



# Bæredygtige boliger ved Engvej

Skitser Maj 2020

Til Dragør Kommune

### **Nye almene og private boliger ved Engvej**

Boligselskabet Strandparken og Engparken, Dragør Boligforening vil gerne indlede en dialog med Dragør Kommune om at udvikle et nyt boligområde ved boldbanerne på Engvej. I samarbejde med Boligkontoret Danmark og DOMUS Arkitekter sender vi derfor et oplæg om mulighederne. Vores forslag indeholder både almene og private boliger.

Vi ønsker at skabe et nyt kvarter i Dragør med bæredygtighed som omdrejningspunkt - både miljømæssigt, socialt og økonomisk. Byggeriet skal tilrettelægges, så det passer ind i området, bidrager til fællesskab, opføres af bæredygtige materialer med et lavt klimaaftryk og god klimasikring. Vi foreslår med udgangspunkt i den gamle opvisningsbane at kalde området "Opvisningskvarteret" eller med udgangspunkt i placeringen "Sydstrandsparken".

Den almene boligsektor har før som nu været en vigtig brik i at sikre et balanceret boligmarked. Samtidig har den almene sektor gennem historien gået foran i forhold til tidens arkitektoniske strømninger og afprøvningen af nye metoder i byggeriet.

Private leje- og ejerboliger er attraktive for mange forskellige typer af borgere. Det samme er almene boliger med høj kvalitet til en overkommelig husleje samt en organisering, der er fundamentet for fællesskaberne. Det er attraktivt for nuværende borgere i Dragør og potentielle tilflyttere. I dag har vores almene foreninger allerede omkring 4.500 personer på ventelisterne.

På Engvejsarealet vil almene boliger være et fornuftigt udgangspunkt, og vi vil sammen med en privat investor forme en samlet pakke. Andelsboliger er attraktive

for mange mennesker, og kunne derfor meget vel blive en del af den pakke. Vi vil se på alle muligheder. Denne tilgang til projektudviklingen har med stor succes medført nye spændende projekter med både almene og private boliger andre steder i hovedstadsområdet. Blandt andet i Helsingør i Nordsjælland.

Dragørs seneste befolkningsprognose viser en relativ kraftig stigning i antallet af ældre borgere, og vi vil undersøge muligheden for seniorbofællesskaber, hvor beboerne kan bo længst muligt i eget hjem. Men området skal selvfølgelig også rumme børnefamilier, singler og andre former for husstande. Det skal være et område for alle.

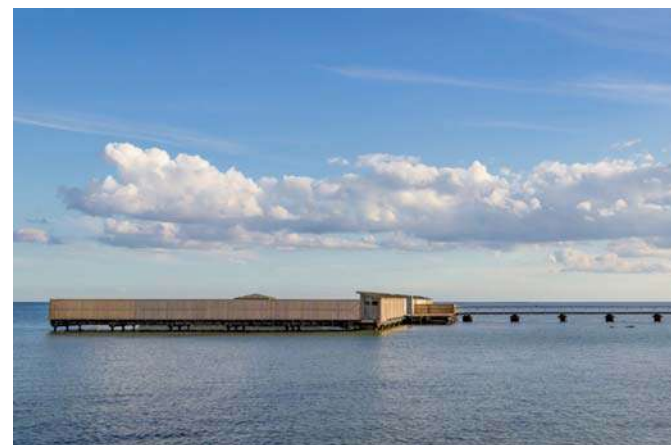
Strandparken og Engparken vil sammen med vores rådgivere kunne understøtte kommunens arbejde med planlægning og inddragelse af alle interessenter. Kommunen vil kunne opnå et markant samlet provenu i et projekt med almene boliger. Dertil kommer kommunens provenu for grundsalget til en privat investor.

Nye moderne, almene boliger vil give mange fordele. Boligerne bliver fx opført med gode forhold for gangbesværede borgere, så de kan klare sig selv langt hen ad vejen. Mange ældre borgere ønsker at flytte fra et større hus med egen have. Og i stedet flytte til en mindre bolig med adgang til gårdhaver og mere fællesskab. Kommunen vil få en fordel ved at få anvisningsret til nogle af boligerne. De fleste af vores beboere ønsker at være selvhjulpne, og almene boliger med et seniorbofællesskab er en stor hjælp for kommunens økonomiske udfordringer med en aldrende befolkning.

Vi ser frem til en god dialog om mulighederne med kommunalbestyrelsen, og vi deltager gerne som gæster i byrådets eller udvalgenes møder.

Med venlig hilsen

Camilla Corneliussen, formand for Engparken  
Søren Keldorff, formand for Strandparken





## BOLIGER VED ENGVEJ

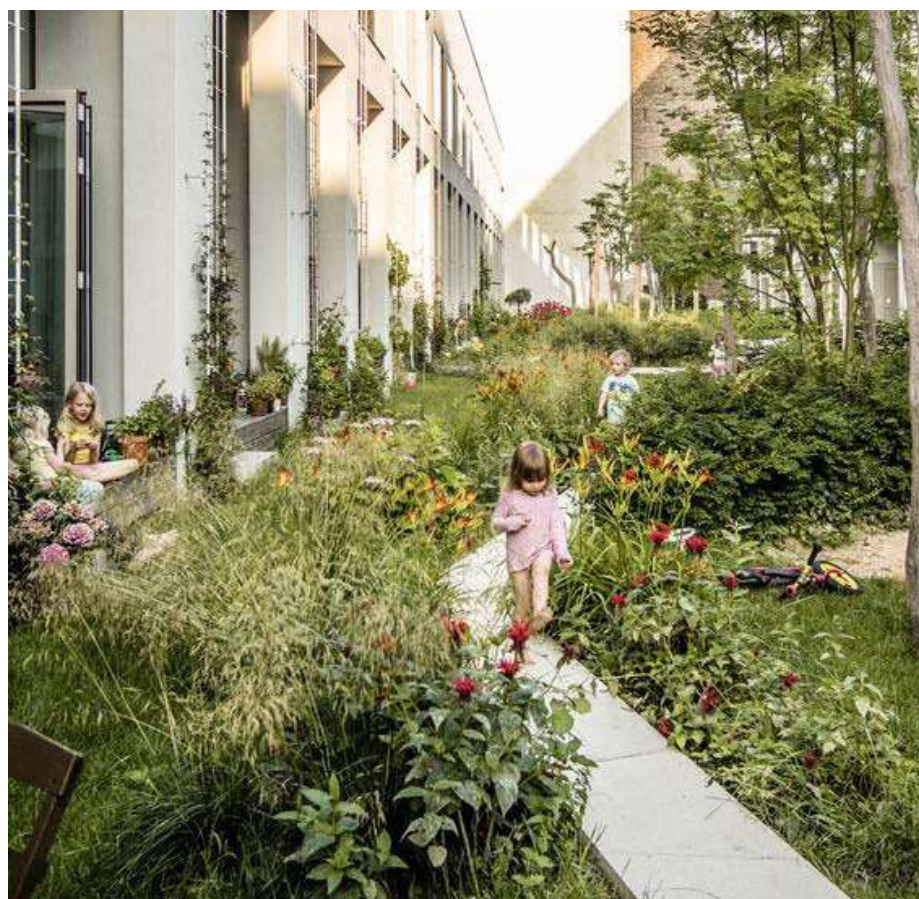
Vi ønsker at skabe et nyt kvarter i Dragør med bæredygtighed som omdrejningspunkt - både miljømæssigt, social og økonomisk.

Det nye kvarter ved Engvej; Sydstrandsparken eller Opvisningskvarteret skal passe ind i området med respekt for det omkringliggende miljø gennem en forståelse for stedets karakter – både de nære kvaliteter og området ved kysten, og i Dragør i bredere forstand.

### Sammenhæng med omgivelserne

Arkitekturen lader sig inspirere af Dragørs gamle bydels tætte bygningsmasse, som består af sammensatte, mindre bygningsvolumener med saddeltage, men her på Engvej placeret i grønne omgivelser. De mindre bygningsvolumener giver en karakter til bebyggelsen, som er tilpasset de omkringliggende villaer, parcel- og rækkehuse.

Grunden er en del af et bælte med bebyggelser langs Engvej som har en større bebyggelsesprocent - fra Engparken mod sydvest, Strandengens rækkehuse på Engvej 26-62 til Enggården mod nordøst. Dette giver afsæt til at udvikle et kvarter med en tættere, mere bymæssig bebyggelsesstruktur.



Inspirationsbilleder

### Arkitektur for fællesskab

Bygningerne i 2 - 2½ etage placeres i klynger af 24-36 boliger, der orienterer sig mod mindre halvprivate gårdhaver. Gårdhaverne er det sociale omdrejningspunkt for livet i klyngerne. Boligerne tænkes indrettet med terrasser/haver og altaner i tilknytning til fællesarealer, som skal stimulere til møder mellem mennesker.

Boligerne tænkes indrettet i blandede størrelser fra 60 m<sup>2</sup> - 110 m<sup>2</sup>, som eksempelvis 2v'ere til singler eller det unge par, 3v'ere til pensionisterne, der ønsker at flytte i noget mindre eller 4-5'ere til børnefamilien med mere pladsbehov.

Det forventes, med gældende finansieringsregler, at de mindste boliger på ca. 60 m<sup>2</sup> vil kunne have en husleje på omtrent 6.000 kr./mdr. plus forbrug. De største boliger på ca. 110 m<sup>2</sup> vil forventeligt kunne lejes for ca. 9.500 kr./mdr. plus forbrug. Skitseforslaget her er illustreret med udgangspunkt i en gennemsnitlig størrelse på lige under 90 m<sup>2</sup>. Det skal ses som et oplæg, der er sat ud fra en første generel vurdering af behovet. Den valgte gennemsnitsstørrelse betyder samtidig, at kommunens bidrag til grundkapital kan sættes til 8%, hvilket er det mindst mulige. Sammen med Kommunen skal projektet planlægges færdigt for den bedste fordeling af boligtyper og størrelser.

### Seniorbofællesskab

Én af klyngerne kan indrettes som seniorbofællesskab. I seniorbofællesskabet er der særlig fokus på fællesskabet gennem indretning af fælleskøkken, fælles nyttehaver, værksteder, opholdsrum m.v., samt gennem en særlig tilknytning mellem fællesarealerne, boligerne og deres tilhørende udearealer.

### Bæredygtigt byggeri

Den bæredygtige bebyggelse opføres som lavenergibyggeri i bæredygtige materialer med lavt klimaaftryk – f.eks. miljøcertificerede trækonstruktioner med træbeklædning.

### Funktionelle udearealer, der skaber fællesskab

Gennem bebyggelsen løber et offentligt, grønt parkstrøg, som binder det nye kvarter sammen med Anlægget og Idrætsstien som fører ud til strandengen. Parken bør udvikles med fokus på stor biodiversitet, og skal ligeledes kunne håndtere klimasikring i form af tilbageholdelse og/eller nedsivning af regnvand ved skybrud. Undervejs åbner parkstrøget sig op i en boldbane (47 x 62 m.), placeret mod Dragør Skoles SFO "Strandengen", for at give optimale muligheder for brug af faciliteterne.

### Trafik og parkering

Parkeringen foreslås at foregå på flere mindre parkeringspladser på grunden, så trafikken fordeles på Engvej og i et lidt mindre omfang på Strandjægervej. Bilen efterlades på parkeringspladsen, så parkstrøget og de nære udearealer omkring bygningerne forbliver bilfrie. Med udgangspunkt i lokalplaner for andre nyudviklede områder i Dragør er parkeringsnormen sat til 1 parkeringsplads per bolig. Den eksisterende sti fra Krudttårnsvej til Enggården bevares, så børn, fodgængere og cyklister kan færdes i tryghed.

**SKITSE A**

Grund: 20.000 m<sup>2</sup>

Etageareal: 11.680 m<sup>2</sup>

Etager: 2 - 2½

Boligantal: 130 stk.

Boligstørrelse (gnmsnitlig): 89,9 m<sup>2</sup>



# SKITSE A



**SKITSE B**

Grund: 15.700 m<sup>2</sup>

Etageareal: 8.270 m<sup>2</sup>

Etager: 2

Boligantal: 92 stk.

Boligstørrelse (gnmsnitlig): 89,9 m<sup>2</sup>



SKITSE B

