

LØKKEGÅRDSPARKEN

Løkkegårdsvej, 8300 Odder
Bygherre Domi Bolig
KAARK - Kenneth Arboe Arkitektur
2020



INDHOLD

- DOMI Bolig - En del af Odder	s. 6
- Løkkegårdsparken - en landsby i byen	s. 6
- Bebyggelsen – gårdrum og haver på menneskets præmisser	s. 8
- Landskabet – det grønne og det blå	s. 8
- Bygningerne – et klassisk arkitektonisk motiv med et moderne, bæredygtigt udtryk	s. 8
- Situationsplan, 1:500	s. 9
- Veje og stier – ankomsten og den gode kobling til omgivelserne	s. 12
- Befæstelser i terræn – underlag med grønne aftryk	s. 12
- Udsnit plan, 1:200	s. 13
- Boligen – et varieret tilbud med særlige kvaliteter	s. 16



*Livet mellem husene
Fællesskabet næres omkring orangeetiet og den lille sø i hjertet af bebyggelsen.
Dette særlige sted knytter sig på den tværgående stilforbindelse.*

Indledning

Domi Bolig / En del af Odder

Som lokalt forankret boligselskab vægter Domi Bolig at være en aktiv spiller i Odder Kommunes bolig- og bosætning politik. Forenet med vores vision om "At være en nytænkende boligorganisation, som i kraft af et levende beboerdemokrati, udfordrer og udvikler vores måde at bo på", er vi stolte over at kunne præsentere "Løkkegårdsparken" i samarbejde med det lokale arkitektfirma KAARK.

DOMI Boligs visioner for denne bebyggelse har i overskrifter været:

- at skabe en flot og præsentabel bebyggelse der matcher de øvrige smukke bebyggelser i områdets villakvarterer og dermed understøtte en flot indkørsel til Odder by.

- at skabe en grøn / blå oase, hvor fællesskab og tryghed går hånd i hånd, og rummet mellem boligerne indrettes med fokus herpå.

- at sikre et hjem til områdets beboere - ikke blot en bolig i en lang række – men et hjem med egen indgang og et "rigtigt" tag. En bolig der skaber stolthed, uanset om man bor i en 2 værelses bolig på 65 m² eller en stor familiebolig på 115 m².

Løkkegårdsparken – en landsby i byen

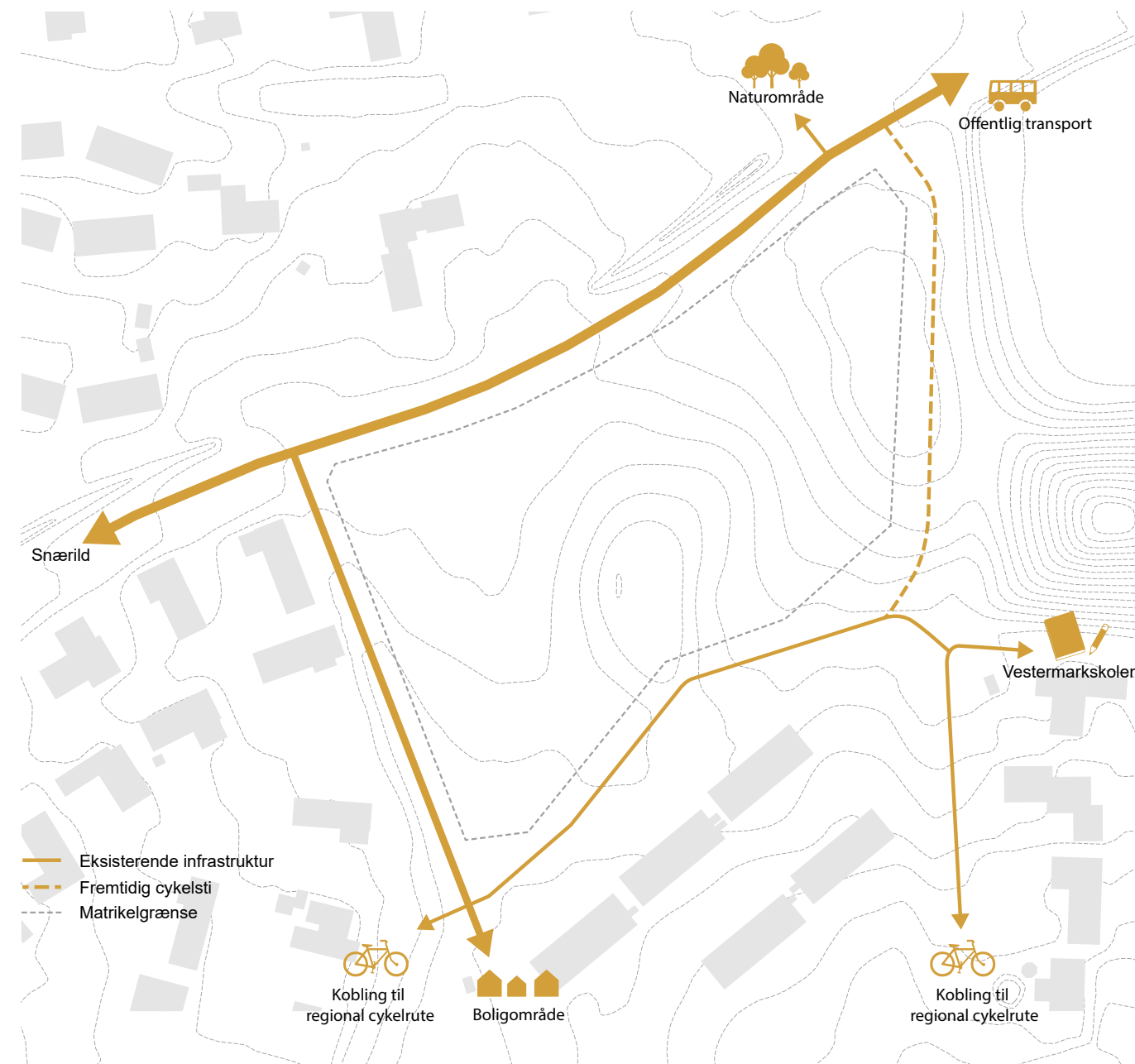
Projektet Løkkegårdsparken er placeret ved Vestermarken og Løkkegårdsvej i Odder Vest i et nyere udlagt, roligt boligområde med gode infrastrukturelle forbindelser til den øvrige by og opland. Som naboer til projektområdet ses både tæt-lav og åben-lav boligområder og mod øst støder projektområdet direkte op til Vestermarkskolen og dertilhørende boldbaner og legeplads.

Med Løkkegårdsparken prøver vi at udvikle en beboelse på lidt andre præmisser end de typiske. Her bliver der et særligt fokus på fællesskabet, de nære relationer, trygheden og det gode familieliv. Disse værdier understøttes af en bebyggelse med fælles grønne rekreative udearealer og nogle bygninger, der er nøje afstemt i skala, materialer og arkitektoniske virkemidler og som orienterer sig mod fællesskabet. Vi ønsker at skabe et beboelsesområde, hvor man har følelsen af at komme hjem, at høre til og være en del af et forpligtende fællesskab. Som en lille landsby i byen.

Det er også et projekt med en bæredygtig profil. Det er intentionen, at der i valg af materialer, tekniske løsninger og i forhold til klimatilpasning arbejdes med bæredygtighed som et defineret mål. Det er et grønt og blåt projekt, som skal kunne håndtere de udfordringer der følger med klimaforandringerne.

Vi definerer dog bæredygtighed bredere end det. Ved at udvide begrebet vil bæredygtighed i dette projekt også handle om at understøtte et bæredygtigt familieliv og et bæredygtigt socialt fællesskab.

Et fællesskab som man ikke har lyst til at flytte væk fra.



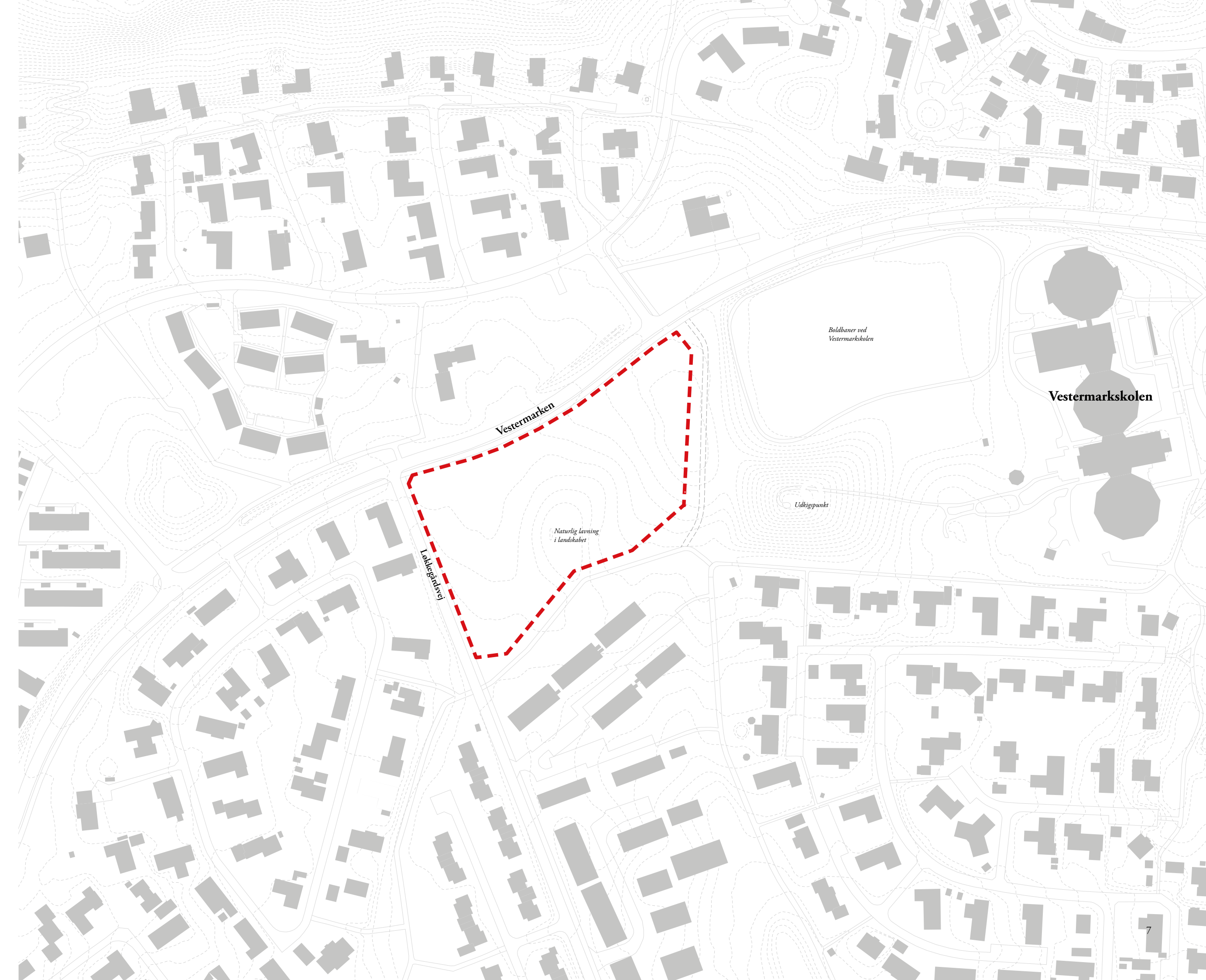
Kontekst

Bebyggelsen er placeret i et område med både tæt-lav og åben-lav boligområder og ligger tæt på Vestermarkskolen og dertilhørende boldbaner. Herudover er der gode infrastrukturelle forbindelser til den øvrige by og opland samt til regionale cykelruter.

HENHØRENDE UNDER
KOMMUNEPLAN 2017-2029, TILLÆG NR. 15
RAMMEOMRÅDE 1_B_44

ODDER BY, ODDER 53N

Grundareal - 16.000 m²
Byggeret 40% / 6.400 m²



Kontekstplan
1:2000

Bebyggelsen – gårdrum og haver på menneskets præmisser

Det overordnede koncept for disponeringen af bebyggelsen udspringer fra et ønske om at fremme følelsen af fællesskab, tryghed og hjemlighed for beboerne.

Oftest disponerer man boliger på bilens præmisser. Sådan er det ikke i Løkkegårdsparken. Her er mennesket i centrum og det er intentionen at skabe et miljø der holdes så bilfri som muligt, med henblik på at prioritere gode, grønne og fællesskabs-understøttende uderum mellem husene. Størstedelen af al kørsel og parkering foregår derfor decentralt på en intern blind fordelingsvej, der ligger mod det sydlige og østlige skel på grunden.

Bebyggelsen placeres smukt i det bølgende landskab i en struktur, som på én gang forholder sig til de omgivende boligområder, men som samtidig snor sig i mere frit formede rækker der skaber gårdrum og udearealer med stor rumlig variation.

Boligerne orienterer sig i klynger omkring tre store gårdrum, hvorfra man har adgang til sin bolig. Gårdrummene inviterer med forskellige indretninger og opholdsmuligheder til fælles aktiviteter, børneleg og det uformelle møde med sin nabo. Et gårdrum er indrettet med højbede og frugttræer, et andet med legeredskaber og et tredje med espalier. På den måde får hvert gårdrum sin egen individuelle kvalitet og identitet, som kan være med til at underbygge hjemligheden og tilhørsforholdet til ens nærmeste omgivelser. I alle gårdrum placeres bænke og borde, ligesom god belysning vil sørge for en behagelig stemning, når mørket falder på.

Bebyggelsen kædes sammen af et snoet stiforløb der skaber sammenhæng på tværs af klyngerne og indbyder til bevægelse gennem området. Stiforløbet leder også til et centralt grønt fællesareal i hjertet af Løkkegårdsparken, der med orangeri og legeplads skaber grobund for forskellige beboeraktiviteter og dermed for et godt og stærkt naboskab.

Landskabet – det grønne og det blå

Afvandingen af området foregår i videst mulige udstrækning i terræn og man ser derfor små spor i landskabet, som leder regnvand til den lille sø (LAR) i en naturlig lavning i terrænet, der ligger i det centrale grønne fællesareal.

Det er intentionen, at området får en udpræget grøn karakter med beplantning og træer der kan give farve og kvalitet på alle årstider. I mellemrummene imellem husene sås vilde blomster og græssarter, der ikke kræver daglig pleje og kultivering, og som netop vil bidrage til at give området og landskabet en levende karakter, der kan glide over i tilstødende hegn og grønne arealer mod øst. Med en forskelligartet beplantning med træer og vilde græsser og blomster fremmes desuden biodiversiteten i Løkkegårdsparken. Mod Løkkegårdsvej og Vestermarken etableres volde og grønne hegn.

Bygningerne – et klassisk arkitektonisk motiv med et moderne, bæredygtigt udtryk

Bygningerne varierer i højde mellem halvanden og to etager. De fremstår alle med rejst tag, som er med til at give bebyggelsen et hjemligt udtryk og en klassisk arkitektonisk profil. De enkelte boliger forskyder sig let i forhold til hinanden og træder på den måde frem som selvstændige boliger samtidig med, at der opstår små kroge og private zoner.

Arkitektoniske elementer som tilbagetrukne, overdækkede indgangspartier, terrasser indeliggende i taget, trapper i gavlen, tagkviste og særligt bearbejdede vinduespartier medvirker alt sammen til at give bebyggelsen karakter og variation i det arkitektoniske udtryk.



Bebyggelsens hovedelementer

Bebyggelsen består af fire forskellige boligtyper indeholdt i forskellige bygningstyper. Bygningerne varierer i højde og bredde og kobles sammen i varierede konstellationer. Der dannes tre klynger som hver orienteres omkring et gårdrum hvor fællesskabet aktiveres. En intern grøn stiforbindelse binder klyngerne sammen på tværs af området.

Primær infrastruktur

Den nye bebyggelse kobler sig nemt og rationelt på den eksisterende infrastruktur. Der er indkørsel til området fra Løkkegårdsvej. En intern fordelingsvej følger grundens afgrænsning mod syd og øst. Hertil knyttes de fleste p-pladser og selve bebyggelsen friholdes dermed i vid udstrækning for trafik. Molokker langs fordelingsvejen friholder uderummene imellem boligerne for tung renovationskørsel.



Situationsplan
1:500





*Levet mellem busene
Gårdrumme danner ramme for fællesskab i grønne omgivelser.
Her mødes man på legepladsen, til fælles madaften ved grillen
eller på vej til skole og arbejde.*

Materiemæssigt vil bygningerne imidlertid have et homogent, ensartet udtryk primært i naturlige materialer, som har en lang levetid. Facader opføres i tegl, enten i traditionel teglsten eller som ophængt skærmetegl som vist, i varme nuancer. Tagene fremstår ligeledes med teglsten, men kan fint kombineres med eksempelvis zink og endda grønne tage. Vinduespartier i alu vil optræde med forskellige størrelser, og der kan varieres i farvevalg med henblik på at skabe et moderne udtryk. Nogle facadepartier fremstår med trælister - dette bløder materialevalget op og kan give en venlig imødekommende indgangssituation ved nogle boliger. Trælister ser man også på de mindre skure, der placeres langs facader og gavle.

Det ligger os på sinde at indtænke bæredygtig løsninger i byggeriet. Med valg af materialer som tegl, træ og aluminium (evt. genanvendt) ønsker vi at skabe bygninger med en lang levetid og minimalt vedligehold. Det er desuden intentionen at man med velkendte byggetekniske løsninger og præfabrikation af mange bygningsdele, kan rationalisere produktionen og også reducere byggepladsens produktionslevetid og dermed bidrage positivt til byggeriets samlede klimaafttryk.

Veje og stier – ankomsten og den gode kobling til omgivelserne

Man ankommer til området fra Løkkegårdsvej hvortil områdets interne fordelingsvej tilkobler sig. Fordelingsvejen opbrydes af tværgående stiftorbindelser der kobler Løkkegårdsparken sammen med det omkringliggende netværk af stier, bl.a. skolestien til Vestermarkskolen og koblingen til den regionale cykelrute, som er en vigtig del af Odder Kommunes strategi om at fremme cyklismen i byen. Samtidig er der også nem adgang til offentlige transportmidler på Vestermarken nord for området.

Fordelingsvejen i Løkkegårdshaven betjener bebyggelsens parkeringspladser, hvilket betyder at man parkerer sin bil langs vejen og går til sin bolig. To små biveje med tilhørende parkeringspladser er disponeret indenfor klyngerne og betjener de boliger der ligger fjernest fra fordelingsvejen. De sikrer desuden hensigtsmæssige tilkørselsforhold i forbindelse med for eksempel til- og fraflytning, sygetransport og drifts-kørsel. Langs fordelingsvejen, som ender blindt med en vendeplads, er der placeret 2-3 molok-stationer. På den måde undgår man den tunge renovationskørsel inde mellem husene. Her går man i stedet til fods til sin bolig ad det sammenhængende stisystem, som løber langs facaderne. Stisystemet fletter sammen med den centrale gennemgående sti, som snor sig på tværs af området og sammenkobler de forskellige grønne udearealer med klyngerne.

Befæstelser i terræn – underlag med grønne aftryk

Da det er hensigten at skabe et område med et så grønt udtryk som muligt, søger vi at minimere brugen af egentlig hård belægning som fliser og asfalt. Af hensyn til driften af området vil selve fordelingsvejen blive anlagt med asfalt. Enkelte steder vil asfalten brydes af felter af chaussessten eller græsarmering, der dels skal bidrage til opmærksomhed og hastighedsnedsættelse hos bilisterne og samtidigt markere overgange fra boliger til parkeringsarealer og videre til de omkringliggende offentlige stiftorbindelser.

Alle parkeringspladser og de to små biveje anlægges med en permeabel belægning som græsarmering enten i genanvendt beton eller plast og vil på den måde fremstå med en grøn overflade, der samtidig er med til at reducere mængden af overfladevand ved hjælp af nedsvivning.

Fortov og stiftorløb i gårdrummen vil af hensyn til drift og vedligehold samt tilgængelighed for beboere og besøgende, blive anlagt med betonfliser udført i varierende formater. Gårdrummene anlægges i øvrigt med græs og evt. mere faste underlag som stampet grus eller stenmel, ligesom den tværgående stiftorbindelse.



Referencer, materiale & stemning

Livet mellem husene

Udlagte stiftorløb med fast belægning forbinder alle boliger med gårdrum og parkeringspladser. Bygningerne danner ramme om de fælles gårdrum, hvor man kan færdes frit og trygt. Bevægelsesfladen i gårdrummene er græsbelagte og der er bede med varieret beplantning og mindre løsfældende træer. Alle gårdrum udstyrer med møbler der inviterer til fælles udendørs ophold. En mindre bygning i gårdrummet tjener som fælles depot for cykler, barnevogne mm.





*Livet mellem husene
Det åbne og forløb på tværs af bebyggelsen binder alle lejligheder sammen.
Stien inviterer til bevægelse og aktiviteter i det fri.*

”....at komme hjem”

Boligen

Boligen – et varieret tilbud med særlige kvaliteter

Bygningerne i Løkkegårdssparken skal danne rammen for boliger, som sikrer balancen mellem privathed og god kontakt til fællesskabet. De skal danne hjem for mange mennesker og med fire forskellige boligtyper sikres en alsidig beboersammensætning, der kan skabe grundlaget for et stærkt socialt fællesskab.

De fire boligtyper er disponeret på følgende måde:

- Type A er 65m² (1 soveværelse) – 13 stk.
- Type B, 88 m² (2 soveværelser) – 13 stk.
- Type C, 100 m² (3 soveværelser) – 20 stk.
- Type D, 115 m² (3 soveværelser + 1 kontor) – 20 stk.

Ialt 66 boliger

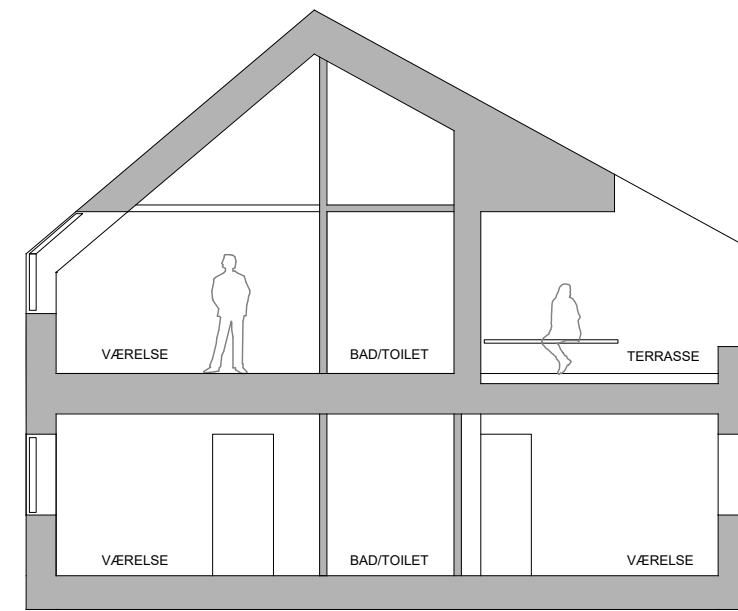
Alle boligerne har selvstændig entré med masser af skabsplads, køkken/almrum i åben forbindelse med øvrige opholdsrum, samt rummelige værelser. I type C og D disponeres i øvrigt med ekstra toilet/bad på første sal.

Boligerne indrettes alle lyse og funktionelle med stort fokus på gode sammenhængende rumlige kvaliteter. Der prioriteres store glaspartier og udvalgte steder også ovenlys, der er med til at sikre masser af dagslys og god kontakt til omgivelserne.

Boligerne har hver deres særlige kvaliteter. Type A, der ligger på 1. sal, disponeres med en stor og delvis overdækket terrasse og mulighed for en tagkvist. I Type B er der mulighed for at prioritere en større grad af tilgængelighed, ligesom boligen har en særlig funktionel kvalitet i form af to soveværelser. Type C og D er 1,5 plans boliger med centralt trapperum. Her arbejdes med ekstra loftshøjde i køkken-almrum og kig fra 1. sal til stueetage, samt ovenlys i trapperummet. Boligerne har også et overdækket indgangsparti.

Beboelse, areal

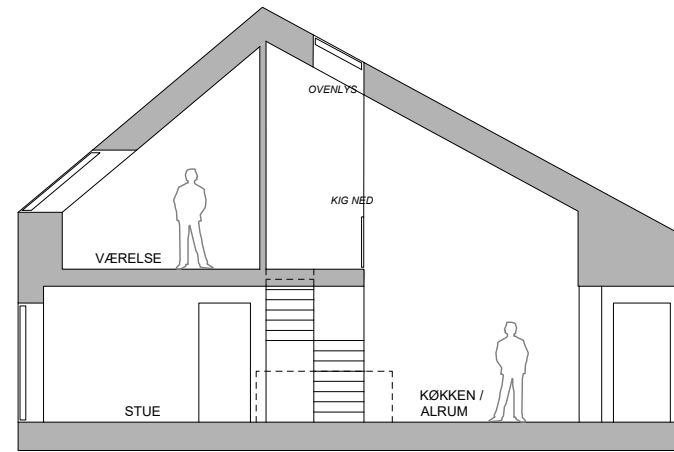
- Boligareal - ca. 6.300 m²
- Grundareal - 16.000 m²
- Bebyggelsesprocent - 39,3 %



Snit / Boligtype A + B

Snit / BOLIGTYPE A + B

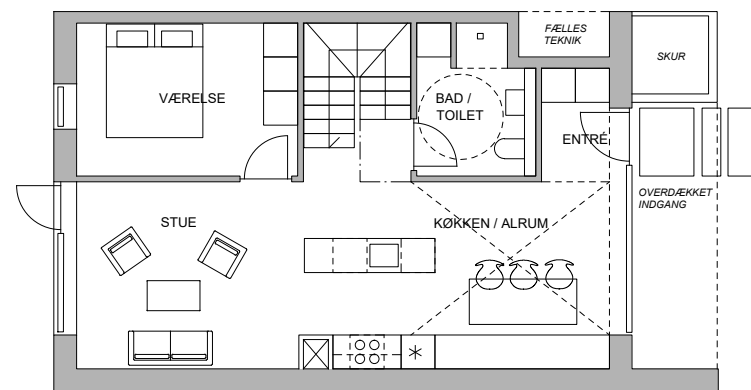
- Samme tagprofil som boligtype C + D
- Rummelige værelser
- Mulighed for ekstra loftshøjde på 1. sal
- Indeliggende overdækket terrasse på 1. sal



Snit / Boligtype C + D

Snit / BOLIGTYPE C + D

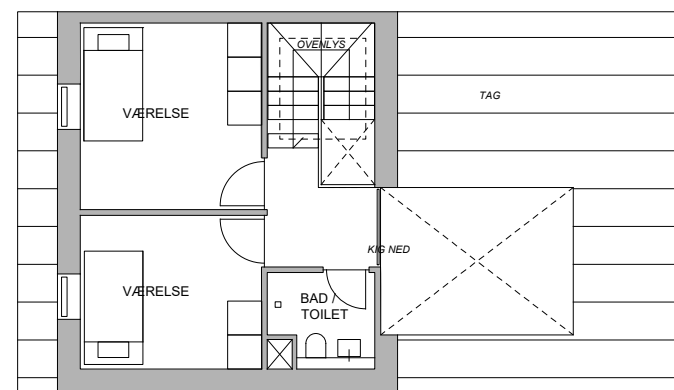
- Åben forbindelse med stueetage og 1. sal
- Dobbel rumhøjde i køkken/almrum
- Ovenlys over trapperum bringer lys ned gennem boligen
- Loft til kip på 1. sal



Stueplan / Boligtype C + D

Stueplan / BOLIGTYPE C

- Gennemlyst stueetage
- Sammenhængende opholdsrum
- Central trappekerne
- Rummeligt badeværelse



Første sal / Boligtype C

Første sal / BOLIGTYPE C

- Trapperum med ovenlys
- Rummeligt repos med kig ned til køkken/almrum i stueetage
- Ekstra bad/toilet på 1. sal.

Det højloftede køkken/almrum med kig til 1. sal

”Boligerne indrettes alle lyse og funktionelle med stort fokus på gode sammenhængende rumlige kvaliteter. Der prioriteres store glaspartier og udvalgte steder også ovenlys, der er med til at sikre masser af dagslys og god kontakt til omgivelserne...”





Kokkenalrum i type A (2. vær.) med kig til terrasse



Kokkenalrum i type C+D med trappe til 1. sal



Overlækket indgangareal i type C + D



Kig fra terrassen i type A mod gårdrummet







K A A R K

Kenneth Arboe Arkitektur - Æstetisk og skabende værksted