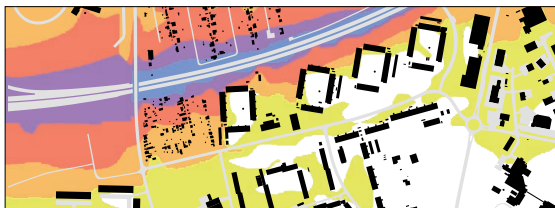


# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale, april 2019

## 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.



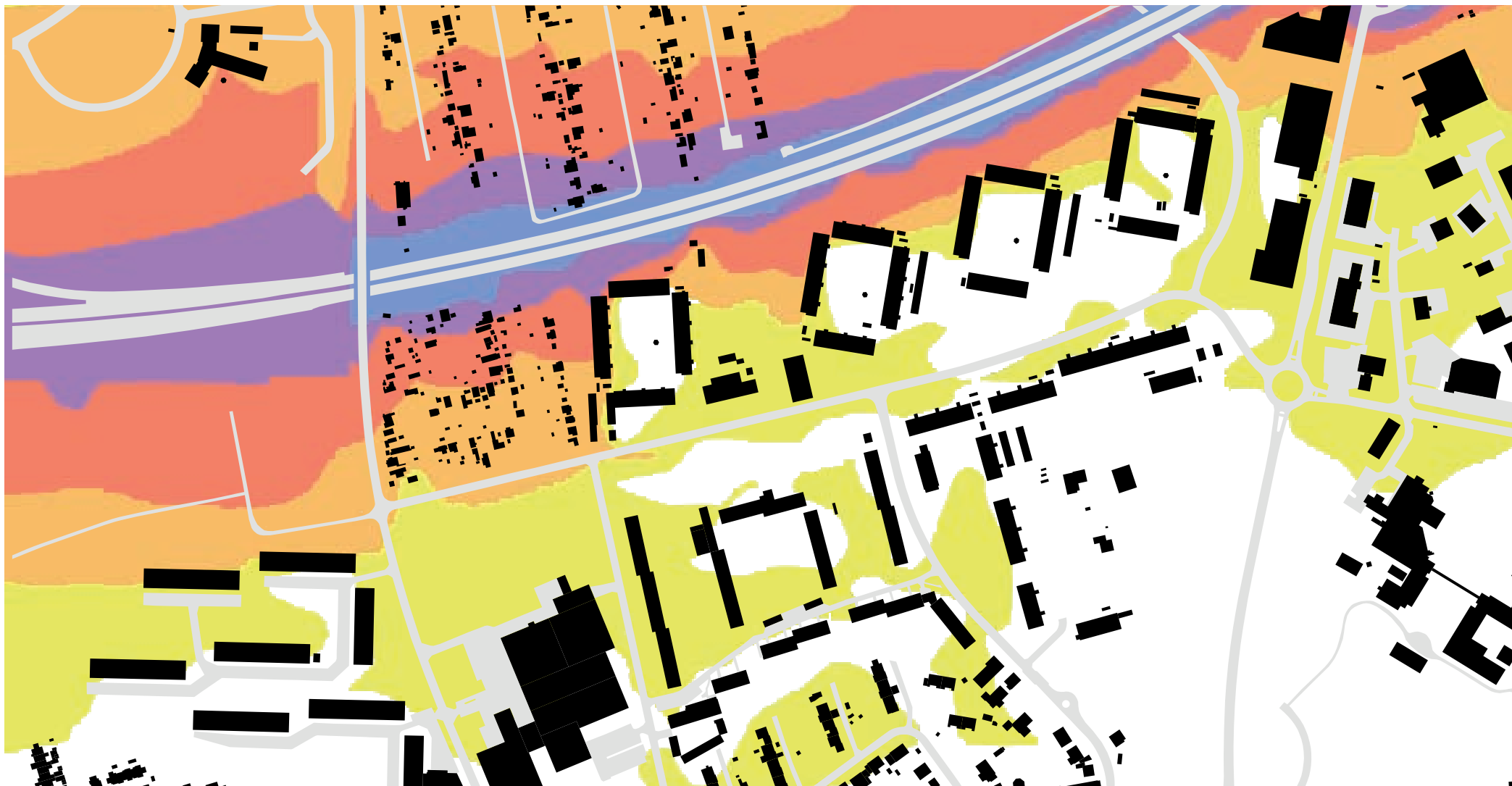
### Koncentrere aktiviteter midt i boligområde

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.

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

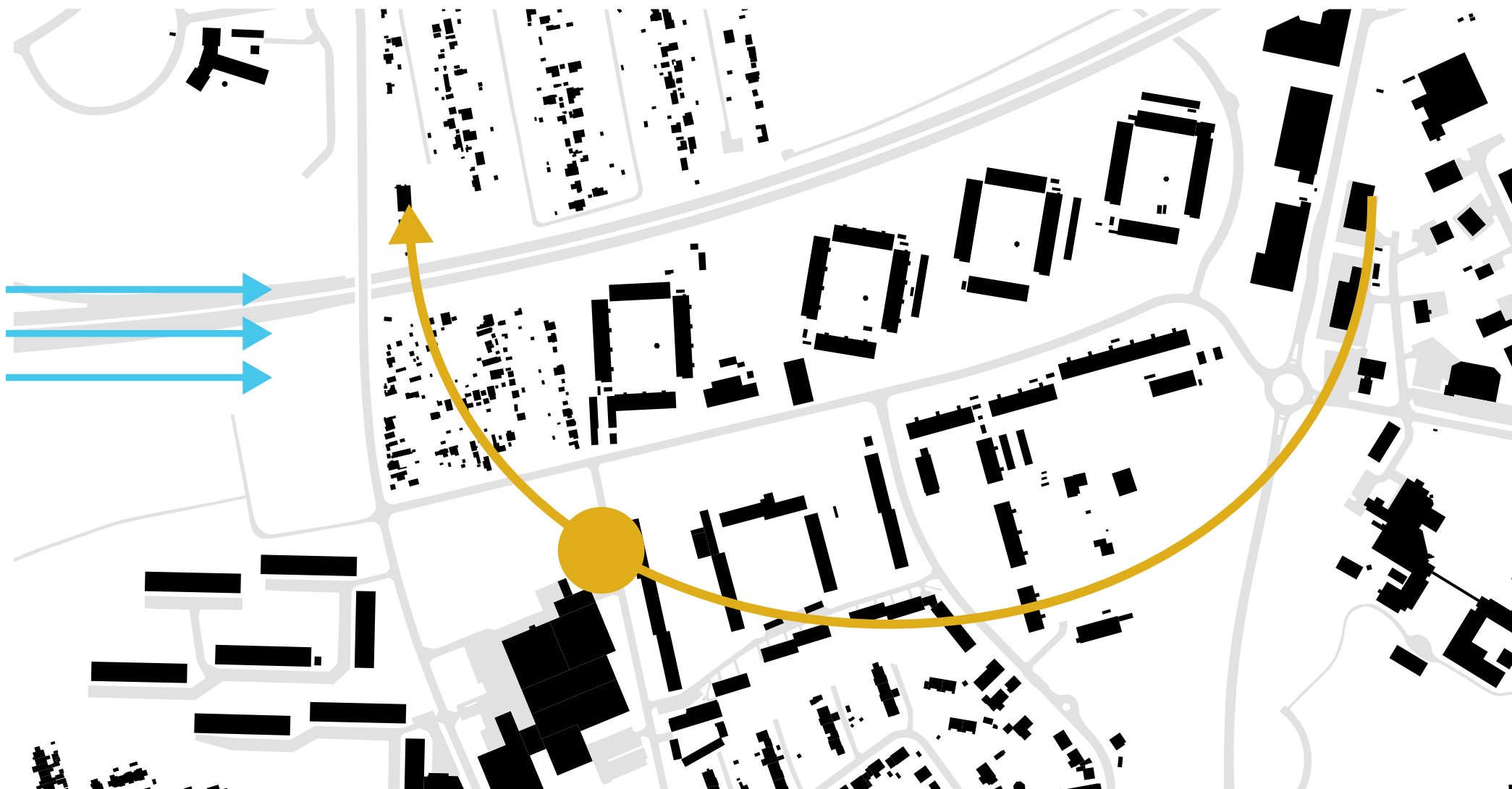
**BEBYGGELSE** | Kvaliteter og potentialer: Karréen som støjskærm



# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

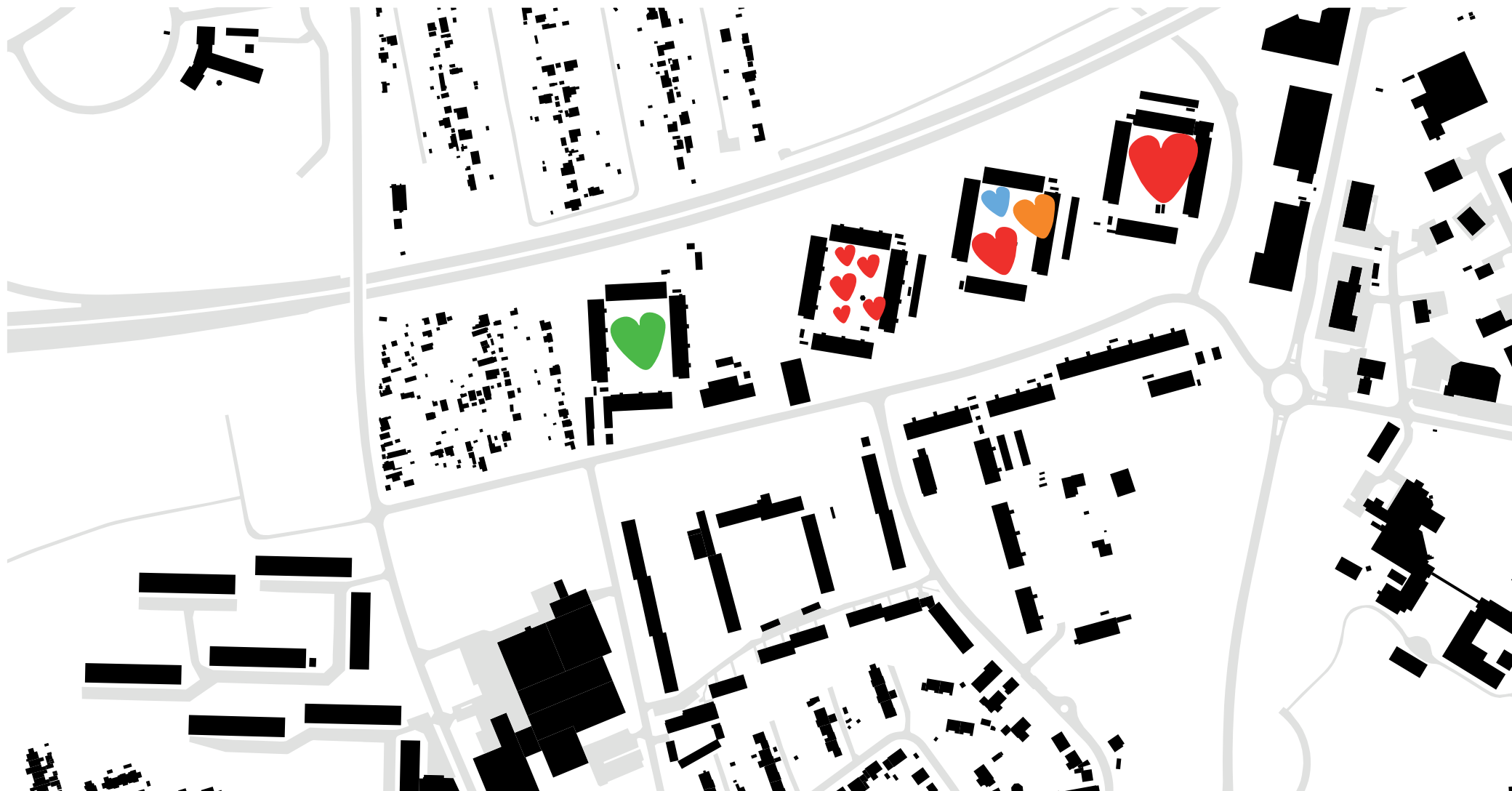
**BEBYGGELSE** | Kvaliteter og potentialer: Solllys og vestenvind



# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

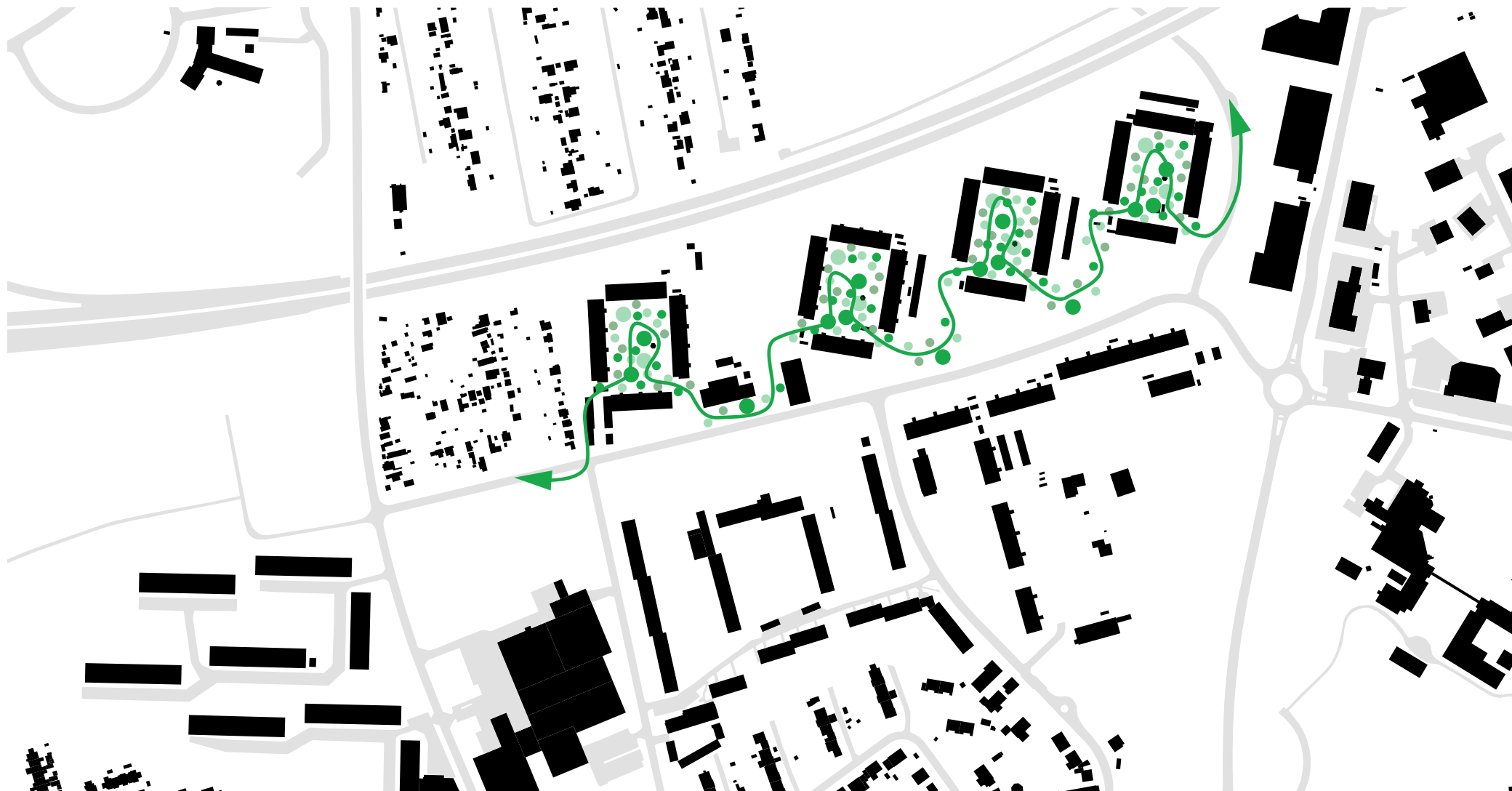
**BEBYGGELSE** | Kvaliteter og potentialer: Overskuelige fællesskaber i gårdrum, potentiale for større variation



# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

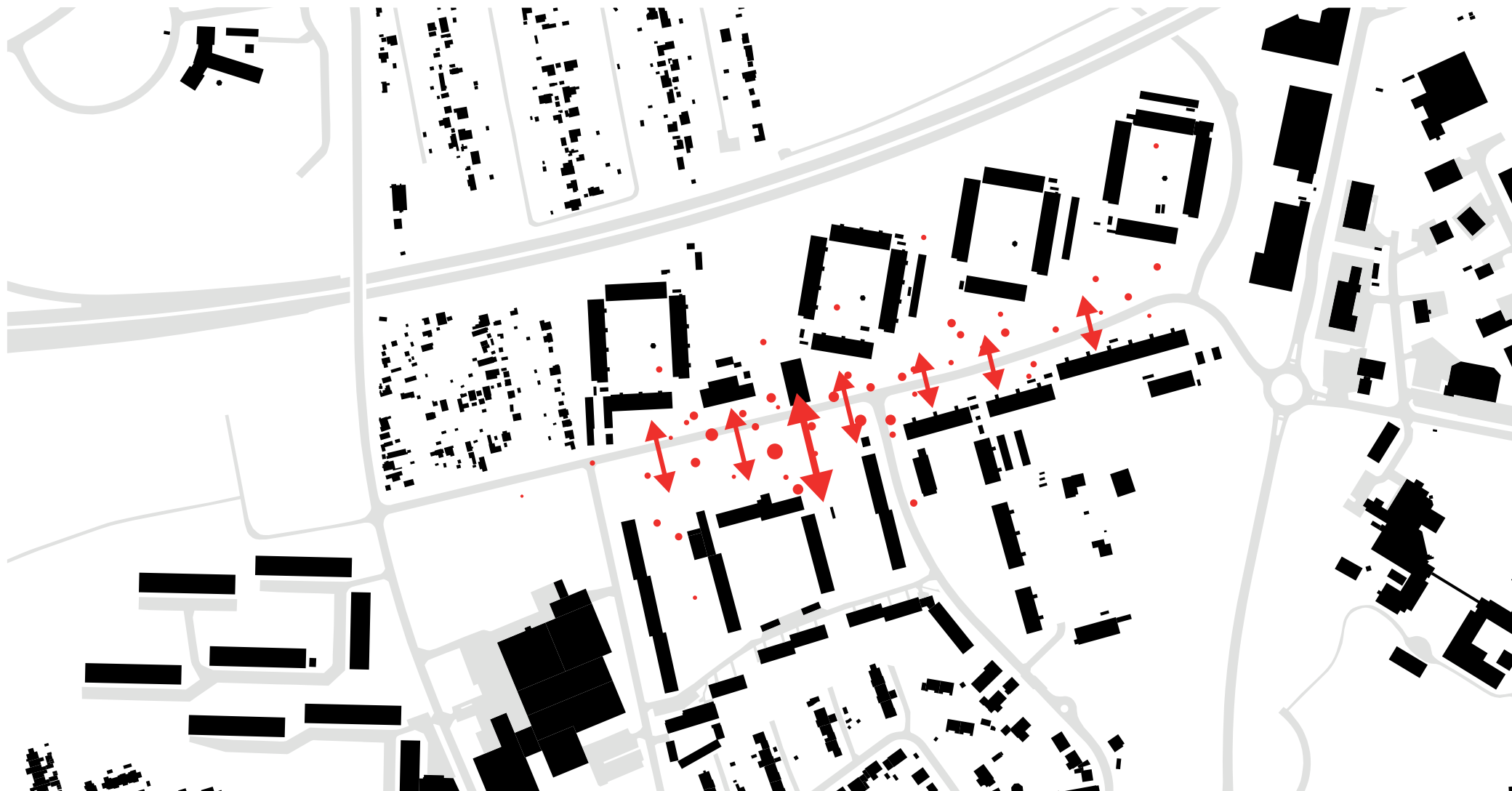
**BEBYGGELSE** | Kvaliteter og potentialer: Åben og attraktive forbindelser gennem gårdrum



# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

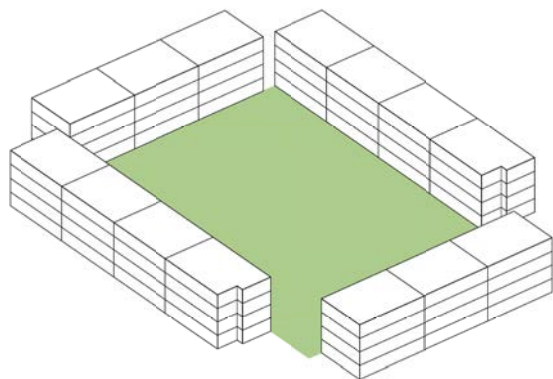
**BEBYGGELSE** | Kvaliteter og potentialer: Koncentrere aktiviteter midt i boligområde



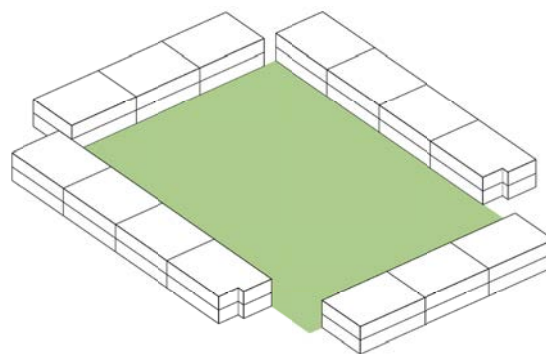
# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

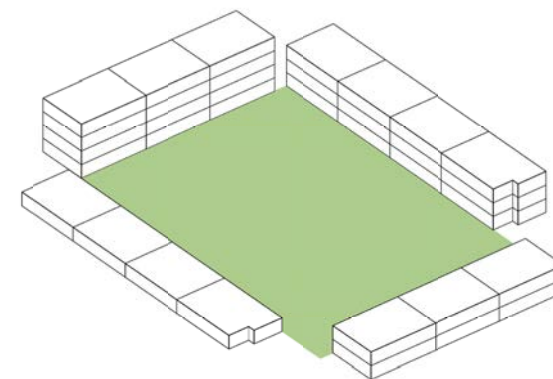
## GÅRDRUM | Scenarier for nedrivning



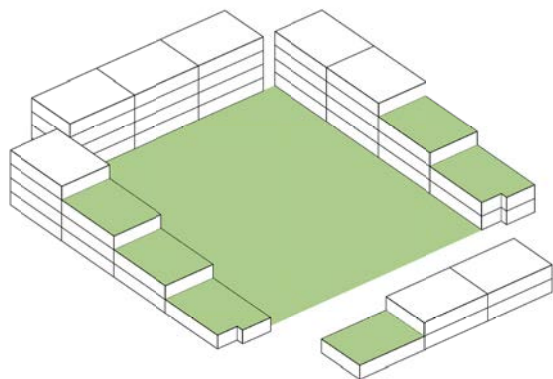
0 % Reduktion  
120 Boliger



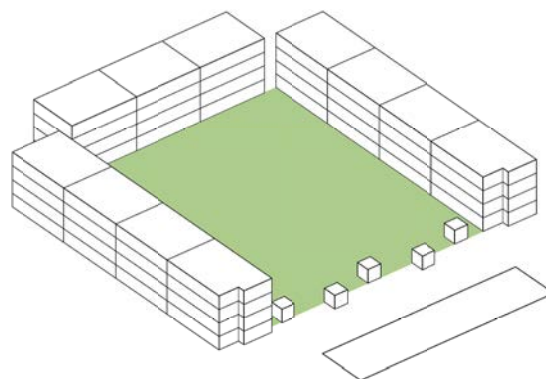
50 % Reduktion  
80 Boliger



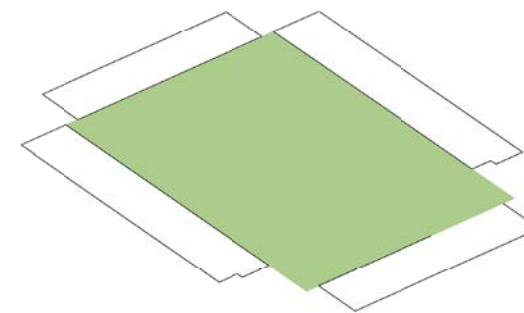
40 % Reduktion  
72 Boliger



30,83 % Reduktion  
83 Boliger



28 % Reduktion  
86 Boliger



100 % Reduktion  
0 Boliger

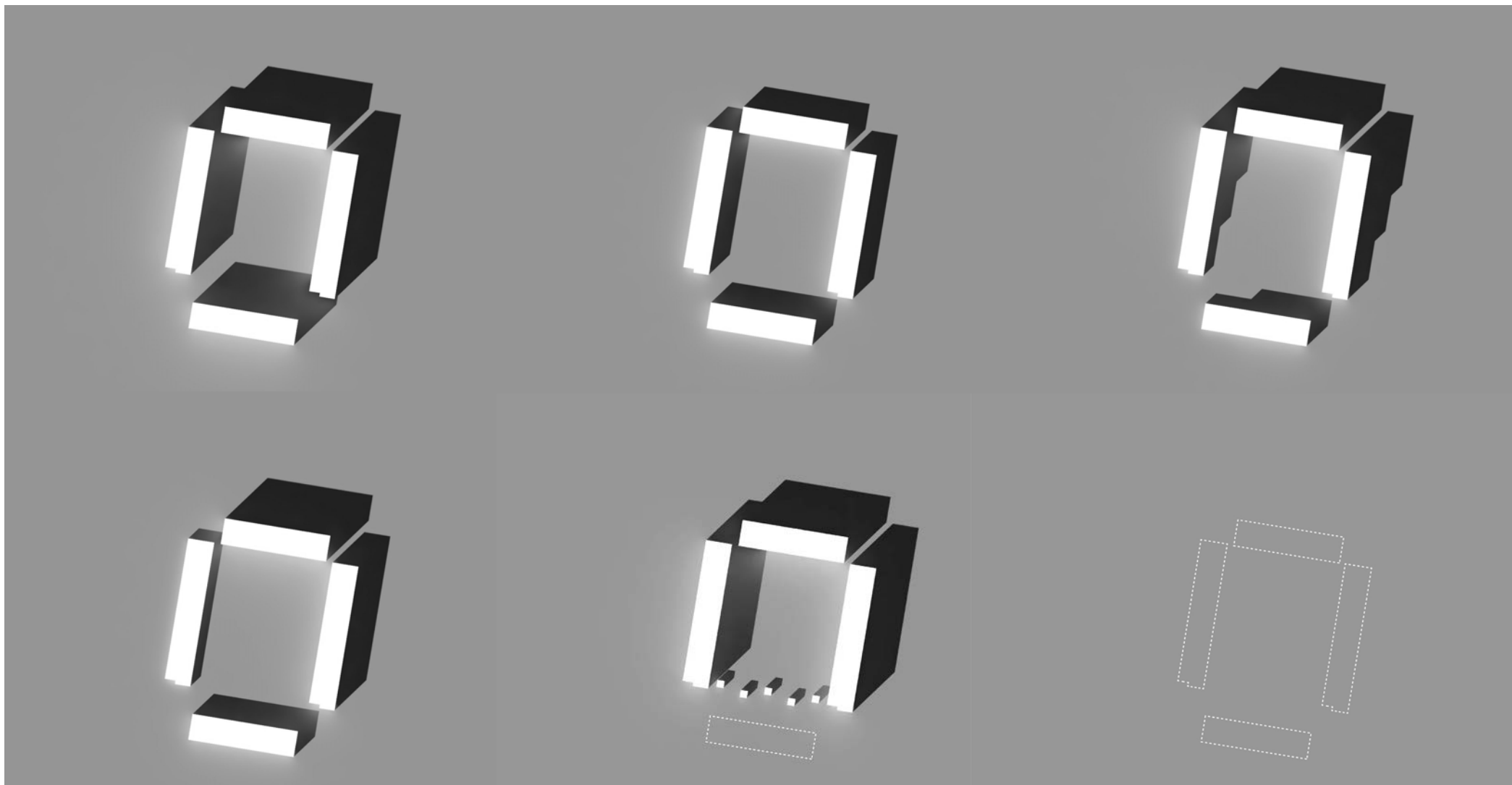
Forskellige eksempler for karréstrukturen. Fra den renoverede struktur uden reduktion (øverst t.v.) til nedrivning af en hel karré (nederst t.v.). Imellem disse findes en lang række muligheder, der skal undersøges nærmere i den kommende helhedsplan.



# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

**GÅRDRUM** | Scenarier for nedrivning: Skyggestudie

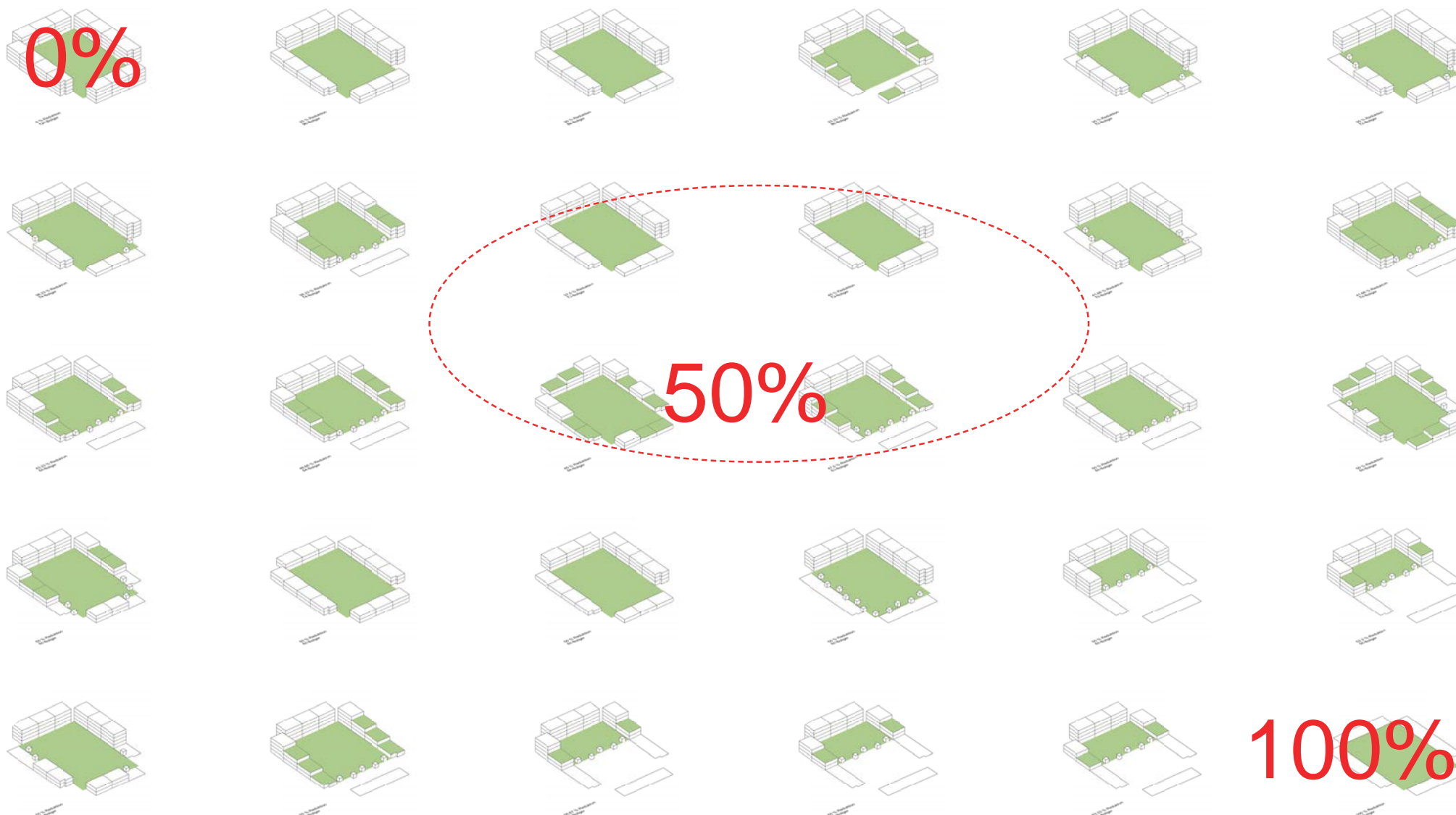


*Skyggestudie (forårsjævndøgn, 21. marts kl. 15) foretaget med eksemplerne fra forrige side. Ved nedrenovering er det muligt at forbedre sollysforholdene i gårdrummet.*

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

## GÅRDRUM | Scenarier for nedrivning: Matrix



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

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

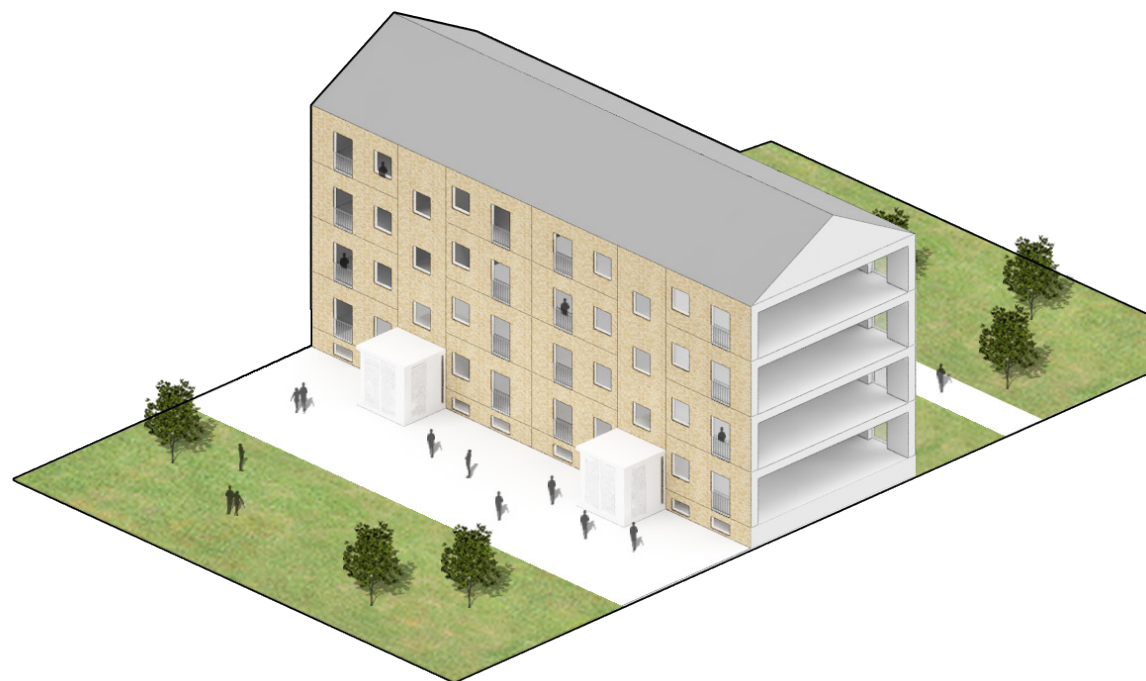
## BOLIGTYPER | Nuværende blok



### 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.

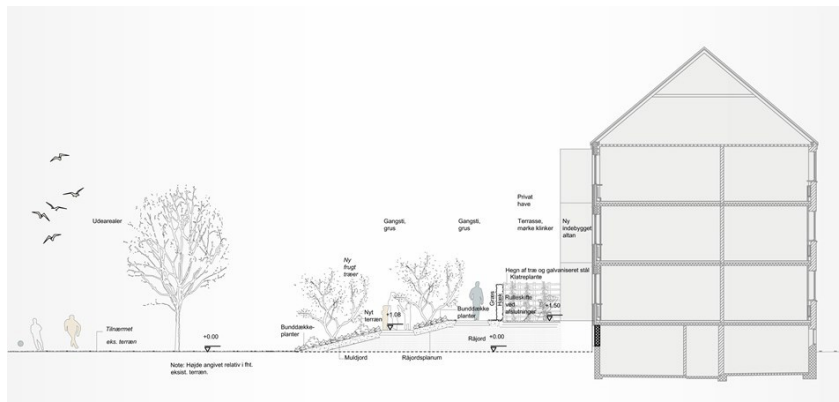


Eksempel på blok fra Motalavej;  
Traditionel opgangstypologi med almindelige og stort set identiske lejligheder.

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

## 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

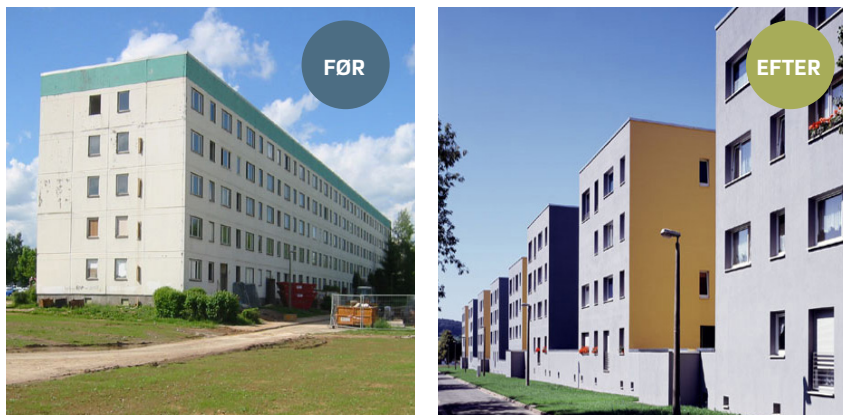


Eksempel på renovering af blok fra Motalavej: Stueetagen gøres tilgængelig ved terrænregulering modsat opgangssiden. Boligerne i stueetagen får dermed også egen have og indgang. Kanzonen kan også bearbejdes på opgangssiden, med små hævede haver eller terrasser, der er med til at give liv og ejerskab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

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

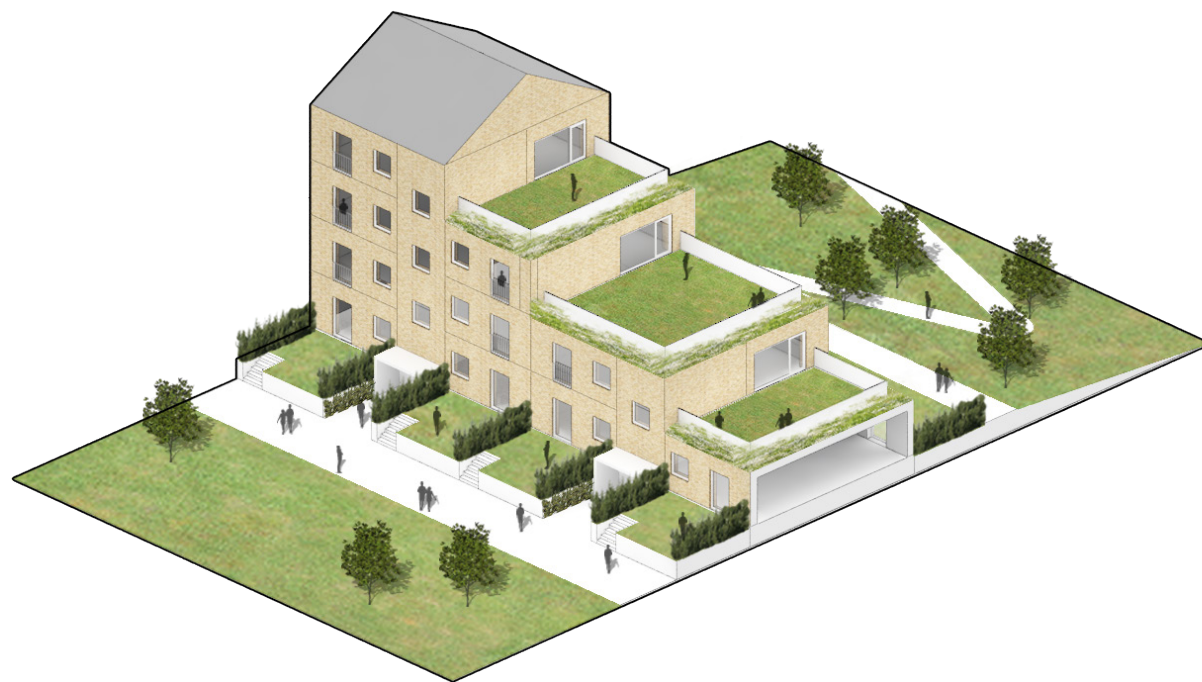
**BOLIGTYPER** | Tema: Nedrenovering, variation, terrasser



## 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.

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

**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.

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

**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

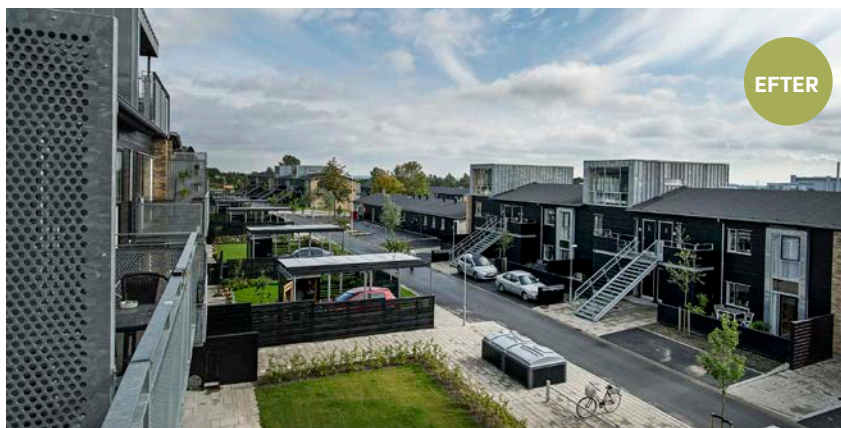
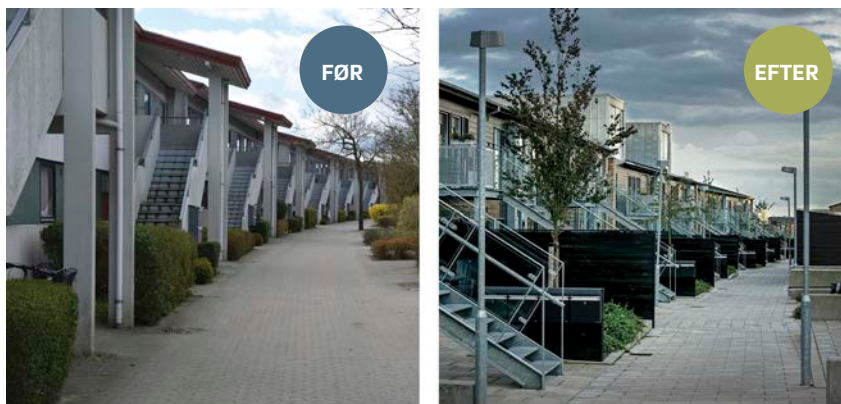


Eksempel vist på blok fra Motalavej:  
Blokken er 'nedreoveret' til rækkehuse i to etager med egen for- og baghave.

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

**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.



# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

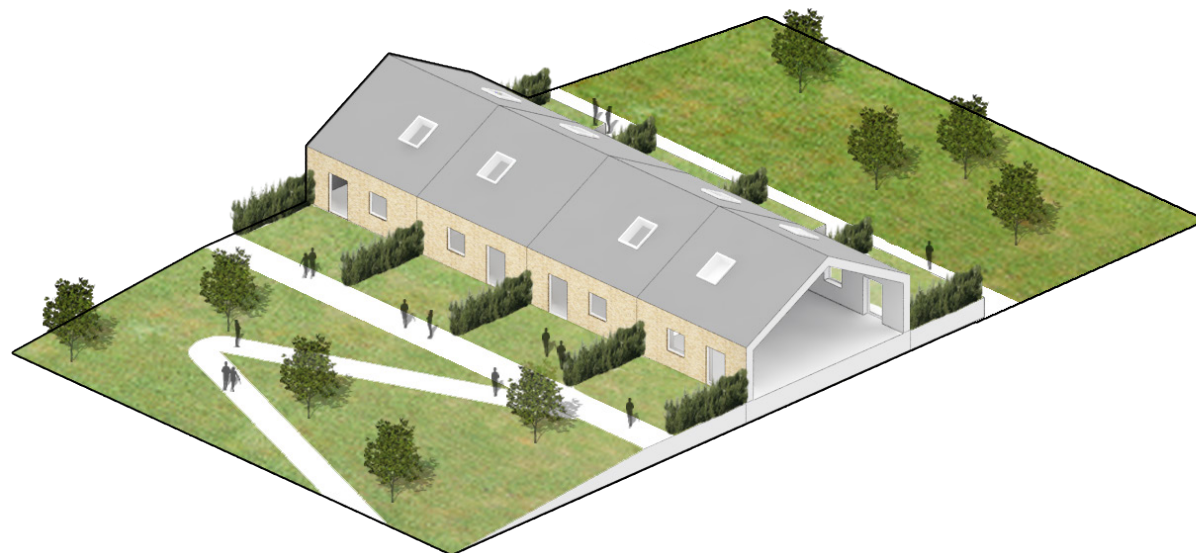
**BOLIGTYPER** | Tema: Boliger i ét plan, 'nedrenovering', tilgængelighed



## 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

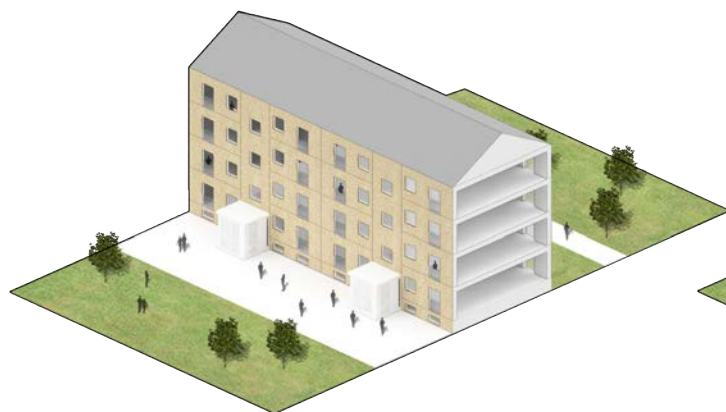


Eksempel vist på blok fra Motalavej:  
Blokken er nedrenoveret til etplans-rækkehuse med egen for- og baghave.

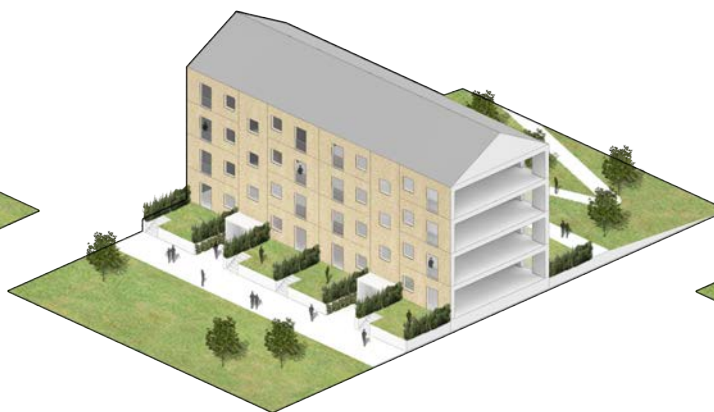
# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

## BOLIGTYPER | Oversigt: Variationer over opgangslejligheder

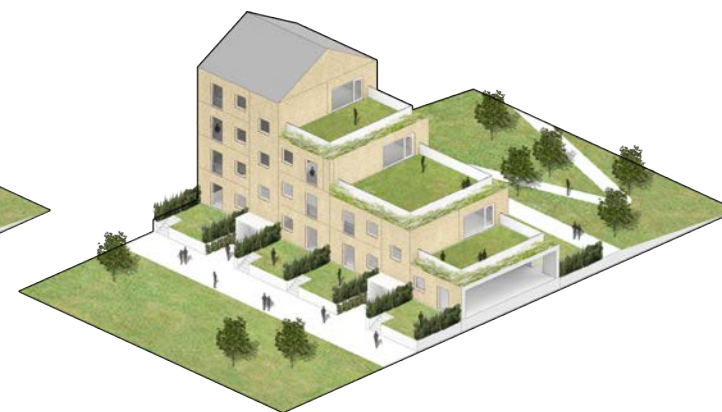


**Den nuværende opgangslejlighed**



**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

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

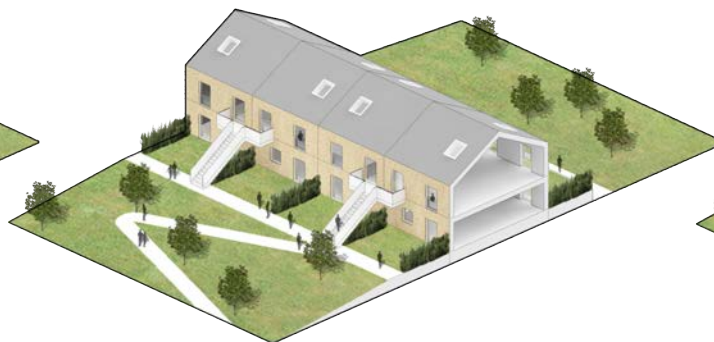
Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

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



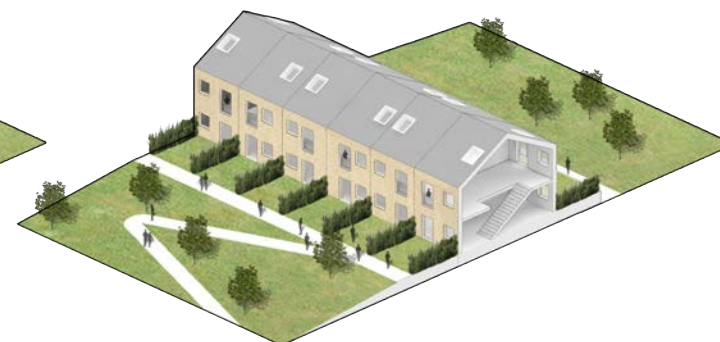
### Duplex-lejligheder + stueplanslejligheder

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

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

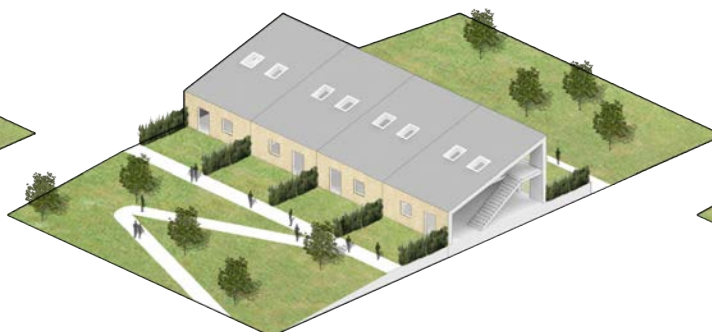
Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

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



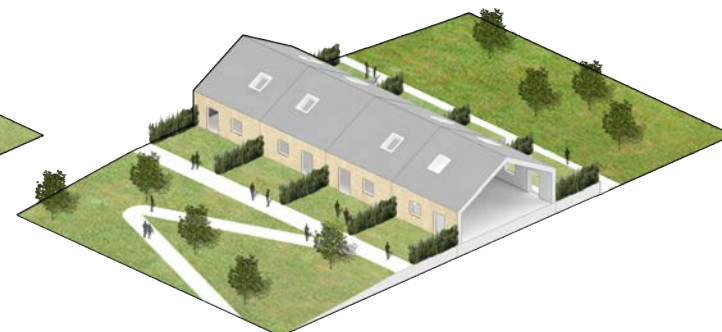
### 1plans-lejligheder + stueplans-lejligheder

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.

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

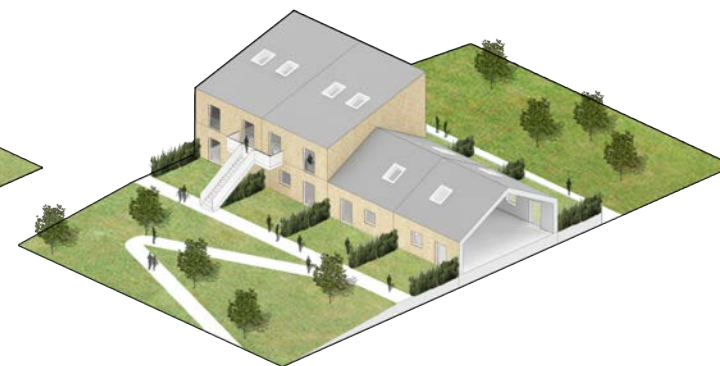
**BOLIGTYPER** | Oversigt: Eksempel på kombination af boligtyper



Opgangsejlinger  
Terrasseboliger  
Stueplans-lejligheder  
1plans-lejligheder



Duplex-lejligheder  
Stueplans-lejligheder  
Rækkehuse i to plan



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

# MOTALAVEJ UDVIKLINGSPLAN

Bilagsmateriale til udviklingsplan, april 2019

## UDSNIT AF TIDSPLAN (2019-2021)

