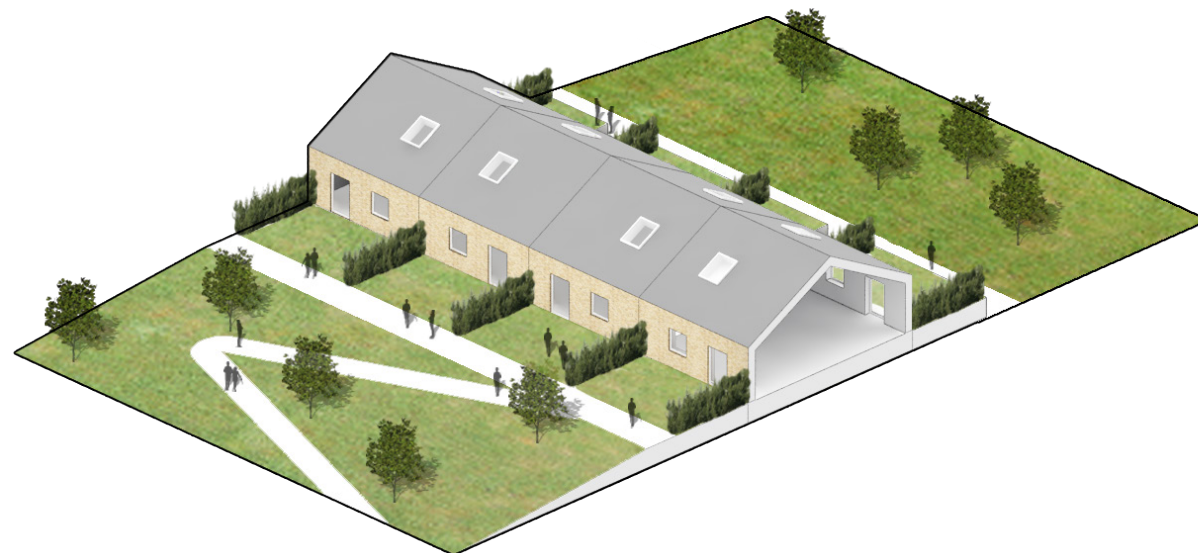
BOLIGTYPER | Tema: Boliger i ét plan, 'nedrenovering', tilgængelighed



Søhusene, Nakskov

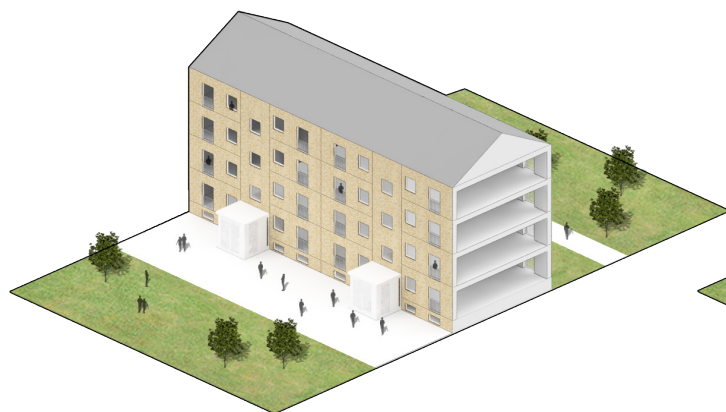
Søhusene (tidligere Riddersborgparken) i Nakskov: cirka 400 etageboliger fordelt i 13 blokkene er blevet nedrevet til over stuedæk. Ovenpå de eksisterende stuedæk og kældervægge er opført 104 nye rækkehuse, der følger de oprindelige bærende tværvægges moduler.

Fotos: Boligkontoret Danmark og LBF Magasinet



Eksempel vist på blok fra Motalavej:
Blokken er nedrenoveret til etplans-rækkehuse med egen for- og baghave.

BOLIGTYPER | Oversigt: Variationer over opgangslejligheder

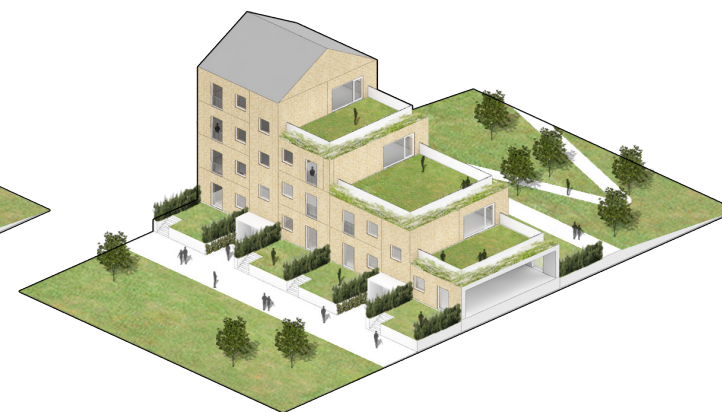


Den nuværende opgangslejlighed



Den renoverede opgangslejlighed

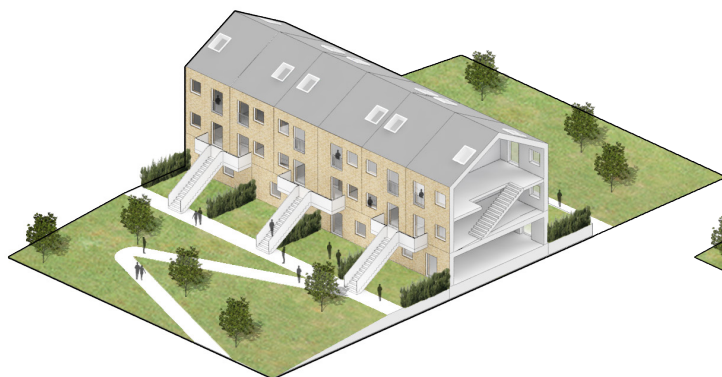
Som den nuværende lejlighedsstruktur, men renoveret og med forbedrede kantzoner og tilgængelighed



Terrasseboliger

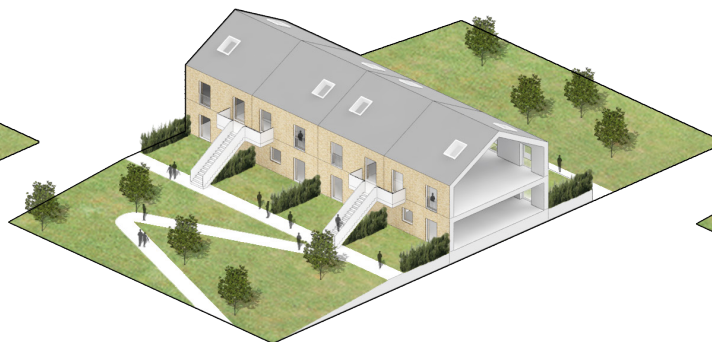
Renoveret lejlighedsstruktur men med terrasse-boliger øverst. Forbedrede kantzoner og tilgængelighed

BOLIGTYPER | Oversigt: Variationer over 2- og 1-plansboliger



Duplex-lejligheder + stueplanslejligheder

Rummelige 2-planslejligheder med ekstern trappe og egen indgang oven på tilgængelige stueplanslejligheder med egen indgang og have



1plans-lejligheder + stueplans-lejligheder

Udvendig trappe og egen indgang oven på tilgængelige stueplanslejligheder med egen indgang og have



Rækkehuse i to plan

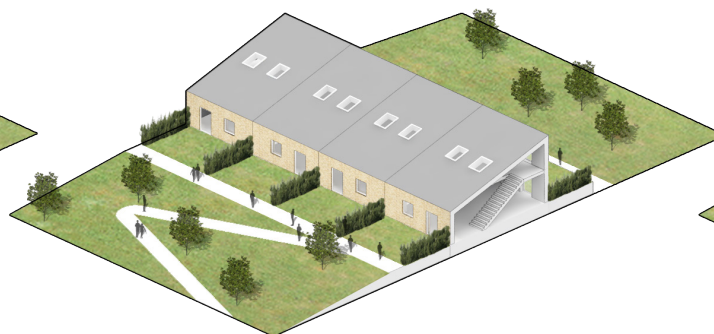
Rummelige rækkehuse med egen indgang og have

BOLIGTYPER | Oversigt: Variationer over 1½- og 1-plansboliger



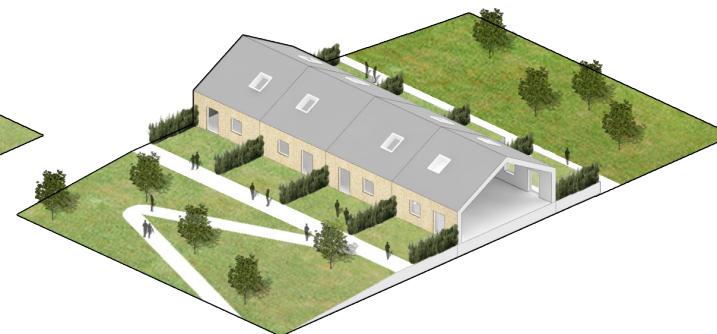
1plans-lejligheder + stueplans-lejligheder

Udvendig trappe og egen indgang oven på tilgængelige stueplanslejligheder med egen indgang og have



1½plans-rækkehuse

Have og egen indgang.



1plans-rækkehuse

Have og egen indgang.
Tilgængelighedsboliger.

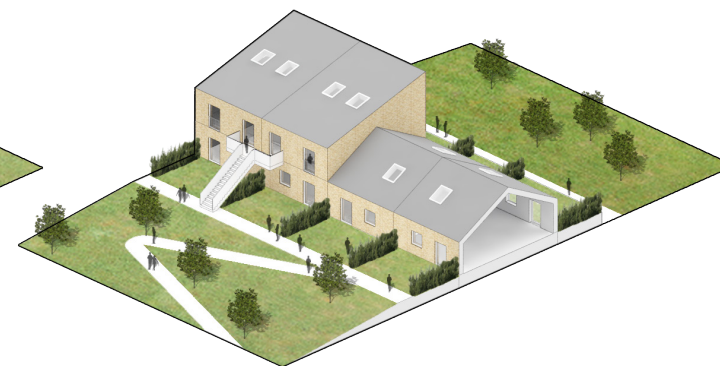
BOLIGTYPER | Oversigt: Eksempel på kombination af boligtyper



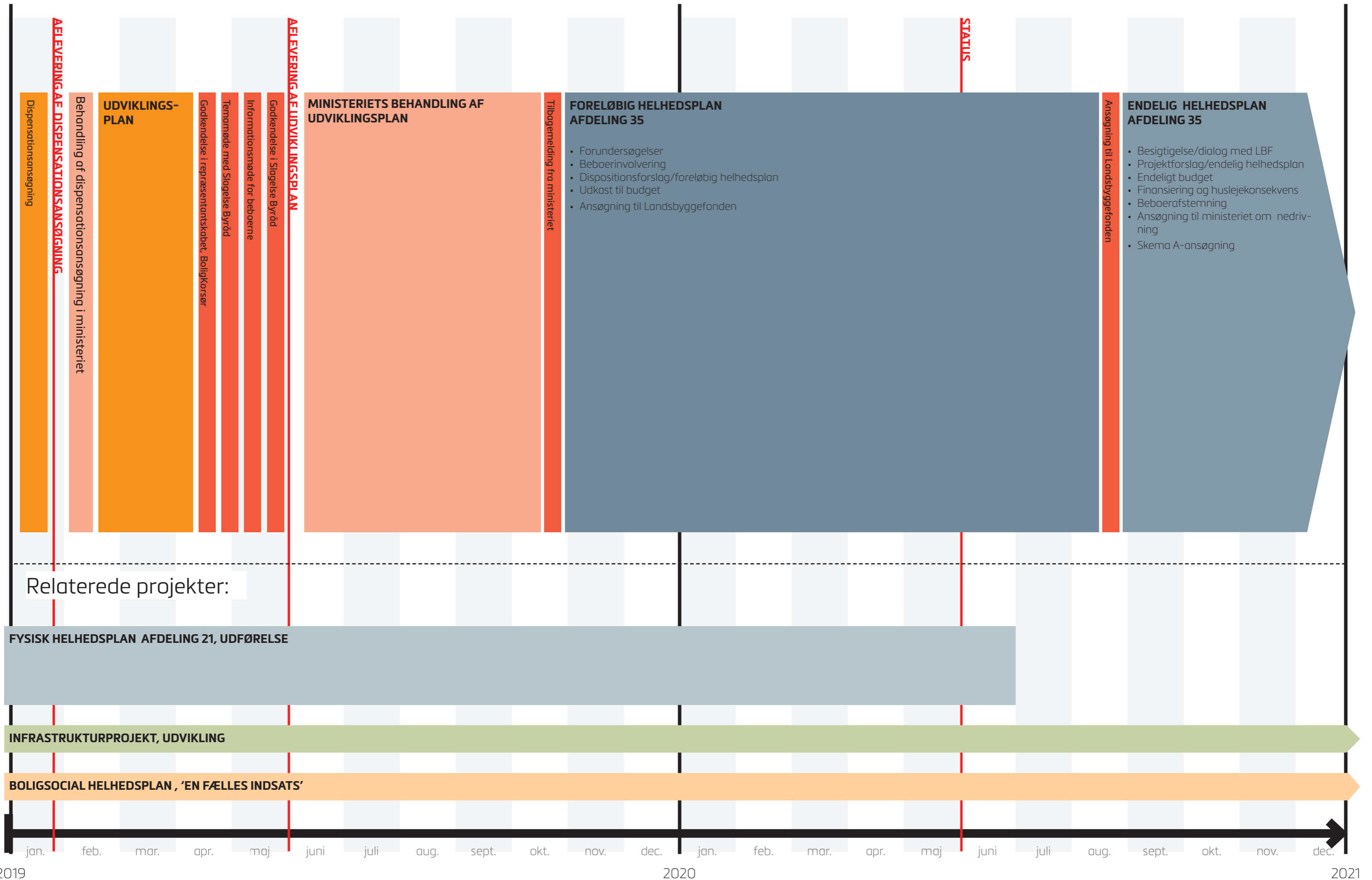
Opgangsejlegheder
Terrasseboliger
Stueplans-lejligheder
1plans-lejligheder



Duplex-lejligheder
Stueplans-lejligheder
Rækkehuse i to plan



1plans-rækkehuse
1½plans-lejligheder med udvendig trappe
Stueplans-lejligheder



MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

SAMLET TIDSPLAN (2019-2030)

