

Projektbeskrivelse og visualiseringer

Ejendomsselskabet Mileway har indsendt følgende beskrivelse af et projektforslag til udviklingen af en del af ejendommen A. P. Møllers Allé 51, 2791 Dragør:

*”Projektet drejer sig om opførelse af to bygninger med en udvendig højde på 10 meter, fordelt på 26 særskilte enheder, der hver måler 24*84,4m, miljøcertificeret efter BREEAM excellent. Totalarealet for bygningerne vil udgøre omkring 53.000 kvm fordelt på to ejendomme med totalmål på 312,4*84,4m. Svarende til 50% bebyggelse på grunden. BREEAM certificering med minimum opnåelse af ’Excellent’.*

BREEAM er i dag det mest almindelige system i Europa. BREEAM benyttes på flere typer af ejendomme. Klassificeringen sker på baggrund af en vurdering af mange forhold blandt andet påvirkning af nærmiljø, affaldshåndtering og arealudnyttelse, bygningens energianvendelse, indendørsklima (health and wellbeing), forurening, materialer, affaldshåndtering mv. Hver kategori fokuserer på de mest indflydelsesrige faktorer, såsom reducere af carbon emission, beskyttelse af biodiversitet og ’low impact design’.

Hver enhed indeholder blandt andet mindre kontorer, køkken/spiseplads, toiletter/omklædning, herudover udendørs opholdsarealer med tilhørende cykel- og bilparkering. Der vil ligeså være mulighed for fleksibelt at gøre hver enhed mindre, da brandkravene grundet bygningshøjden ikke påkræver sprinkling mv., således opnås der et fleksibelt byggeri.

Vi har forsøgt at integrere det eksisterende erhvervsområde i de indledende tanker om udseendet på vores projekt, primært drevet af, at det ikke skal blive en stor ’kasse’ i landskabet, som en større ejendom kan have en tendens til.

Den store efterspørgsel efter mindre enheder, muliggør et byggeri som dette, da et få store enheder alt andet lige havde været væsentligt billigere at bygge. Vores tro på Kommunens tanker om opdeling i flere enheder, skyldes den store efterspørgsel vi ser fra mindre virksomheder som i nuværende marked har meget svært ved at finde noget nyt tidssvarende og bæredygtigt byggeri. Det konkurrerende byggeri der ses omkring hovedstaden, er typisk enheder på +10.000 kvm. pr. stk., hvilket efterlader de mindre virksomheder ude af stand til at komme i betragtning til sådanne lejemål.

Det store antal enheder kan potentielt bidrage til en større trafik, som dog relativt til mængden af lejere vil være bestående af mindre køretøjer. Vi arbejder netop nu på en mere konkret trafikanalyse.

I Avedøre Holme ser vi en stor efterspørgsel fra lejere i alle segmenter, som ønsker bedre kvalitet på deres lokaler og derfor ofte går sammen med samarbejdspartnere for at leje ét større areal i bedre stand. På et lignende projekt i Køge, i en ejendom med 10 enheder á 2,500 kvm. er lejemix flere forskellige virksomheder, blandt andet har der været 3 virksomheder som har delt én enhed, ligesom der har været en større sportsbutik som på tværs af 3 enheder har +250 medarbejdere der arbejder på skift.”

Vejledende visualisering af bebyggelsen set oppefra:



Vejledende visualisering af bebyggelsen set fra Ndr. Dragørvej:

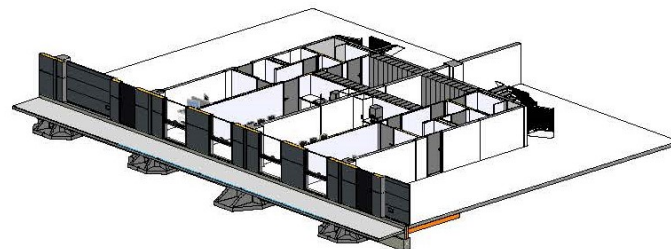
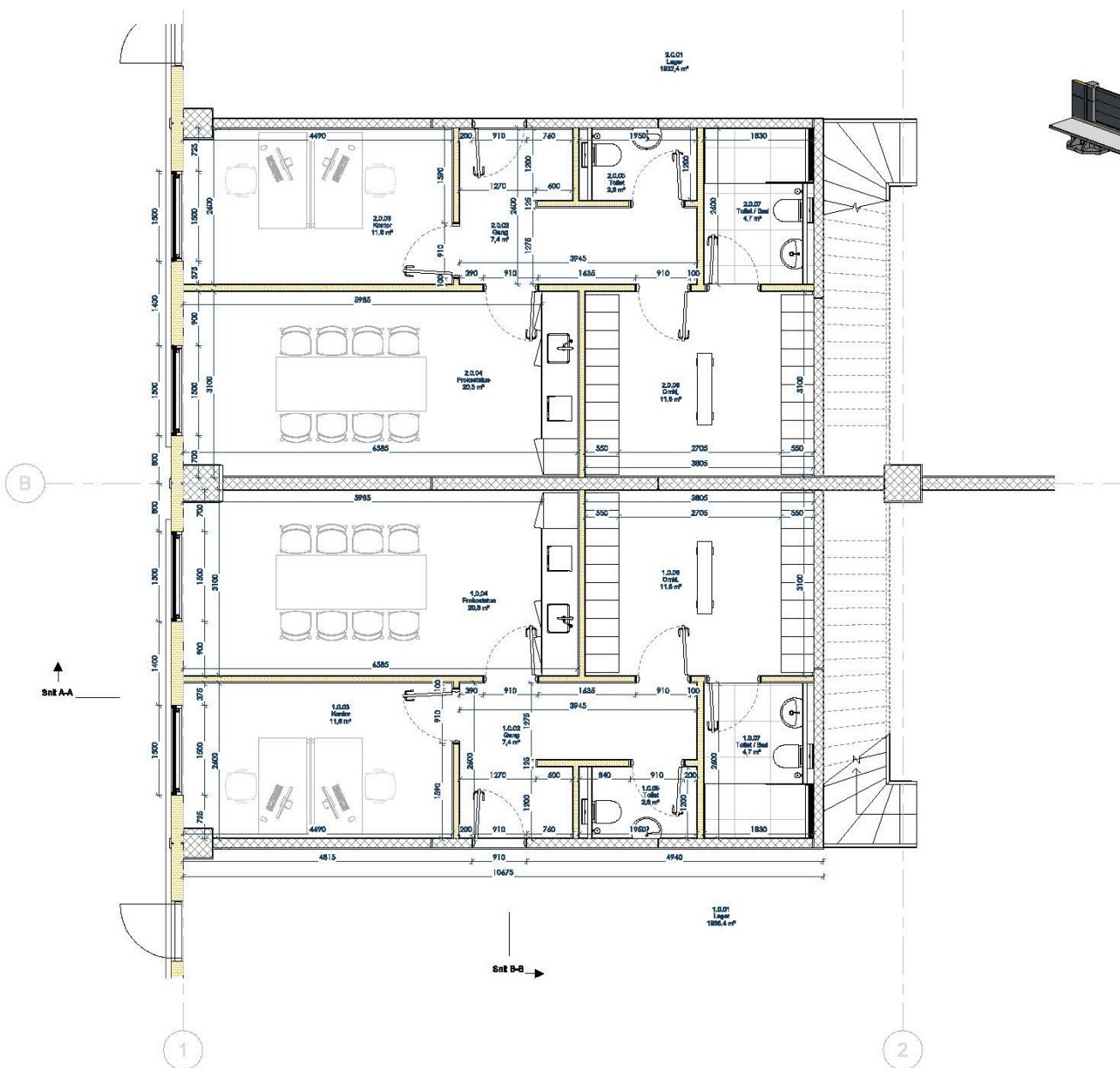


Vejledende visualisering af bebyggelsen indefra:



Bilag 1 – Projektbeskrivelse og visualiseringer

Vejledende eksempel på situationsplan:



A-1-0-03

Rumskema, Velfærd

Rum Navn	Rum Nr.	Niveau	Areal	Gulvbelægning	Væg Overflade	Loft Overflade
Gang	1.0.02	OK, Niveau 0	7,4 m²			
Korridor	1.0.03	OK, Niveau 0	11,6 m²			
Prøvestue	1.0.04	OK, Niveau 0	20,3 m²			
Toilet	1.0.05	OK, Niveau 0	2,8 m²			
Omkl.	1.0.06	OK, Niveau 0	11,8 m²			
Toilet / Bad	1.0.07	OK, Niveau 0	4,7 m²			
Gang	2.0.02	OK, Niveau 0	7,4 m²			
Korridor	2.0.03	OK, Niveau 0	11,6 m²			
Prøvestue	2.0.04	OK, Niveau 0	20,3 m²			
Toilet	2.0.05	OK, Niveau 0	2,8 m²			
Omkl.	2.0.06	OK, Niveau 0	11,8 m²			
Toilet / Bad	2.0.07	OK, Niveau 0	4,7 m²			
Rum	1.1.01	OK, Niveau 1	62,2 m²			
Rum	2.1.01	OK, Niveau 1	62,2 m²			

Noter:
 Rumsregningen viser velfærdssiden henholdsvis i bygningslyst 1 og bygningslyst 2.
 Rumskema viser kun rum for gæstende udend.
 Berørende rum kan findes på rumskema på tegning A-5-0-02 - Rumskema

Rev. nr.: Rev. dato: Udøbt: Beskrivelse:

Tegn nr.: Niveau 0, Velfærd	Status: Idéoplæg	Tegn nr.: A-1-0-03
Byggesæt: Ryvej / Ndr Dragervej	Sage nr.: 24-0205	Målsh.: 50a + 31al + 30v
Tilvalst.: 1 : 50	Udøbt: MIT	Godkendt: MBA
		Dato: 2024.03.15

Arkition
 Arkitektur og konstruktioner

Obs. Alle mængdeangivelser er vejledende og skal verificeres af brugerne.
 Ophavsret til tegningerne tilhører Arkition ApS. Overenskomst af disse medfører et 1,5% af entreprissummen beløb til retsmæssig ejer af tegningerne/teknisk.