

BOLIGPROJEKT
SARALYST ALLÉ
HØJBJERG



KAAE GRUPPEN A/S
Skolegade 5
DK-8000 Århus C

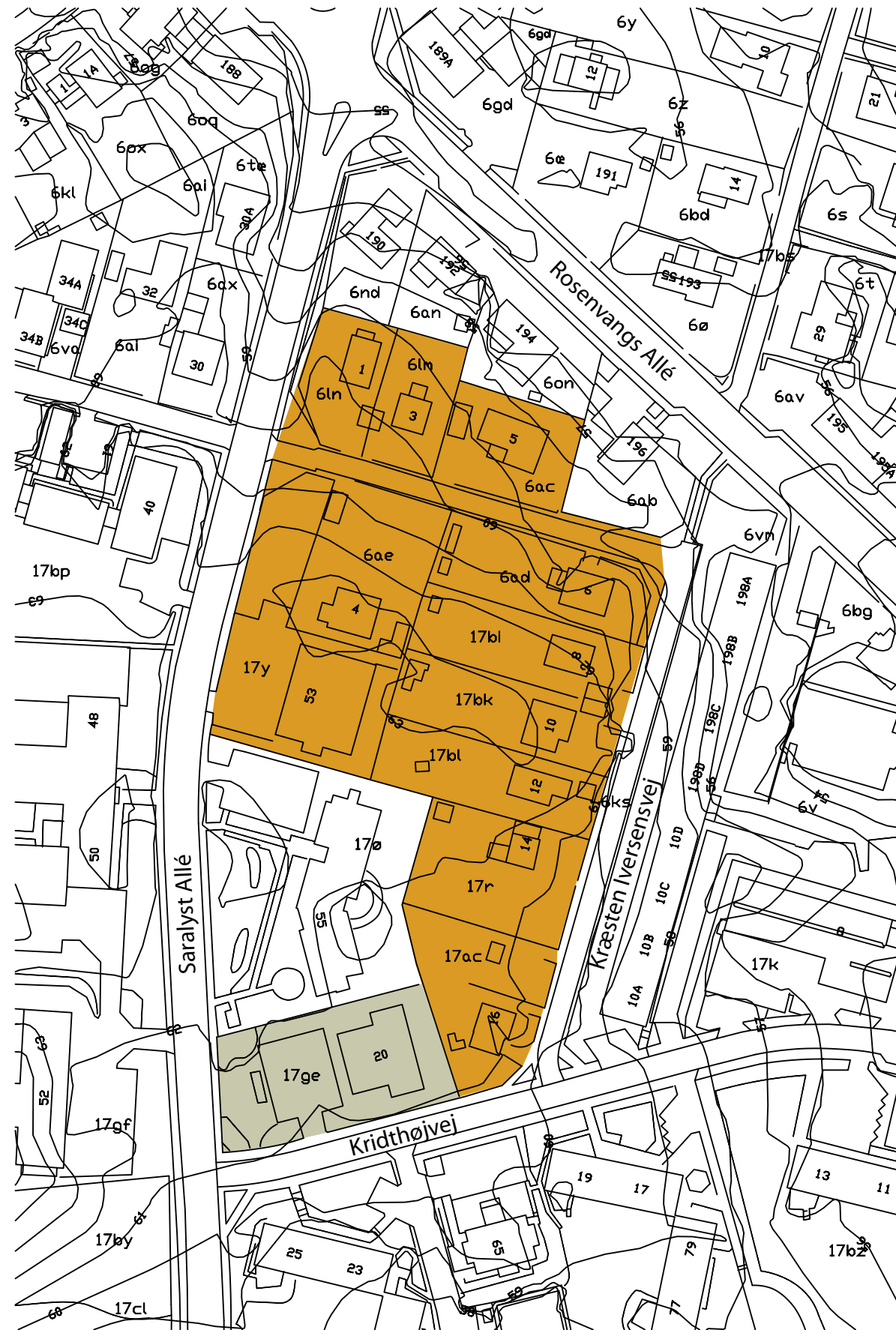
tel: + 87 32 12 22
fax: + 87 30 34 19
www.kaegruppen.dk



Friis & Moltke A/S
Åboulevarden 3, 1.
DK-8000 Århus C

tel: + 45 72 10 00 52
fax: + 45 87 47 60 10
www.friis-moltke.dk

Projektområde



Kaae Gruppens arealer



Areal som udbydes af Kommunen

Boligprojekt

Saralyst Allé

Højbjerg

Højbjergs beliggenhed 5 km syd for Århus centrum rummer mange kvaliteter for bosætning. Bydelen er efterhånden vokset sammen med de omgivende skovarealer, og området fremstår helstøbt med sin blanding af både gamle patriciavillaer, parcelhuse og etagebyggeri.

Det er netop i denne varierede kontekst at projektgrunden findes. Mod syd og øst afgrænses stedet af etagebyggeri, mod nord af de smukt tilgroede parcelhusområder og mod vest af Saralyst Allé.

Placeringen i overgangen mellem forskellige bebyggelsestypologier har været inspirationen til bebyggelsens udformning. Etagebyggeriets store bygningskroppe nedbrydes i mindre enheder, som indpasser sig i det kuperede terræn. Bygningshøjderne varieres og skaber et levende spil i bebyggelsen.

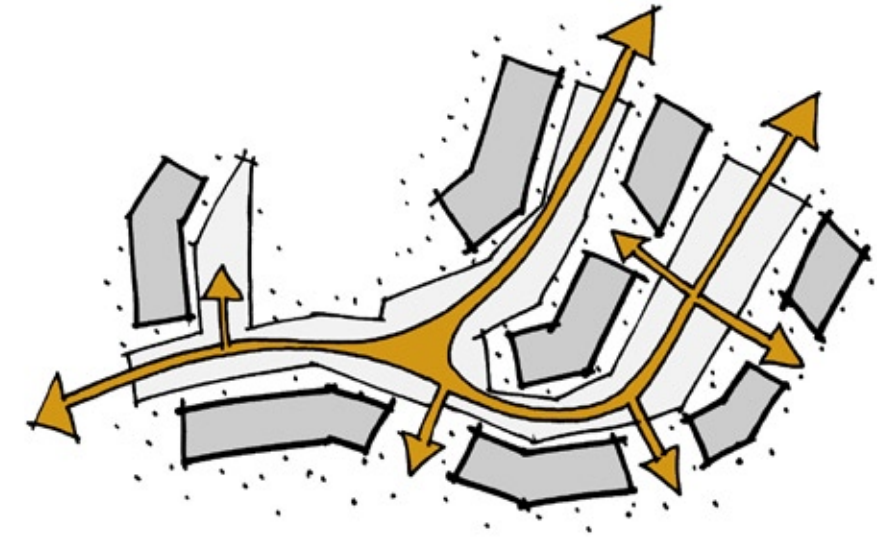
Stedets varierede terræn med markante højdeforskelle skaber, sammen med de opbrudte bygningskroppe, maksimal udsigt fra boligerne. Dette gælder både udsigt over foranliggende bygninger, men også kig mellem bygningerne. Dermed opleves bebyggelsen åben og imødekomende, og i nær kontakt med sine omgivelser. En kontakt som opleves både i nær og fjern skala, med de tætte oplevelser af de smukt tilgroede nærområder, men også den store udsigt over både byen, landskabet og bugten, som vil opleves fra mange boliger.

De enkelte bygningskroppe udformes med 'knæk' som bruges til at tilføre bebyggelsen en levende plan med et indre forløb af gader og rum. Dette forløb defineres af en række markante terrænspring som skaber sammenhængende plateauer forbundet af trapper og ramper. Plateauerne understreger de enkelte bygningskroppes placering i forskellige niveauer og plateauernes kanter bruges til at understrege og definere forskellige rumligheder mellem bygningerne.

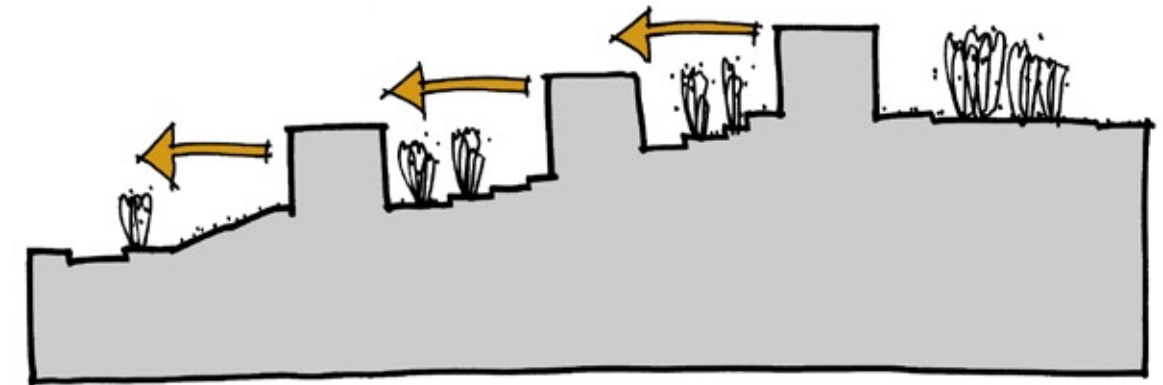
I dette indre gadeforløb udlægges en række grønne oaser ved særlige samlingspunkter.

Dette indre forløb forbinder således bygningerne med konteksten og giver området en tydelig kontakt til både Saralyst Allé og Kridthøjvej. Mellem bygningerne etableres mindre stier mod Kræsten Iversens Vej.

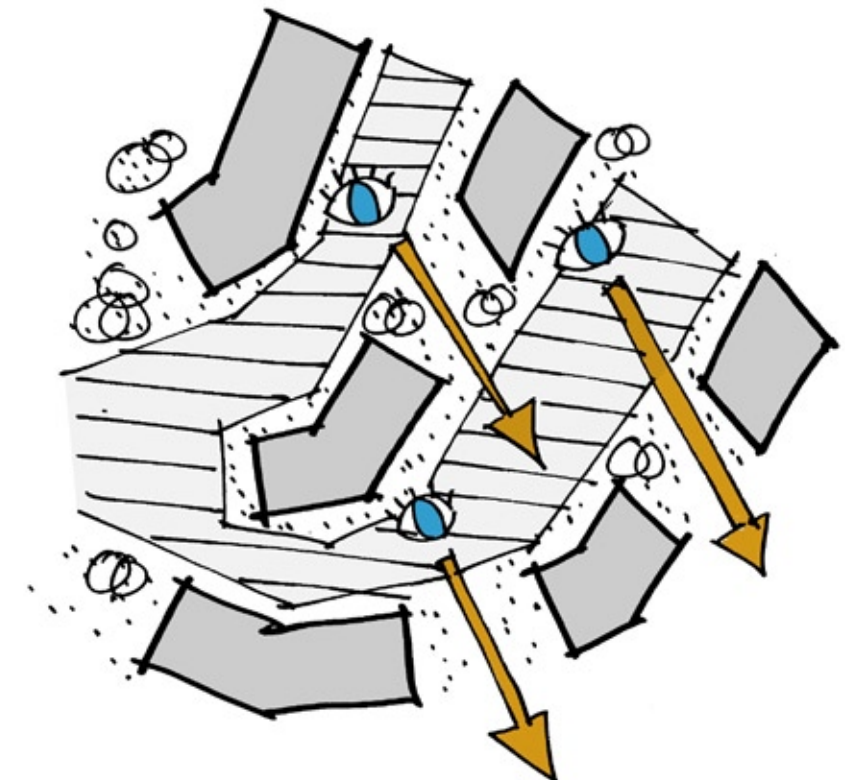
Mellem bygningerne etableres et bilfrit gadeforløb med forskellige pladser og rumdannelser, og der skabes kontakt til omgivelserne.



Projektgrundens kuperede terræn med markante højdeforskelle sikrer udsigt over foranliggende bygninger.



De opbrudte bygningskroppe sikrer udsigt mellem husene og styrker oplevelsen af en åben bebyggelse.





4 Situationsplan 1:600



Isometri, set mod syd 5

De enkelte bygningskroppe udformes med karakteristiske skrånende gavle og tagflader, som giver de enkelte bygninger et markant udtryk og giver en spændende og foranderlig rumoplevelse når man betragter og bevæger sig i bebyggelsen.

De varierede bygningshøjde skaber en række store og markante tagterrasser til mange lejligheder. I facaderne etableres store overdækkede altaner til alle lejligheder, som er medvirkende til en levende oplevelse af området.

Bebyggelsen vil være karakteriseret af gedigne og eksklusive materialer, hvor eksempelvis sort zink, hvide pudsede murpartier og elementer med trælameller præger facader og gavle.

Boligernes parkering placeres delvist som kælder under udvalgte bygninger, samt i terræn. Parkeringen er søgt indarbejdet således det forstyrre bebyggelsens samlede udtryk mindst muligt.

Projektet søger en bebyggelsesprocent omkring 75%, og vil med de opbrudte bygningskroppe og den store kontakt til omgivelserne opleves åben og imødekommende.

Samlet vil projektet tilføre nye bosætnings- og byrumskvaliteter til Højbjerg, og understrege bydelens karakter som et spændende og levende boligområde.

Fakta

Grundareal: ca. 13.684m²

Bebygget areal: ca. 3.291m²

Etageareal: ca. 11.194m²

Åbne altaner 53 stk. á gns. ca. 16m²): 843m²

Tagterrasser 14 stk. á gns. ca. 84m²: 1.176m²

Samlet etageareal ekskl. altaner: ca. 10.351m²

Udendørs fri- og opholdsareal udgør ca. 105% af det samlede etageareal.

Bebyggelsesprocent: ca. 75%

Antal lejligheder: ca. 82

Etager: 1-4

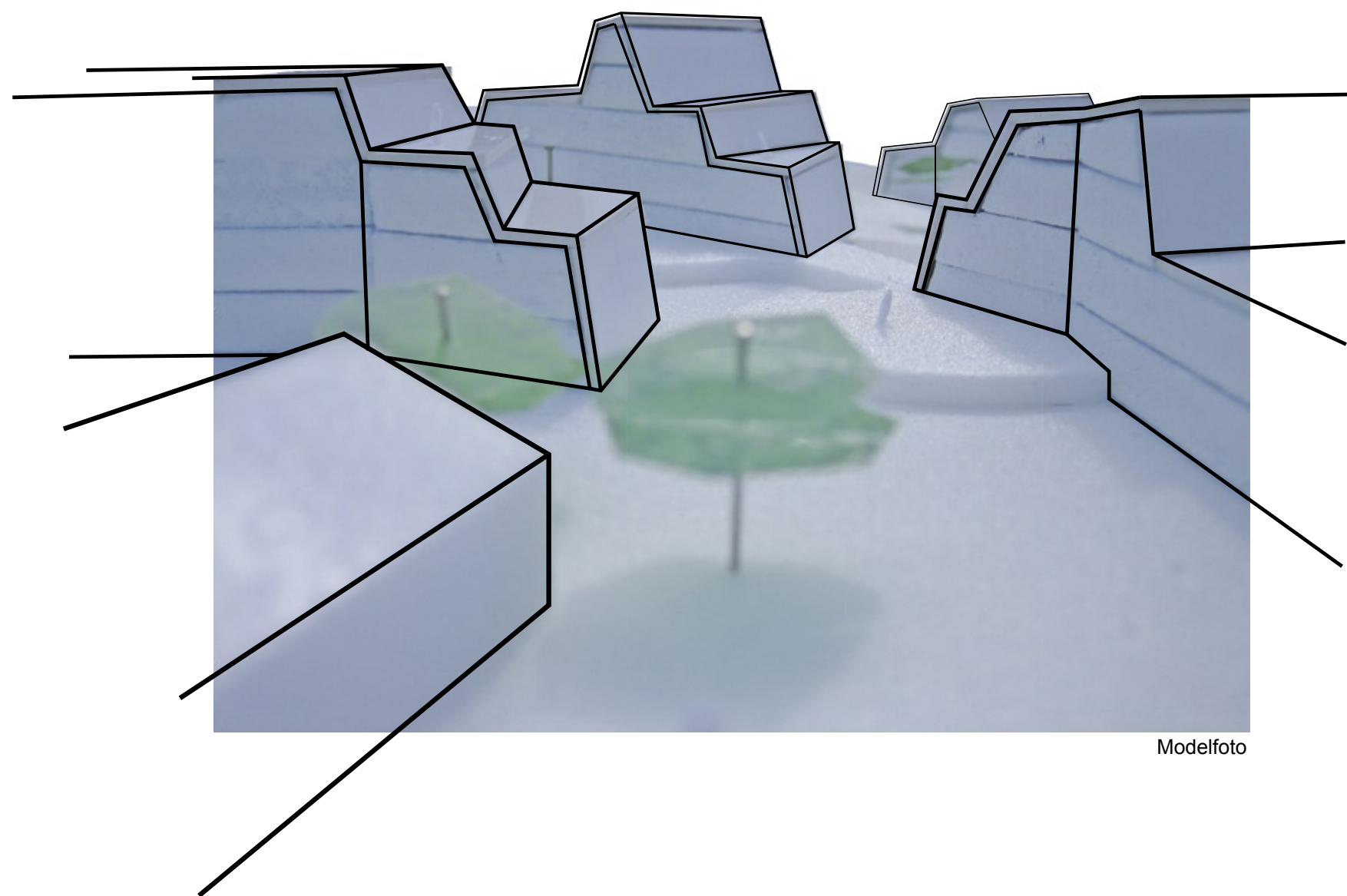
Parkering:

I kælder ca. 77 pladser

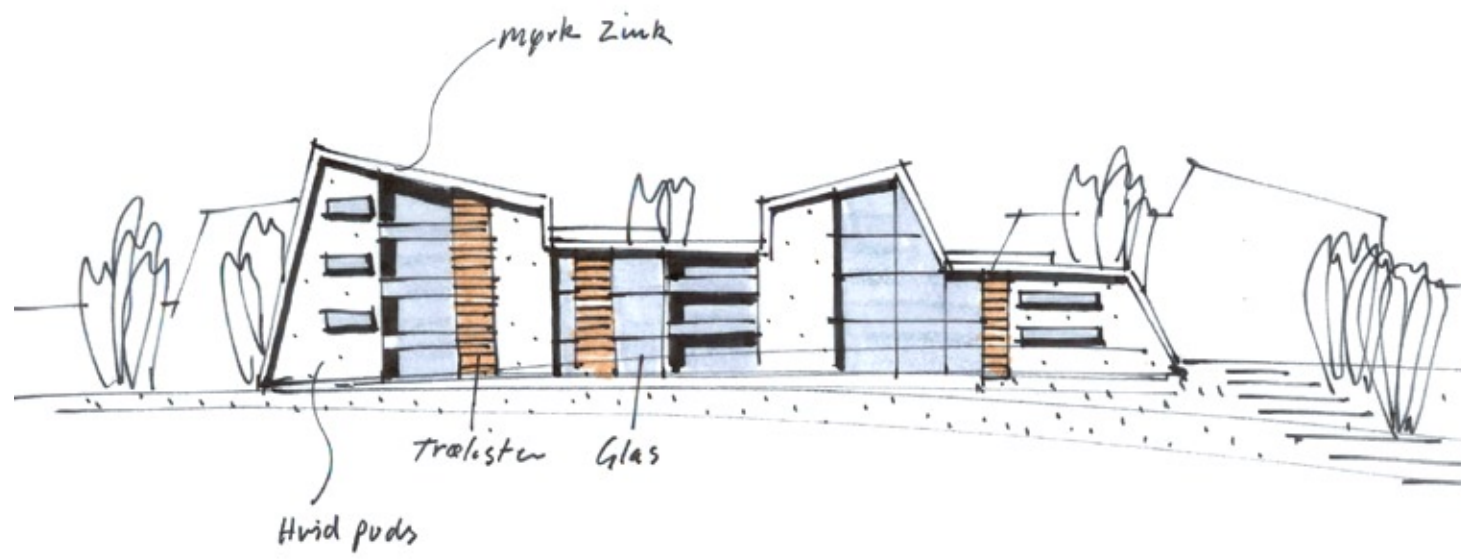
På terræn: ca. 64 pladser

Ialt ca. 141 pladser

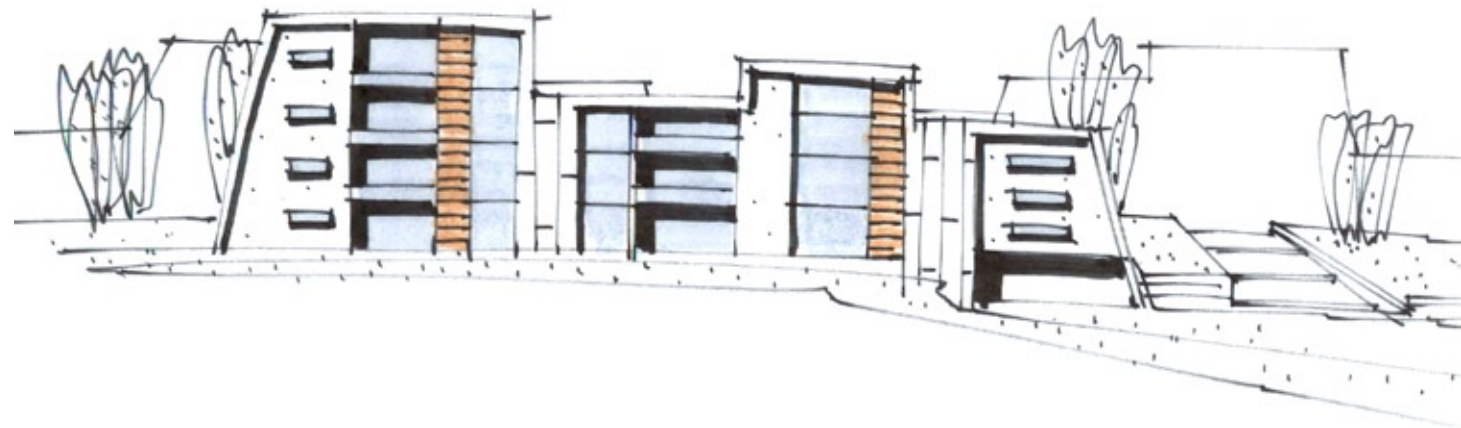
Pr. bolig: ca. 1,7



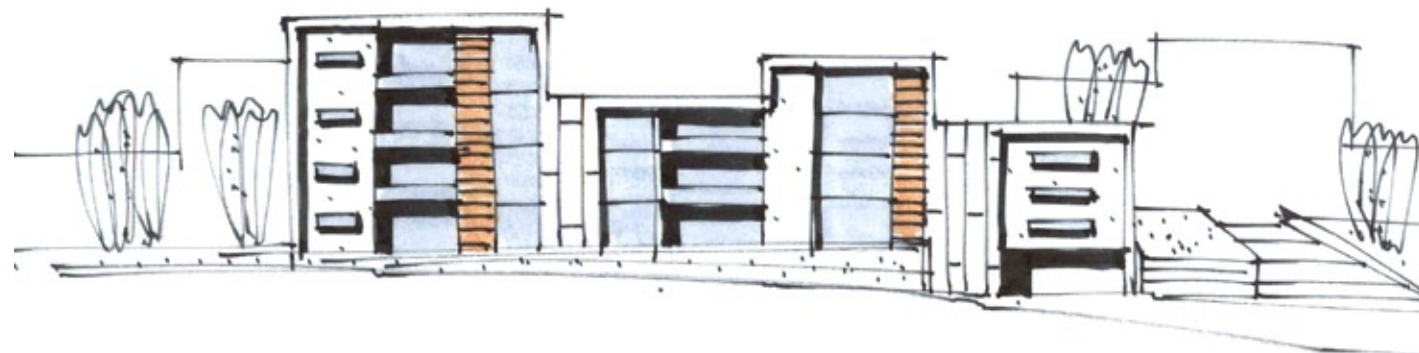
Modelfoto



Facadeprincip 1

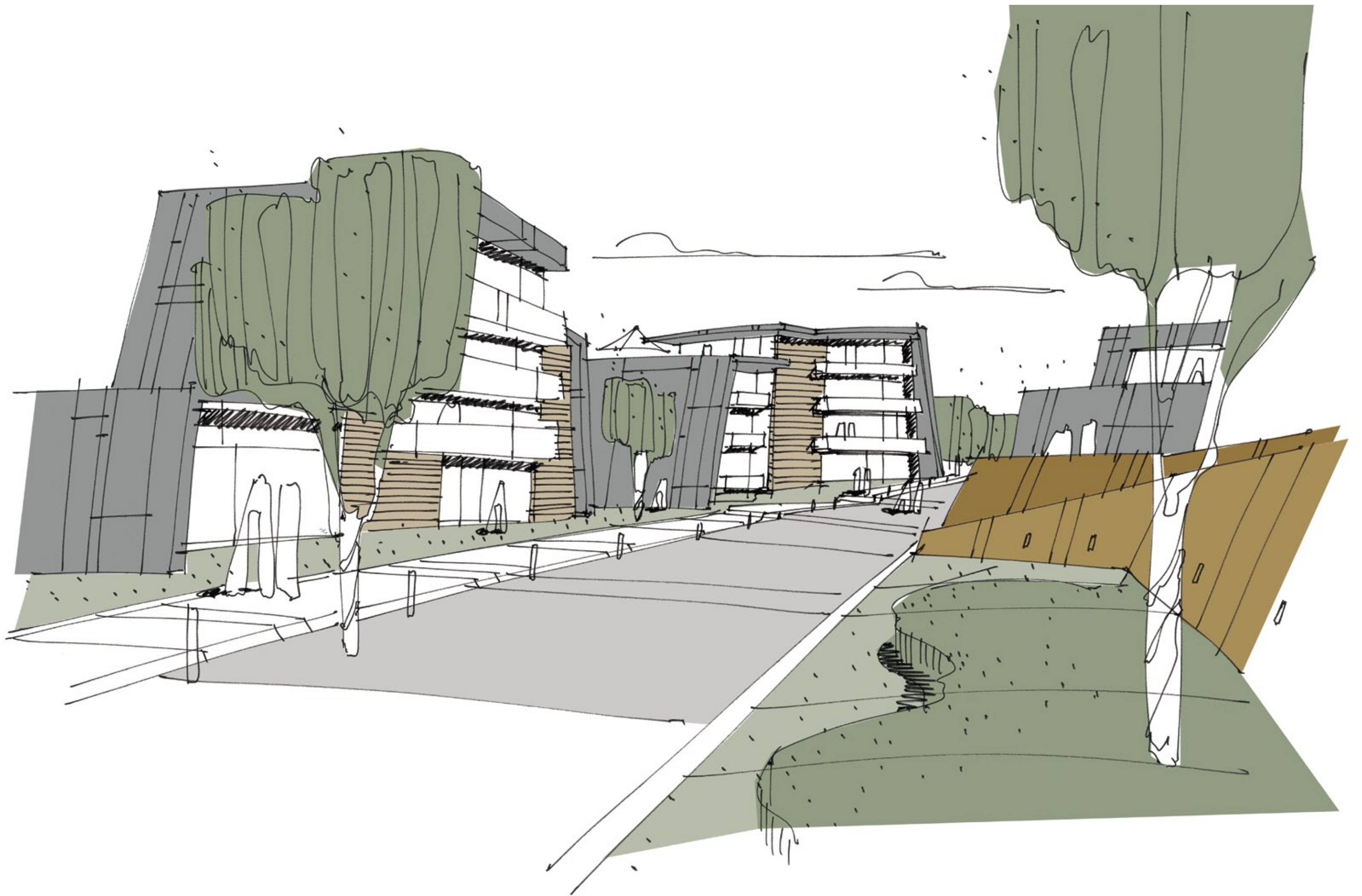


Facadeprincip 2

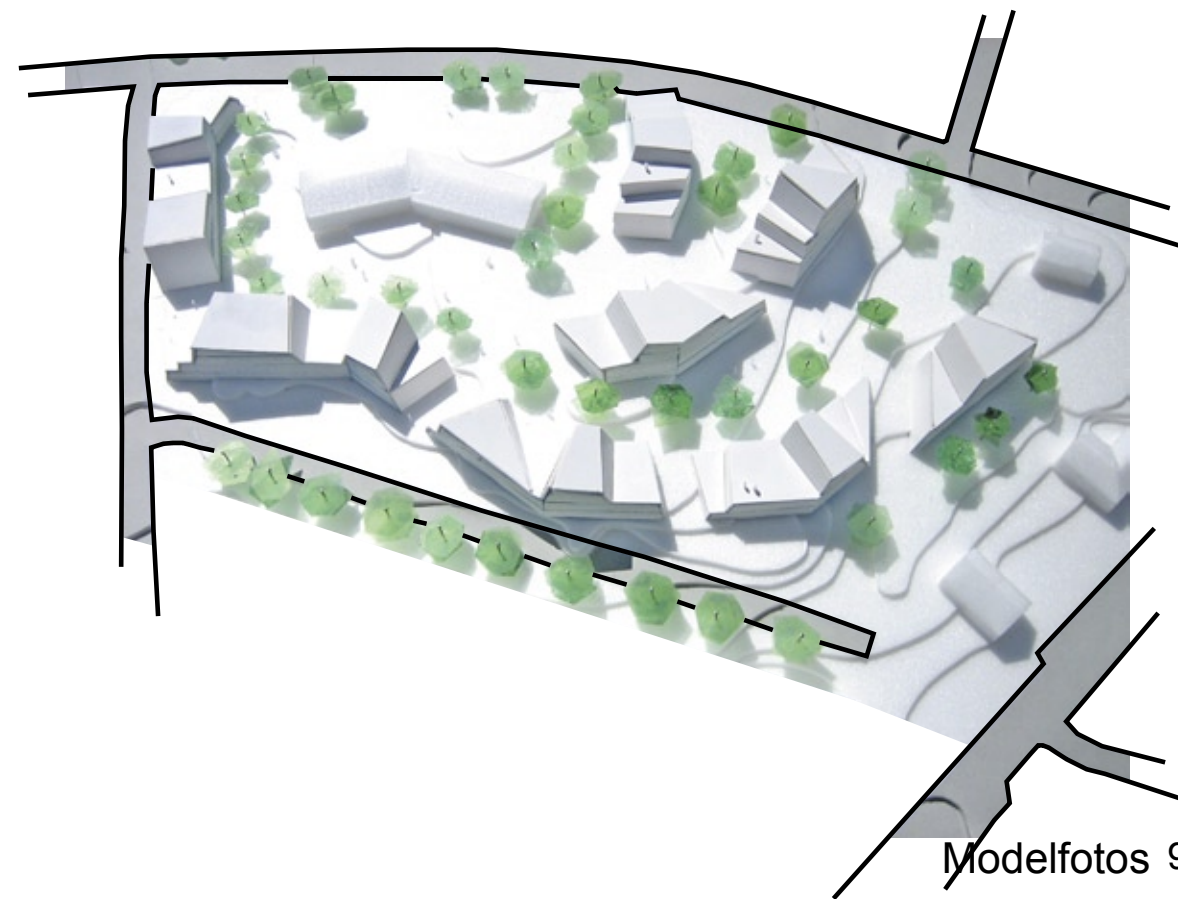
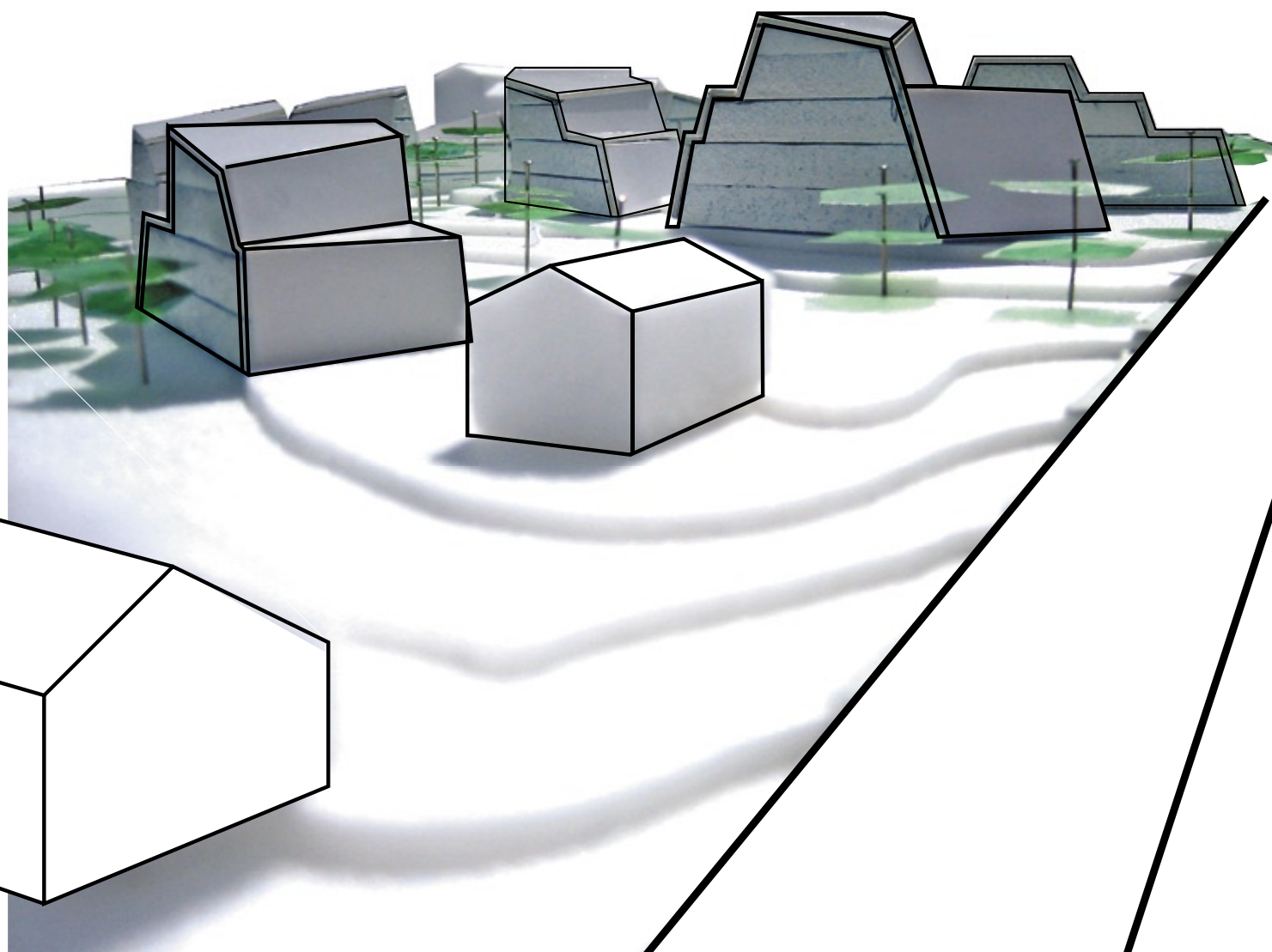
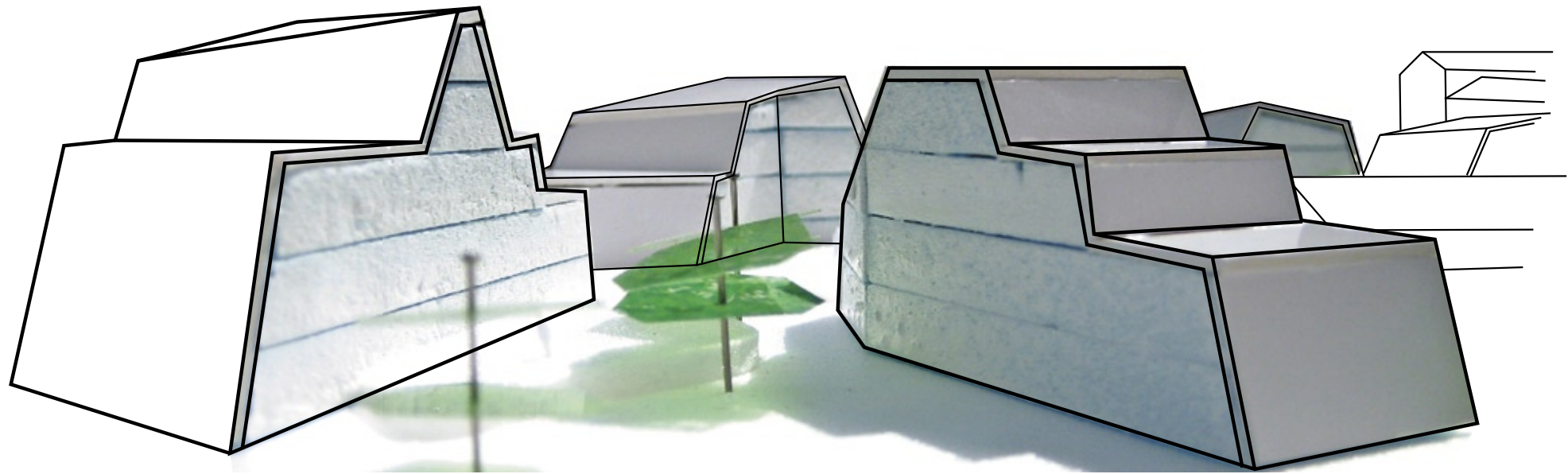


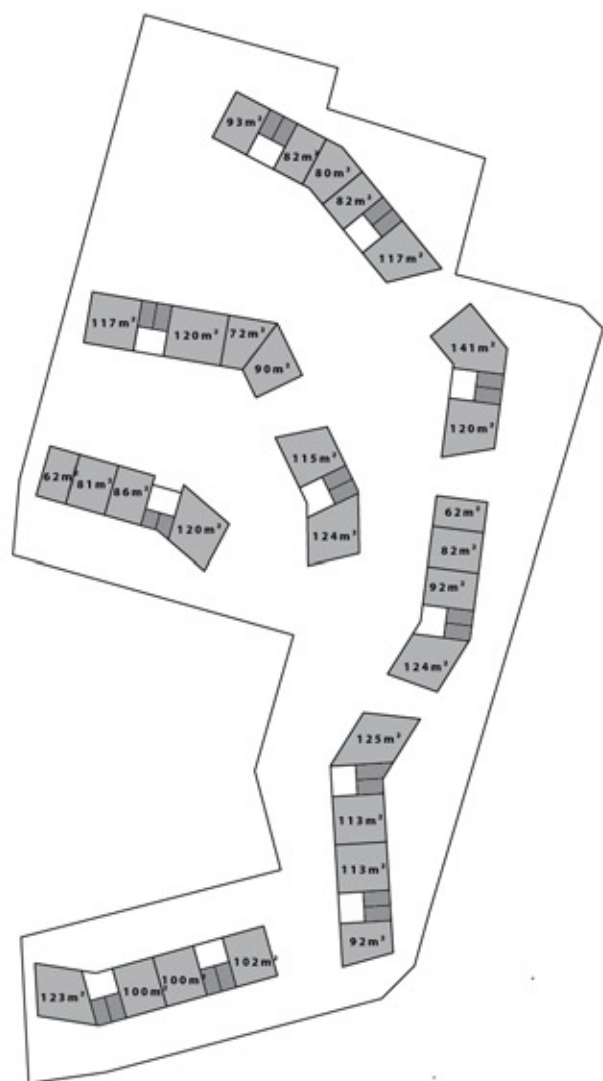
Facadeprincip 3





8 Perspektiv af indre gadeforløb

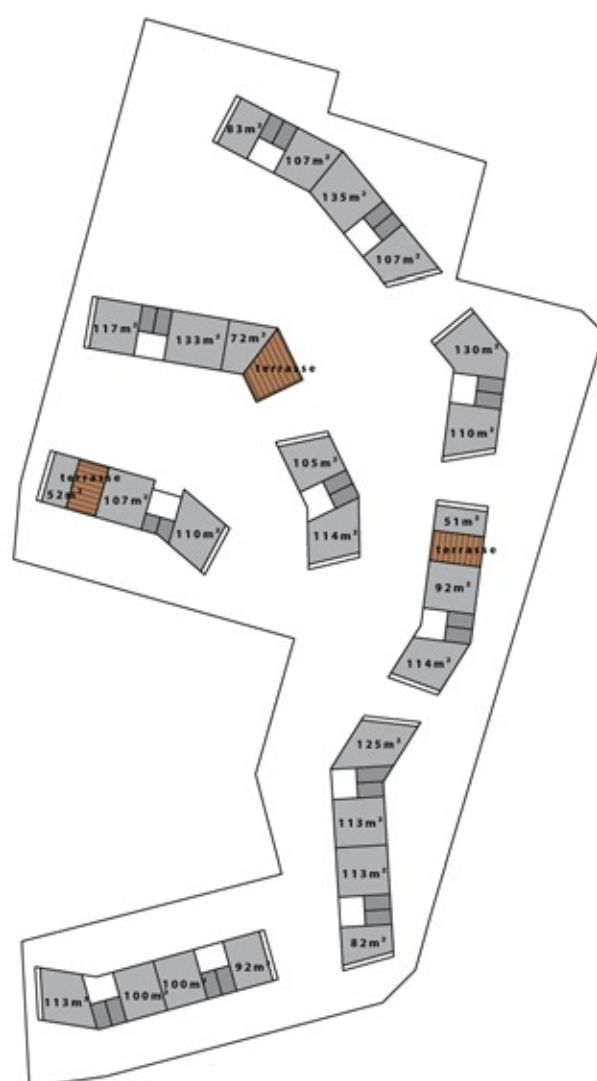




Niveau 0

Antal lejligheder: ca. 29

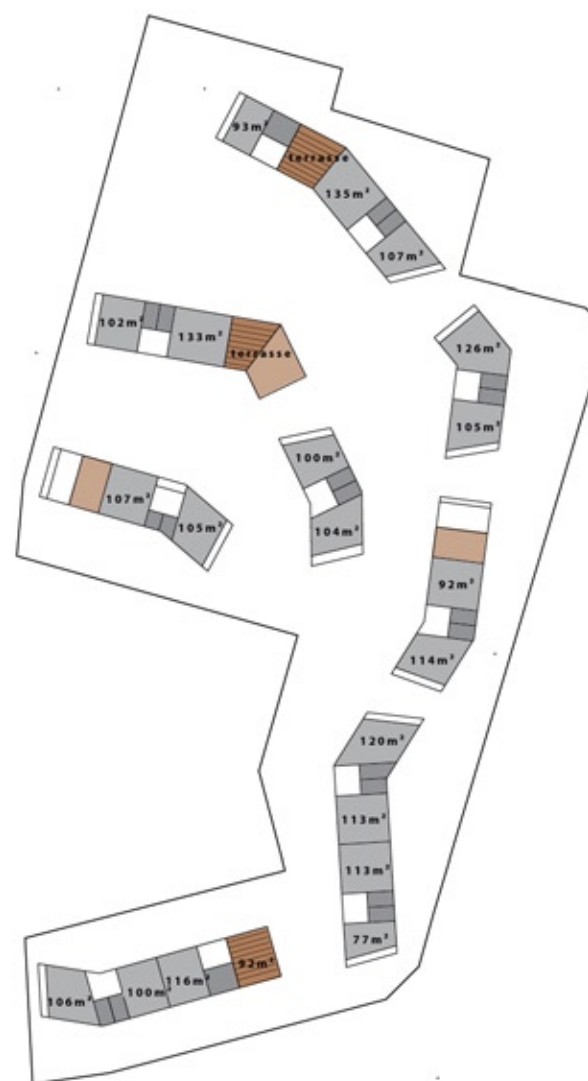
Brutto etageareal: ca. 3291m²



Niveau 1

Antal lejligheder: ca. 22

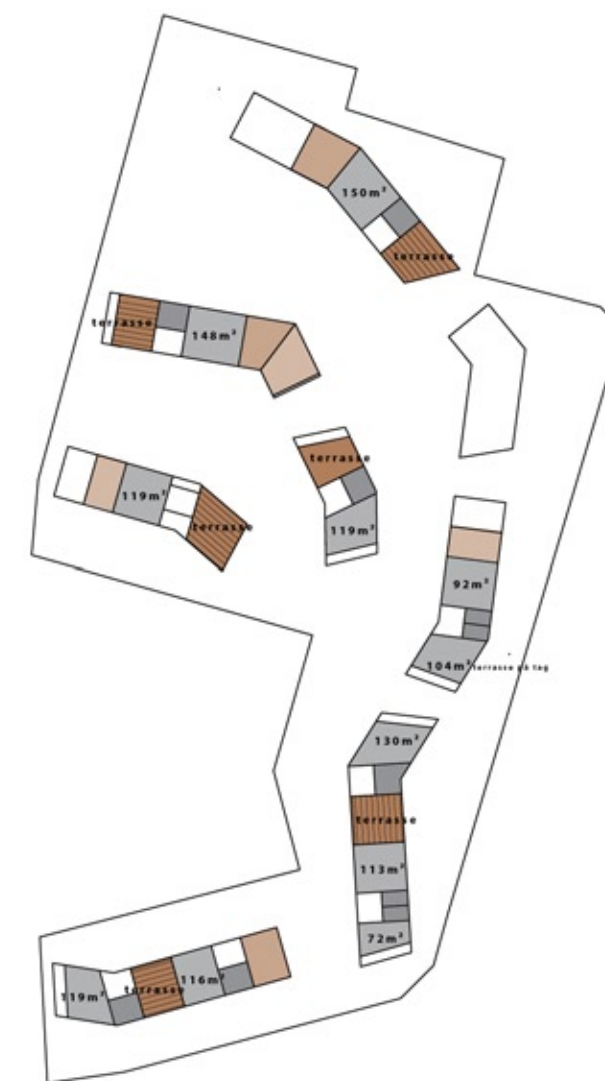
Brutto etageareal: ca. 2926m²



Niveau 2

Antal lejligheder: ca. 20

Brutto etageareal: ca. 2552m²



Niveau 3

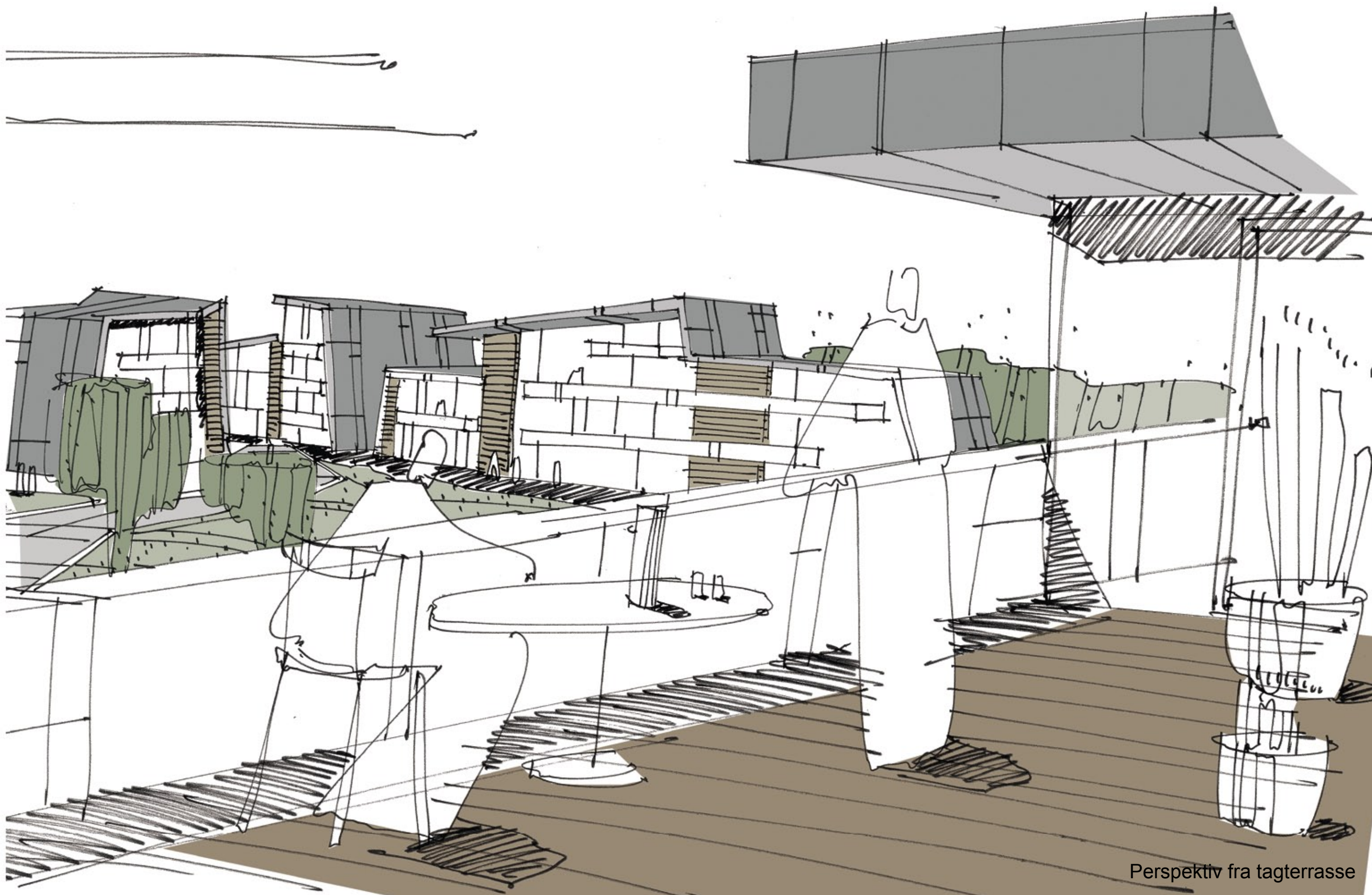
Antal lejligheder: ca. 11

Brutto etageareal: ca. 1582m²

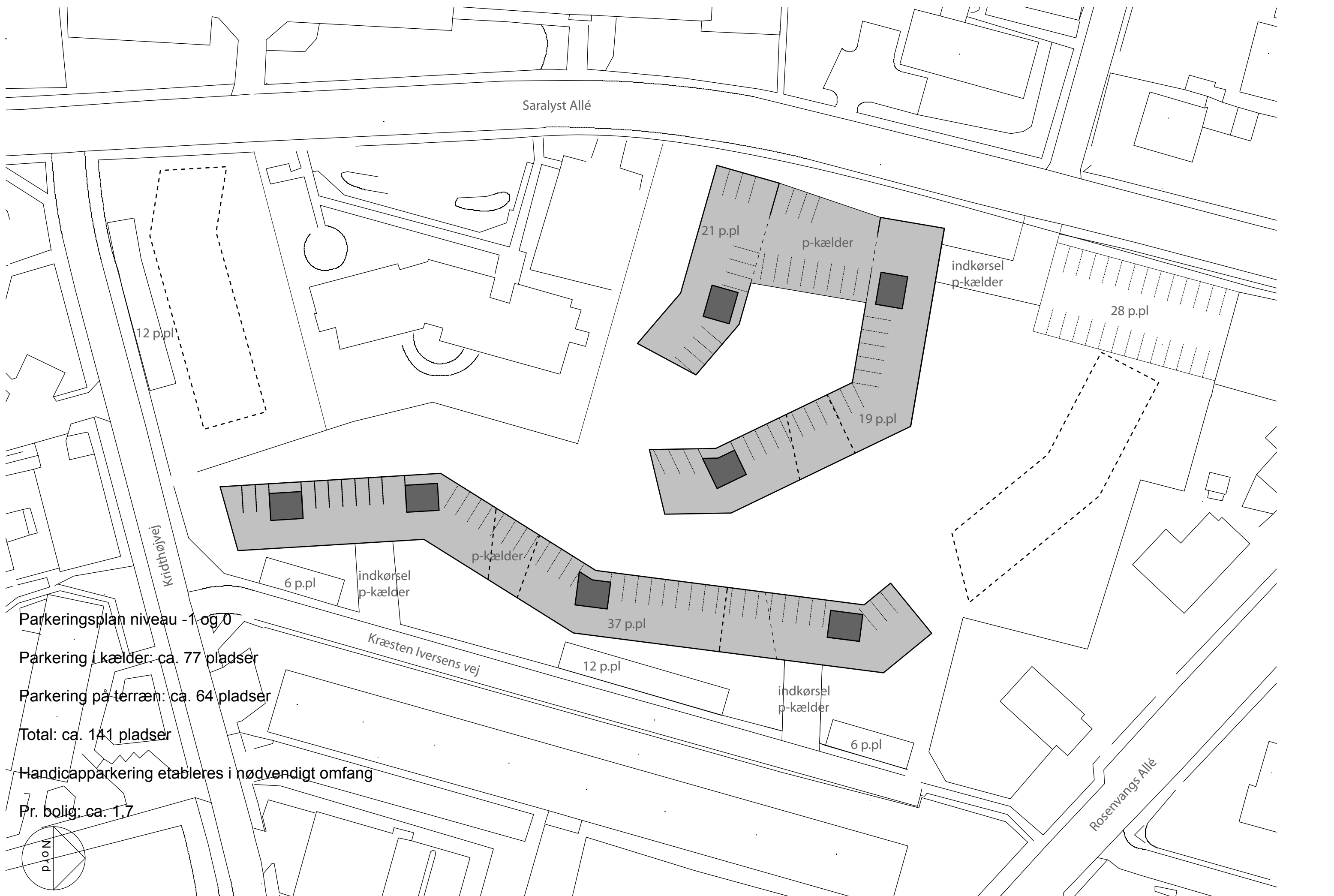
I ALT:

Antal lejligheder ca. 82

Brutto etageareal: 10.351m²



Perspektiv fra tagterrasse



Parkeringsplan niveau -1 og 0

Parkering i kælder: ca. 77 pladser

Parkering på terræn: ca. 64 pladser

Total: ca. 141 pladser

Handicapparkering etableres i nødvendigt omfang

Pr. bolig: ca. 1,7



Udendørs fri- og opholdsarealer, inkl. tagterrasser og altaner
ca. 10.931m²



Trafik-, parkerings- og overskudsarealer

Udendørs fri- og opholdsarealer er inkl. 14 stk tagterrasser á
gns. ca. 84m² og 53 altaner á gns. ca. 16m²

Samlet etageareal ekskl. altaner: ca. 10.351m²

Udendørs fri- og opholdsarealer udgør ca. 105% af det samlede
etageareal