

# KORNBYEN

SKITSEPROJEKT / 2021.06.21

**REV. 1**

# AART

# BOLIGTYPER AART

Indeværende mappe viser foreløbige udkast til boligtyper varetaget af AART.

Ift. den nuværende revision af helhedsplanen har AART justeret flere af bygningstyperne i dialog med Claus Pihlmann på baggrund af løbende indspark fra kommunen vedr. bygningshøjder, boligtyper m.m. Dette resulterer i en omdisponering af det samlede bruttoetageareal og fordeling af bygninger mellem SLETH og AART.

Rådgivergruppen har behov for bygherregruppens evaluering af skitseprojekterne ift. lejecase og beboertyper, så vi kan fastlægge den fremadrettede fordeling af projekteringsopgaver og grundlag for lokalplanlægningen. Flere af byggerierne er vist med forskellige løsningsforslag, der hver især rummer attraktive boligtyper, men forskellige boligstørrelser og typer.

På silopladsen vises der forskellige versioner af Domi bygningen/Bagerhuset - hhv. som townhouses og lejligheder. Ligeledes vises det eksperimentelle byggeri og byggerierne på delområde B med forskellige løsningsforslag. Alle løsningsforslag kan løses indenfor rammerne af helhedsplanen.

## Kornbyen - Boligoverblik

Hvad	Anvendelse	Målgruppe	Etagemeter	Etage antal	Bolig Antal	Erhvervs antal	Gns. BoligAreal	Gns Erhvervs areal	I alt Bolig	I alt Erhverv
Eksperimentielt byggeri	Bolig	Familie	1060	3	10		106		1060	
Domi Bygning A*	Erhverv	Bager	1000	3		2		100		200
	Bolig	senior			4		120		480	
Damhuset	Erhverv	Borgerhus	150			1	150			150
Søstersilo	Bolig	Par	1500	4	20		75		1500	
Delområde B - Version 2**	Bolig		1470							
Type 1	Bolig	Enlig		4	12		70		840	
Type 2	Bolig	Enlig		3	9		70		630	
Kornrækkerne tæt lav	Bolig		5730	2						
Type 1		Lille familie			34		95		3230	
									0	
Type 3(EVT DETAIL SALG)		Stor familie			20		125		2500	
Kornrækkerne etage	Bolig	Familie	1200	3	12		100		1200	
Holmskovvej 1	Bolig	Senior	1600	4	20		80		1600	
Holmskovvej 2	Bolig	Senior	2000	5	25		80		2000	
Bakketoppen	Bolig		2470							
		1 Senior		3	12		60		720	
		2 Senior		3	18		75		1350	
	3 Senior			3	4		100		400	
I ALT			18180		200					
Kompaktparceller(DETAIL SALG)	Bolig	Stor familie	1400	2	8		175		1400	
Almene	Bolig		5100	3	51		100		5100	
Kompaktparceller ekstern	Bolig	Stor familie	1400	2	8		175		1400	
I ALT inkl kompakt og Almene			26080		267		25450		350	25800

\*AART anbefaler denne løsning, som indeholder 4 townhouses.

\*\*AART anbefaler denne løsning, som indeholder små lejligheder.

# EKSPERIMENTELT BYGGERI

Under de eksisterende stålrammer foreslås 10 unikke boliger, dere kombinerer rækkehusets kvaliteter med unikke rumligheder under et drivhuslignende glastag. Som et radikalt åbningstræk i Kornbyen kan elementerne konstrueres i den tilstødende hal og skabe stor opmærksomhed om den nye bydel. Tilblivelsen af en unik boligtypologi vil skabe opmærksomhed i byggebranchen, lokalmiljøet og potentielt også uden for landets grænser.

5 boliger placeres i stueetagen i direkte kontakt til en intim privat kantzone mellem stålrammerne, hvorfra der er direkte adgang til Silopladsen mod øst og en rolig havezone mod vest.

Fra 1. sal opnås der via en østlig terrassegang adgang til 5 unikke etageboliger, hvor grænsen mellem inde og ude gradueres over året, så boligernes indre kan stå i direkte kontakt med en temperet zone, som etableres ved at etablere et transparent tag over stålrammerne.

Boligerne foreslås opført i træ og kan opføres ovenpå det eksisterende betonfundament uafhængigt af den overliggende stålkonstruktion og transparente tag.



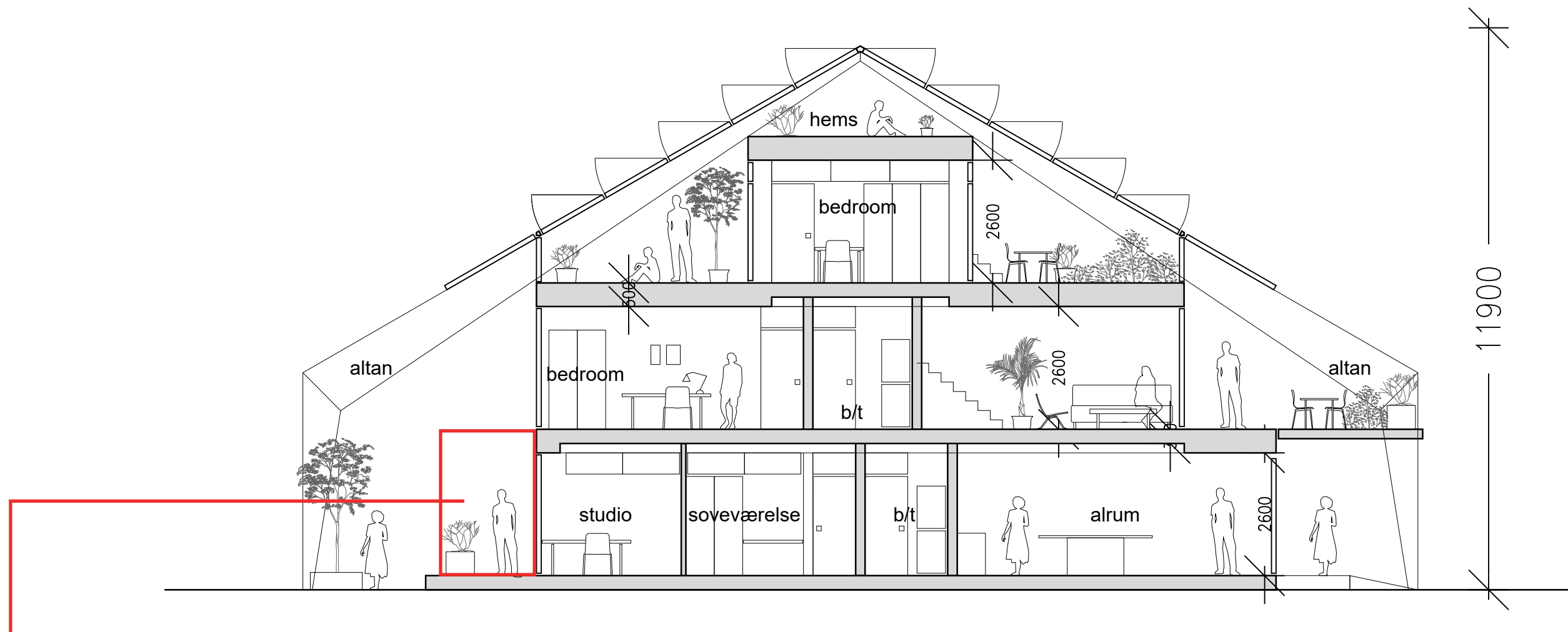
De eksperimentelle boliger set fra øst



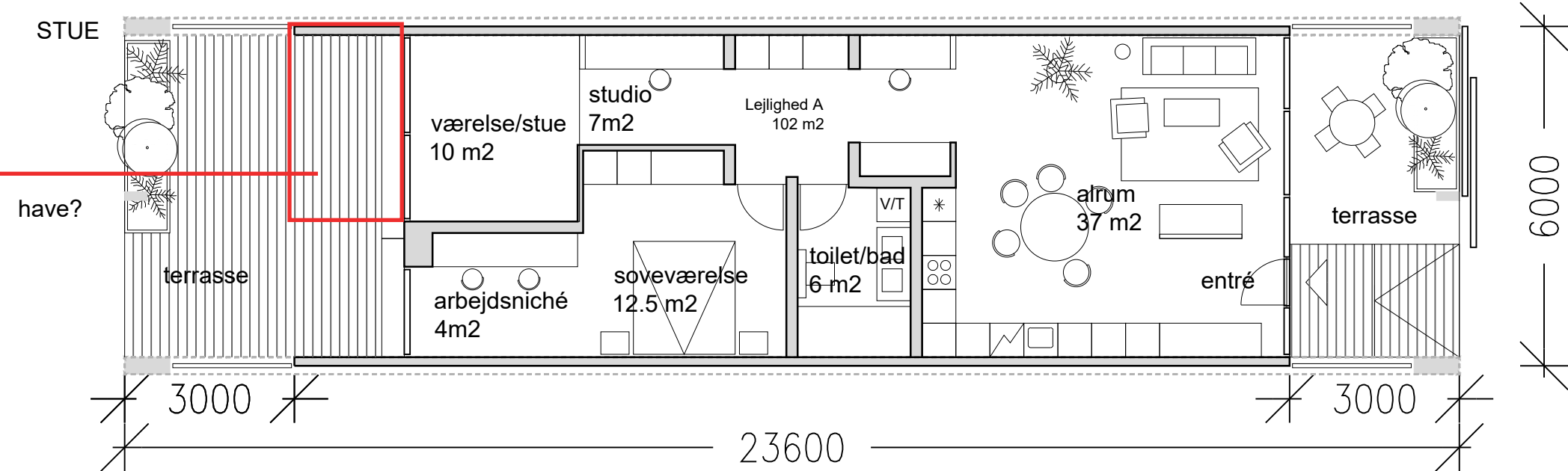
# EKSPERIMENTELT BYGGERI



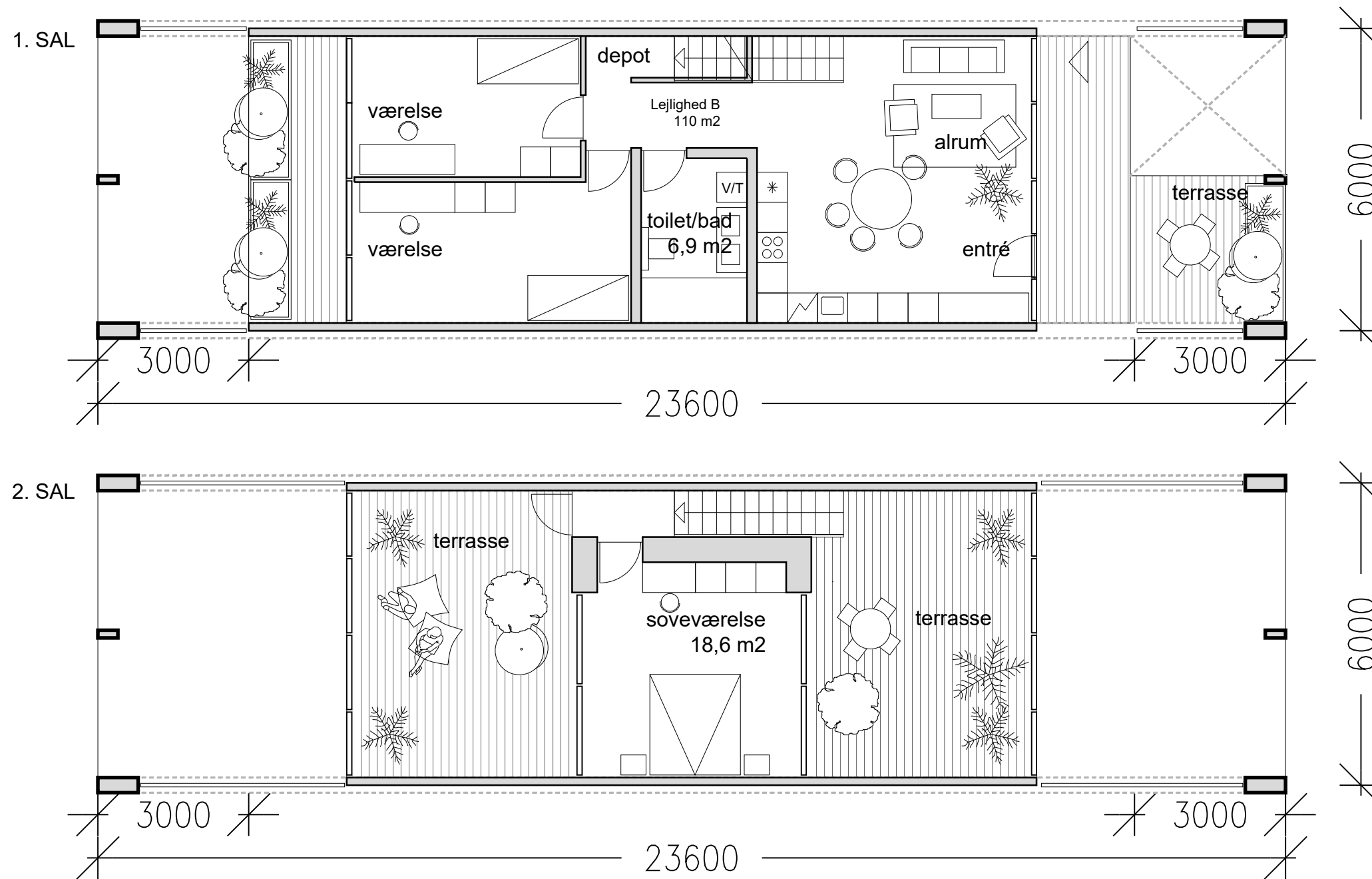
Kig fra soveværelse på 2. sal med direkte udgang til tempereret klimazone/orangeri.  
Rummet kan også indrettes som stue og udgør i åben tilstand 60 m<sup>2</sup>,  
hvoraf ca. 20 m<sup>2</sup> er indeholdt i det isolerede bygningsvolumen.



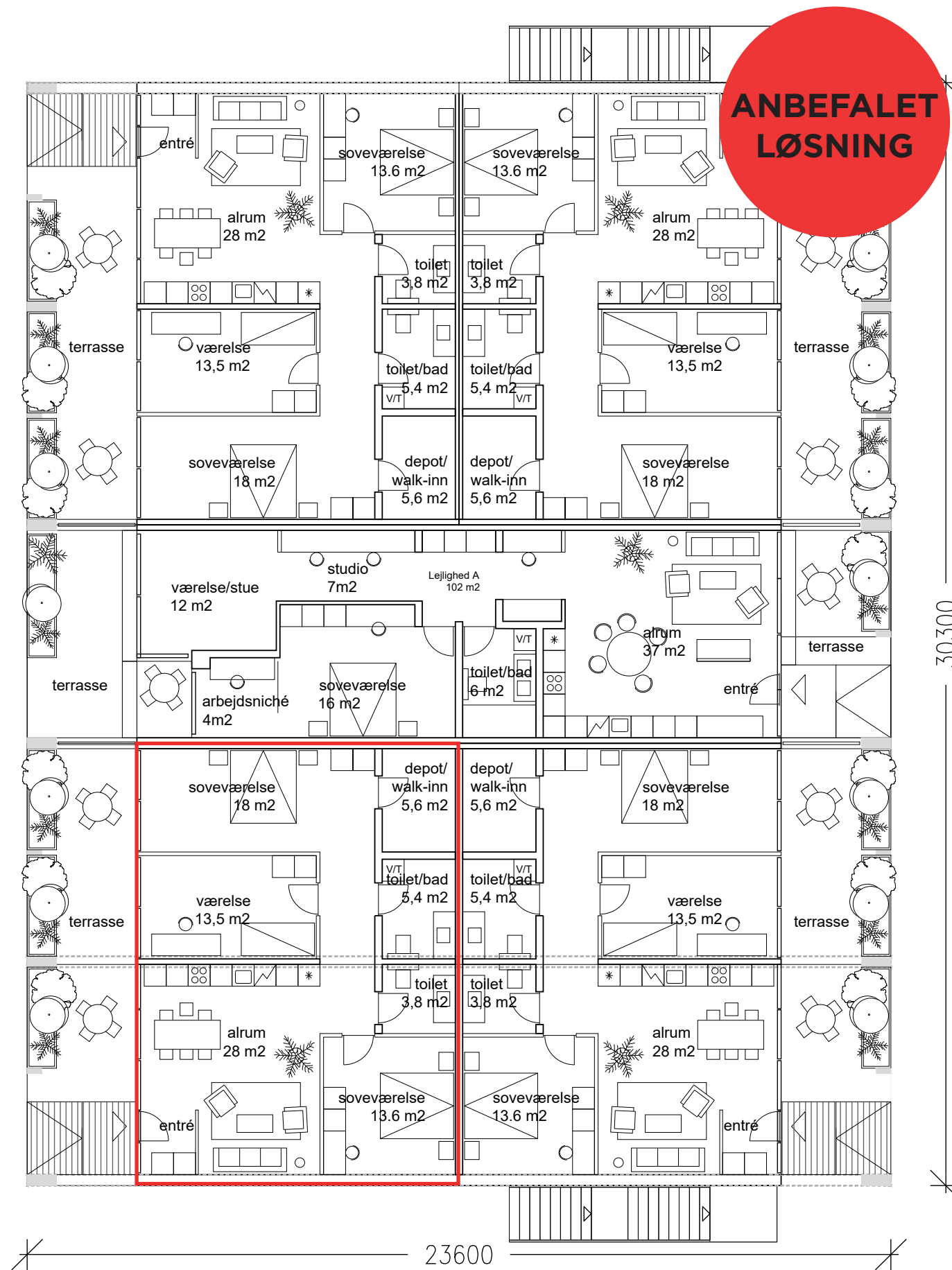
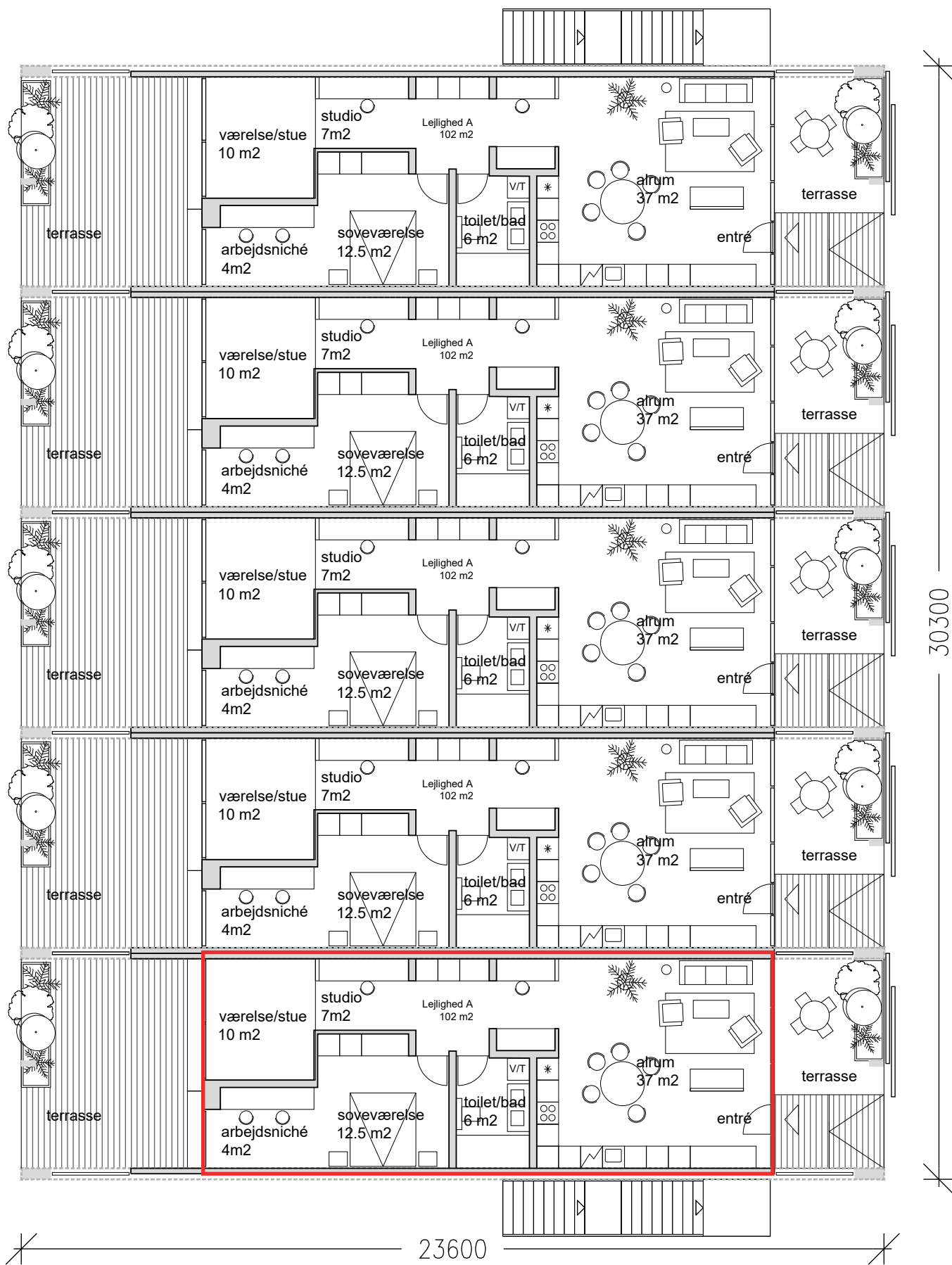
størrelse på stue kan øges her.



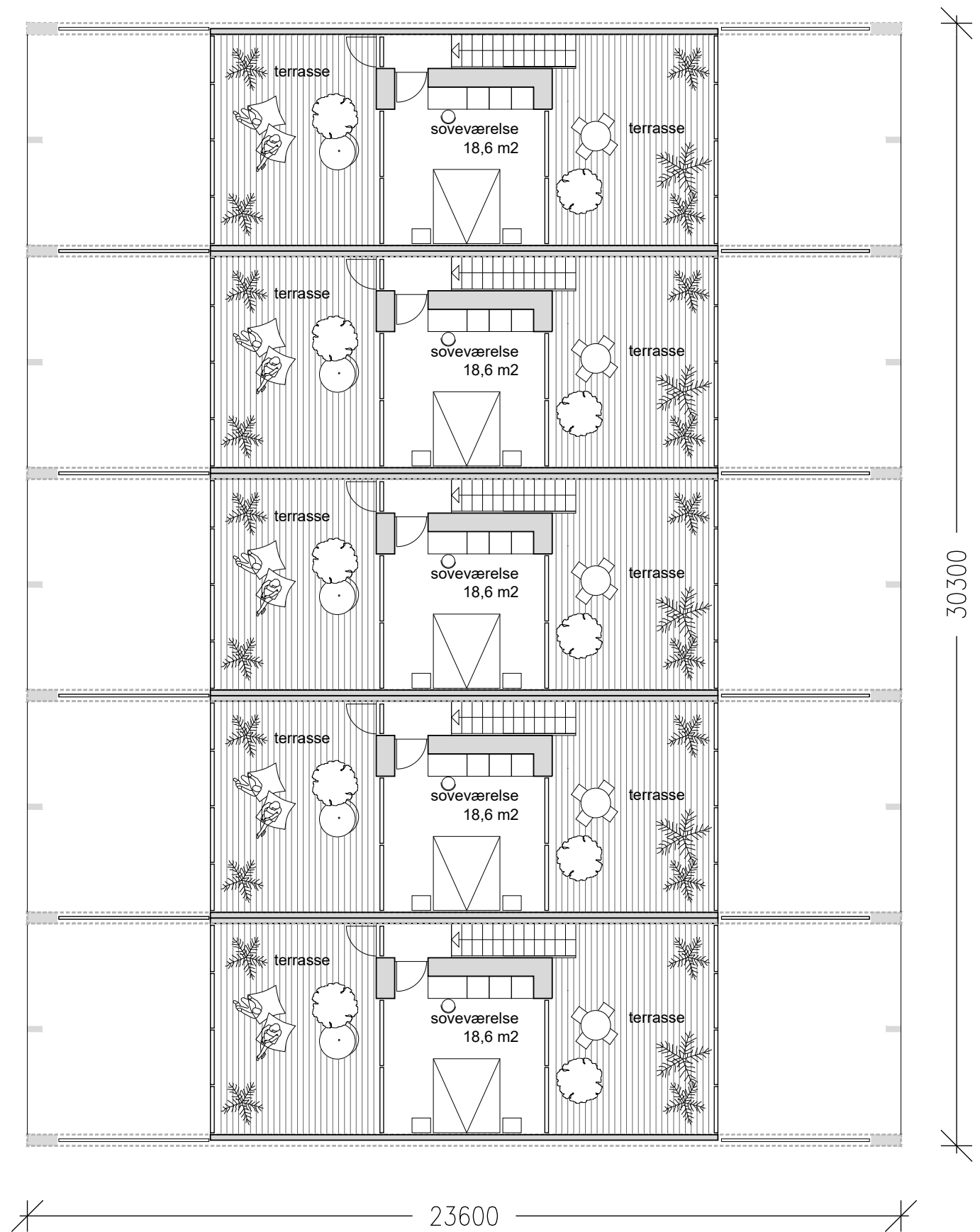
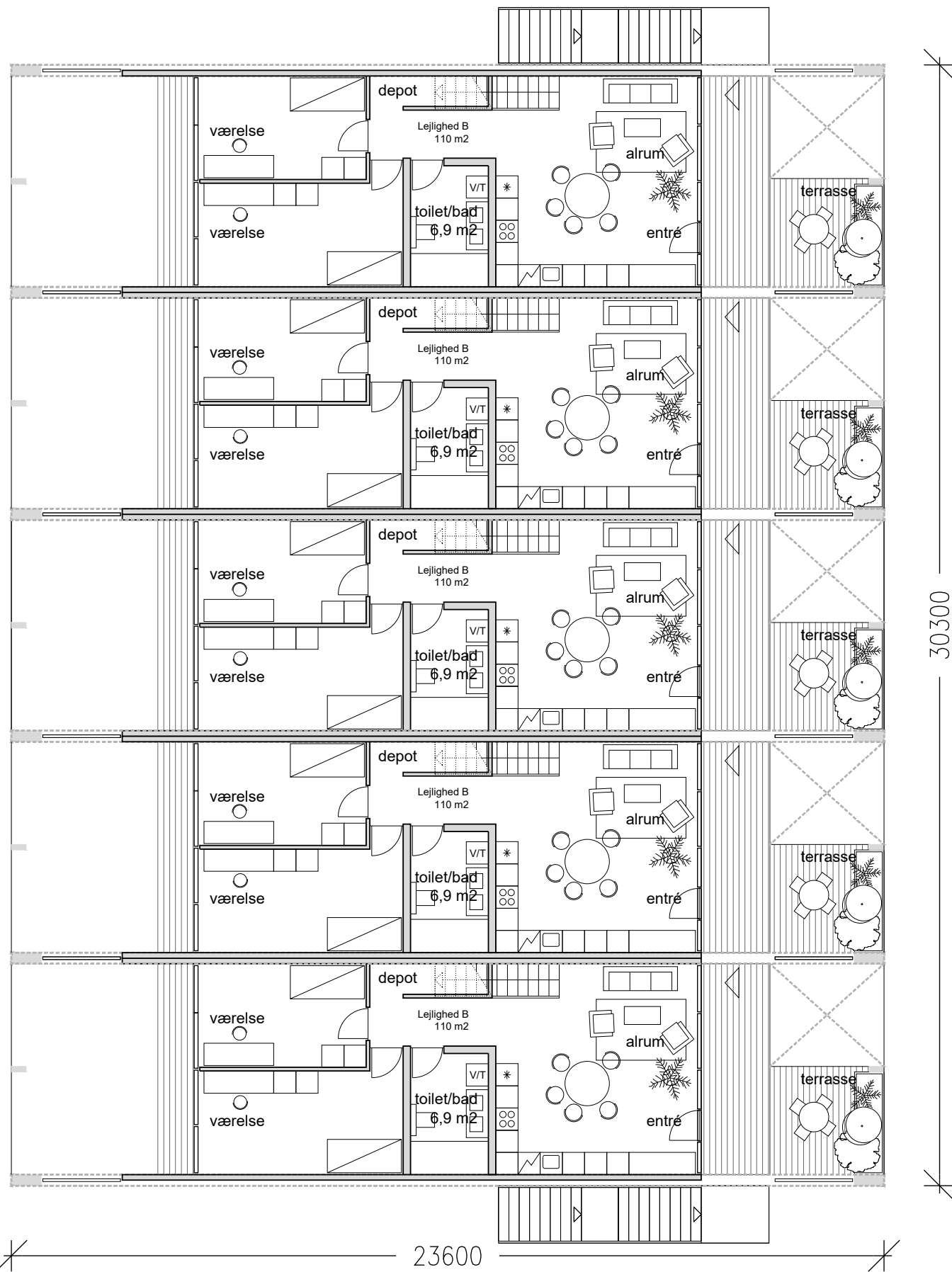
Principsnit 1:100  
 Stuetægebolig version 1











1:200  
Samlet 1. sal og 2. sal med 5 stk. boligtype B



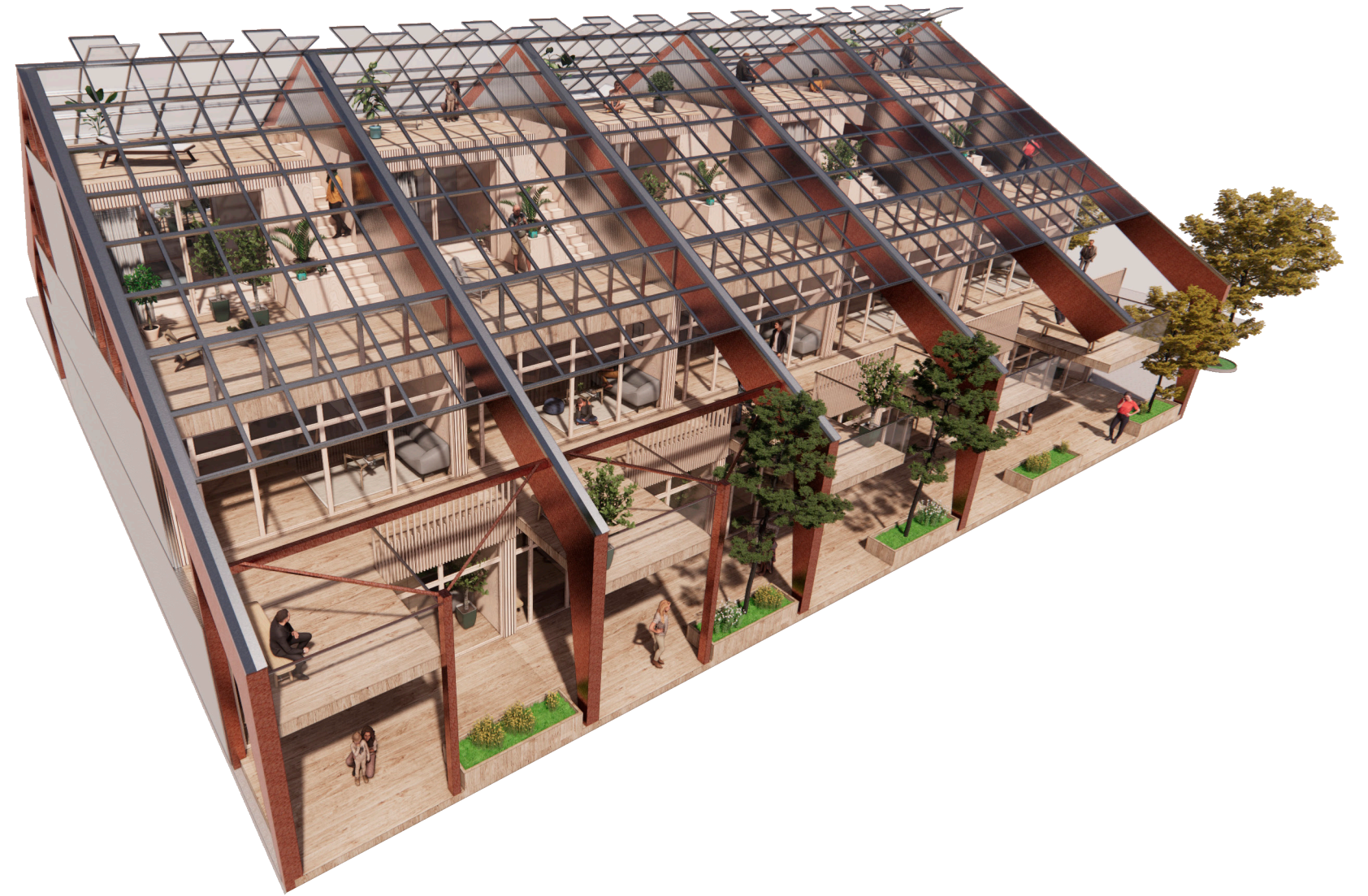
# EKSPERIMENTELT BYGGERI



Kig til alrum fra terrassegang på 1. sal - facade skal evt. udføres med kombination af åbne og lukkede partier eller skydepartier foran vinduer i form af lamelrammer.



# EKSPERIMENTELT BYGGERI



Byggeriets østlige side set fra oven



# EKSPERIMENTELT BYGGERI - IDENTITET OG INSPIRATION



Idéen bag det eksperimentelle byggeri er at udforske det rum, som opstår mellem den eksisterende konstruktion og et nye let byggeri, som placeres under de eksisterende rammer. Ved at kombinere et modulbaseret etagebyggeri i træ med væksthuset skabes en unik typologi, der muliggør en forlængelse af sæsonerne og en helt særlig boligtype.



# EKSPERIMENTELT BYGGERI - IDENTITET OG INSPIRATION





# HOLMSSKOVVEJ

Det nordlige punkthus mod Holmskovvej indeholder 25 boliger over 5 etager med fantastisk udsigt over området. Byggeriet mimer de eksisterende hallers bygningsprofil og markerer en karakteristisk afslutning på bydelen mod nord.

I husets loftsetage kan der placeres depoter og evt. et fællesrum med adgang til en vestvendt fælles tagterrace.

Byggeriet foreslås opført med en facadebeklædning i metal. Evt. farvet i en rødlig nuance der skaber en tydelig reference til de eksisterende industribyggerier.

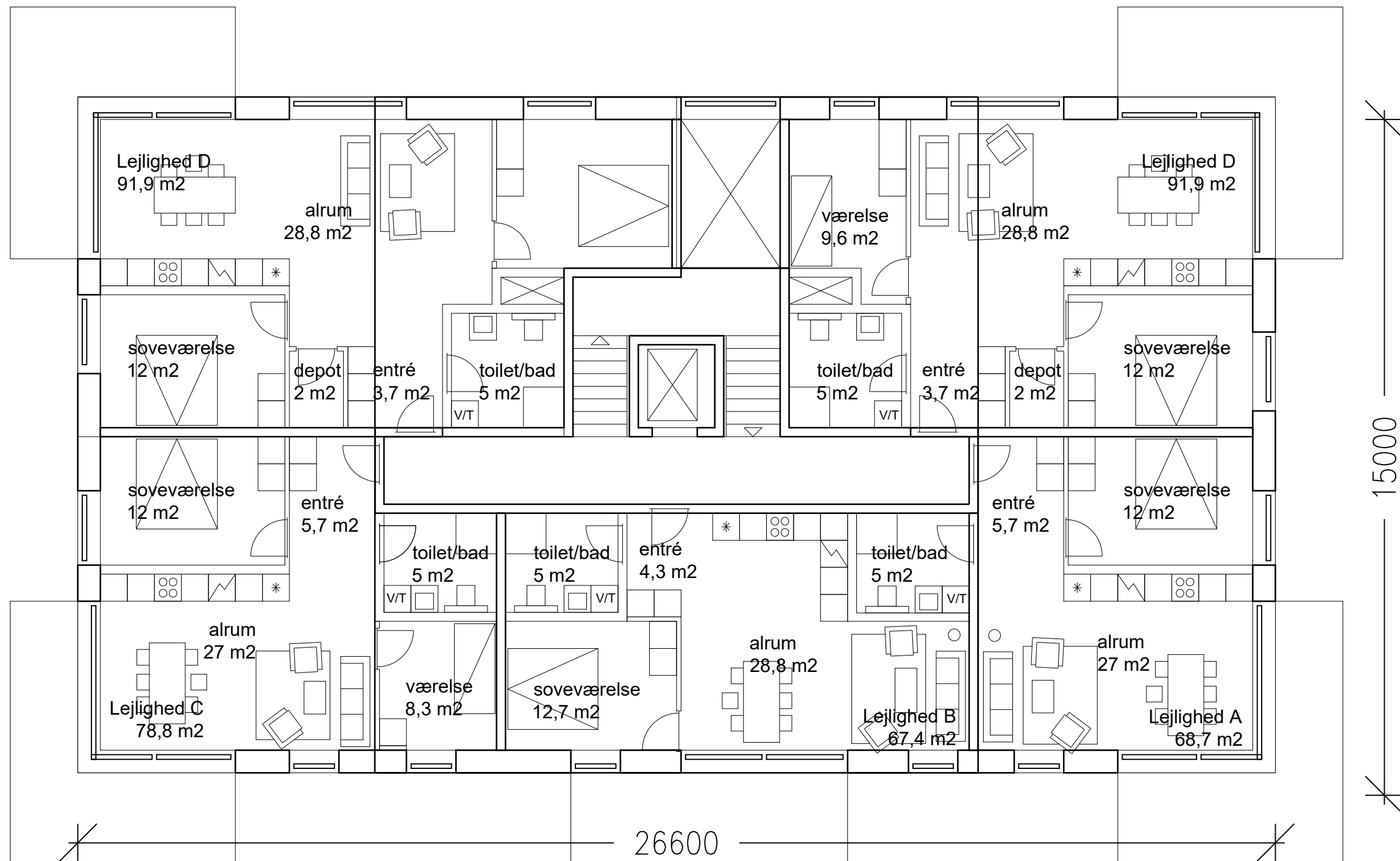
Huset rummer i denne version 2.000 m<sup>2</sup> fordelt over 25 lejligheder med et gennemsnit på 80 m<sup>2</sup> + 200 depoter i loftsetagen. Byggherre bedes tage stilling til den viste planløsning og sammenligne denne med SLETHS version, så vi i fællesskab kan vælge den foretrukne version. SLETHS version opererer med indeliggende altaner, som er mere beskyttet mod vejrlig, men bygning har derved en lidt dårligere udnyttelse, idet den rummer færre boliger og boligtyper.



Punkthuset set fra sydvest med en karakteristisk kombination af det enkle bygningsvolumen og generøse altaner med attraktiv udsigt i flere retninger.

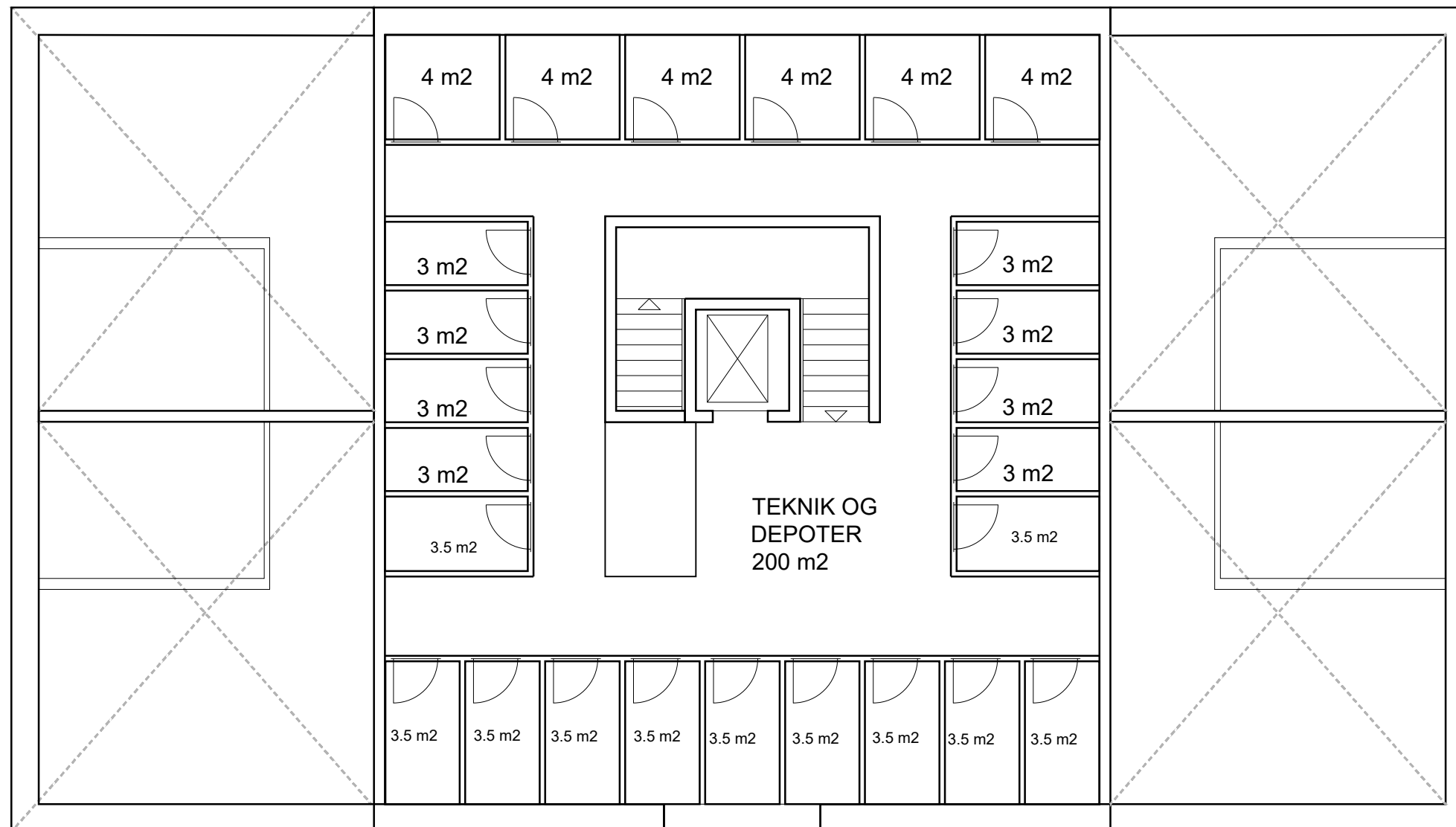


Punkthuset set fra oven med skitseret placering af evt. fælles tagterasse mod vest.

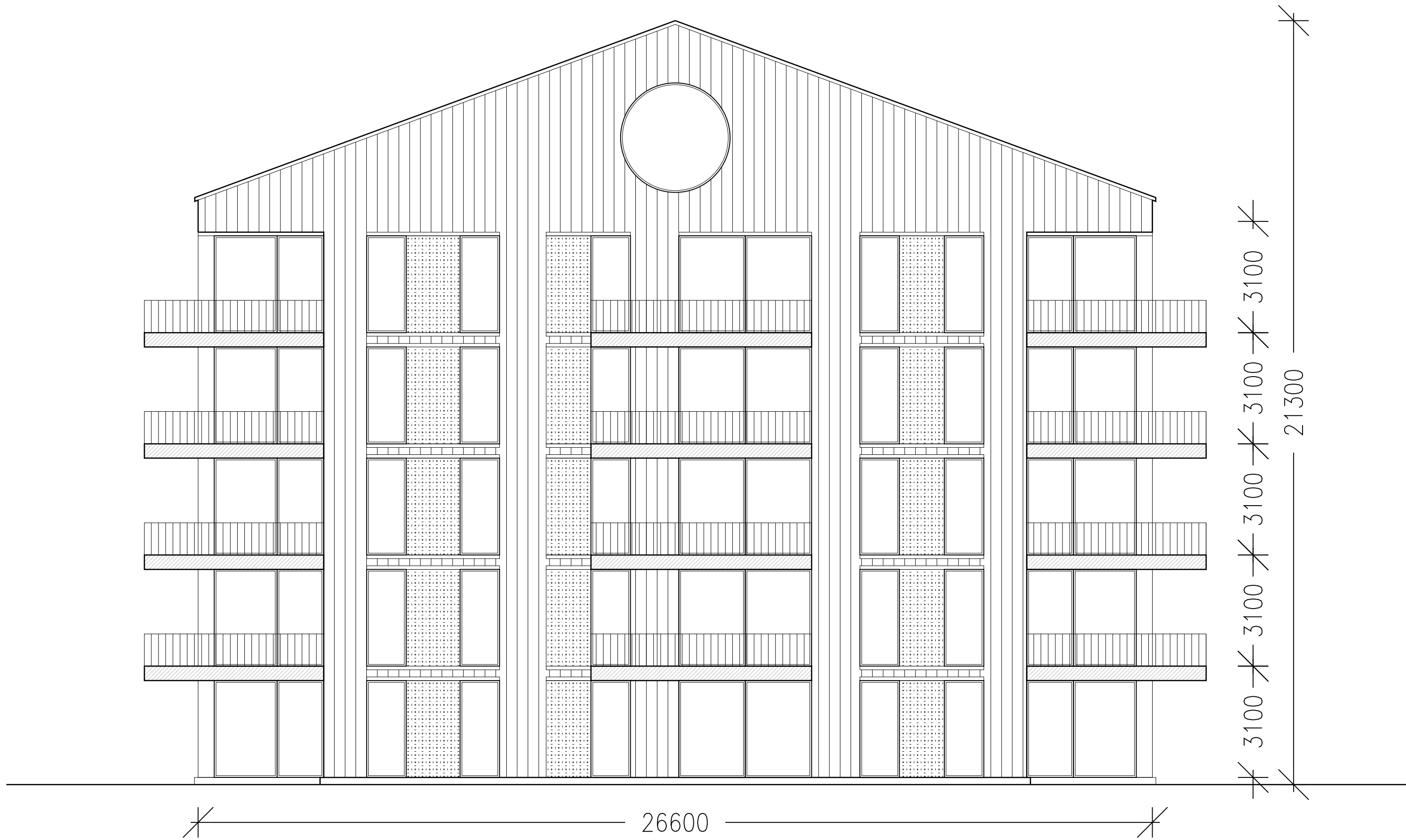


Etageplan 1:100  
stue- 4. sal

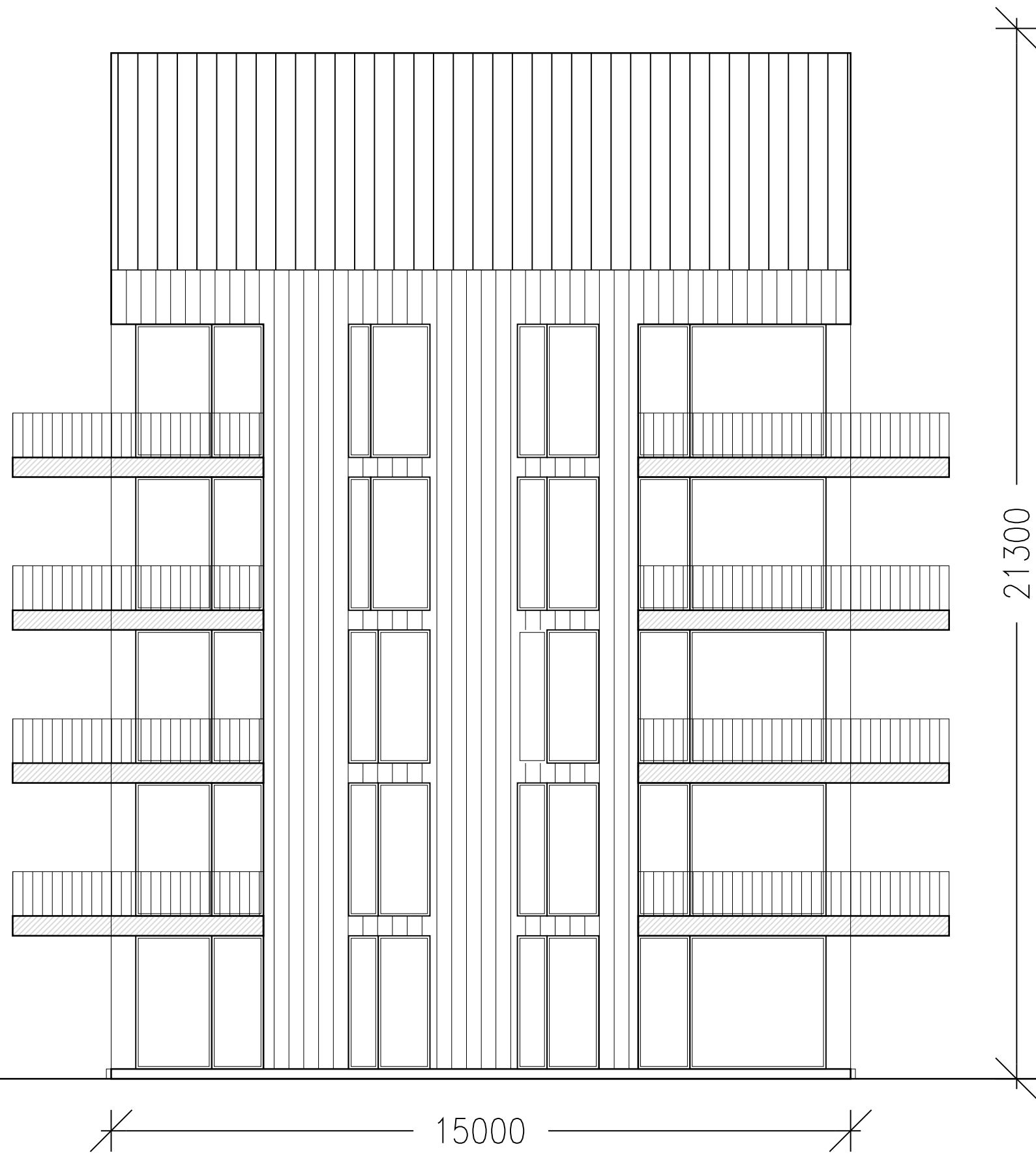




Tagetage 1:100  
 tagetage med depoter og dobbelthøj rumlighed over lejligheder på 4. sal.  
 Kan også inderettes med et fællesrum og tagterasse



Opstalt 1:100  
Sydlig facade



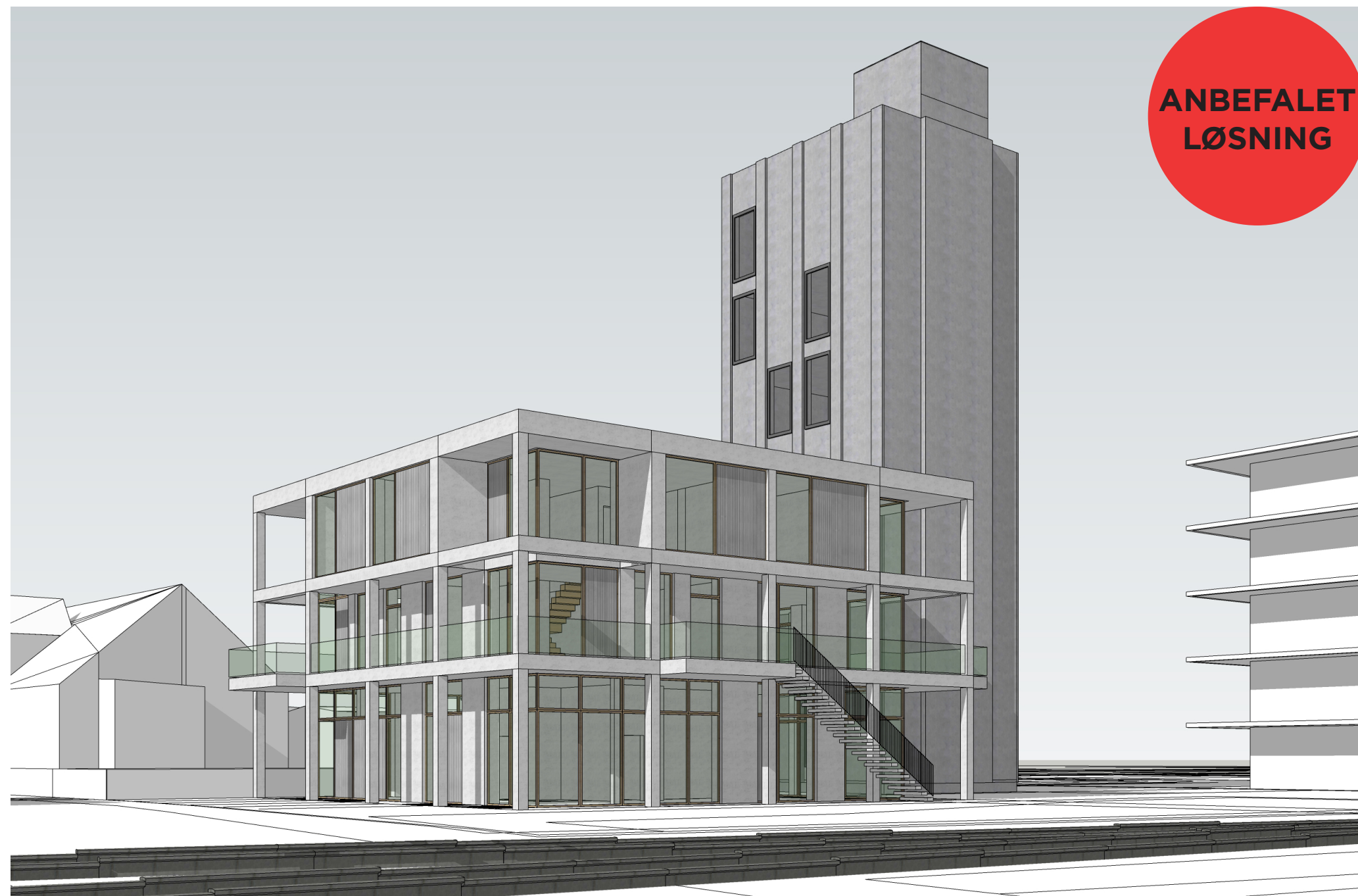
Opstalt 1:100  
Vestlig facade

# DOMI \_ VERSION A - BAGERHUSET

Version A af byggeriet syd for siloen rummer i stueetagen et erhvervsareal på 200 m<sup>2</sup> til bageri eller lign. Ovenpå erhvervslejemålet placeres 4 townhouse a 100-120 m<sup>2</sup> på hvert sit hjørne, som tilgås via en facadeintegreret altangang med udendørs adgang fra 2 trapper.

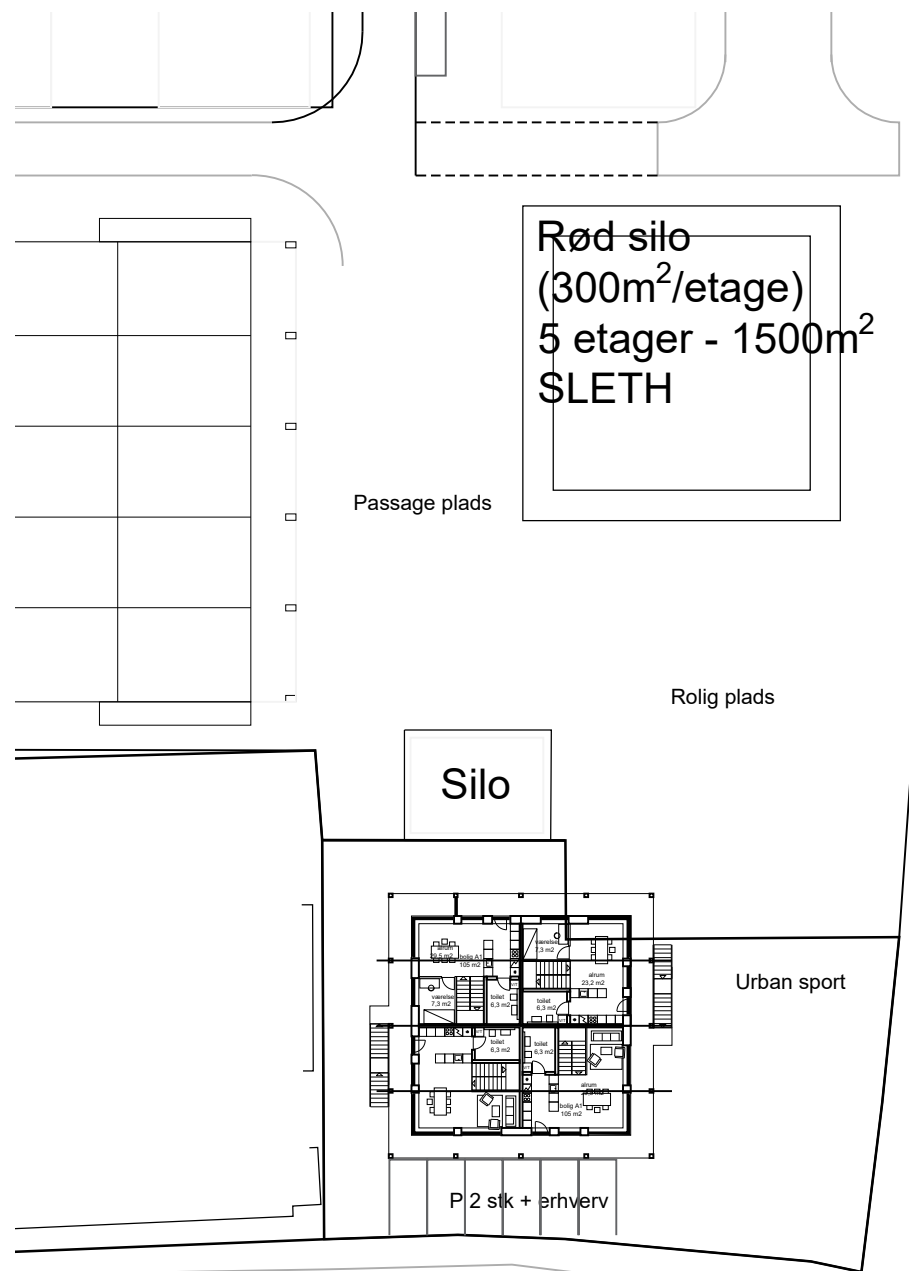
Byggeriet har et karakteristisk industrielt udtryk og referer med sin modulbaserede arkitektur til siloen og Kornbyens historiske arv. Byggeriets karakteristisk dybe facade muliggør generøse terrasseforløb i relation til de 4 townhouses og skaber samtidig en overdækket loggia rundt om erhvervslejemålet i relation til det omgivende byrum. Det modulære facadeprincip kan udføres i beton eller som en lettere stålkonstruktion, som begrønnes.

I denne version planlægges der for parkering umiddelbart syd for bygningen med direkte tilkørsel fra Gammel Østergårdsvej.



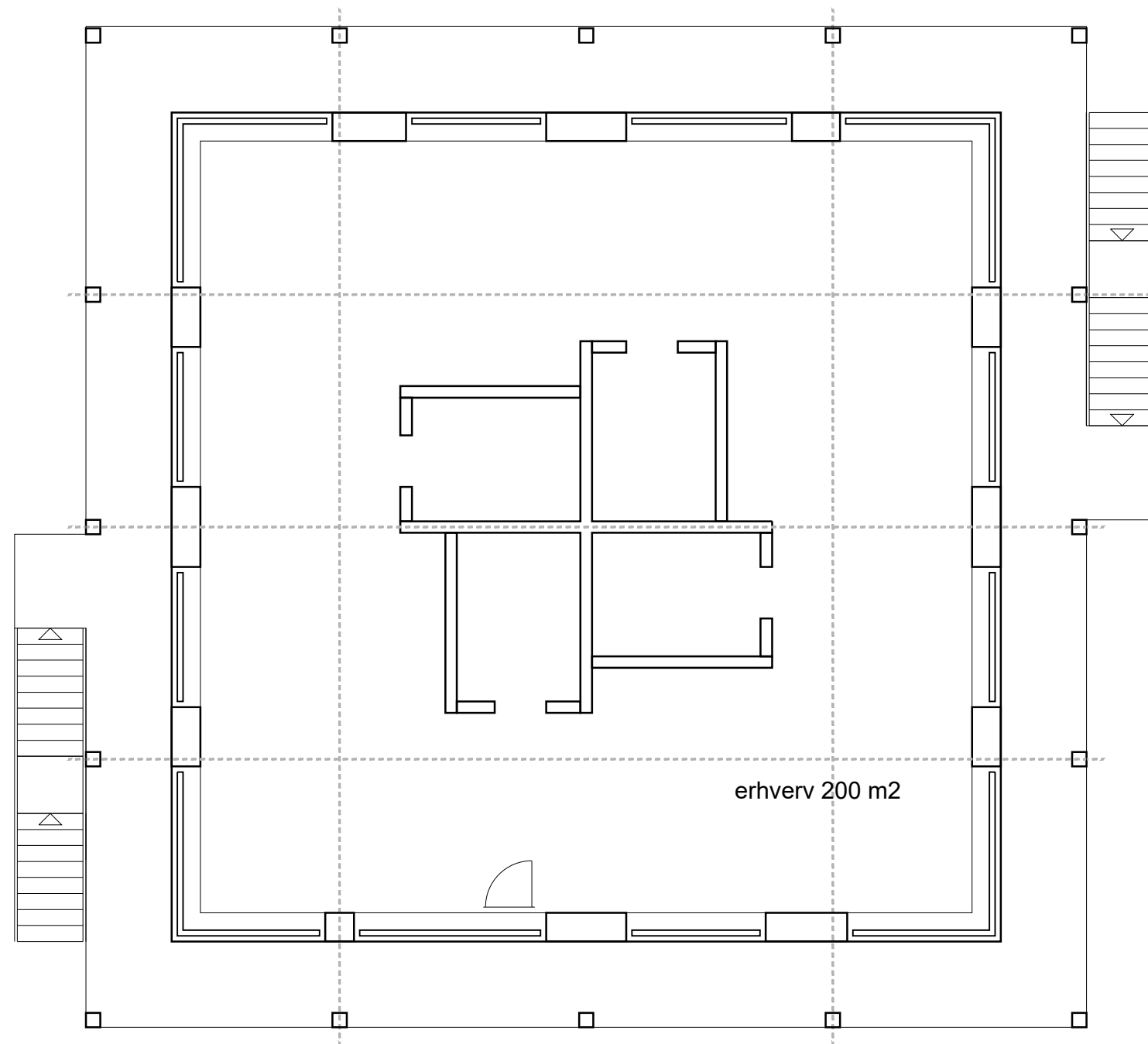
Bagerhuset Version A - set fra Gammel Østergårdsvej med siloen i baggrunden.





### Bagerhuset Version A med tagetage og alternativ placering af adgangstrapper

I denne version med tagetage med egne udgange til private tagterrasser. Etagen er trukket tilbage ift. den øvrige facade for at reducere evt. indkigsge-  
ner til naboer. Tagetagen tilføjer 22 m<sup>2</sup> til hver bolig et ekstra værelse/studio.



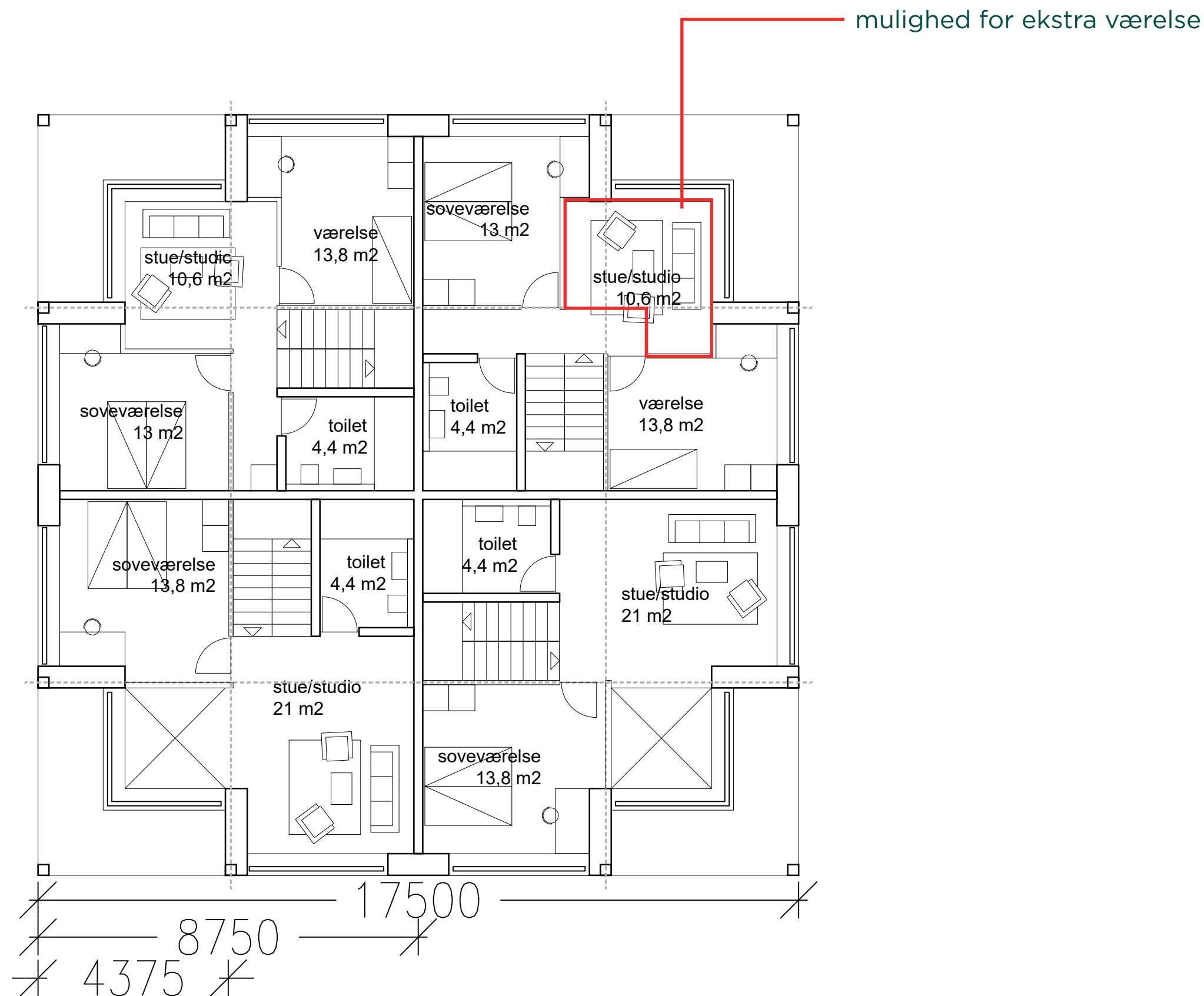
SILOPLADSEN

Stueetage 1:100

Erhvervslejemål med principiel angivelse af lukket central kerne i relation til de overliggende lejligheder.  
Kan opdeles i 2 lejemål a 100 m<sup>2</sup>.

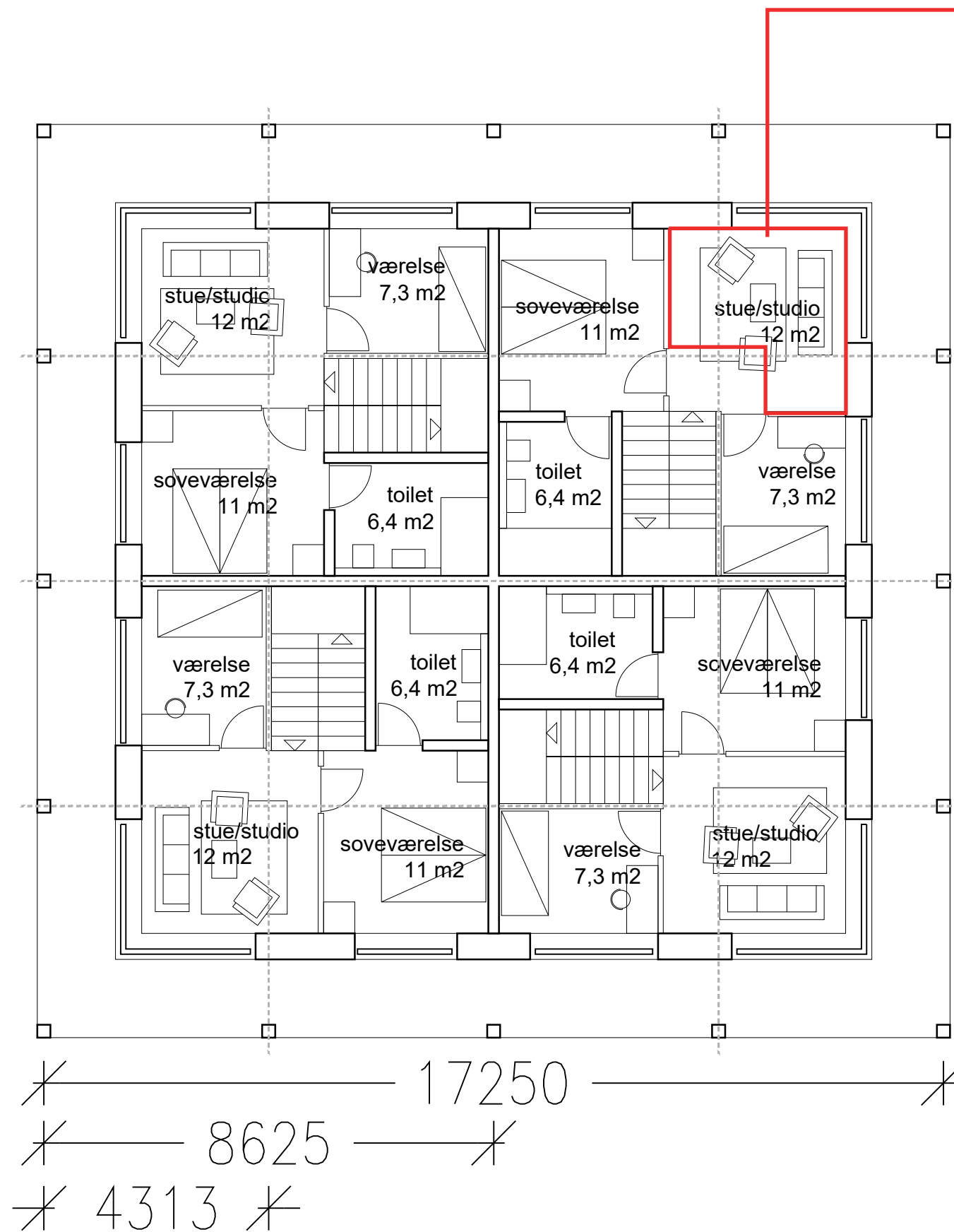


1. sal 1:100  
 Nederste etage af de 4 townhouses med adgang til alrum fra altangang.  
 Kan indrettes som sammenhængende alrum/stue eller i kombination med værelse



2. sal\_version 1 - 1:100

Værelsesetage med mulighed for fleksibel indretning - 2 soveværelser og mindre stue eller stue med dobbelthøjt kig til alrum kombineret med større soveværelse. Etagen udkrager over altangang.

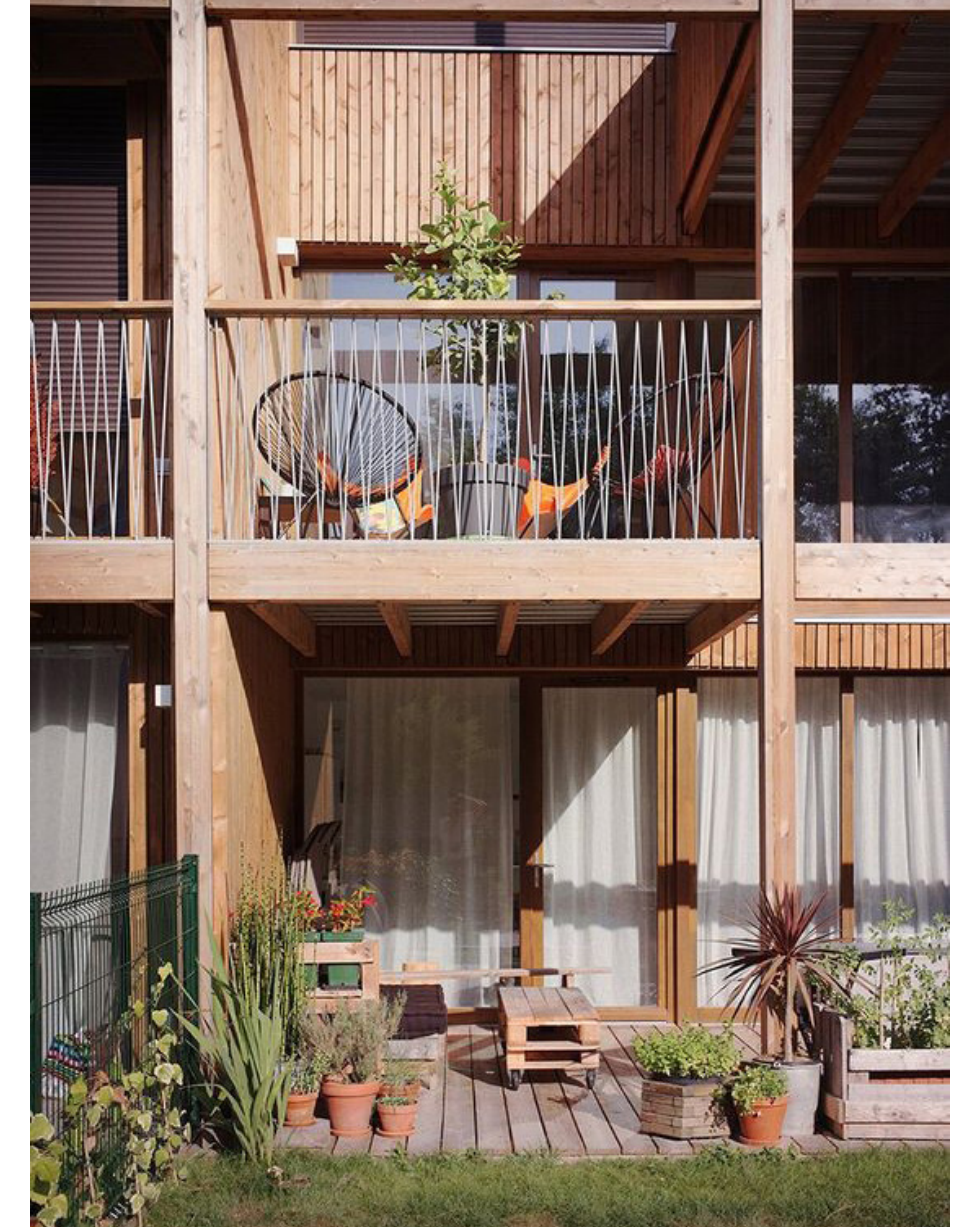


2. sal\_version 2 - 1:100  
 Værelsesetage med mulighed for fleksibel indretning.  
 I denne version udkrages over der ikke over altangang, med henblik på at reducere anlægsomkostninger.



# BAGERHUSET

## - IDENTITET OG INSPIRATION



Bagerhuset danner sammen med Siloen og Den Røde Silo rammerne om den nye urbane plads midt i Malling. Med sin reference til siloens modulære og industrielle konstruktionsprincip foreslår vi at skabe et unikt og karakteristisk byggeri med en tydelig reference til stedets industrielle arv. Bygningens beboelige facade danner både ramme og scene for bygningens liv og skaber et dynamisk og levende facadeudtryk, der lader beboerne og erhvervets aktiviteter blive en tydelig del af bygningens udtryk.



# BAGERHUSET

## - IDENTITET OG INSPIRATION



# DOMI \_ VERSION B - BAGERHUSET

Version B af byggeriet syd for siloen rummer i stueetagen et erhvervsareal på 200 m<sup>2</sup> til bageri eller lign. Ovenpå erhvervslejemålet placeres 2 etager med i alt 6 lejligheder, som tilgås via en central opgang.

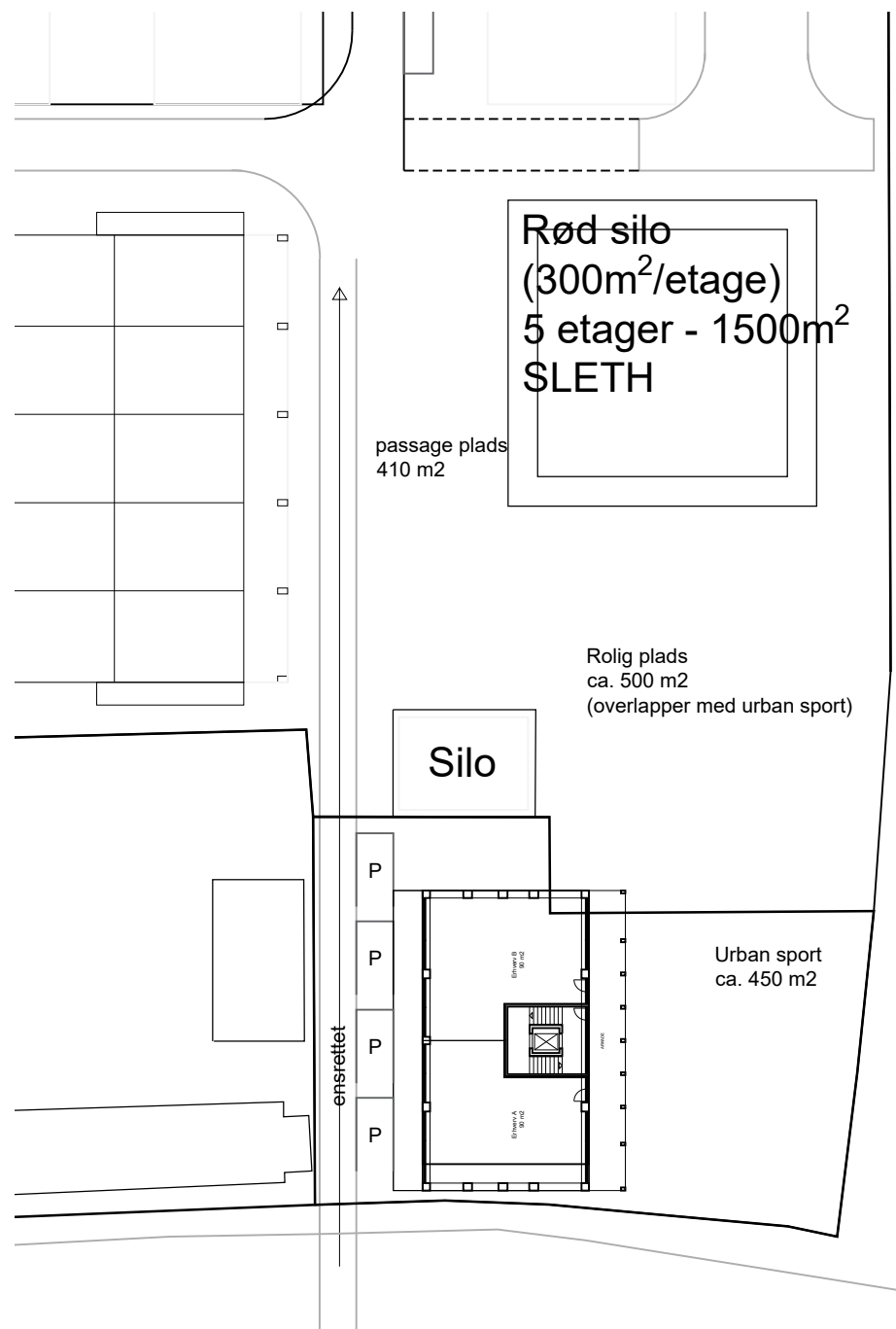
Byggeriet har et karakteristisk industrielt udtryk og referer med sin modulbaserede arkitektur til siloen og Kornbyens historiske arv. Byggeriet etablerer en tydelig kantzone i form af en loggia mod Silopladsen, mens der på vestsiden etableres altaner, som integreres i bygningsvolumenet.

I denne version planlægges der for parkering umiddelbart vest for bygningen, hvorved der skal etableres en ensrettet vej langs med bygningens bagside.

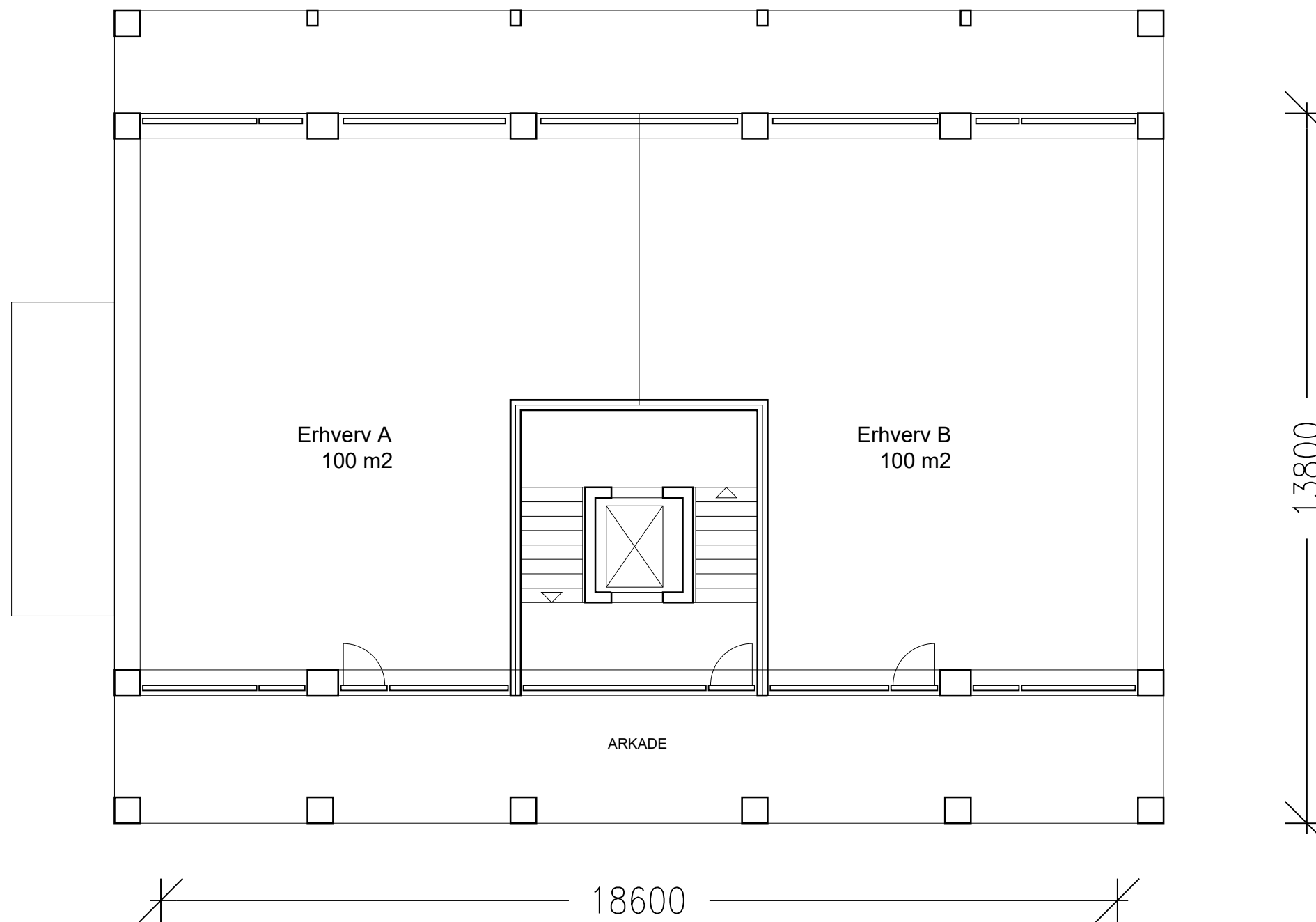


Bagerhuset set fra Gammel Østergårdsvej med siloen i baggrunden.



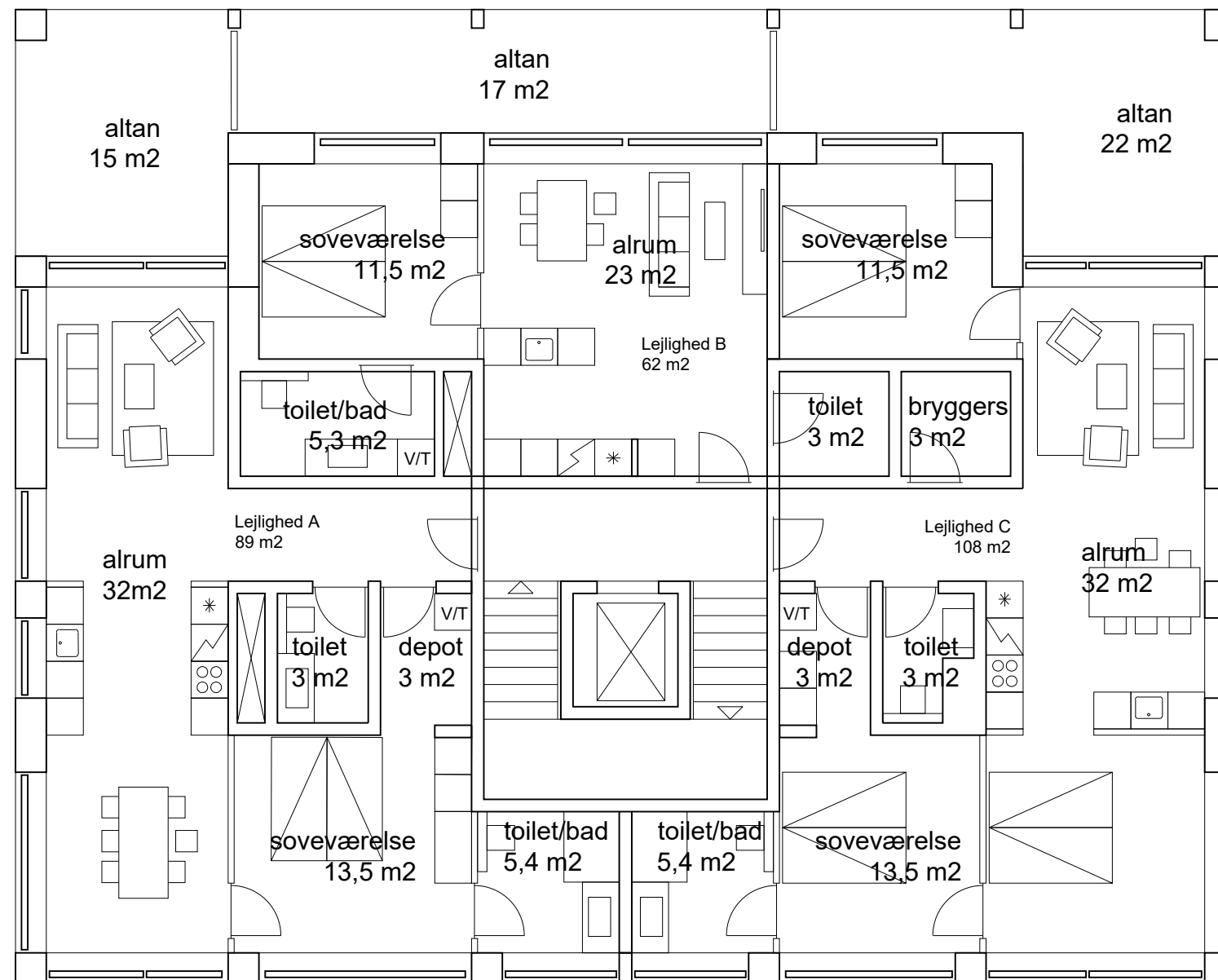


Bagerhuset set fra Gammel Østergårdsvej med siloen i baggrunden.



Stueetage - 1:100

Erhvervslejemål med principiel angivelse af 2 lejemål på 100 m<sup>2</sup>. Direkte adgang til erhverv og boliger fra loggian.



1. sal - 1:100

Principiel etageplan med 3 forskellige lejligheder. Lejlighederne kan indrettes med store gennemgående fællesrum eller opdeles med værelser efter behov. Der kan ligeledes etableres 3 stk. 3 værelses lejligheder eller, som det er vist med hhv. 1 stk. 2-værelses og 2 større lejligheder med mulighed for etablering af 2-4 værelser.



# DELOMRÅDE B - VERSION 1

Version 1 af byggeriet på delområde B består af 2 længehuse med klassisk sadeltagsmotiv og delvist indeliggende altaner. Byggerier opføres i op til 3 1/2 etage, så den øverste etage placeres i en tagetage med høj trembel. Hver etage rummer 3 lejligheder. 2 lejligheder med mulighed for etablering af op til 3 værelser og en 1-sidet lejlighed med 2 værelser.

Disponeringen af bygningerne etablerer en tydelig adskillelse mellem parkeringsarealer mod øst og syd og et fælles udeareal i form af en sydvestvendt have.

Byggerierne tænkes udført med en facade i lakeret metal evt. kombineret med en stueetage i tegl med reference til den eksisterende ligkistefabrik. Metalfacaderne kontrasteres af partier i træ ved altaner og evt. vinduespartier.



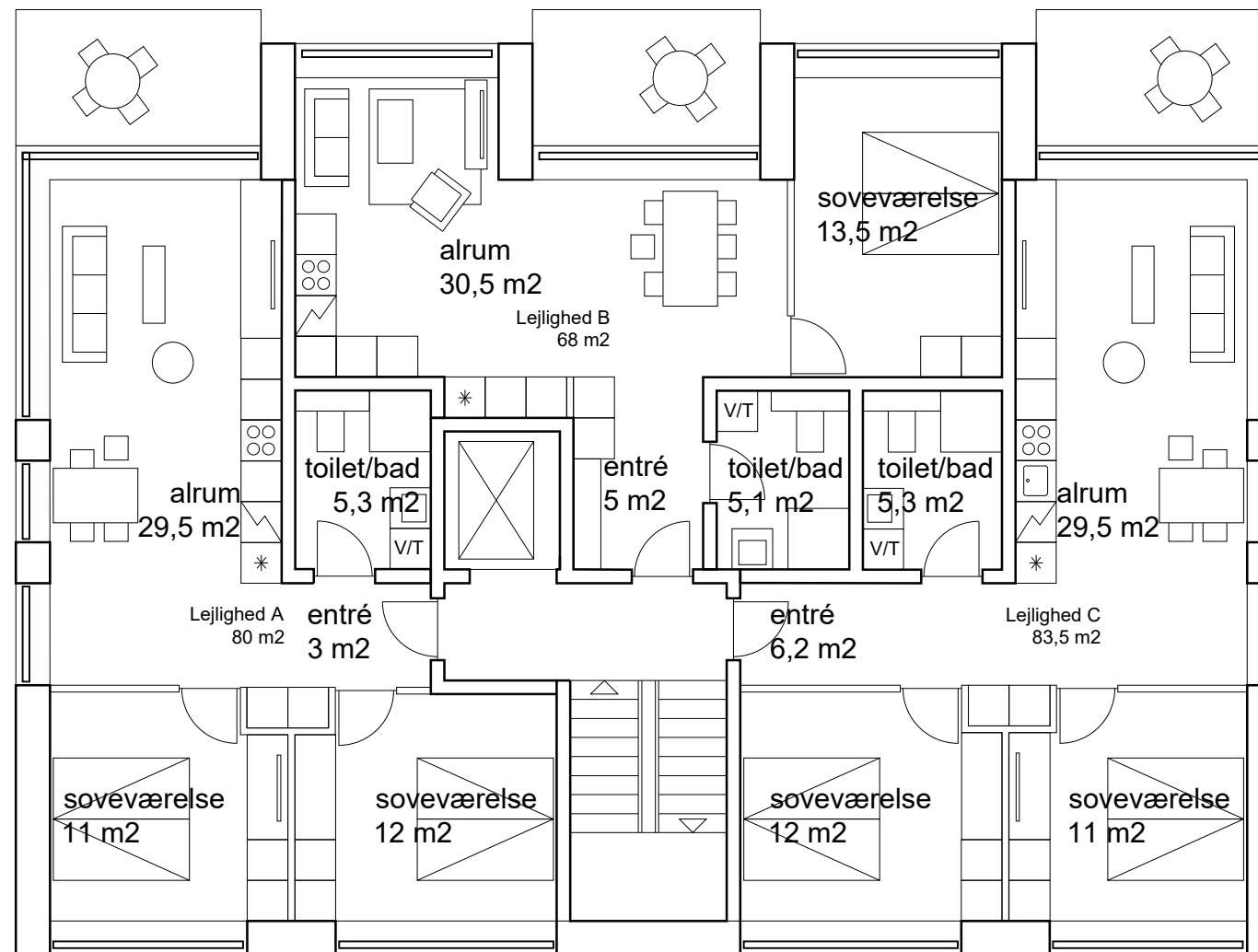
Delområde B set fra Gammel Østergårdsvej med Damhuset i forgrunden.  
- Nordlig bygning i 3 1/2 etage mellemliggende bygning i 2 1/2 etage.





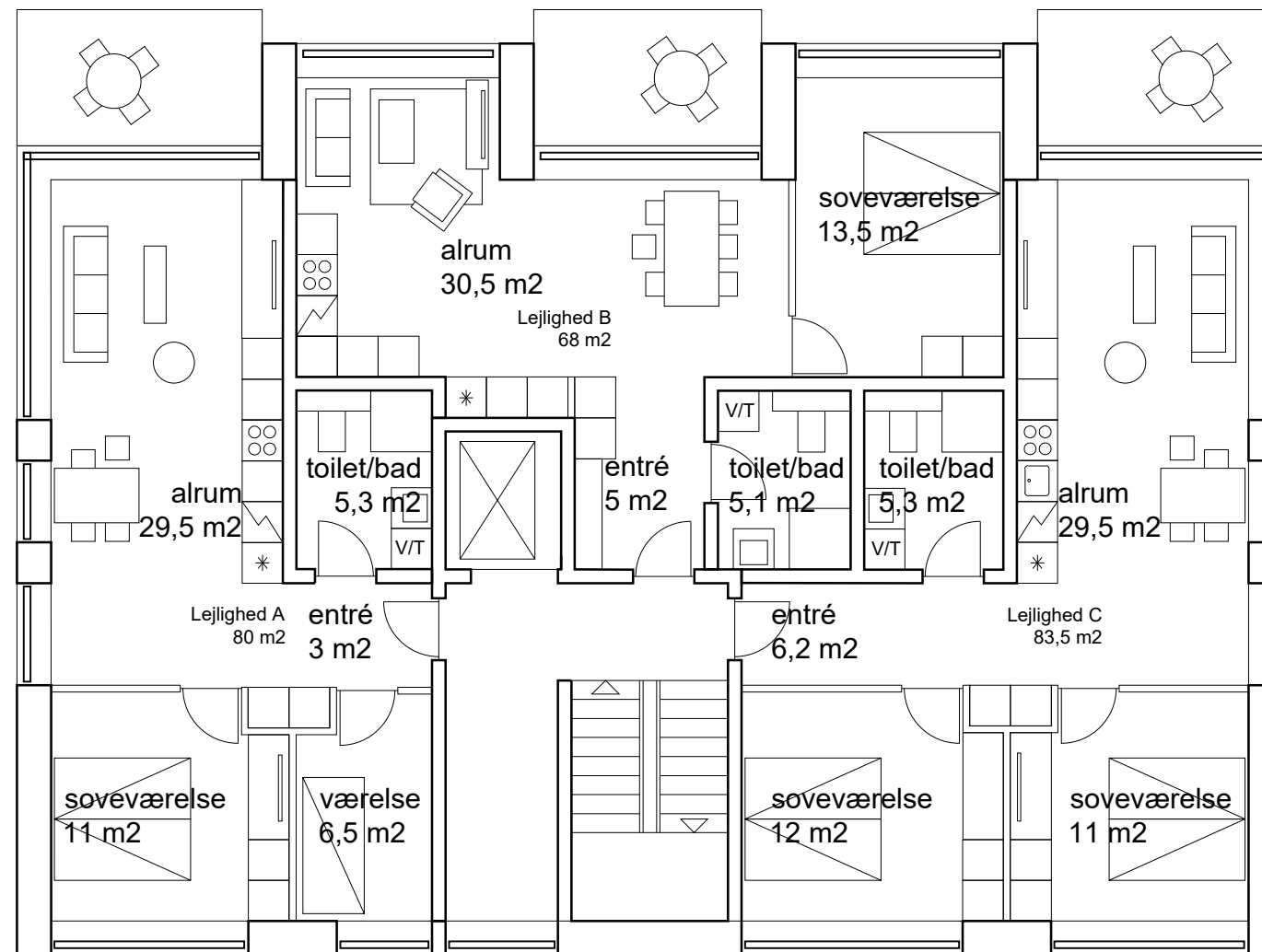
Delområde B set fra Gammel Østergårdsvej med Damhuset i forgrunden.  
- Begge bygninger i 3 1/2 etage





1. sal - 1:100

Principiel etageplan med 2 forskellige lejlighedstyper.  
 Lejlighederne kan indrettes med store gennemgående fællesrum eller opdeles med værelser efter behov.



Stueetage - 1:100

Principiel etageplan med 3 forskellige lejlighedstyper.

Lejlighederne kan indrettes med store gennemgående fællesrum eller opdeles med værelser efter behov.

# DELOMRÅDE B - VERSION 2

Version 2 af byggeriet på delområde B består af 2 længehuse med en fortolkning af saddeltagsmotivet. Saddeltaget etableres som en ramme omkring det bagvedliggende bygningsvolumen og omslutter boligernes altaner i det samlede bygningsudtryk. Hver etage rummer 3 forskellige lejlighedstyper med store altaner. Alle lejligheder orienterer sig mod 2-3 verdenshjørner.

Byggeriet opføres i op til 3 1/2 etage, så den øverste etage placeres i en tagetage med høj trembel.

Disponeringen af bygningerne etablerer en tydelig adskillelse mellem parkeringsarealer mod øst og syd og et fælles udeareal i form af en sydvestvendt have. Byggerierne tænkes udført med en facade i metal evt. kombineret med en stueetage i tegl, med reference til den eksisterende ligkistefabrik (ikke illustreret på billedet). Metalfacaderne kontrasteres af partier i træ ved altaner og evt. vinduespartier.

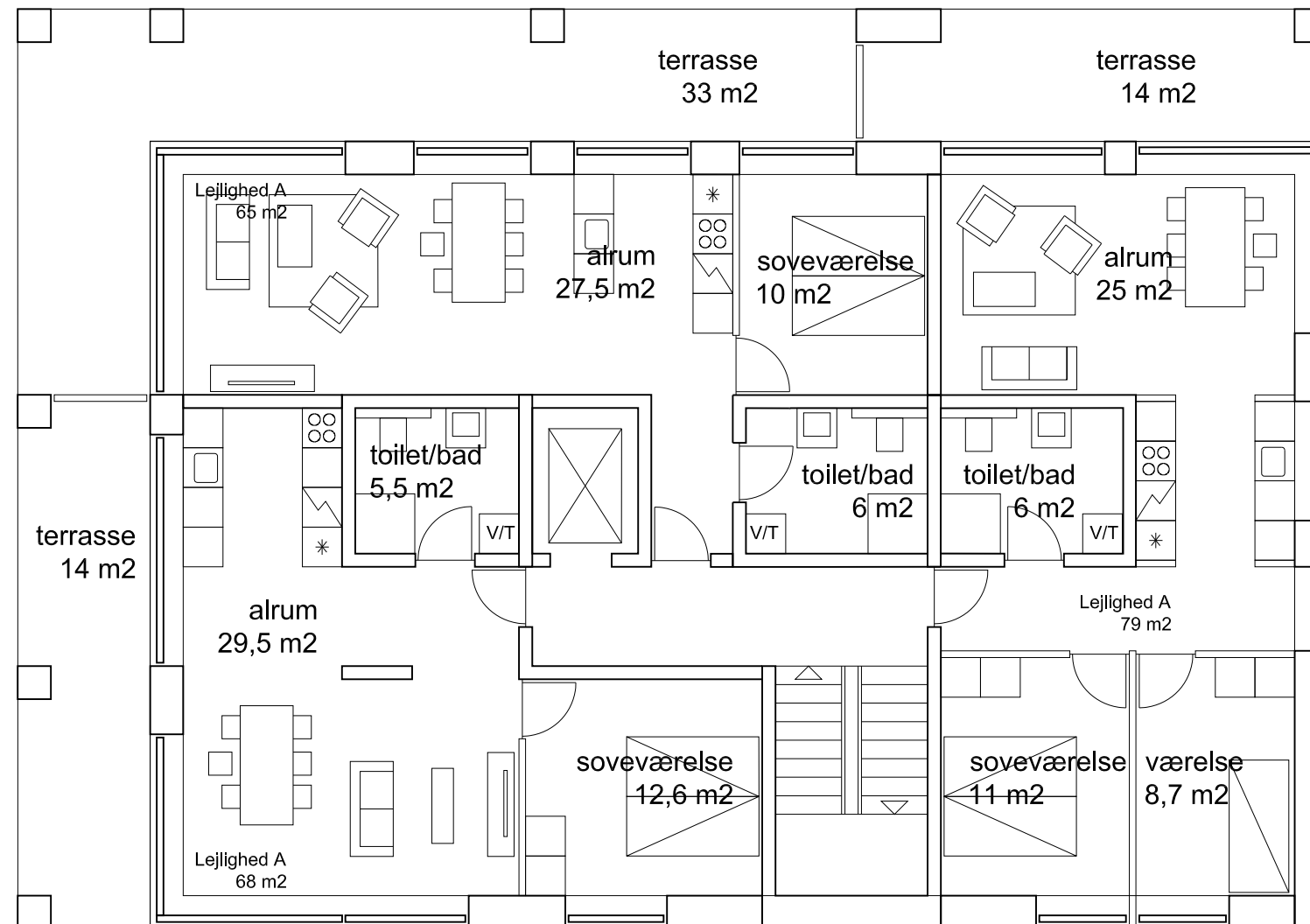
Version 2 imødekommer bygherres ønske om at etablere små lejligheder på delområde B. Med en gennemsnitsstørrelse på 70 m<sup>2</sup> er vi tæt på at nå 66 m<sup>2</sup> og det vil være muligt at reducere størrelsen på lejlighederne, hvis det ønskes. Dog på bekostning af det samlede bruttoetageareal.



**ANBEFALET  
LØSNING**

Delområde B set fra Gammel Østergårdsvej med Damhuset i forgrunden.  
- Nordlig bygning i 3 1/2 etage mellemliggende bygning i 2 1/2 etage.  
- Byggeriet er her vist med en grøn facadeplade





1. sal - 1:100

Principiel etageplan med 3 forskellige lejlighedstyper.  
Lejlighederne har p.t. ikke indarbejdede depoter, som forventes placeret i anneks

# DELOMRÅDE B - VERSION 3

Version 3 af byggeriet på delområde B består af 3 punkthuse med sadeltagsmotiv. De har karakter af store villaer og rummer 2 lejligheder a 80 m<sup>2</sup> per etage .

Byggeriet opføres i op til 3 1/2 etage, så den øverste etage placeres i en tagetage med høj trembel. Afhængig af naboforhold kan enten den sydlige eller den østlige bygning reduceres til 2 1/2 etage.

Disponeringen af bygningerne etablerer en tydelig adskillelse mellem parkeringsarealer mod øst og syd og et fælles udeareal i form af en vestvendt have. Byggerierne tænkes udført med en facade i lakeret metal evt. kombineret med en stueetage i tegl eller træ, med reference til den eksisterende ligkiste-fabrik. Metalfacaderne kontrasteres af partier i træ ved altaner og evt. vinduespartier.

Denne løsning gør det vanskeligt at tilvejebringe små lejligheder (66 m<sup>2</sup>) i Kornbyen, men bygningsskalaen passer godt ind i Malings landsbymiljø og delområde B's mere intime karakter. Bygherre bedes vurdere hvilken boligtype der ønskes for delområde B.



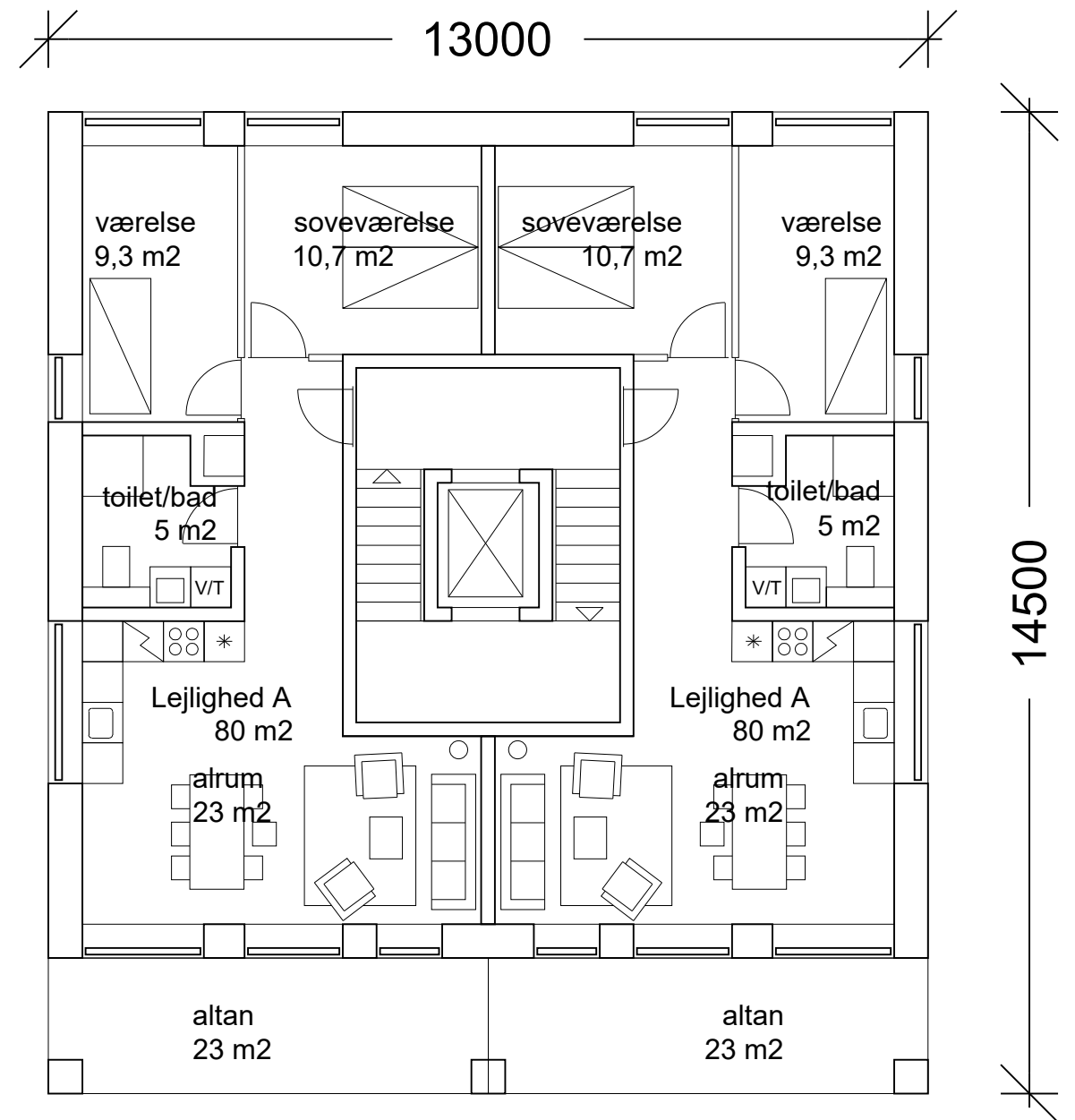
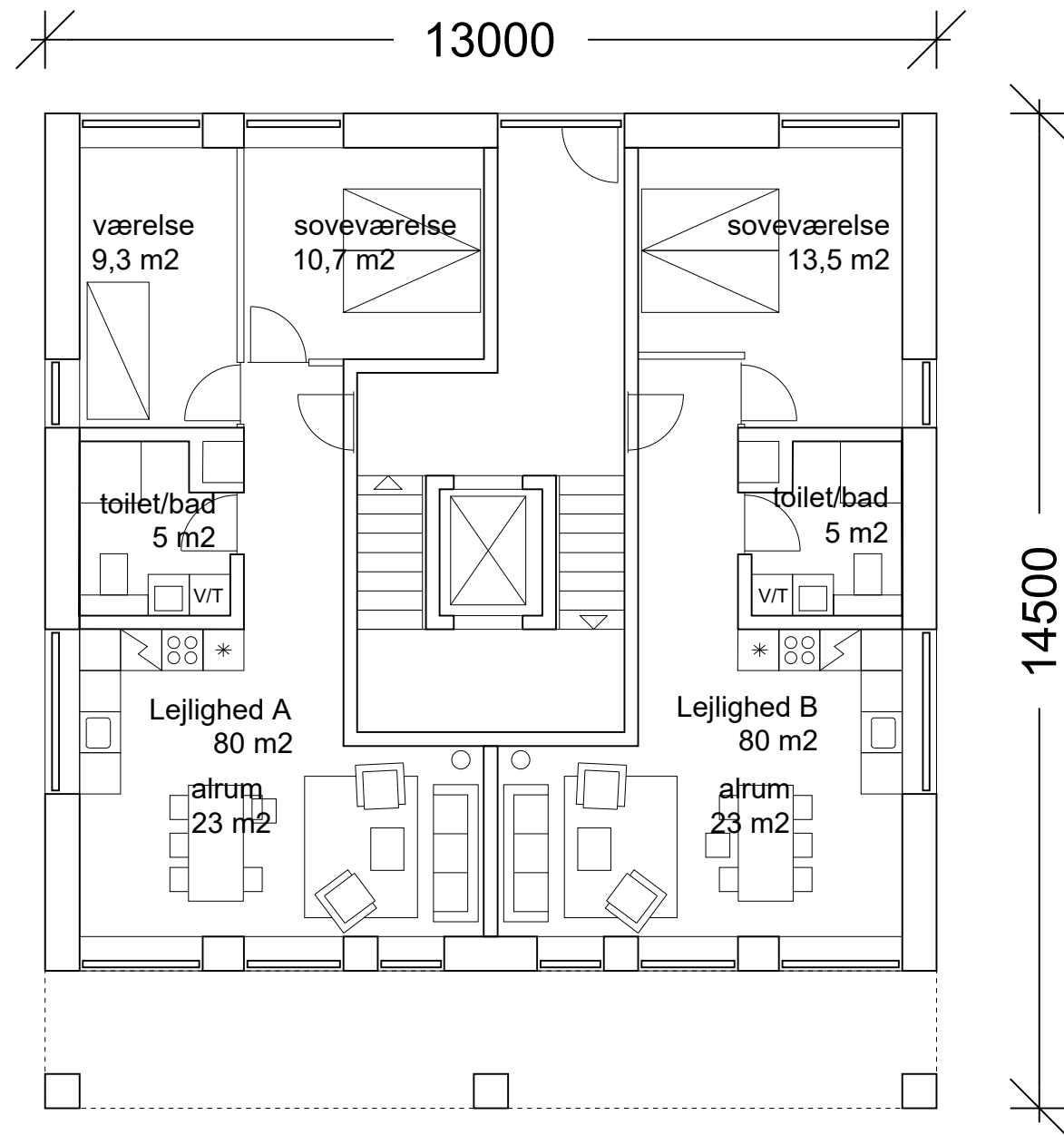
Delområde B set fra Gammel Østergårdsvej med Damhuset i forgrunden.  
- 3 små punkthuse trukket til





Delområde B set fra Gammel Østergårdsvej med Damhuset i forgrunden.  
 - De 3 punkthuse har karakter af supervillaer og rummer 2 lejligheder per etage.  
 Ved at trække den sydligste bygning tilbage fra vejen sikres udsyn til kirken fra Gammel Østergårdsvej og muligheden for at etablere en grøn buffer mod Gammel Østergårdsvej.





Stueetage og 1. sal - 1:100

Principielle etageplaner med 2 lejligheder

Lejlighederne er p.t. ikke indrettet med depoter, som forventes placeret i annek



# DELOMRÅDE B - IDENTITET OG INSPIRATION



Ligkistefabrikken er en rig inspirationskilde for saddeltagshusene på delområde B. Med sin kombination af tegl og en let tagetage i træ rummer den eksisterende bygning en stofflig facadekomposition, hvor brugen af grønne og rødlige farver, står i fin kontrast til den røde tegl. Vi ser en oplagt mulighed for at fastholde et lokalt særkende og en reference til stedets historie ved at lade de nye bygninger tage inspiration herfra.



# DELOMRÅDE B - IDENTITET OG INSPIRATION

