

TROLDEBAKKERNE

EKSEMPELSAMLING OG KVALITETSHÅNDBOG
TIL RAMMELOKALPLAN



FORMÅL

I forbindelse med udarbejdelse af Rammelokalplanen for Troldebakkerne i Helsingør, har Gribskov Kommune bedt EFTEKT Arkitekter om at samle og dokumentere de bagvedliggende planarbejder og undersøgelser, der har dannet grundlag for bestemmelserne i Rammelokalplanen.

Eksempelsamlingen har to formål:

Dels er det en dokumentation og illustration af de visioner og konkrete løsninger, der muliggøres med Rammelokalplanen på baggrund det oprindelige vinderprojektet i arkitektkonkurrencen.

Dels er det en specifikation af kvalitetsmål og udviklingsprincipper som guideline til fremtidige udviklingsprojekter og lokalplaner under den overordnede rammelokalplan.



INDHOLD

Helhedsplanen	4
Vision og værdigrundlag	6
Bebyggelsen i landskabet	8
Regnvandsstrategi	12
Bebyggelsens ydre fremtræden	14
Ubebyggede arealer	20
Princip for klyngestruktur	22
Delområder	24
Samlet bebyggelse	40
Klyngestørrelser	41
Landskabsplan	42
Angivelse af funktioner	43



HELHEDSPLANEN

Helhedsplanen for Helsinges nye landsbysamfund er en organisk plan, hvor landskab og landsbyer smelter sammen til en ny form for "bylandskab" eller landskabsby.

Landskabet gror omkring bosættelserne og bosættelserne vokser organisk ud af landskabet omkring de bevaringsværdige landskabselementer, som en biotop med beboelse.

Infrastrukturen, der forbinder boligbebyggelserne indbyrdes og til den omkringliggende by, er ligesom stiiinfrastrukturen udformet som et floddelta, der forgrener sig gennem landskabet og forsyner cellerne med liv.

Den nye bydel er en blanding af by og land, idet landskabet dyrkes i takt med bosætningen, så det fortsat vil kunne producere fødevarer. Dermed opnås en landskabsform med langt større rekreativ og naturmæssig værdi, samt konkret økonomisk nytteværdi i form af fødevareforsyning. Landskabsformen vil udgøre en helt unik og meget attraktiv beliggenhed for de nye boliger - med helt andre tilbud end dem vi kender fra parcelhuskvarteret eller fra eksisterende landsbyer og landsteder.

Mod syd, ved Nordstjerne Kvarteret, etableres de vigtigste fællesfaciliteter, såsom sports- og legefaciliteter, samt bydelens nye center med lokal fødevareproduktion, små dyrehold, legepladser etc., som også bliver en attraktion for beboere, institutioner m.m. syd for Helsingørvej.

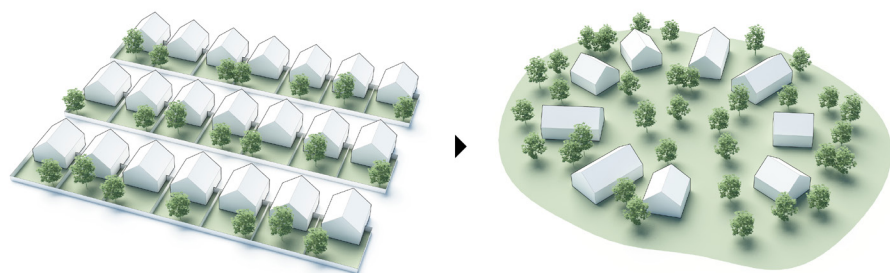
Mod øst, ved den nye station, etableres et organisk stationslandskab med parkering, station og aktivitetspladser.

Mod vest og nord smeltes landskabet sammen med de eksisterende landskaber i videst muligt omfang. Dermed kommer landsbysamfundet til at fremstå som en naturlig fortætning i landskabet med bosættelse, skovhaver, natur og kultur i organisk synergi.

ILLUSTRATIONSPLAN

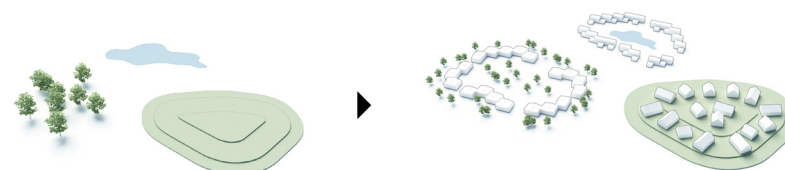


VISION OG VÆRDIGRUNDLAG



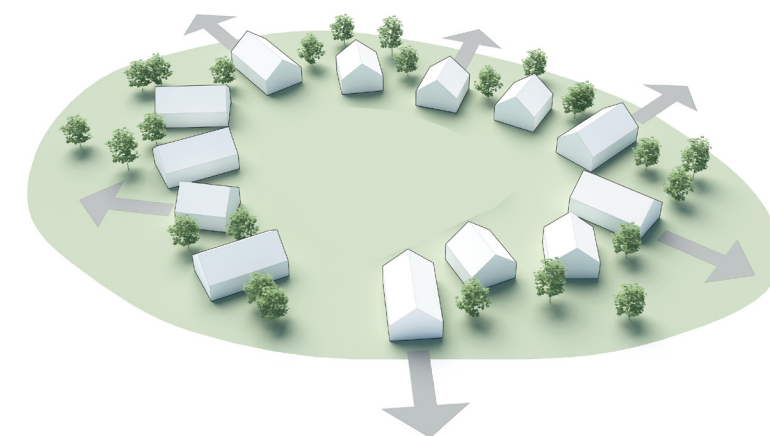
FRA PARCEL TIL KLYNGE

Boligerne placeres i mindre klynger i landskabet frem for i ens parceller. Fællesskaber indenfor de enkelte boligklynger er fundamentet for en robust, social bystruktur, der traditionelt associeres med landsbylivet. Hver klynge er struktureret omkring en fælled, et gadekær eller en plads, hvor fællesskabet og det offentlige liv foldes ud i et åbent og levende landsbymiljø.



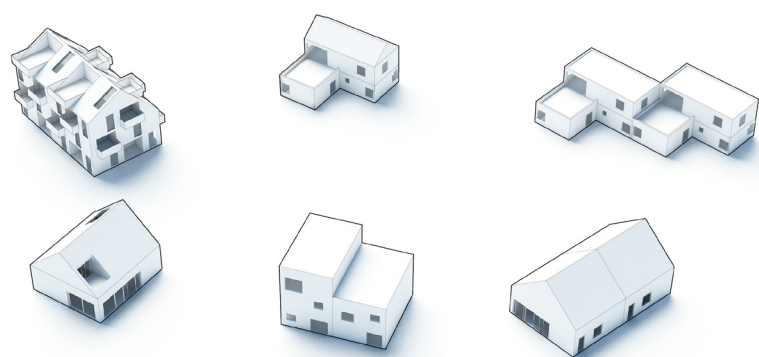
LANDSKABELIG BELIGGENHED

Hver klynge udformes så den landskabelige beliggenhed styrkes og synliggøres. Dermed får hver klynge sin egen karakter og identitet med afsæt i en bakketop, en lund, et vandhul eller lignende landskabselement.



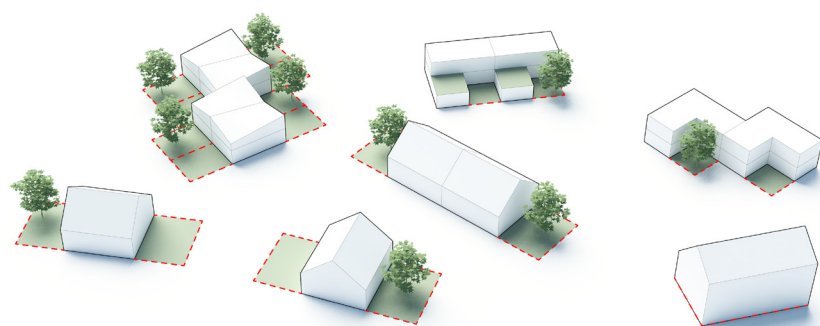
FØRSTE PARKET TIL ALLE

Samtlige boliger placeres i første parket til landskabet. Det er en eksklusiv landskabelig beliggenhed og et unikt salgsparemeter, som ganske få byområder i regionen kan konkurrere på.



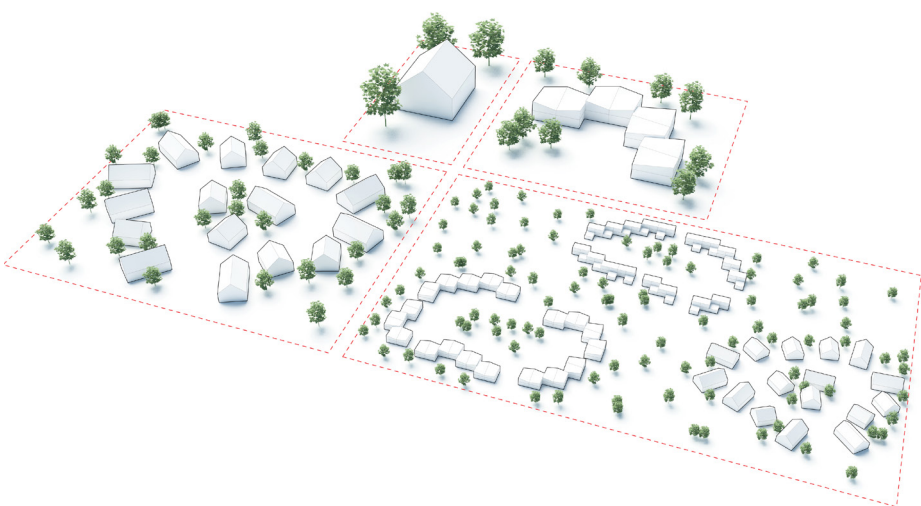
VARIATION I UDTRYK OG EJERFORMER

De forskellige klynger giver mulighed for en bred variation i arkitektur, boligtyper og ejerformer, så der skabes fleksibilitet og muligheder for en bred vifte af beboergrupper og boformer. Der skal være plads til de fællesskabsorienterede såvel som mere individualistiske boformer - til ejerboliger, andelsboliger, lejeboliger, og til dyre såvel som billige boliger.



PRIVATE UDERUM

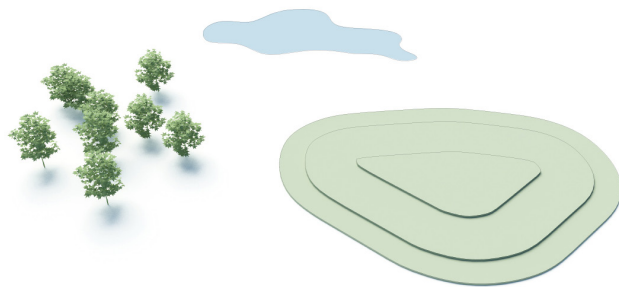
Haver og private uderum er vigtigt for mange huskøbere, når man flytter ud af byen. Derfor er der skabt mulighed for, at alle boliger får private uderum i forskellige former orienteret ud mod landskabet og/eller mod det indre fællesskab. Der vil givetvis fortsat være en efterspørgsel efter mere traditionelle parcelhusudstykningsformer. Det muliggøres i en komprimeret form i de foreslåede klynger.



FLEKSIBILITET I UDVIKLINGSFORMER

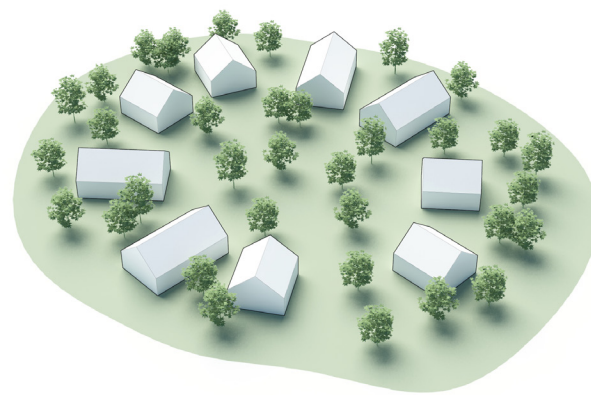
Klyngerne har en skala, der gør, at de på den ene side vil være interessante for, og vil kunne udvikles samlet af, de større byggefirmaer og investorer. Samtidig er de små nok til at kunne byggemodnes og sælges i mindre bidder inden for en relativt kort tidshorisont, hvilket også gør klyngerne relevante for lokale håndværksmestre, selvbyggere og andre mindre bygherrer.

BEBYGGELSEN I LANDSKABET



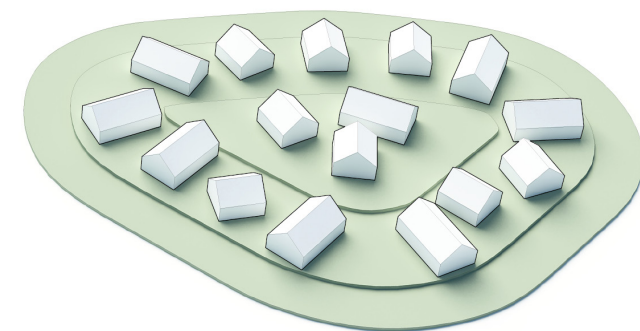
DET EKSISTERENDE LANDSKAB

Områdets natur består i dag af værdifulde, egenkarakteristiske landskaber med stor biodiversitet, og det er derfor vigtig, at de bevares. Konceptet for det grønne dyrkede landskabsrum bygger videre på de eksisterende kvaliteter i området. Det nye landskab skal indeholde både åbne eng- og slettelandskaber, samt høj og tæt skov.



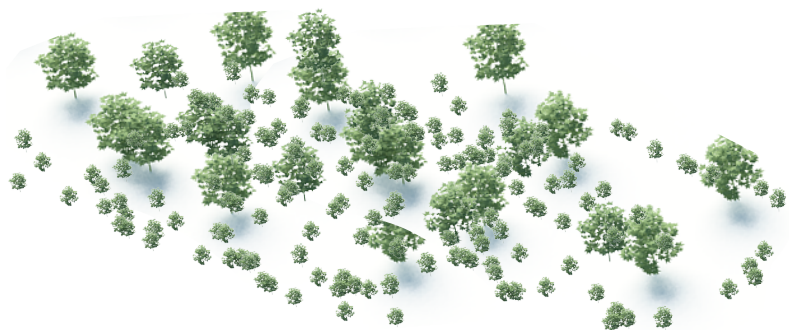
BEBYGGELSE FØLGER TOPOGRAFIEN

Landskabets eksisterende topografi og vegetation er styrende for placeringen af den nye bebyggelse.



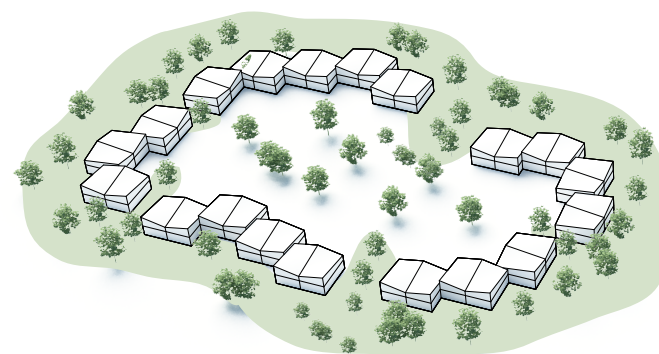
OVERSKUDSJORD

Jordbalance kan sikres lokalt ved at lade overskudsjord fra byggeriet understøtte områdets topografi og kvalitet og lokal regnvands håndtering. Der må foretages terræn regulering i forhold til regnvandssøer og render til afledning af regnvand.



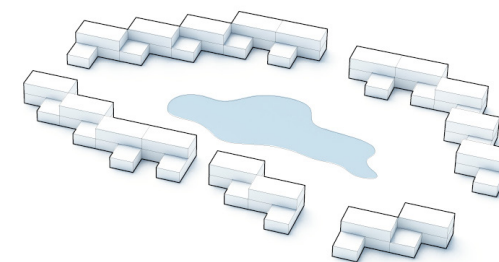
SELVGROENDE NATUR

Omkring bebyggelsen etableres landskaber med udgangspunkt for ekstensiv drift, hvor de opnår et udtryk af selvgroet og vild natur. Naturen skal have en variation mellem åbne og tætte landskaber. Naturområder skal bestå af eng, lav beplantning og tæt skov.



NATURLIGE OVERGANGE

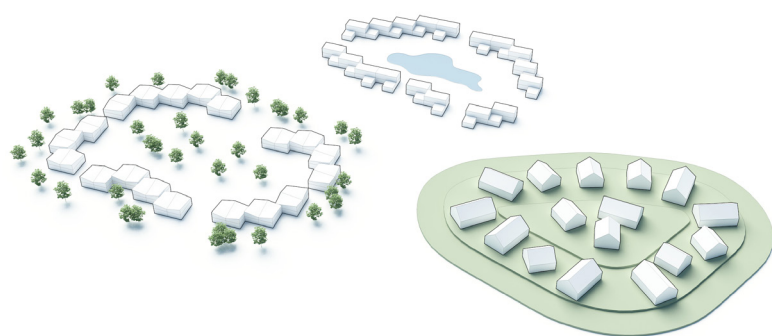
Der skal være naturlige overgange mellem den omkringliggende natur og de indre landskabsrum i klyngestrukturen. De landskabelige overgange skal være flydende med naturlig bløde overgange.



VANDSPEJL SOM HERLIGHEDSVÆRDI

Der etableres regnbede i de grønne fællesarealer, hvortil der kan ledes overfladevand. Der kan anlægges permanent vandspejl som et aktivt rekreativt element i bebyggelserne.

BEBYGGELSEN I LANDSKABET



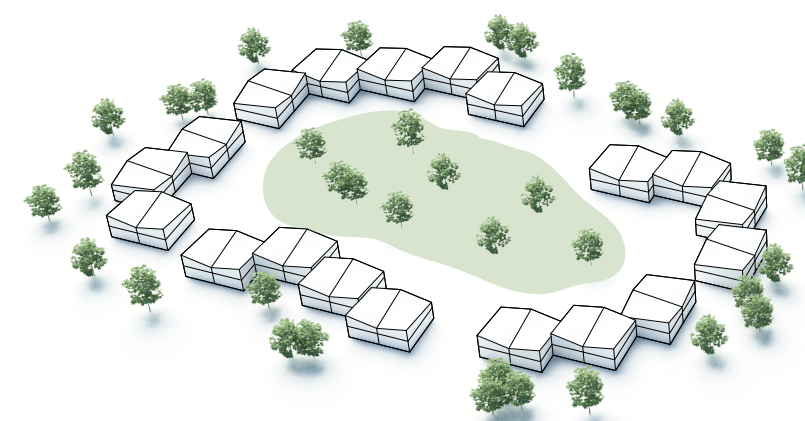
TYOLOGIER

Forskellige klynger i varierende størrelse og form skaber grundlag for 25 nye landsbyer. Det skal sikre variation i bebyggelse og boligudbud. Landsbyerne varierer i størrelse fra 14 til 45 boliger. Der er udarbejdet fire eksempler på klynger: Fritliggende villaer, rækkehuse, kædehuse og lejligheder. Hver klynge er eksemplificeret i forskellige kvaliteter som eng, skov, åben og tæt landskab.



FORHAVER OG BAGHAVER

For- og baghaver i tilknytning til boligen skaber en privat overgangszon til de fælles arealer i boligklyngerne og til det omkringliggende landskab. Haverne skal have en grøn karakter. Til afgrænsning kan der benyttes levende beplantet hegn, der flyder ind i landskabet. Private arealer ind mod fællesskabet skal give plads til bolignær parkering og cykelparkering med fast belægning.



FÆLLES GÅRDRUM

Gårdrummene bliver rammen for de nære sociale relationer i klyngerne. Beplantningen understøtter områdets anvendelse som grønne opholdsarealer med mulighed for leg og bevægelse. Fællesfaciliteter til dyrkning, såsom nyttehaver, drivhus, skure m.m. kan anlægges, såfremt der sikres arkitektonisk sammenhæng med de øvrige bygninger. Ankomstarealet til boligerne placeres altid ind mod gårdrummet for at fremme naboskabet og beskytte omkringliggende landskabsrum.



VEJE

De interne veje indrettes som en smal ensrettet vej med en maksimalvejbane-bredde på 5 m. Der etableres små varierende grønne pladser langs vejen, hvor der skal være mulighed for ophold og leg, med mindre beplantning. Vejene kan beplantes med grupperinger af opstammede træer.

Der foreslås en permeabel belægning, såsom armeret græs el.lign., der er velegnet som en robust belægning, til gang eller kørsel.



OVERGANGSZONEN

Overgangszonen er en mellemzone mellem bolig- og fællesarealet. Her anlægges vej med integrerede parkeringsmuligheder.

Der opføres pladser, der udformes, så de kan have dobbelt udnyttelse, som ophold og leg, samt parkering.

Pladserne skal begrønnes med træer og mindre buske.

Der foreslås en permeabel belægning som armeret græs el.lign.

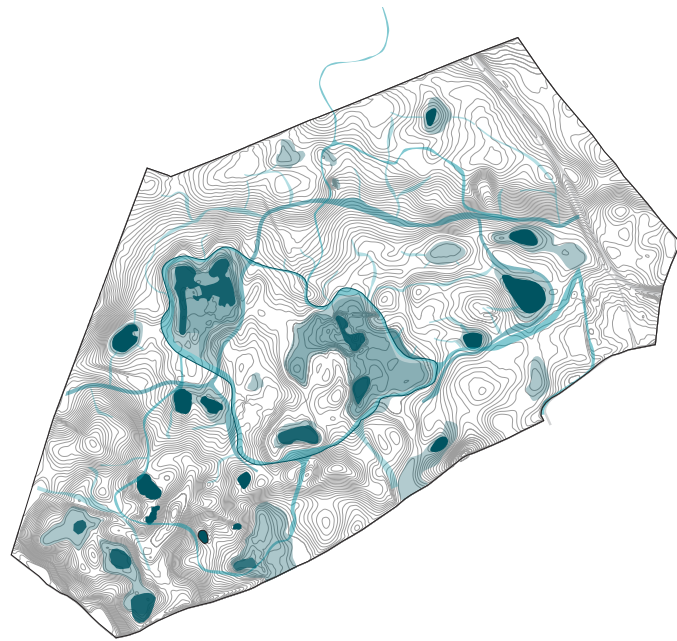


PARKERING

Parkeringsnormen for rækkehuse, fritstående villaer og kædehuse er 2 parkeringspladser pr. bolig, samt gæsteparkering. For etageboliger er parkeringsnormen 1,5 p-pladser. Parkeringspladser skal anlægges med en bredde på mindst 2,5 m og en længde på mindst 5 m.

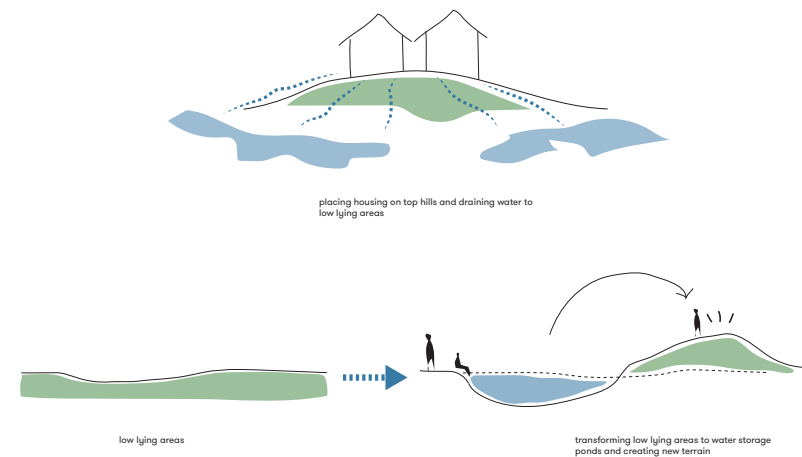
Der skal minimum anlægges 1 p-plads på egen matrikel. Resten etableres i overgangszonen i tæt relation eller langs vejene.

REGNVANDSSTRATEGI



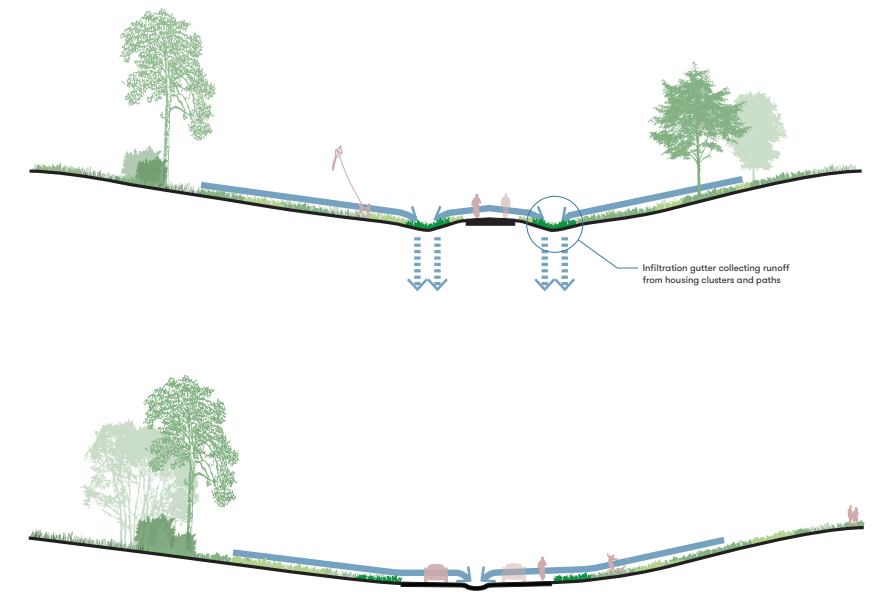
REGNVANDSSTRATEGI

Der etableres en samlet regnvandsstrategi for hele udviklingsområdet. Regnvand ledes via forskellige tiltag ifm. infrastrukturen til hhv. nedsivnings- og opsamlingsområder. Herfra kan regnvandet benyttes til evt. mekanisk vanding af dyrehold, frugtlunde og skovhaver i tørre perioder.



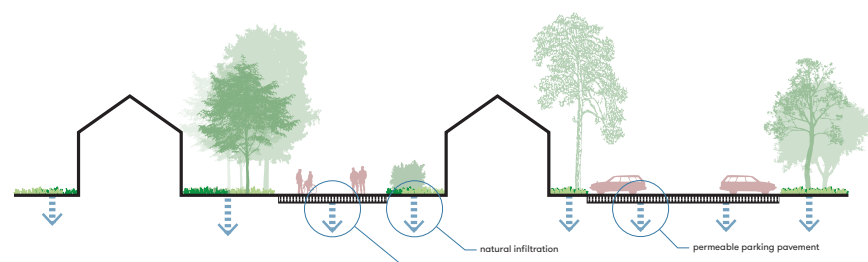
UDNYT TOPOGRAFIEN

Den eksisterende topografi udnyttes således, at beboelsesklyngerne altid placeres på de højest beliggende arealer, sikret for evt. oversvømmelser ved skybrud. Afstrømning af regnvand ledes ved hjælp af tyngdekraften ad veje og stier mod de centrale opsamlingsområder og filtreringssystemer.



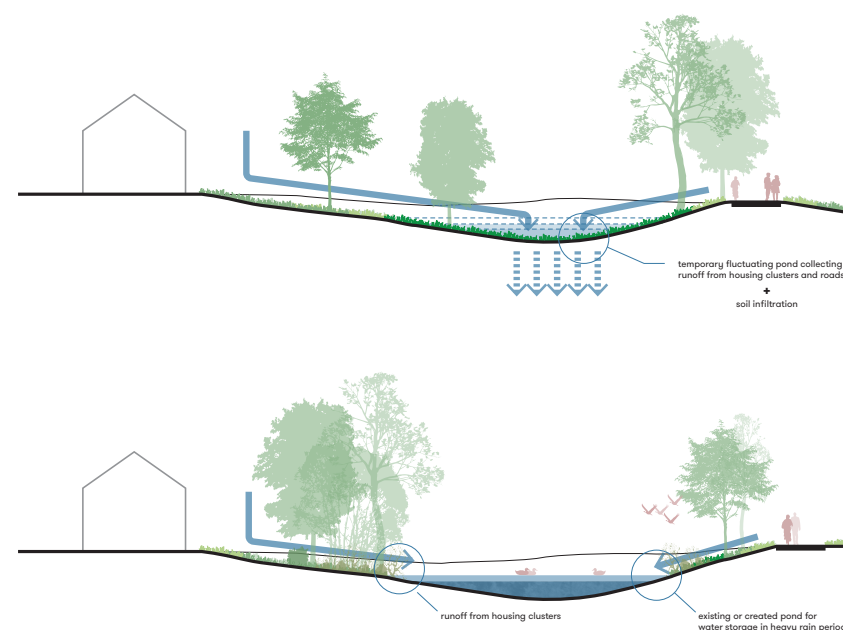
OPSAMLING

Langs fodgænger- og cykelstier etableres åbne bevoksede grøfter, som ligeledes kan oversvømmes og kanalisere vandet videre til de centrale opsamlingssteder. Langs asfalterede veje ledes vandet i en åben fordybning langs vejmidten.



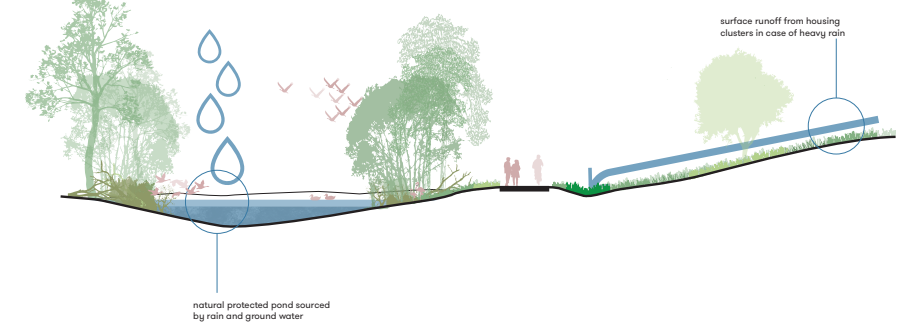
LOKAL NEDSIVNING

Generelt holdes befæstede arealer til et absolut minimum for at maksimere lokal nedsivning. Overfladevand ledes langs med infrastrukturen til arealer, hvor nedsivning er mulig (hvor jordbundsforholdene er optimale).



OPBEVARING OG FORSINKELSE

I de lavere beliggende områder (uden lerholdig jordbund) forsinkes og nedsives vandet. De lavt beliggende områder med lerholdig jordbund udgraves ved simpel afgravning af topjord. Disse arealer omdannes til vådområder, som kan rumme større mængder regn i tilfælde af skybrud. Normal vandstandsændring vil variere indenfor 1 m.



REGNVANDSSYSTEM

Et samlet regnvandssystem baseret på det naturlige terræn anlægges i området. Troldebakkerne er inddelt i en række oplande, hvor regnvandet naturligt samles og planen for håndtering af regnvand inkluderer også de eksisterende naturområder. Regnvandshåndteringen er en løsning, der ikke er omkostningstung og som samtidig er et rekreativt tiltag i bydelen.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

RETNINGSLINJER FOR ARKITEKTUREN

Materialer

Materialerne skal fremstå som en helhed i jordfarver eller grålige nuancer, så bebyggelsen ikke danner stor kontrast til landskabet. Facaderne skal fremstå i naturlige materialer, såsom træ, mursten, lertegl, skifer o.l. Bebyggelsens materialer skal internt fremstå rolige og sammenhængende uden stor kontrastvirkning mellem forskellige bygninger og/eller bygningsdele.

Ensartet udtryk

Bebyggelsen indenfor den enkelte klynge skal udformes med gennemgående træk i udtryk og materialer for at skabe en arkitektonisk helhed.

Skure, fællesskure og andre sekundære bygninger skal udføres i lette konstruktioner og må ikke virke dominerende. De skal have en arkitektonisk sammenhæng (farvetone og materiale) som beboelsesbygningerne.

Bebyggelsen skal have høj kvalitet og detaljeringsgrad med reliefvirkninger, forskel i strukturer og stoflighed, og gerne med grønne facader.

Der skal være anvendt bæredygtige materialer overalt, hvor det kan lade sig gøre. Valg af facademateriale prioriteres ifht. at opnå en miljøvenlig løsning, hvor både opførelse og produktion skal være bæredygtig og hvor levetidsomkostninger, som energiforbrug, drift og vedligehold søges minimeret.

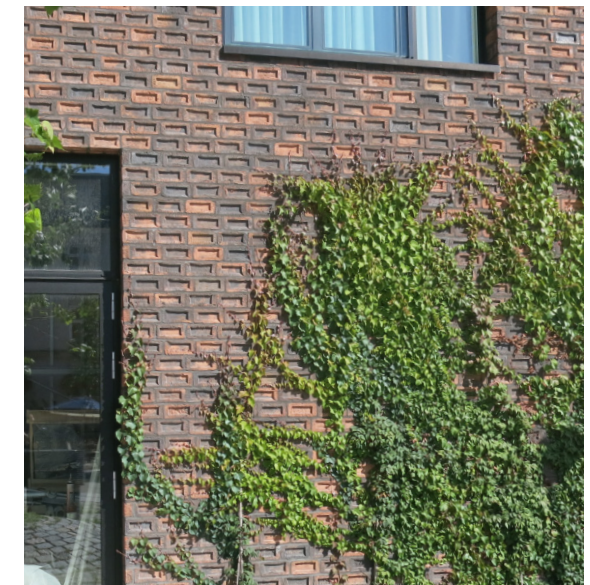
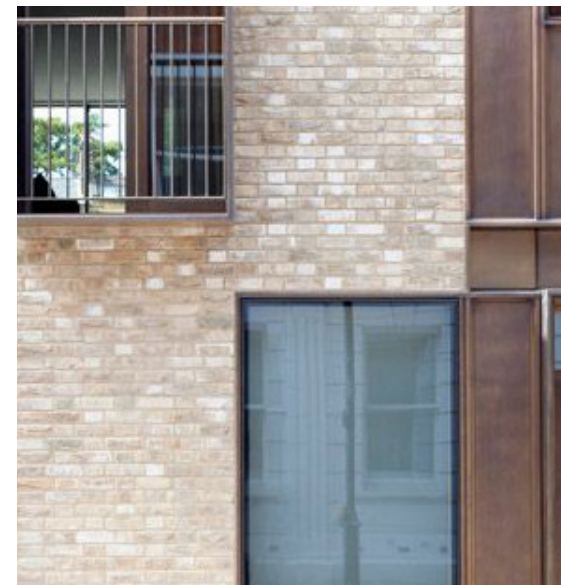
Tagflader

Tagflader skal beklædes med samme materialer eller farvetone som facaderne. Der kan anvendes teglsten, kompositplader, tagpap, betontagsten eller skifter, i jordfarver, sorte eller grålige farvenuancer, eller som grønne tage. De kan installeres med solceller eller andre solfangere med samme farvetone som bygningens øvrige arkitektur.

Installationer skal følge tagfladen. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Grønne tage og facader

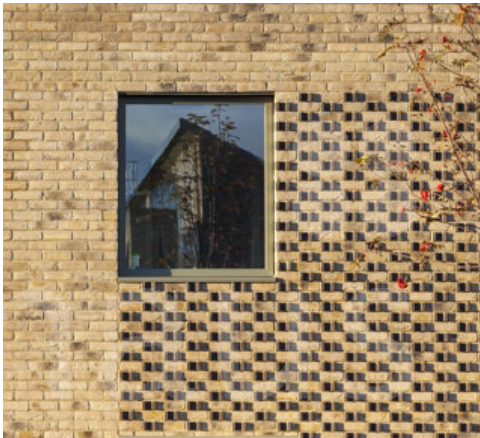
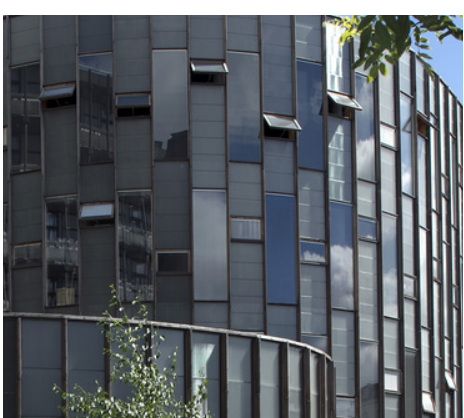
Facaderne tænkes beplantet med espalierede frugttræer, vin, humle og anden beplantning. På tagene kan der etableres grønne taghaver til privat udeophold og evt. let dyrkning. I forbindelse med vinduer og terrasser kan der arbejdes med store plantekasser.



FARVETONER OG MATERIALEPALETTE



Farveskala



Facadernes farve- og materialepalette

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

REFERENCER



KÆDEHUSE
Kingohusene, Jørn Utzon
Helsingør



RÆKKEHUSE
Byhusene på Islands Brygge, Vandkunsten
København



KÆDEHUSE
Fredensborghusene, Jørn Utzon
Fredensborg



VILLAER
Blanco Oostduinkerke Residence, BURO II & ARCHI+I
Belgien



LEJLIGHEDER
Bosrijk Eindhoven, DAT architecten, Karres + Brands
 Holland



LEJLIGHEDER
House 1101, H architectes
 Spanien



RÆKKEHUSE
ALEXANDRE FAVÉ + LAURENT LAGADEC
 Bretagne, Frankrig



VILLAER
Wooden Houses, Paleko + plazma
 Vilnius

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

REFERENCER



LANDSKAB

De tidligere landbrugsområder understøtter forskellige naturkvaliteter og landskabelige oplevelser. Det er vigtigt, at de eksisterende forhold bevares, så området kan tilbyde et varieret rekreativt område med åbne landskabsrum i form af eng og græsland, skov og højland.

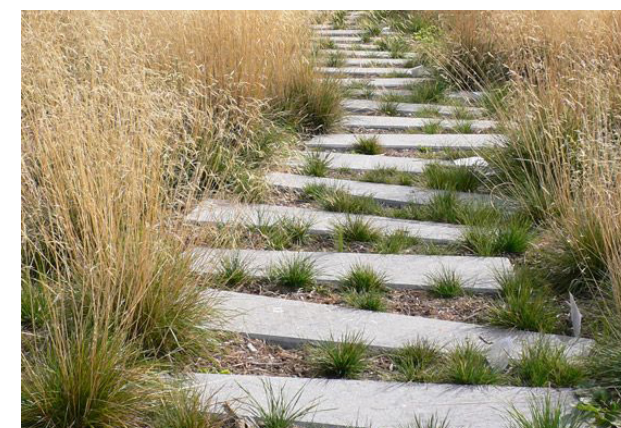
DE GRØNNE PASSAGER

Landskabspassagerne mellem klyngerne anlægges som vild, åben natur med varieret grøn beplantning, såsom vildgræs, mindre træer og buske. Der kan være dyrkning af spiselige frugtrær og bærbuske, og passagerne kan også anvendes som grønt fællesskab i form af nyttehaver.



DE GRØNNE FÆLLESRUM

De forskellige biotoper i landskabsplanen får lov til at strække sig helt ind i gårdrummene i klyngerne. Gårdrummene bliver rammen for de nære sociale relationer på tværs af boligerne i klyngen. Her mødes man i grønne rammer om fælles madlavning, urtehaver, saftpresning eller omkring uformelle møder. Beplantningen understøtter områdets anvendelse som grønne opholdsarealer med plads til leg og udfoldelse.



OVERGANGSZONEN

Overgangszonen er en mellemzone mellem boliger og fællesarealet. Her anlægges vej med integrerede parkeringsmuligheder. Der opføres pladser, der udformes med dobbelt udnyttelse, til ophold og leg, samt parkering. Pladser skal begrønnes med træer og mindre buske. Der foreslås en græsbelægning i beton, der er velegnet som en robust belægning, til gang eller kørsel, men derudover også har den funktion, at regnvand kan sive igennem.

UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNINGSSTRATEGIER



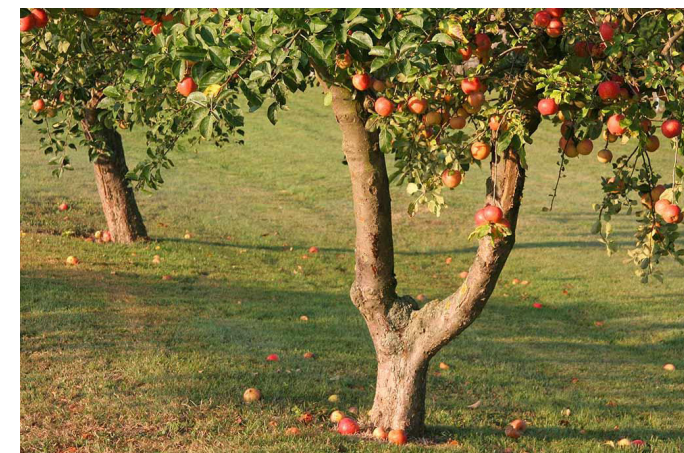
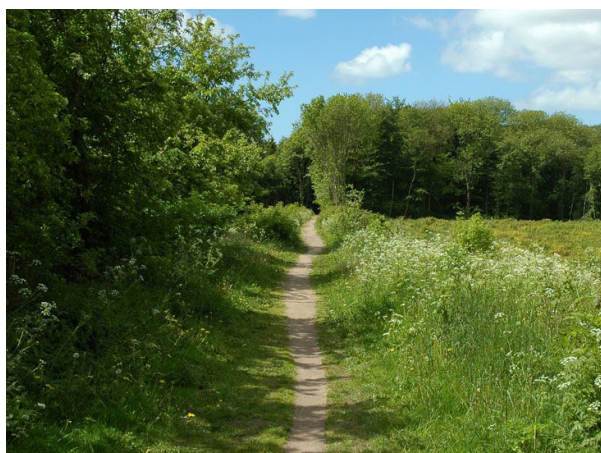
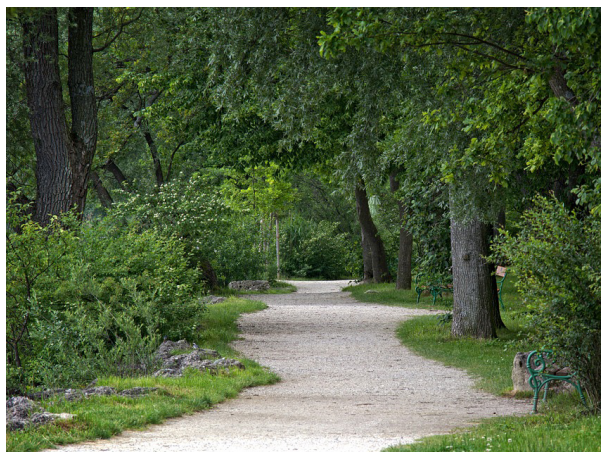
REGNBED

Regnbede er lavninger egnet til at infiltrere og opstuve regnvand. Vegetationen er egnet til at kunne tåle tørre og våde forhold. Tørre bassiner er områder, hvor der kan være midlertidig opstuvning af vand. De placeres der, hvor der er meget højt grundvandspejl og der lægges et lag af grus og sten i bunden. Overfladevandet fra boligerne løber til åbne render, der placeres i de grønne korridorer mellem boligerne, og ledes videre til søen. Renderne har lav vegetation som græs og natursten.



FÆLLES FRIAREALER

Fælles friarealer i landskabet skal fremstå med et vildt, naturligt og indbydende udtryk. Arealerne kan "møbleres" med skovlegeplads, borde og bænke, og andre aktiviteter.



STISYSTEMER

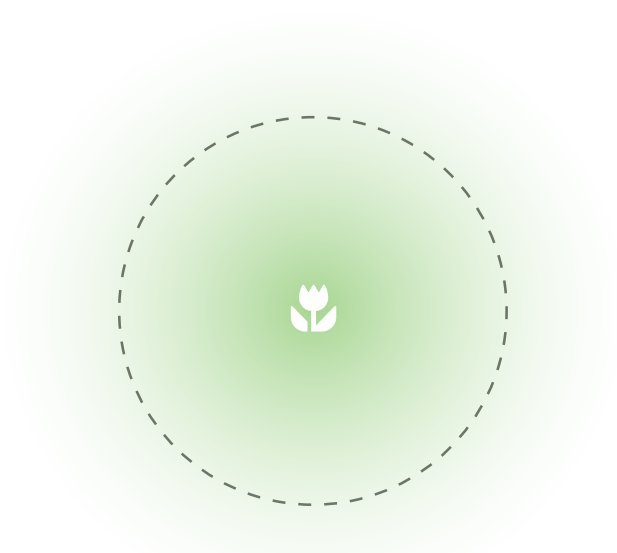
Det primære stisystem skaber adgang på tværs af området og forbinder hele området i et loop. Stierne er anlagt som grus, egnet til cyklister og gående, med en bredde på 3 meter. Det sekundære stisystem består af klippede græs-/trampestier med en bredde på 1 m af højt græs, delvist planlagt og delvist trådte stier.

BEPLANTNING LANGS VEJE

Beplantning langs veje og stier i området består af de eksisterende naturkvaliteter med særlige karakterer. En oplevelsesrig færdsel gennem området giver en variation af åbent slettelandskab med kig over området, tæt beplantning med træer og buske, og områder med grupperinger af frugttræer.

PRINCIP FOR KLYNGESTRUKTUR

RETNINGSLINJER FOR ALLE KLYNGER

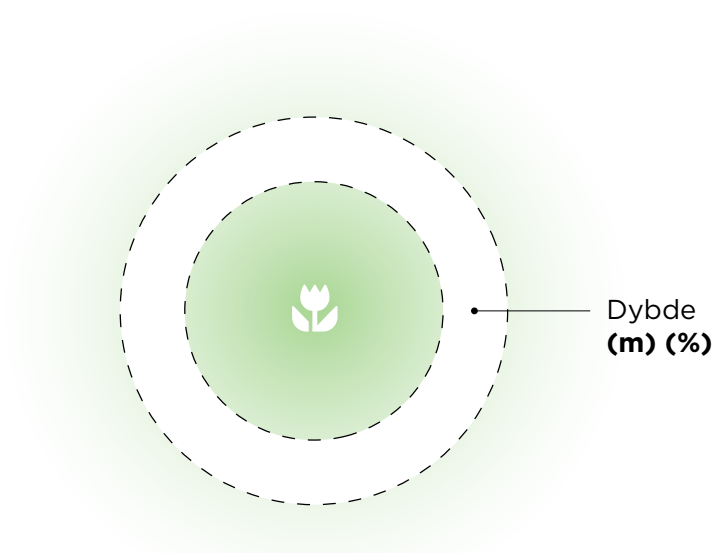


Grund

Område for klynger med 12-44 boliger

Grundstørrelser
Areal (m²)

f.eks. - 6.000 m²

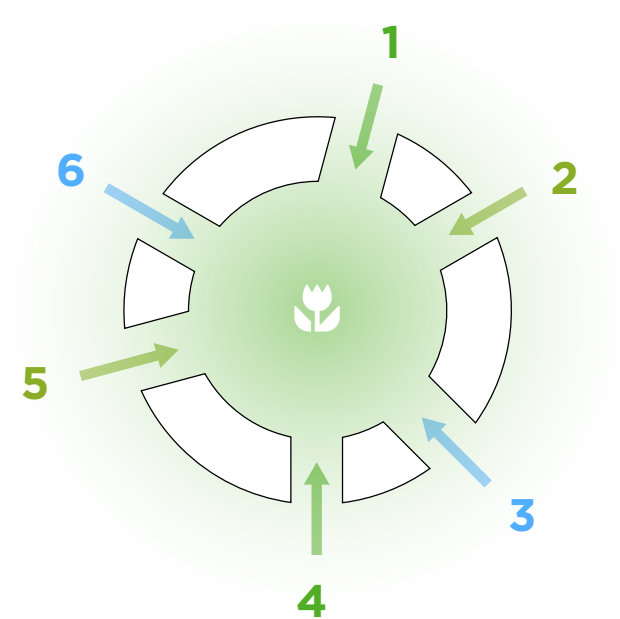


Bebyggelsesstruktur

Bygggefter placeres i en ring omkring et grønt hjerte mod landskabet

Bygningszone
Maks dybde (m) + Procent af grund (%)

f.eks. - 18 m
Maks 60%

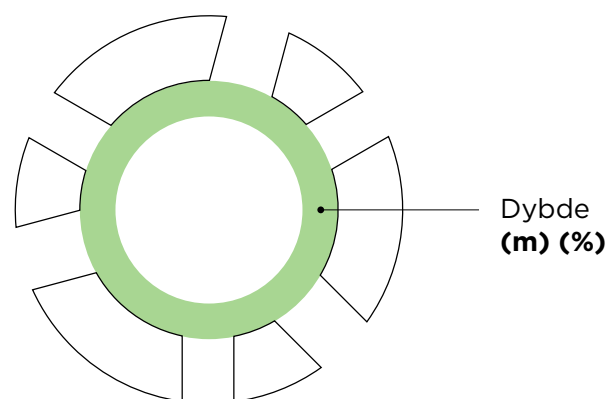


Grønne korridorer

Naturen trækkes ind gennem grønne korridorer, der også sikrer regnvandsafledning

Grønne åbninger
Antal + Procent af ringbebyggelsen (%)

f.eks. - 6 korridorer
25% af ringbebyggelsen

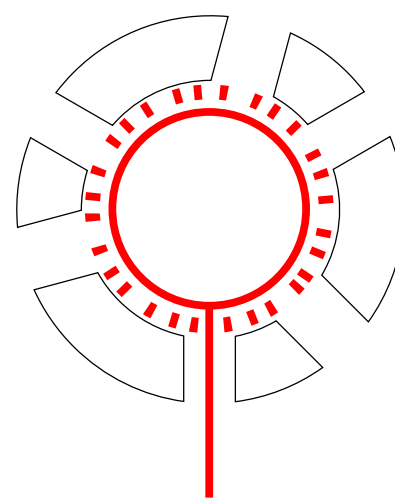


Overgangszone

Biladgang, parkering og private uderum mod fællesarealer

Cirkulationsområde
Min/Maks dybde (m) + Procent (%)

*f.eks. - 5-15 m
Maks 25%*

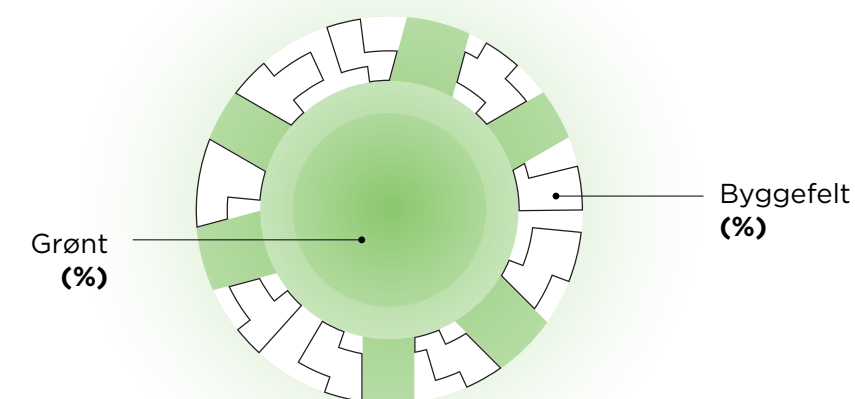


Bilzone

Bilcirkulation og parkering skal integreres i overgangszonen

Bilregler
Dybde (m) + Parkeringsnorm (antal)

Intern vej *f.eks. - 3-5 m (fri for forhindringer)
1,5 P-Plads / Bolig
(+1 indbygget)*



Byggefelt

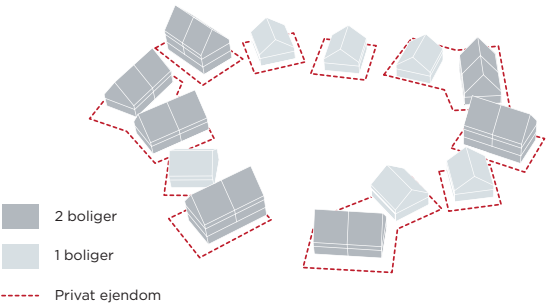
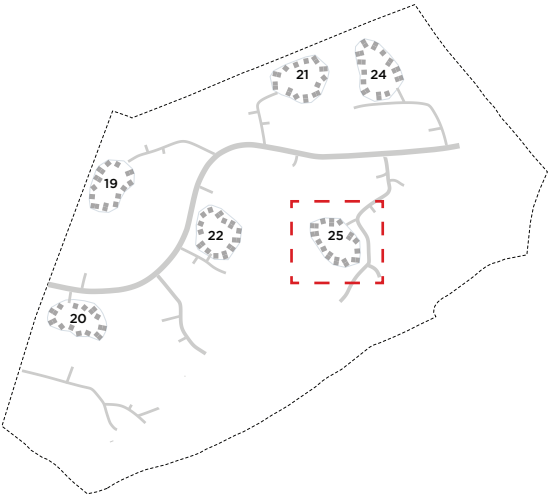
Samlede byggeri og grønne områder

Bygningsregulering
Procent af bebyggelsens fodaftryk og grønt (%)

*f.eks. - Maks fodaftryk 25%
Maks samlet bygget 51%
Min. centralt grønt 40%*

DELOMRÅDE B1

VILLA / DOBBELTVILLA



Villaklynger

Klynger: **6**
Boliger per klynge: **19-25 boliger**

Total: **131 Boliger**

Typologier

Enkel villaer: **6**
Dobbeltvillaer: **7**

Typologi

Klyngen består af fritliggende villaer og dobbeltvillaer. Der er udlagt klynger med antal mellem 20-25 boliger. Husene placeres i grupper af 2-3 boliger, som får et fællesskab omkring en lille gårdsplads. Bebyggelserne varierer i højder og størrelser, og forskydes i forhold til hinanden, så der gives optimale forhold for læ og udkig til landskabet og fællesarealerne.

Boligerne er større individuelle familieboliger organiseret over to etager med en solrig terrasse integreret i bebyggelsen. Dette giver et minimalt fodaftryk, så den vilde natur får lov at definere området med beplantning og stor biodiversitet.



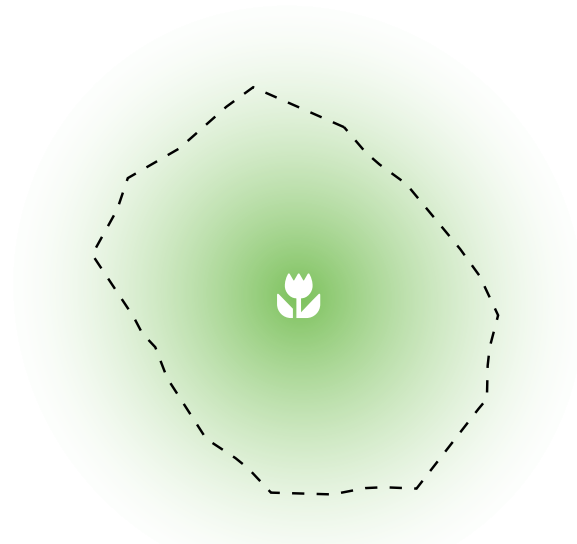
Ochro Barn, Norfolk
Carl Turner Architects



Bosrijk, Eindhoven
karres+brands

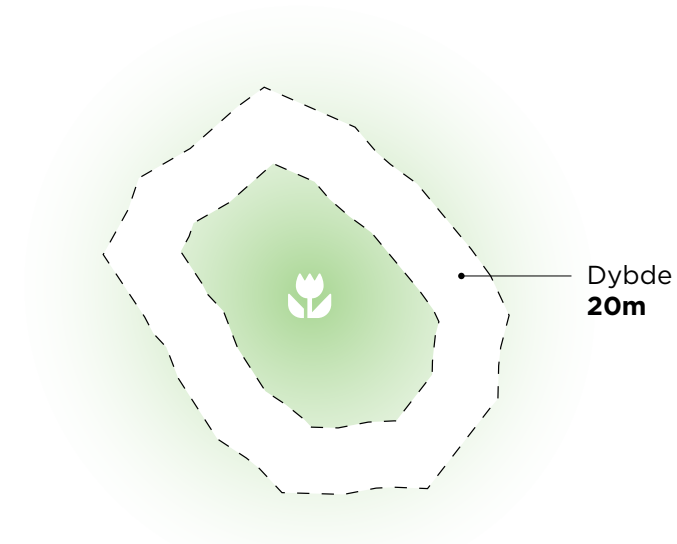


Housing, Ybenburg
MVRDV



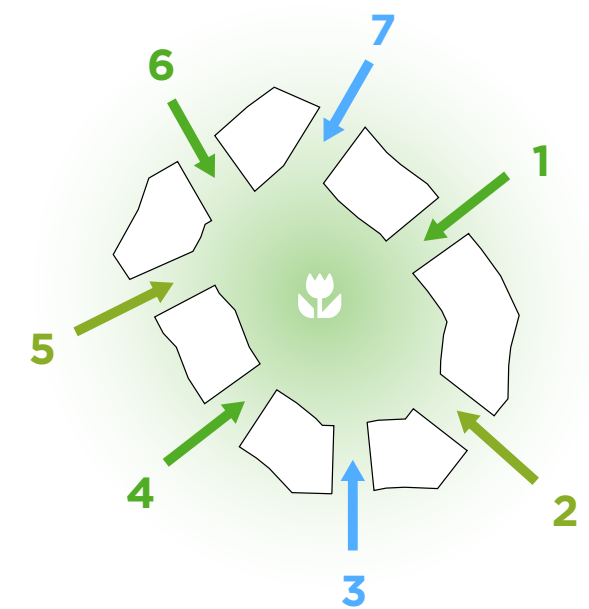
Grund

Areal (100%)
6.500 - 10.000 m²



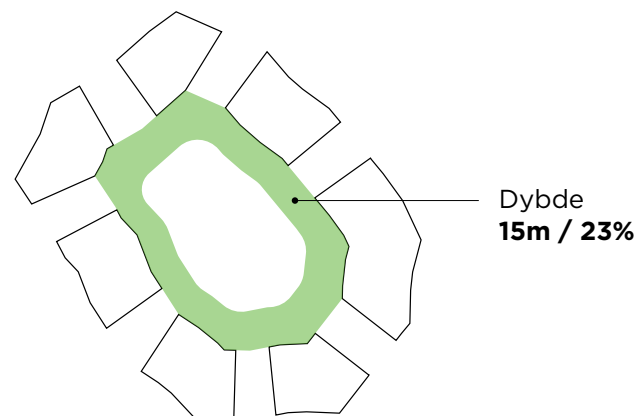
Bebyggelsesstruktur

Maks. dybde 20 m
Maks. procent af grund 60%



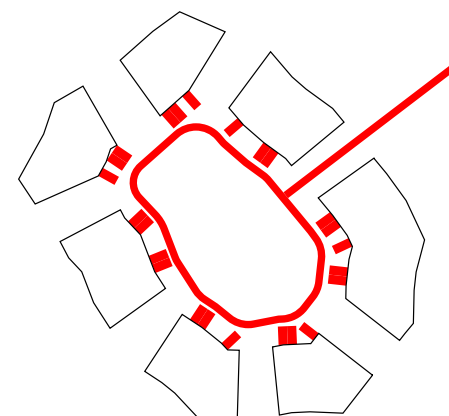
Grønne korridorer

6-8 korridorer (5-8 m)
Min. procent grønne korridorer i bebyggelsesring 16%



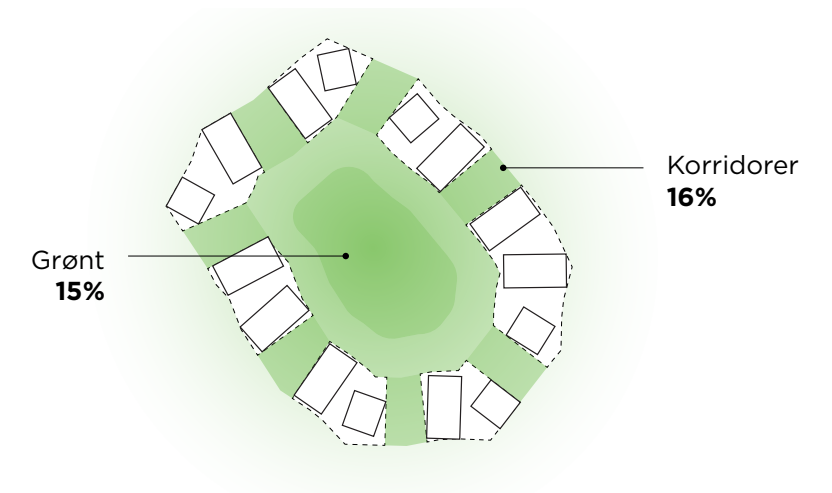
Overgangszone

Dybde 5-15 m
Maks. procent overgangszone af grund 23%



Bilregler

Intern vej 3-5 m (fri for forhindringer)
1 P-Plads / Bolig + 1 indbygget



Byggefelt

Maks. fodaftryk 23%
Maks. bebyggelsesprocent 45%
Min. centralt grønt af grund 15%

DELOMRÅDE B1

VILLA / DOBBELTVILLA

Delområde B1 Åben-lav - Villaer

Der kan opføres fritliggende enfamilieshuse eller dobbelthuse. Boligerne skal have indeliggende garager i stueetagen, 1 per bolig. Bebyggelsen kan placeres i par af 2-3 boliger, med et fælles gårdrum. Hver bygning roteres i forhold til hinanden for at få bedst lysforhold og udsyn til landskab. Bebyggelserne må ikke placeres nærmere end 8 m fra nærmeste nabo, med mindre det er dobbelthuse.

Boligerne opføres som 1- og 2-plans boliger, med mulighed for 3 plan. Bebyggelsens samlede fodaftryk må ikke overstige 23%. Bebyggelsesprocenten kan være op til 45%.

Materialer

Alle boligbebyggelser fremstår ens i materialitet. Materialer styres af det overordnede materialevalg/farvetoner. Der er mulighed for etablering af grønne tage. Det er vigtigt at placere vinduesåbninger mod de grønne korridorer for at skabe tryghed.

Grønne korridorer

Klyngen har 6 primære grønne korridorer med en afstand på min. 5 m. Der er mulighed for sekundære åbninger uden specifikke krav på afstand.

Fællesareal

Der skal være et samlet centralt fællesareal på min. 15%, af det totale klyngeareal. Området friholdes for parkering. Der er mulighed for at opføre fællesskure i fællesarealerne.

Infrastruktur

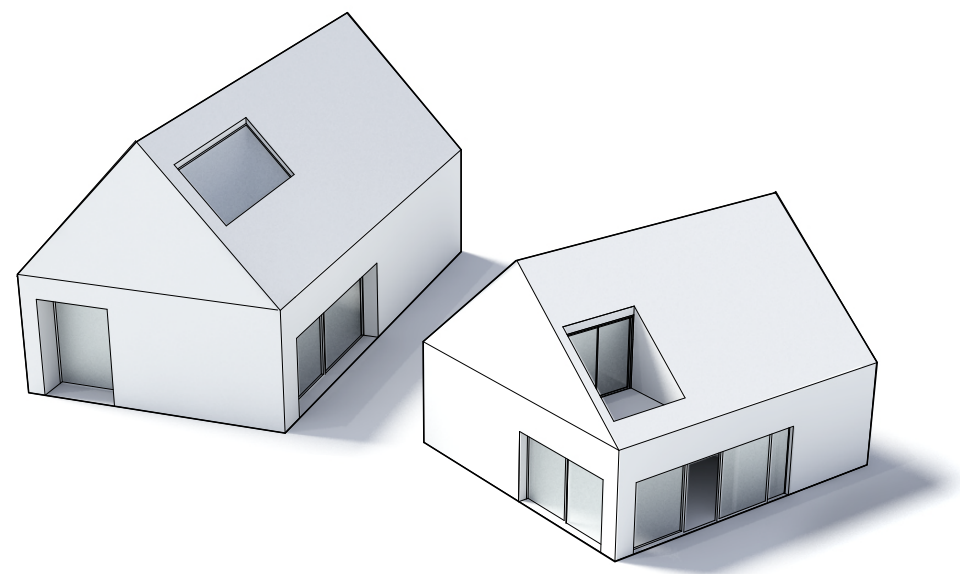
Den interne vej er ensrettet og lægges i overgangszonen, med en maks. bredde på 5 m. Alle boliger har 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads i overgangszonen i tilknytning til bolig. Den primære ankomst sker fra vejen. Ligger boligerne i par, vil ankomsten være fra det fælles gårdrum.

Private uderum

Alle boliger skal have maks. 4 m baghave ud af klyngen mod det omkringliggende landskab. De kan afgrænses med skel, som begrønnet hegn fra facade. Der må ikke etableres hæk eller lukket hegn mellem private områder og grønne korridorer. Altaner må etableres over 3 m højde.



- | | | |
|--|--|-----------------------------|
| Storparcel for tæt lav boligbebyggelse | Principiel placering af eventuelt et drivhus / fælleshus | Ensrettet cykelsti |
| Principiel placering af boligveje 5 m, 15 km/t | Principiel udstykning for for- og baghaver | Principiel placering af sti |
| Principiel placering af bebyggelse | Principiel placering af træer | |
| Principiel placering af parkering i bebyggelse | Principiel placering af affalds-øer | |
| Principiel placering af parkering i overgangzone | Regnvandstier | |
| Fælles friarealer | Principiel placering af forsinkelsesbassin | |



ENKELT VILLA

Villa med mulighed for 1 familiebolig, i to plan med beskyttet terrasse, delvist indeliggende, og indeliggende balkon på 1. sal og terrasse i terræn.
2-3 soveværelser.

Grundplan bygning: 90 m2

DOBBELTVILLA

Dobbeltvilla med mulighed for dobbelt familiebolig, i to plan med beskyttet terrasse, delvist indeliggende, og indeliggende balkon på 1. sal og terrasse i terræn.
2-3 soveværelser.

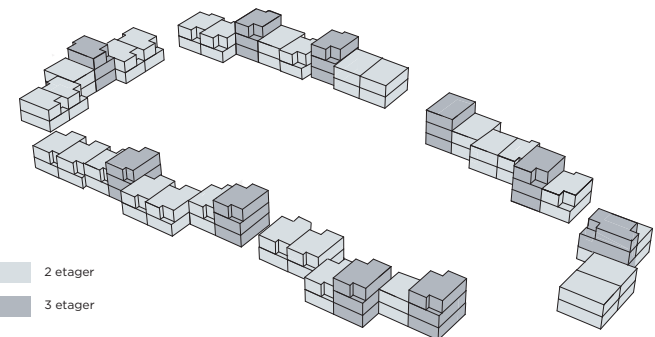
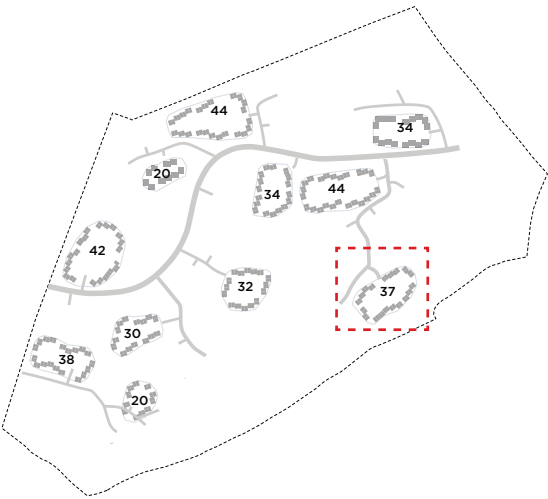
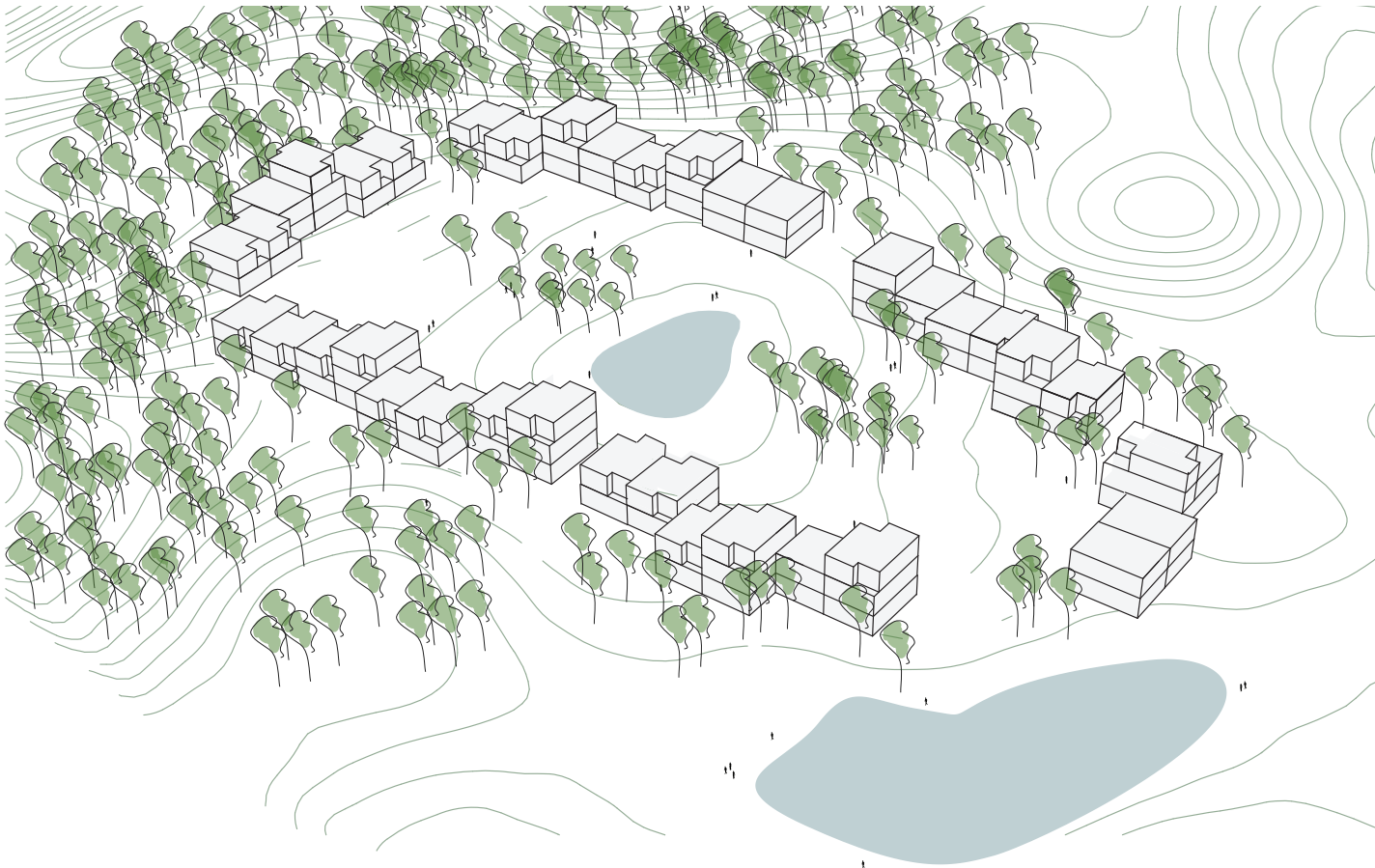
Grundplan bygning: 150 m2



VILLAER PLAN 1:200

DELOMRÅDE B2

RÆKKEHUSE



Rækkehusklynger

Klynger: 11
Bolig per klynge: **20-44 boliger**

Total: **372 Boliger**

Typologier

2 etager: **28**
3 etager: **10**

Rækkehusklyngen varierer mellem 36-40 huse.
Klyngen ligger i landskabet, med mange fremspring og indhak, der giver variation og særlige kendetegn for den enkelte bolig. Klyngen består af rækkehuse i varierende højde.

Landskabet går helt op til bygningerne. Opdelingen i mindre enheder giver mulighed for mere overskuelige fællesskaber og skaber større tilhørsforhold til stedet. Mellemrummene mellem bygningerne skaber en tæt kontakt til skoven og giver mulighed for bevægelse og kig mellem bebyggelsens indre og ydre.

Alle boliger har direkte kontakt til det omkringliggende landskab. Vejen bliver en integreret del af det indre fællesrum og den begrænsede trafik langs vejen kan være med til at skabe liv og aktivitet.

I rækkehusene integreres parkeringen dels i bebyggelsen og dels i overgangszonen til i fællesarealet. Der er desuden udlagt ekstra parkeringspladser i gaderummet.



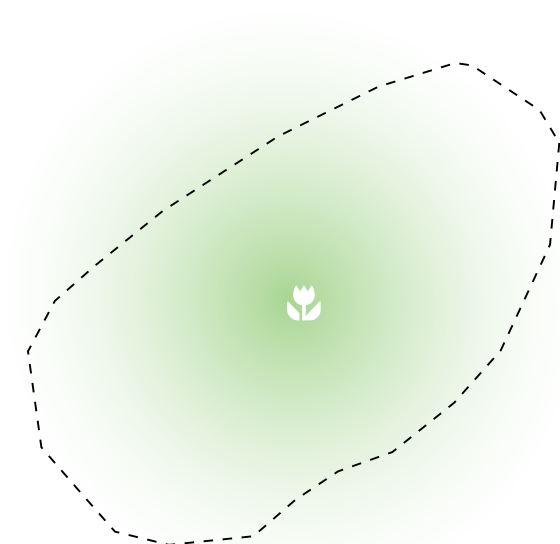
Rækkehus, Vezin le coquet
AA 41 + All Architectes



Housing, Ybenburg
MVRDV

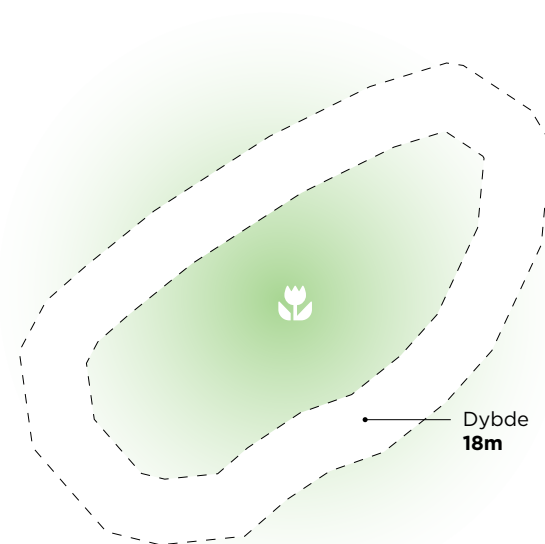


Byhusene Islands Brygge
Vandkunsten



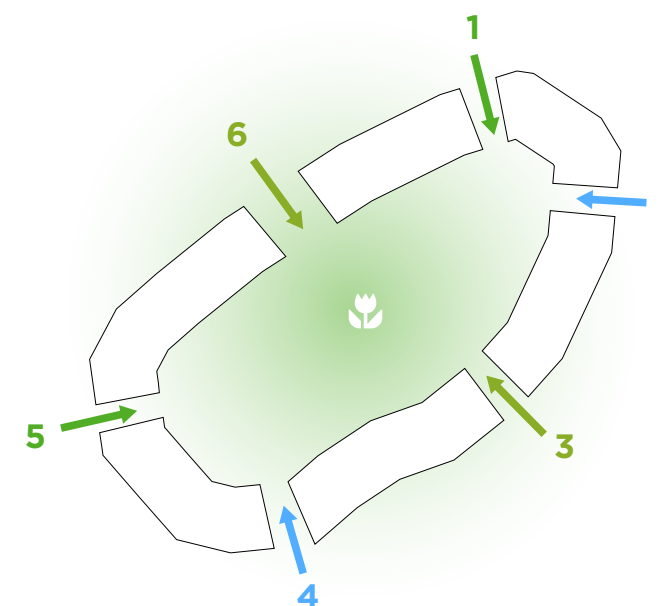
Grund

Areal (100%)
7000 - 14.000 m²



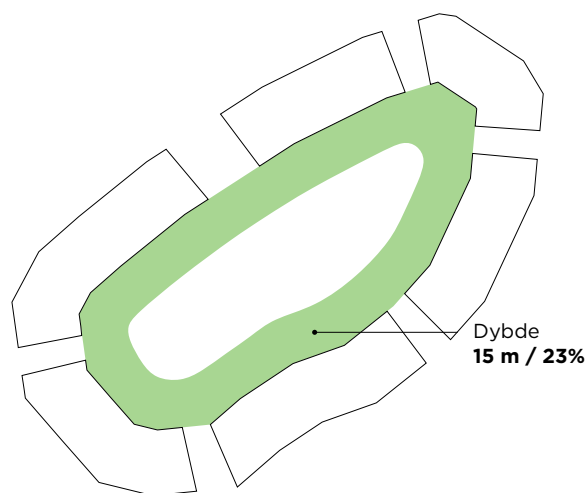
Bebyggelsesstruktur

Maks. dybde 18 m
Maks. procent af grund 60%



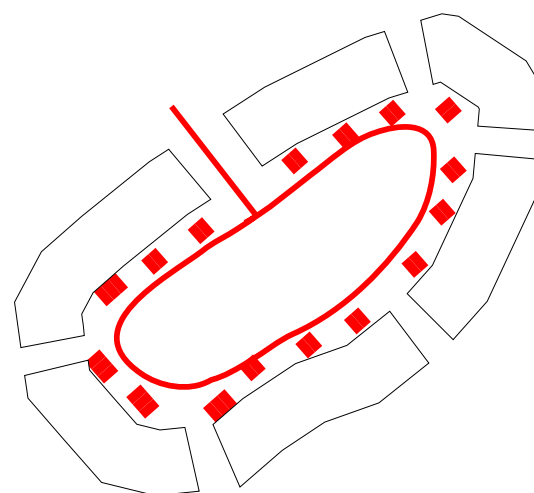
Grønne korridorer

5-8 korridorer (min 6 m)
Min. procent af bebyggelsesring 15%



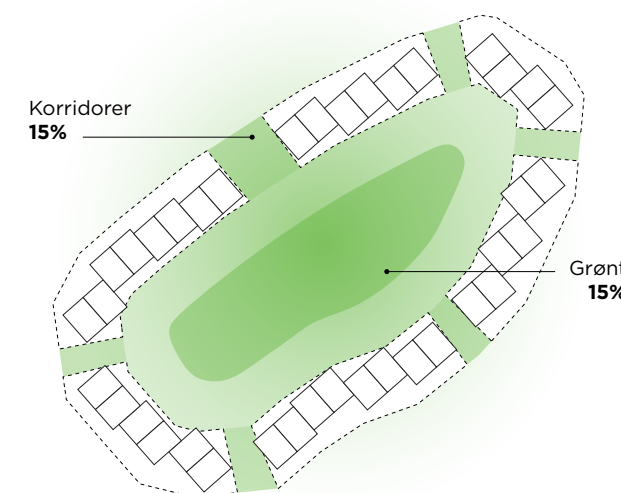
Overgangszone

Maks. dybde: 5-15 m.
Maks. procent overgangzone af grund 30%



Bilregler

3-5 m (fri for forhindringer)
1 P-Plads / Bolig + 1 indbygget



Byggefelt

Maks. fodaftryk 26%
Maks. bebyggelsesprocent 60%
Min. central grønt af grund 15%

DELOMRÅDE B2

RÆKKEHUSE

Delområde B2 Tæt-lav - Rækkehus

Der kan opføres sammenhængende rækkehuse i grupper af 4-6 huse, de kan opføres som dobbelthuse. Hver bolig eller dobbelthus forskydes min. 2 m.
Boligerne skal have integrerede garager i stueetagen. Garagen må ikke fylde mere en 50% af facaden.
Bygningerne skal opføres med indvendige trapper.

Boligerne opføres som 2-3-plans boliger. Terrænets forløb skal vises i bebyggelsesstrukturen ved forskydning af facadehøj-den. Bebyggelsens samlede fodaftryk må ikke overstige 26%. Bebyggelsesprocenten kan være op til 60%

Materialer

Bebyggelsen skal fremstå ensartet i materialevalg med sammenhæng i udtryk/farvetoner. Der er mulighed for etablering af grønne tage.

Grønne korridorer

Klyngen har 6 primære åbninger med en afstand på min. 5 m. Der er mulighed for sekundære åbninger uden specifikke krav på afstand.

Fællesareal

Der skal være et samlet centralt fællesareal på min. 15% af det totale klyngeareal. Der er mulighed for at opføre fælles drivhuse og eller skure i fællesarealerne.

Infrastruktur

Den interne vej er ensrettet og lægges i overgangszonen, med en maks. bredde på 5 m. Alle boliger har 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads i overgangszonen i tilknytning til bolig. Den primære ankomst sker fra gårdrummet.

Private uderum

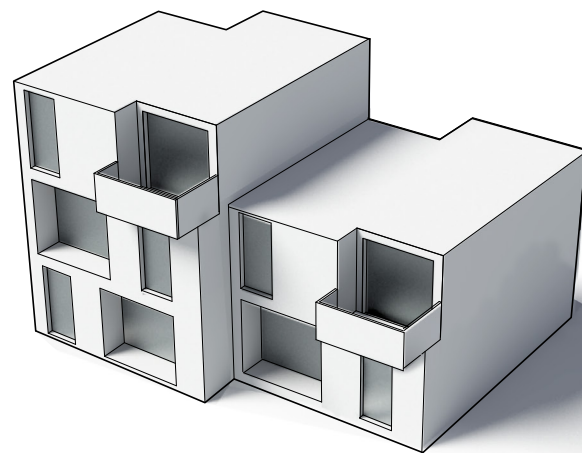
Alle boliger skal have maks. 5 m baghave ud af klyngen mod det omkringliggende landskab. De kan afgrænses mod nabo-ejendom med begrønnet hegn i naboskel op til 1,8 m x 1,8 m ud fra facaden.
Boligernes forhave kan ligge i overgangszonen, med et uderum på maks. 2 m, og kan afgrænses med belægningsskift eller beplantning. Der må ikke etableres hække eller lukket hegn mellem private områder og grønne korridorer. Altaner må etableres over 3 m højde.



- Storparcel for tæt lav boligbebyggelse
- Principiel placering af boligveje 5 m, 15 km/t
- Principiel placering af bebyggelse
- Principiel placering af parkering i bebyggelse
- Principiel placering af parkering i overgangzone
- Fælles friarealer

- Principiel placering af eventuelt et drivhus / fælleshus
- Principiel udstykning for for- og baghaver
- Principiel placering af træer
- Principiel placering af affalds-øer
- Regnvandstier
- Principiel placering af forsinkelsesbassin

- Ensrettet cykelsti
- Principiel placering af sti



RÆKKEHUS 2

Rækkehuse med mulighed for 1 familiebolig, i 2 til 3 plan med beskyttet terrasse i tærræn, delvist indeliggende balkon på 1. sal.
3-4 soveværelser.

Grundplan bygning: 67 m²
Garage: 20 m²

RÆKKEHUS 3

Rækkehuse med mulighed for 1 familiebolig, i 2 til 3 plan med beskyttet terrasse i terræn, delvist indeliggende, og indeliggende balkon på 1. sal.
2-3 soveværelser.

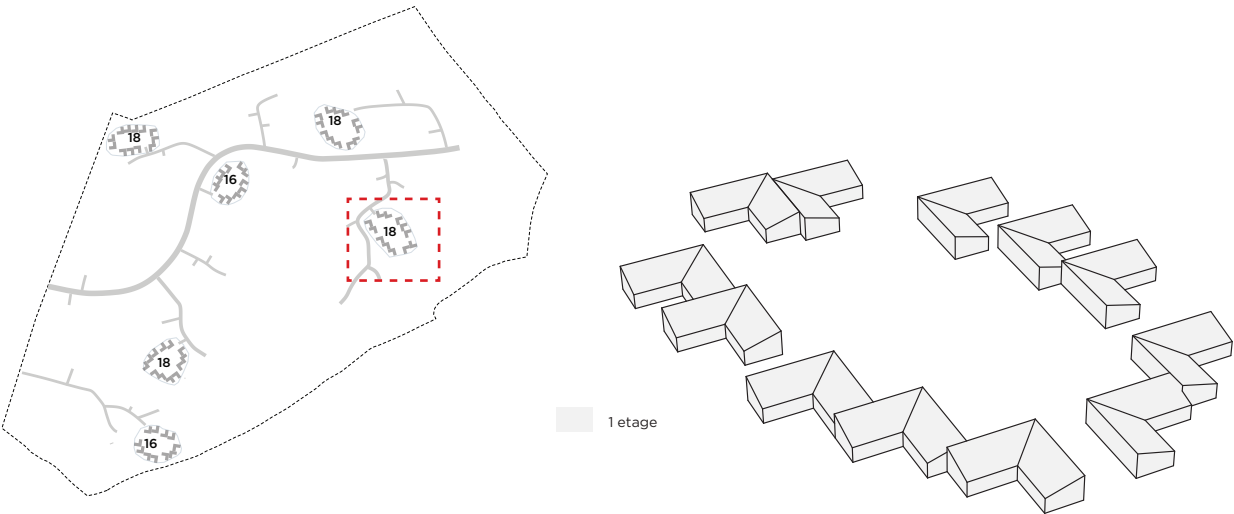
Grundplan bygning: 67 m²
Garage: 20 m²



RÆKKEHUSE PLAN 1:200

DELOMRÅDE B3

KÆDEHUSE



Kædehusklynger

Klynger: **6**
Bolig per klynge: **12-16 boliger**

Total: **97 Boliger**

Typologier

Enkelt villa: **12**

Typologi

Bebyggelsesformen er bygget op over en gårdhavehusmodel, der placeres på små gårdhave'lodder' omkring et indre adgangsrum, der giver biladgang til alle boliger og muliggør, at alle gårdhaver principielt har en kant mod landskabet. Boligerne har alle et sydvendt privat uderum på terræen, som terrasse.

Parkering

I gårdhavehusene varieres mellem parkering i garager og integreret i bebyggelse. Der er udlagt ekstra parkeringspladser i gaderummet.



Romerhusene, Helsingør

Jørn Utzon



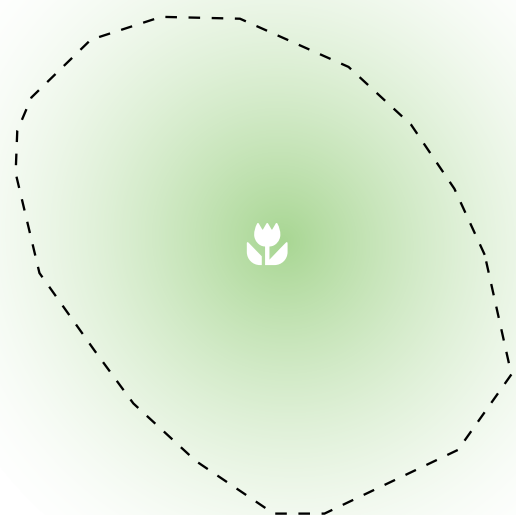
Søholm, Klampenborg

Arne Jacobsen



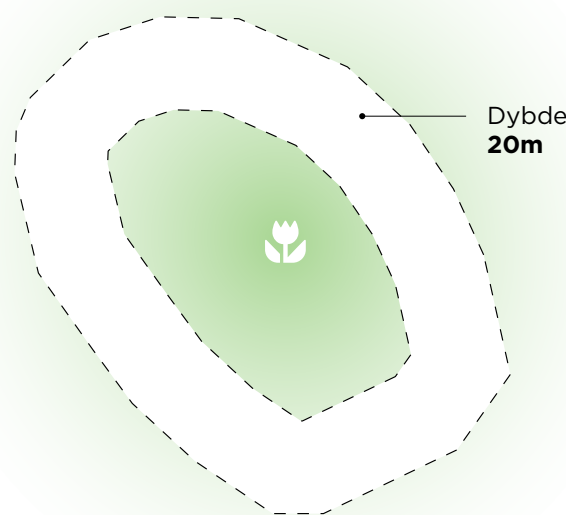
CLF Houses, Argentina

Estudio BaBO



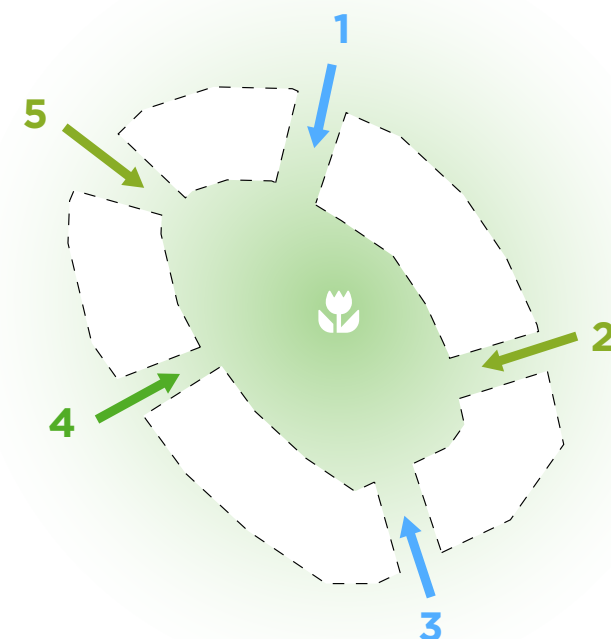
Grund

Areal (100%)
5000 - 7.500 m²



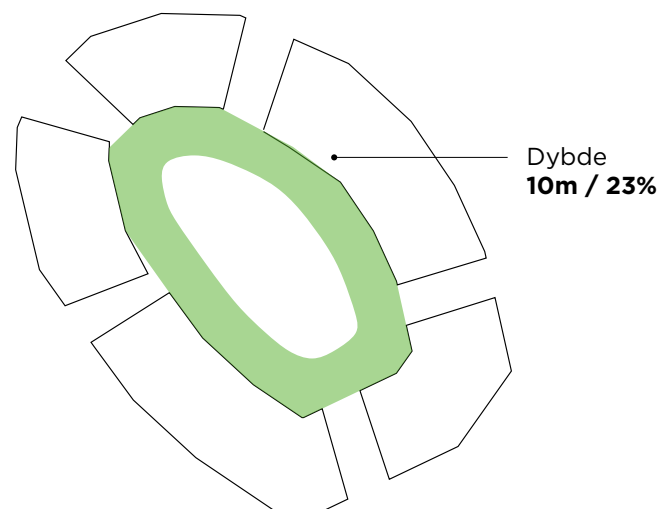
Bebyggelsesstruktur

Maks dybde 18 m
Maks. procent af grund 60%



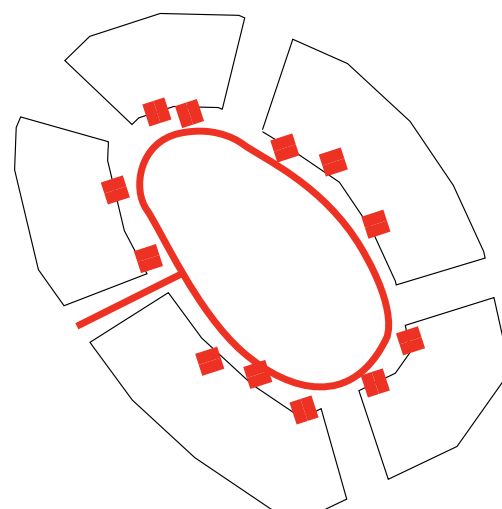
Grønne korridorer

5-6 korridorer (5-8m)
Min. procent grønne korridorer af
bebyggelsesring 16%



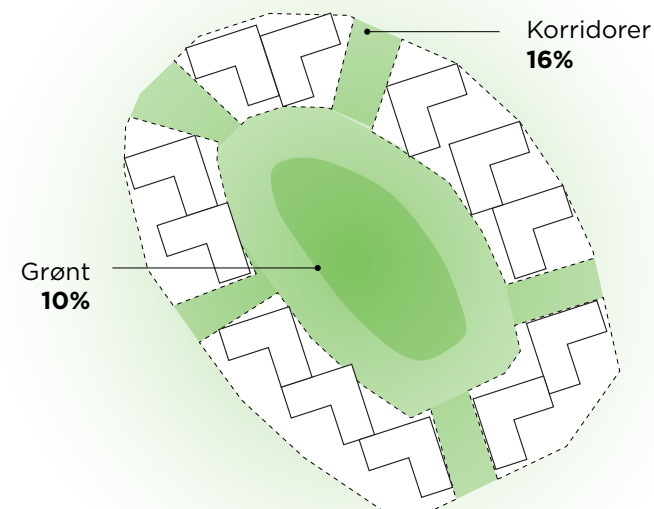
Overgangzone

Maks. dybde 5-10 m
Maks. procent overgangzone af grund 23%



Bilregler

Intern vej 3-5 m (fri for forhindringer)
1 P-Plads / Bolig + 1 indbygget



Byggefelt

Maks. fodaftryk 26%
Maks. bebyggelsesprocent 30%
Min. central grønt af grund 10%

DELOMRÅDE B3

KÆDEHUSE

Delområde B3 Tæt/lav - Kædehuse

Der kan opføres sammenbyggede huse af grupper på 2-4 huse, de kan opføres som dobbelthuse eller kædehuse med maks. 50 meter mellem åbninger i bebyggelsen. Hver bolig eller dobbelthus skal forskydes min. 2 m. Boligerne skal have integrerede garager i stuen. Garageåbning må ikke fylde mere en 25% af facaden.

Boligerne opføres som 1-plans boliger, med mulighed for 2 plan. Bebyggelsesstruktur følger terræn med plan og højdeforskydning mellem boliger. Bebyggelsens samlede fodaftryk må ikke overstige 26%. Bebyggelsesprocenten kan være op til 30%, såfremt beboelsesbygning-er opføres i 2 plan.

Materialer

Bebyggelsen skal fremstå ensartet i materialevalg med sammenhæng i udtryk / farvetoner. Der er mulighed for etablering af grønne tage.

Grønne korridorer

Klyngen har min. 5 primære åbninger med en bredde på min. 5 m.

Fællesareal

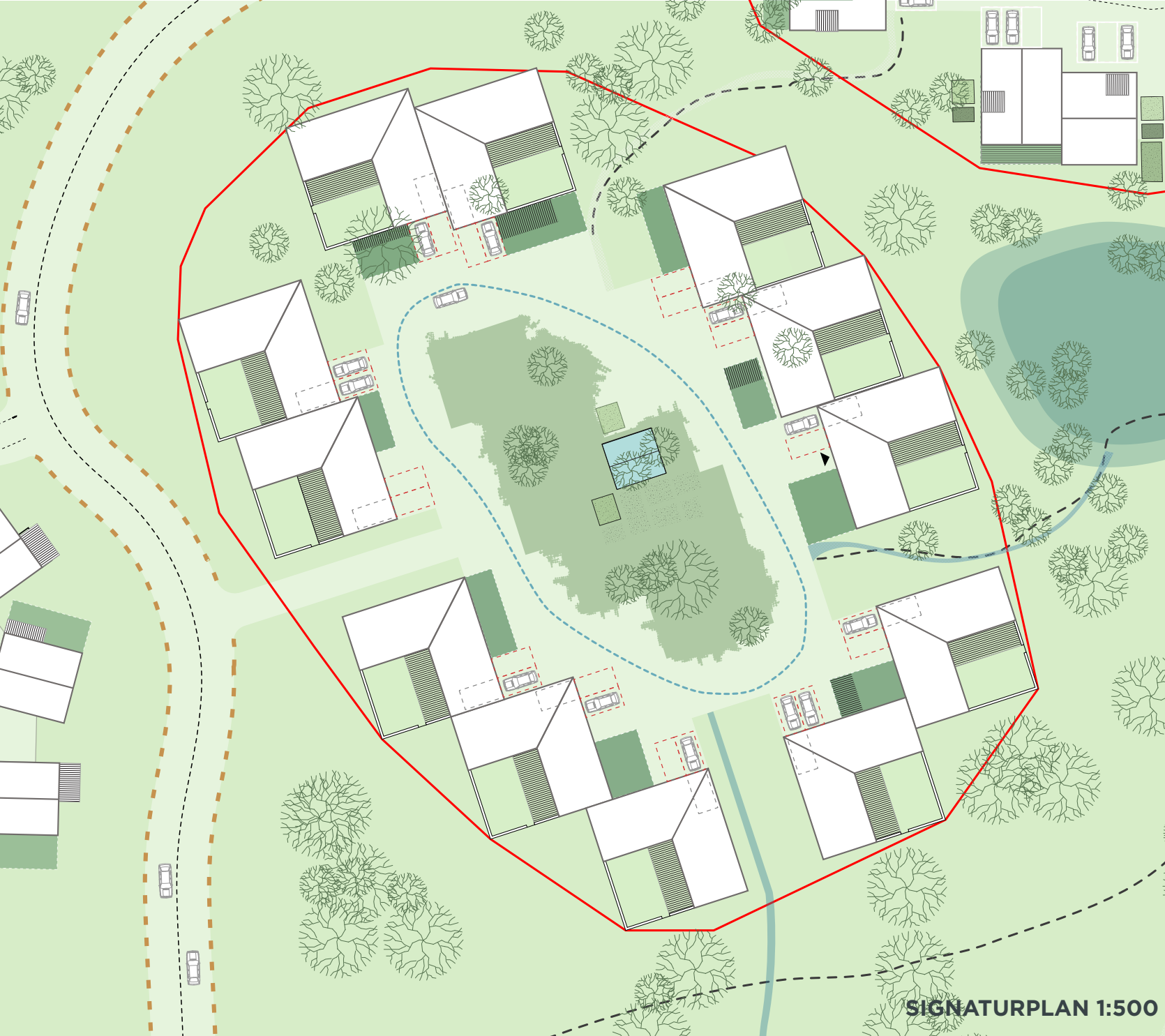
Boligklyngen samles omkring et samlet centralt fællesareal på min. 10% af det totale klyngeareal. Området friholdes for parkering. Der er mulighed for at opføre fællesskure i fællesarealerne.

Infrastruktur

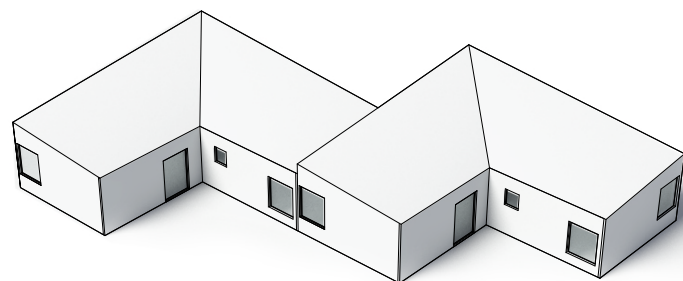
Den interne vej er ensrettes og lægges i overgangszonen, med en maks. bredde på 5 m. Alle boliger har 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads i overgangszonen i tilknytning til bolig. Den primære ankomst sker fra den interne vej.

Private uderum

Alle boliger har en privat baghave på maks. 5 m. mod det omkringliggende landskab. De kan afgrænses mod naboskel, som begrønnet hegn fra facaden. Boligernes forhave med ankomstsituationen kan have et uderum på maks. 2 m, og kan afgrænses med belægningsskift eller beplantning. Der må ikke etableres hæk eller lukket hegn mellem private områder og grønne korridorer. Altaner må etableres over 3 m højde.



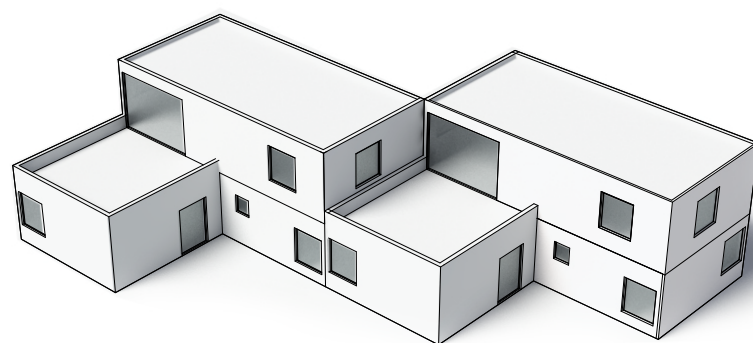
- | | | |
|--|--|---|
|  Storparcel for tæt lav boligbebyggelse |  Principiel placering af eventuelt et drivhus / fælleshus |  Ensrettet cykelsti |
|  Principiel placering af boligveje 5 m, 15 km/t |  Principiel udstykning for for- og baghaver |  Principiel placering af sti |
|  Principiel placering af bebyggelse |  Principiel placering af træer | |
|  Principiel placering af parkering i bebyggelse |  Principiel placering af affalds-øer | |
|  Principiel placering af parkering i overgangzone |  Regnvandstier | |
|  Fælles friarealer |  Principiel placering af forsinkelsesbassin | |



1 ETAGE HUS

Kædehuse med 1 familieboliger
Etplanshuse med beskyttet terrasse, del-
vist indeliggende terrasse i terræn.
2-3 soveværelser.

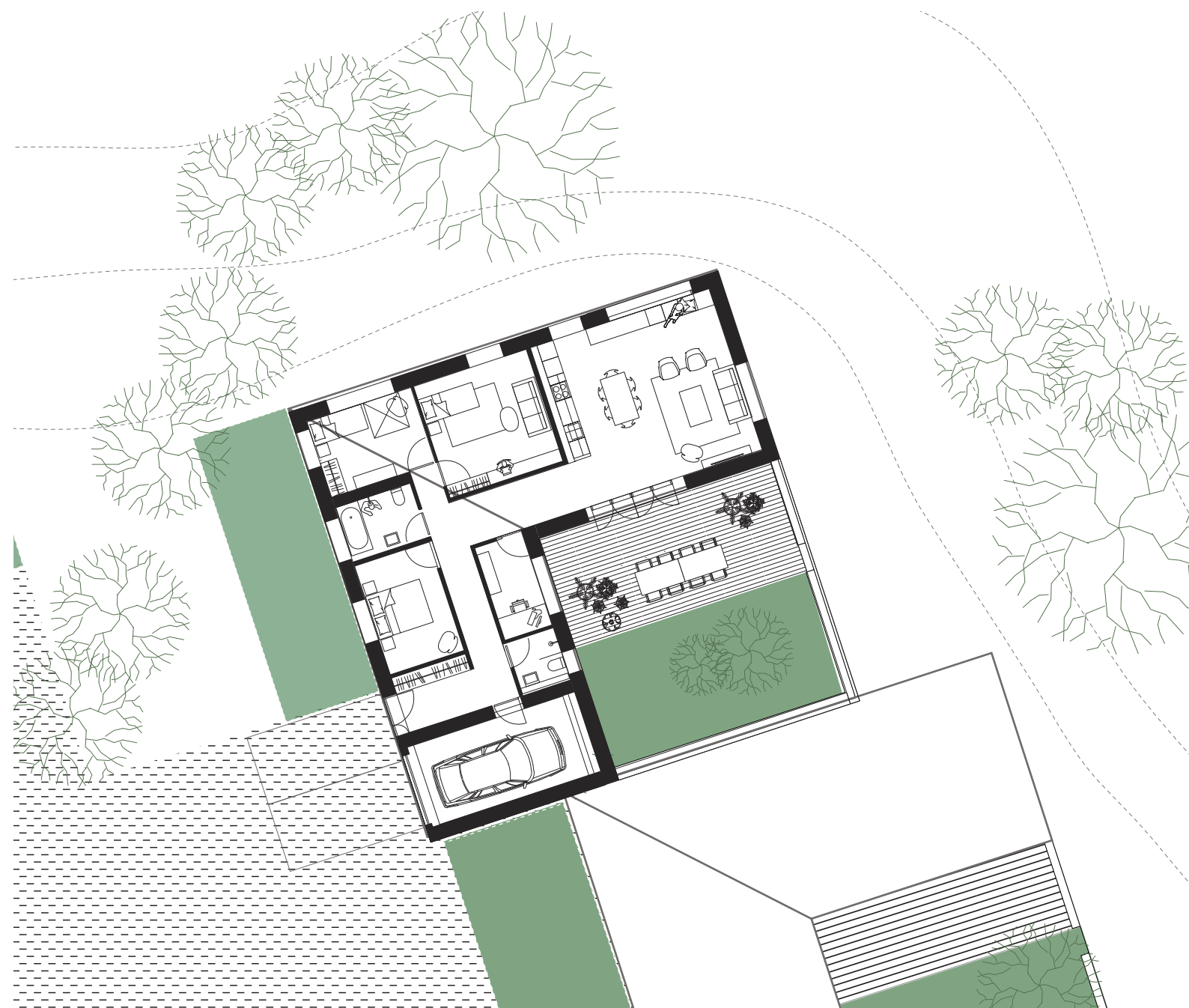
Grundplan bygning: 175 m²



2 ETAGES HUS

Eksempel på kædehus i 2 plan.

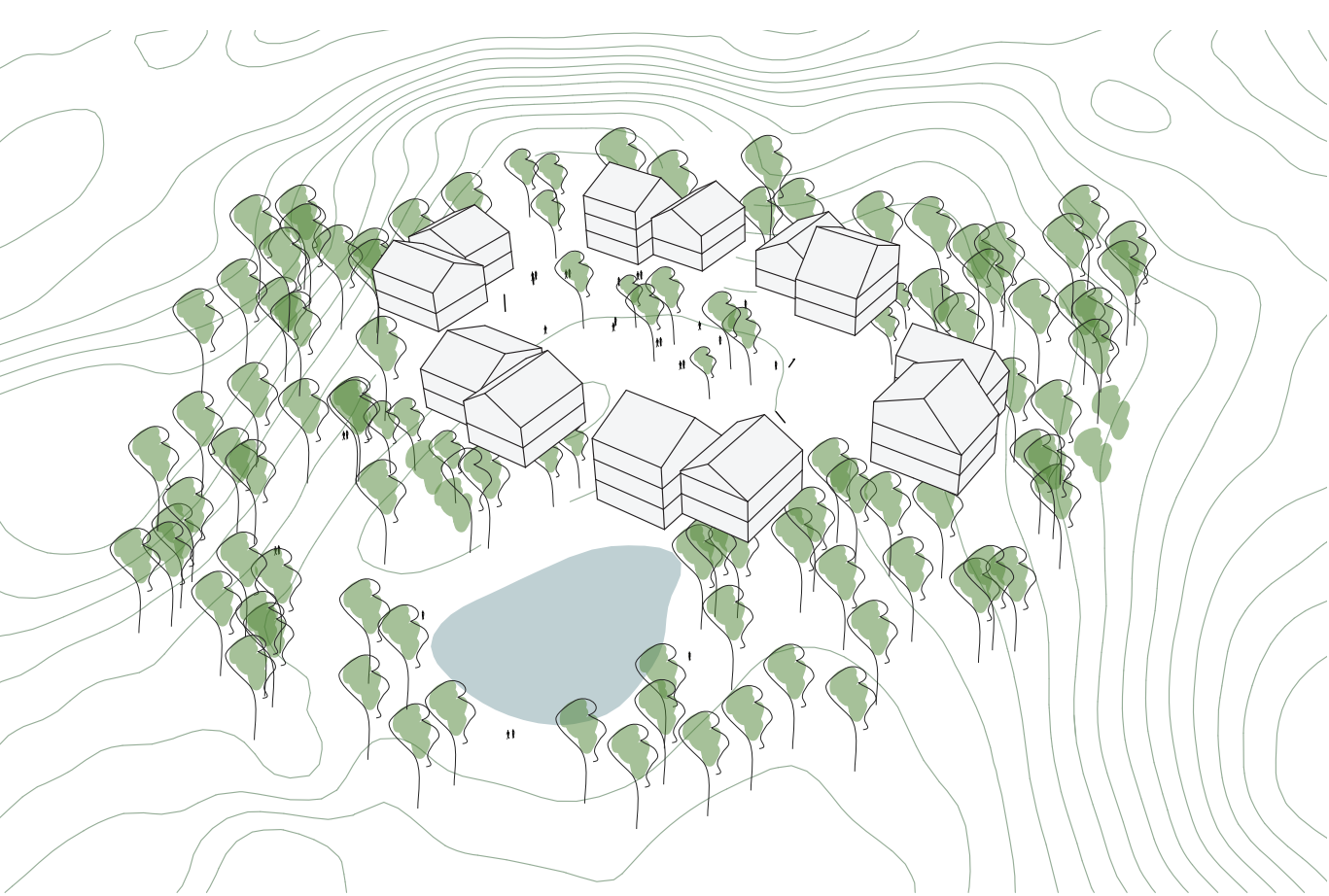
Grundplan bygning: 175 m²



KÆDEHUS PLAN 1:200

DELOMRÅDE B4

LEJLIGHEDER

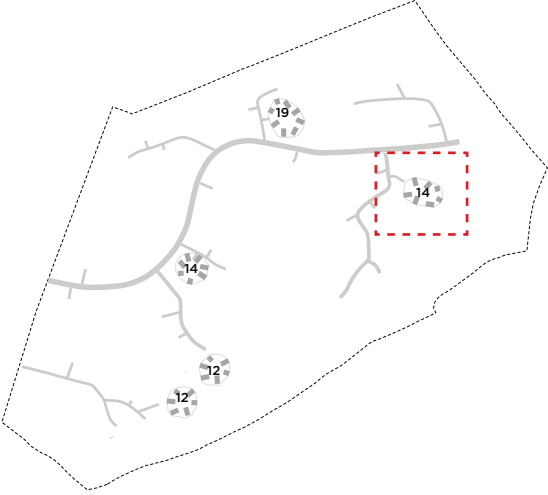


Typologi

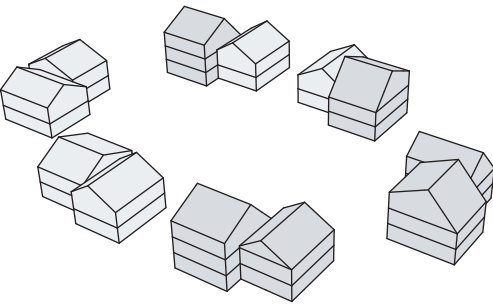
Boligerne er større individuelle familieboliger af lejligheder organiseret over to etager med en sol-terrasse på den øverste etage. Dette giver et minimalt fodaftryk, med mindst muligt indgreb i natur. Boligerne har alle et sydvendt privat uderum ud mod landskabet som enten altan eller terrasse.

Fællesarealer

Det indre gårdrum er organiseret omkring et grønt hjerte, hvor vej og parkeringsarealer samt adgangsarealer til husene ligger rundt om. I de grønne fællesrum er der mulighed for fællesfaciliteter som lege- og opholdsarealer, mens terrasser og altaner ved boligerne udgør de private uderum.



2 etager
3 etager



Lejlighedsklynger

Klynger: 5
Bolig per klynge: **30-40 boliger**

Total: **168 Boliger**

Typologier

2 etages lejligheder: **6**
3 etages lejligheder: **6**



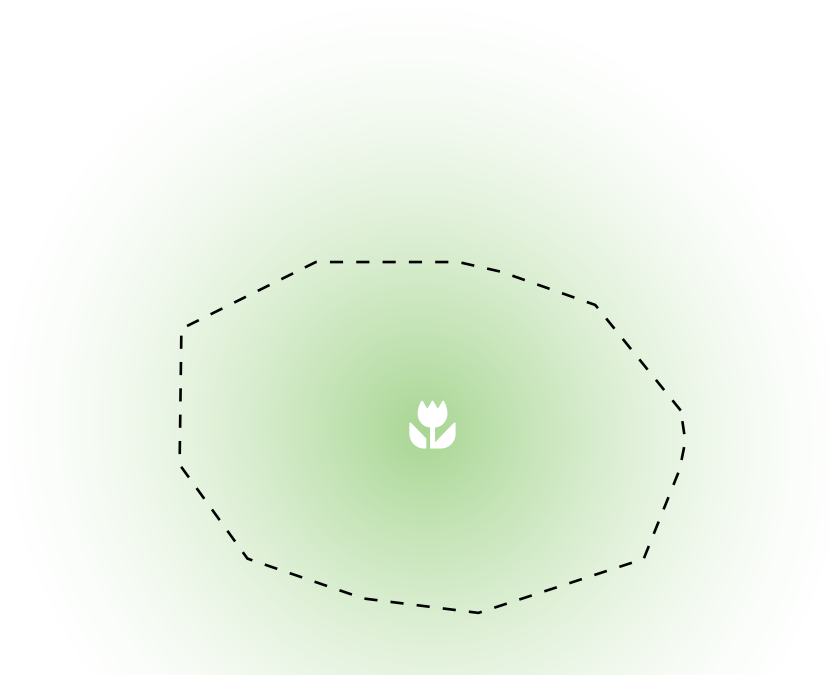
“Den Draad”, Belgium
HUB Architects



Oostduinkerke Residence
BURO II & ARCHI+I

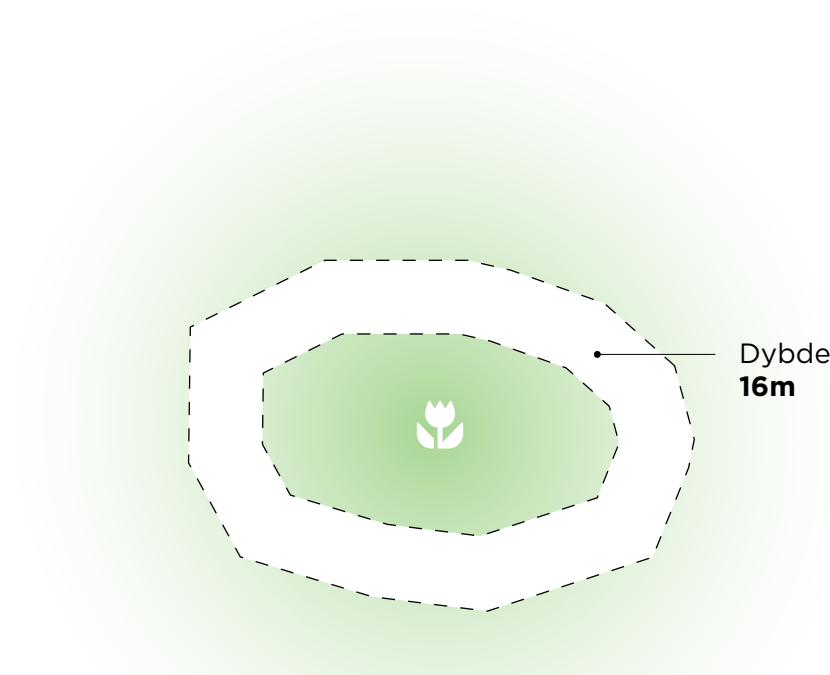


Havnekanten
Vilhelm Lauritzen Arkitekter



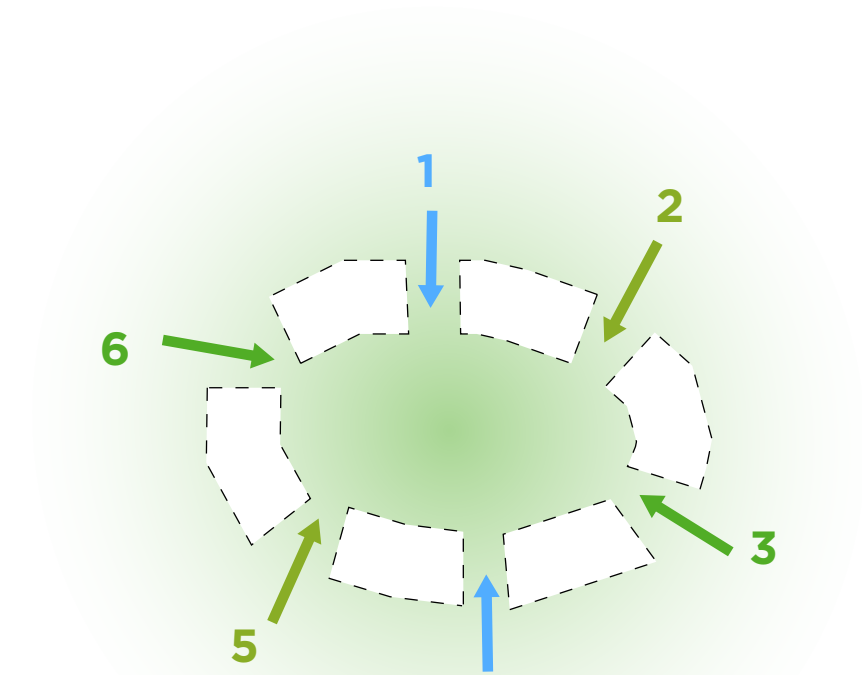
Grund

Areal (100%)
3.500 - 5.000 m²



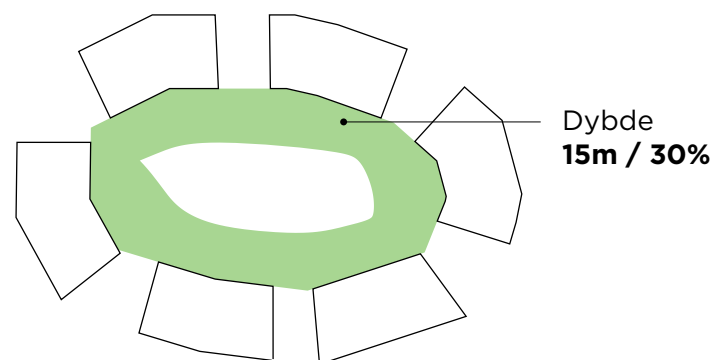
Bebyggelsesstruktur

Maks. dybde 16 m
Maks. procent af grund 65%



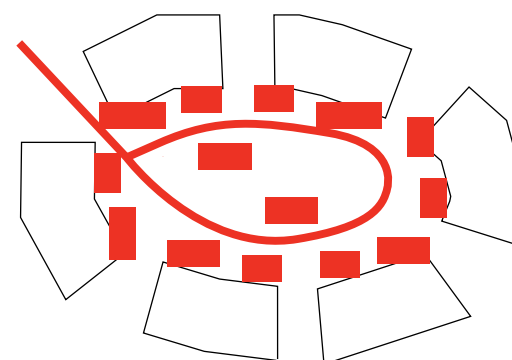
Grønne korridorer

6-8 korridorer (min. 5 m)
Min. procent grønne korridorer af
bebyggelsesring 25%



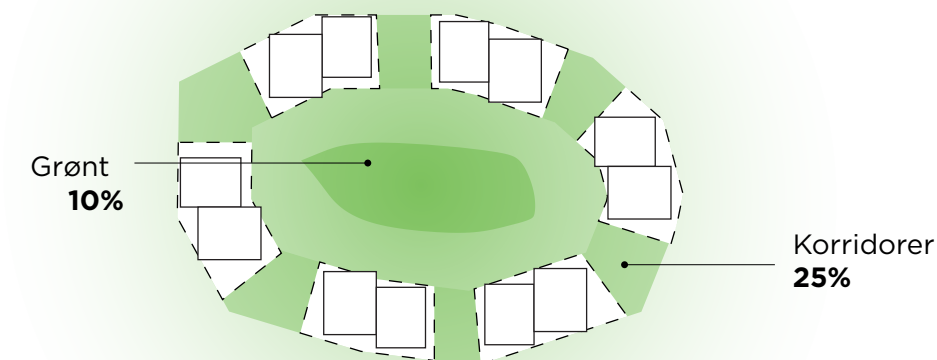
Overgangzone

Maks. dybde 5-15 m
Maks. procent overgangszone af grund 30%



Bilregler

Intern vej 3-5 m (fri for forhindringer)
1,5 P-Plads / Bolig



Byggefelt

Maks. fodaftryk 26%
Maks. bebyggelsesprocent 65 %
Min. central grønt af grund 10%

DELOMRÅDE B4

LEJLIGHEDER

Delområde B4 - Etageboliger

Der kan opføres etageboliger som enkeltstående bygninger eller i parvis forskudt. Hver bygning roteres i forhold til hinanden for at få bedst lysforhold og udsyn til landskab.

Boligerne opføres som 2-3 etages bygninger, med mulighed for at opføre 4 etager med tagprofil. Parbebyggelse skal forskydes min. 2 m. Terrænets forløb kan vises i bebyggelsen ved forskydning af facadehøjden, eller som asymmetriske tage.

Bebyggelsens samlede fodaftryk må ikke overstige 26%.

Bebyggelsesprocenten kan være op til 65%, såfremt beboelses-bygninger opført i 3 plan.

Materialer

Alle boligbebyggelser fremstår ens i materialitet. Materialer understreges af det overordnede materialevalg/farvetoner.

Der er mulighed for etablering af grønne tage. Det er vigtigt at placere vinduesåbninger mod de grønne korridorer for at skabe tryghed.

Grønne korridorer

Klyngen har 6 primære grønne korridorer med en afstand på min. 5 m. Der er mulighed for sekundære åbninger uden specifikke krav på afstand.

Fællesareal

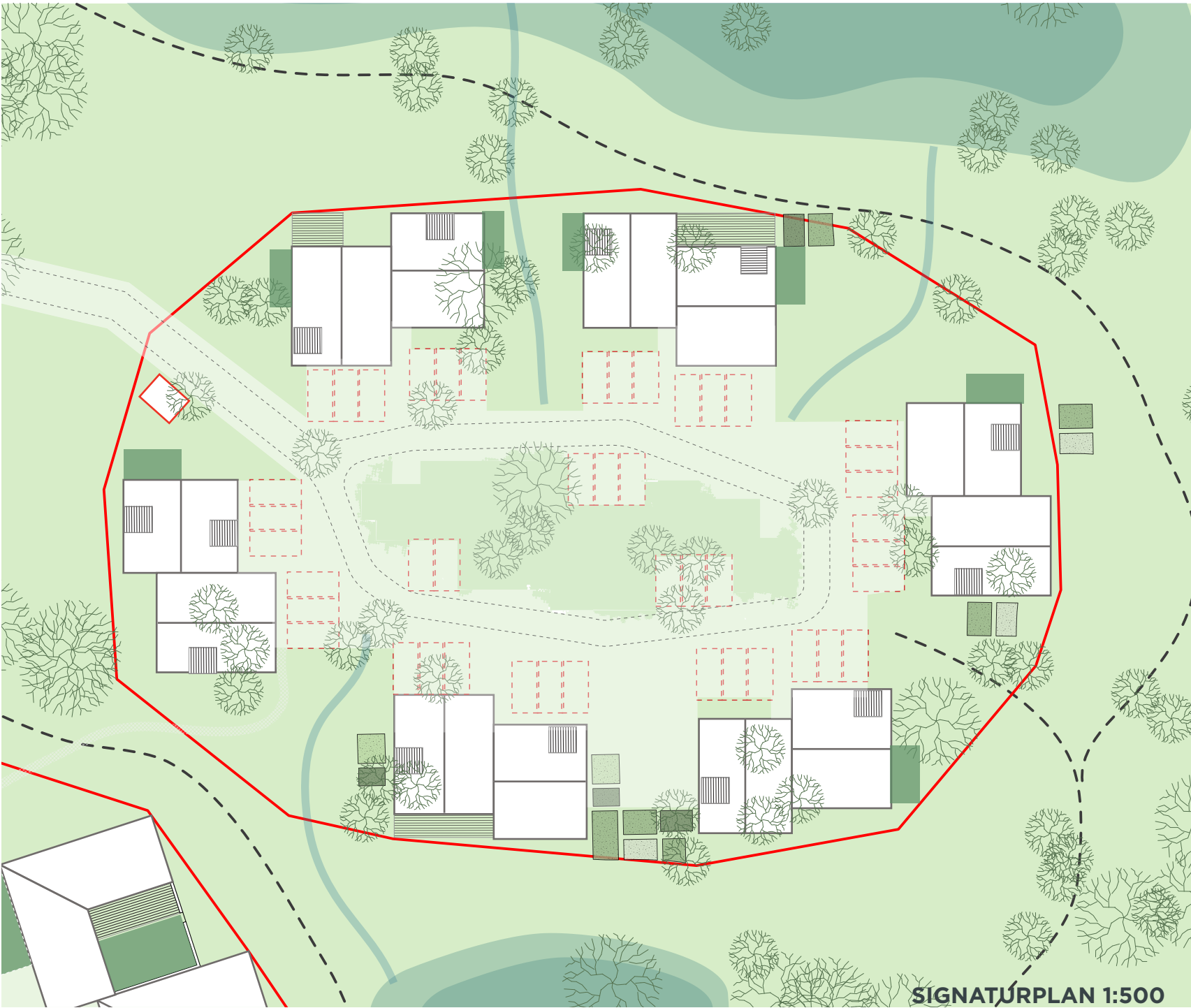
Boligklyngen samles omkring et samlet centralt fællesareal på min. 10% af det totale klyngeareal. Området friholdes for parkering. Der er mulighed for at opføre fællesskure i fællesarealerne.

Infrastruktur

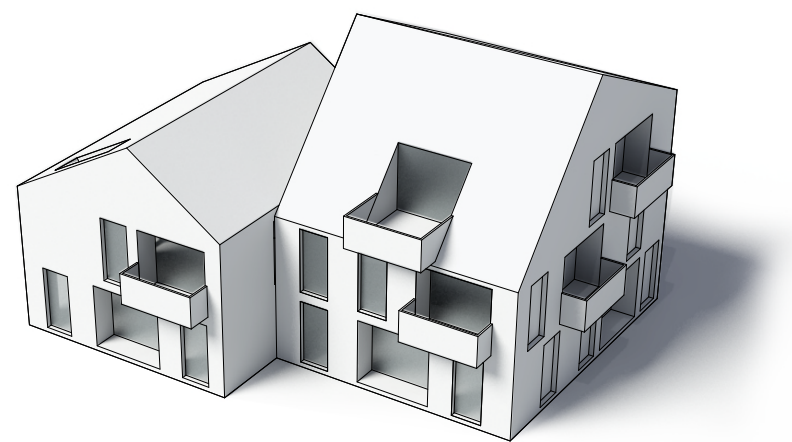
Den interne vej lægges i overgangszonen, med en maks. bredde på 5 m. I boligområdet B4, udlægges der 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering etableres primært som samlet parkering i grupper på maks. 5 med begrønning. Den primære ankomst sker fra gårdrum.

Private uderum

Boligerne i stueplan har mulighed for at etablere en have på 2 m kantzone. Det er muligt at opføre hegn mod skel. Boligerne udføres med terrasser i stueplan, tagterrasser og altaner. Der må etableres altaner fra 3 m højde.



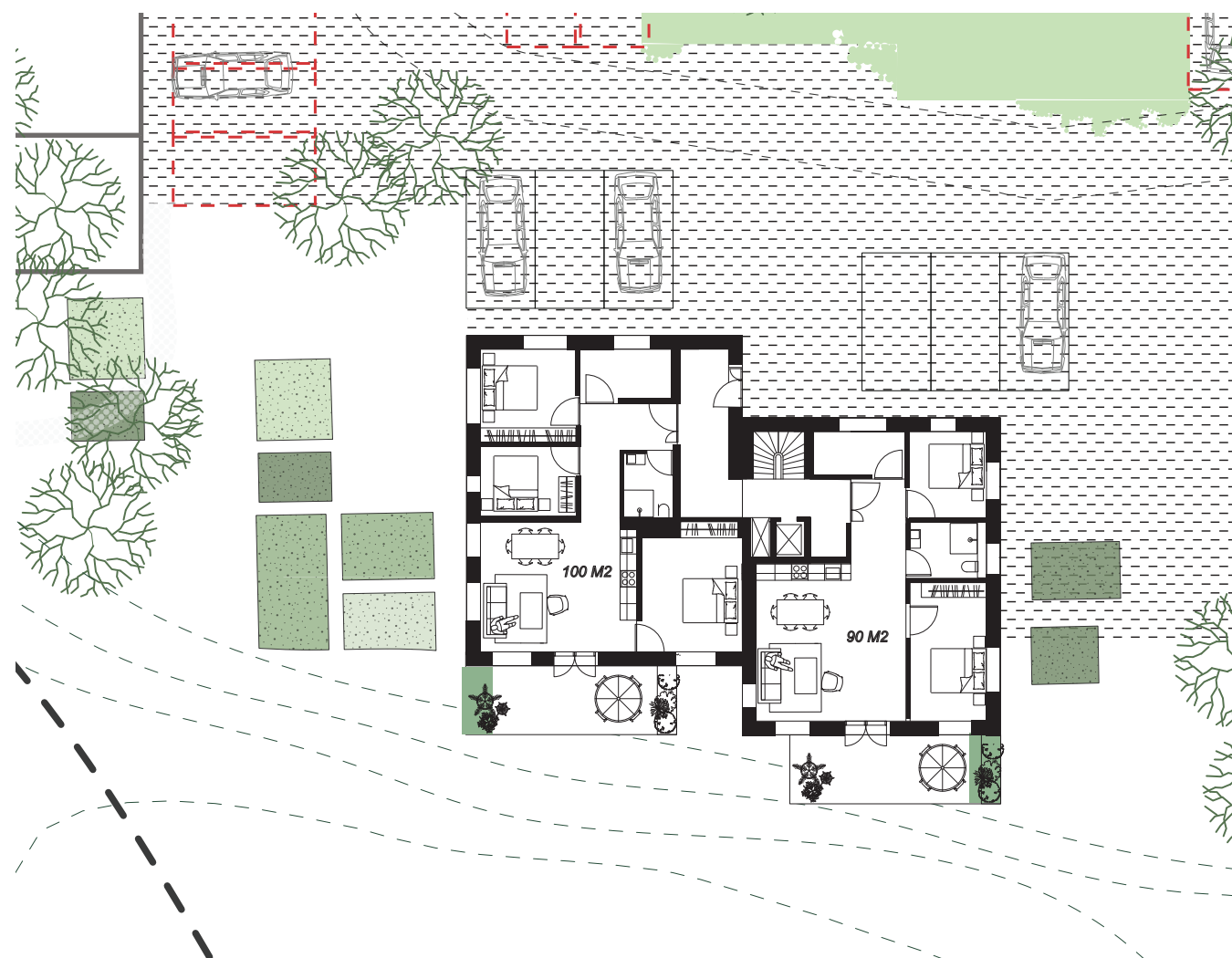
- | | | |
|--|--|-----------------------------|
| Storparcel for tæt lav boligbebyggelse | Principiel placering af eventuelt et drivhus / fælleshus | Ensrettet cykelsti |
| Principiel placering af boligveje 5 m, 15 km/t | Principiel udstykning for for- og baghaver | Principiel placering af sti |
| Principiel placering af bebyggelse | Principiel placering af træer | |
| Principiel placering af parkering i bebyggelse | Principiel placering af affalds-øer | |
| Principiel placering af parkering i overgangzone | Regnvandstier | |
| Fælles friarealer | Principiel placering af forsinkelsesbassin | |



LEJLIGHEDER - STORE

Lejligheder med mulighed for 4-6 familier.
2 lejligheder per plan, med beskyttet terrasse, delvist indeliggende, og indeliggende balkon på 1. sal og terrasse i terræn.
2-3 soveværelser.

Grundplan bygning: 200 m²
Boareal: 75-100 m²

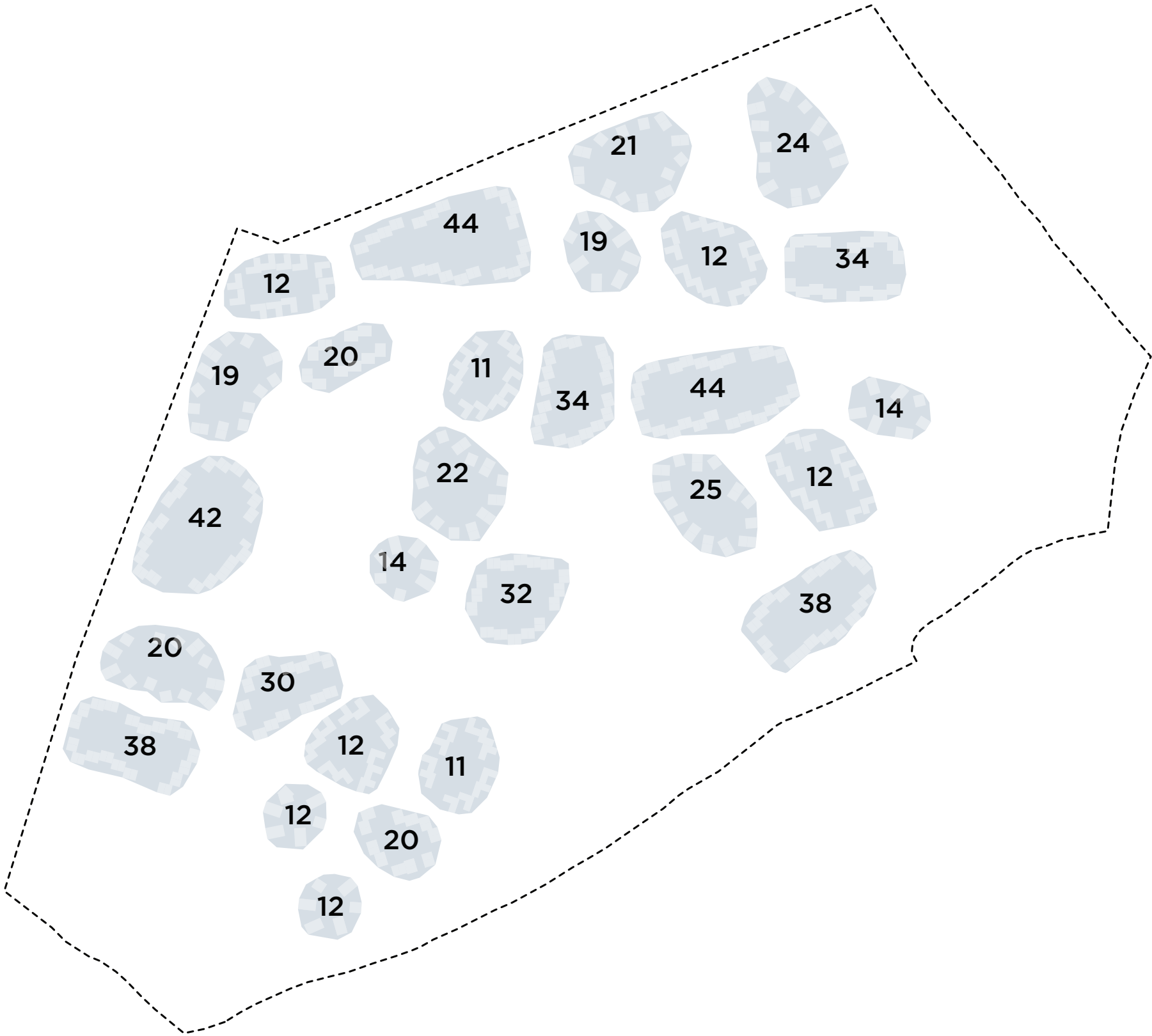


Lejlighed 1:
100 m²

Lejlighed 2:
90 m²

SAMLET BEBYGGELSE

B1 Villaer	131
B2 Rækkehuse	372
B3 Kædehuse	70
B4 Lejligheder	168
TOTALT	<u>741</u>



KLYNGESTØRRELSER

Afstand mellem hver klynge skal minimum være 14 m.
12 m afstand fra stamvejen.
7 m fra stikveje.



B1 Villaer

Størrelse min: 7.000 m²
Størrelse maks: 10.000 m²

B2 Rækkehuse

Størrelse min: 4.500 m²
Størrelse maks: 14.500 m²

B3 Kædehuse

Størrelse min: 5.000 m²
Størrelse maks: 8.000 m²

B4 Lejligheder

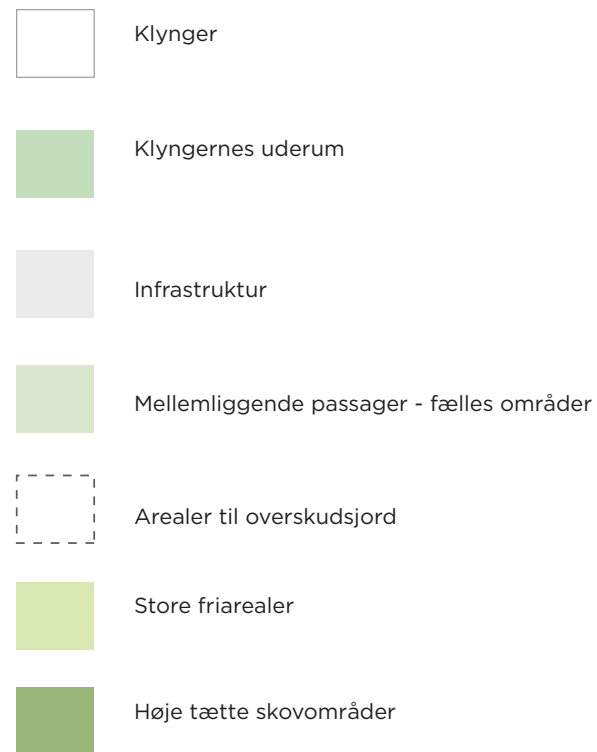
Størrelse min: 3.500 m²
Størrelse maks: 5.000 m²

LANDSKABSPLAN

De eksisterende naturkvaliteter deler området ind efter særlige karakterer, hvor områderne bindes sammen med naturlige overgange. Visionen er fokuset på at skabe fællesskab, rekreation, forskellige naturkvaliteter og landskabelige oplevelser.

Områderne karakteriseres efter:

- Klyngestrukturernes private uderum
- Mellemliggende grønne passager, fælles område (mellem klyngerne)
- Høje og tætte skovområder
- Fælles friarealer



ANGIVELSE AF FUNKTIONER

