

KVALITETSPROGRAM
NOVEMBER 2015



Nærheden

FREMTIDENS FORSTAD

NærHeden

FREMTIDENS FORSTAD

Kvalitetsprogram for NærHeden P/S

NærHedens kvalitetsprogram er udarbejdet af NærHeden P/S i samarbejde med følgende rådgivere:

Arkitema Architects

Orbicon

VIA Trafik A/S

Esbensen A/S

Karres en Brands

Everyday Studio

NærHeden P/S har ophavsret til alle fotos og illustrationer med mindre andet er angivet. Der må citeres frit fra kvalitetsprogrammet, såfremt NærHeden P/S angives som kilde.

Redaktionen er afsluttet oktober 2015

Publikationen kan frit downloades og kopieres fra www.naerheden.dk

Forsideillustration:
Kvarterplads,
Arkitema Architects

INDHOLD

Forord	03	Bebyggelsens møde med naboarealer	29
NærHeden - Fremtidens forstad	05	Forsyning	29
Kvalitetsprogrammets indhold og formål	05	Tilgængelighed	29
Hvad er så det særlige ved NærHeden?	05	Støj	31
Planens hovedgreb	07	Landskab, byrum og friarealer	33
Rollefordeling	09	Mødesteder	33
NærHedens ansvar	09	Kantzoner	35
Udviklers ansvar	09	Levedygtige grønne miljøer	37
Principper for fremtidig drift	11	Digital infrastruktur	37
Samarbejdsproces	13	Smart affaldshåndtering	37
Bebyggelser og arkitektur	15	Jord og geoteknik	37
Kvarterernes karakteristika	16	Lokal afledning af regnvand	39
Variation i bebyggelsesplanen	26	Parkering	40
Variation i facader og materialer	27	Kvalitetsniveau på veje	42
Variation i bolig- og ejerformer	27	Kvalitetsniveau på kvarterpladser	47
		Kvalitetsniveau på grønne arealer	48
		Fotokreditering	51



FORORD

Kære udviklere

Dette kvalitetsprogram er skrevet specielt til jer. NærHeden P/S ønsker, at rammerne for samarbejdet er så klare som muligt - helt fra start. I kan være investorer, developere eller andre typer af ejendomsudviklere, men i det følgende bliver I omtalt som *udviklere*.

Det er afgørende for projektet, at der skabes de bedste bolig- og bokvaliteter i NærHeden, og vi vil derfor fremme et højt kvalitetsniveau hos alle, der ønsker at opføre bygninger og bebyggelser i NærHeden. Samtidig er selskabet garant for, at alle arealer uden for storparcellerne er præget af det samme høje kvalitetsniveau.

Vi håber, at kvalitetsprogrammet, som er et supplement til udviklingsplanen, vil bidrage positivt til den nødvendige forventningsafstemning og i sidste ende bidrage til en god investeringssikkerhed for alle, der investerer i NærHeden.

Venlig hilsen

NærHeden P/S



Nærmiljø i boligklynge i Havekvarteret

NÆRHEDEN - FREMtidENS FORSTAD

KVALITETSPROGRAMMETS INDHOLD OG FORMÅL

Formålet med dette kvalitetsprogram er at sikre, at NærHedens visioner om en tæt, bæredygtig og levende by bliver realiseret i et frugtbart samspil mellem udviklerne og NærHeden P/S.

NærHedens kvalitetsprogram skal bruges til at sikre kvalitet i udviklingen af den nye bydel NærHeden. Kvalitetsprogrammet er således på den ene side et dialogværktøj, der skal bruges af interesserede udviklere, som gerne vil bygge i NærHeden. På den anden side er den et sæt retningslinjer for, hvordan NærHeden P/S vil sikre kvalitet i byggemodningen, som selskabet selv varetager.

Kvalitetsprogrammet beskriver nærmere, hvordan begrebet kvalitet skal forstås i denne sammenhæng, og kan hjælpe udviklerne til en forståelse af selskabets intentioner og de krav, som NærHeden P/S vil stille til byggeri og anlæg på de enkelte storparceller. Kravene er formuleret, så de kan udmøntes gennem den dialogproces, der skal foregå mellem udvikler og NærHeden P/S.

NærHeden P/S tilbyder udviklerne en mulighed for gennem dialog aktivt at bidrage til byudviklingen fra starten. Selskabet vil sikre, at alle, der etablerer byggerier og anlæg i området, lever op til de samme høje kvalitetskrav, som gælder for selskabets egen byggemodning, der omfatter alle arealer uden for storparcellerne.

HVAD ER SÅ DET SÆRLIGE VED NÆRHEDEN?

NærHeden skal være et eksempel på fremtidens bæredygtige forstad, hvor fællesskaber, aktiviteter og trivsel skaber livskvalitet for en bred gruppe af nye beboere.

NærHeden er en tæt og moderne bydel, der kombinerer byens tæthed, byliv og gode muligheder for fællesskaber med forstadens grønne boligkvaliteter og mulighed for privathed. Her er tætte bebyggelser med intime byrum imellem, små private haver, fællesfaciliteter, optimale forbindelser til offentlig transport og motorvejsnet, 20 min. med tog til Københavns Hovedbanegård, et bredt udvalg af fritidsaktiviteter, en af Danmarks mest moderne skoler, gode indkøbsmuligheder og storslået natur.

NærHedens mål er at skabe rammerne for det nemme og smarte liv, hvor beboernes daglige gøremål med f.eks. transport, indkøb, aflevering og hentning af børn, fritidsaktiviteter osv. går op i en højere enhed. Samtidig bliver der gjort en særlig indsats for at understøtte mulighederne for forskellige former for fællesskaber.

Partnerskabets ambitioner er høje, men det er viljen og evnerne til at lykkes også.

NærHeden P/S er ejet 50% af Realdania By og 50% af Høje-Taastrup Kommune, hvilket blandt andet sikrer gode rammer for samarbejdet i forhold til den kommunale forvaltning. Udviklerne får derved samlet set en god investeringsikkerhed i NærHeden.



PLANENS HOVEDGREB

Et markant træk ved den fysiske plan for NærHeden er det rekreative Loop, byens grønne og blå åre, der binder den nye bydel sammen med Hedehusene i et parkbånd med regnvandsanlæg, cykel-og gangstier samt aktivitetszoner.

Udadvendte funktioner som skole, detailhandel og kultur koncentrerer langs Loopet for at sikre byliv og aktiviteter på flere tidspunkter af døgnet, og byens tæthed og byrum af høj kvalitet understøtter udeliv og samvær med naboer og andre i bydelen.

Trafikalt kobles NærHeden op på Hedehusene med en ny broforbindelse over jernbanen, og endvidere er byens bebyggelser opdelt i fire kvarterer med forskellig identitet.

Der er som supplement til de fælles byrum private arealer til alle boliger: en lille have, altan eller tagterrasse, således at det enkelte menneskes behov for privathed tilgodeses, og der er nem adgang til natur og grønne områder, hvilket er en af forstadens styrker.

Da NærHeden bliver en tæt by i forhold til den traditionelle forstad, lægges der særlig vægt på, at de tilgængelige friarealer udformes på en måde, som gør, at de kan udnyttes maksimalt til ophold og aktiviteter, og at byrummene taler til den æstetiske sans.

I NærHeden findes der således kun friarealer, som skaber værdi for bydelen, og det gælder både på storparcellerne og uden for disse. Kort sagt skal der vises omsorg for alle fællesarealer i NærHeden.



NÆRHEDENS BYGGEMODNING

■ Oversigt over arealer som NærHeden byggemodner

ROLLEFORDELING

NÆRHEDENS ANSVAR

NærHeden P/S etablerer den overordnede byggemodning: veje (adgangsvej, fordelingsvej og lokalveje), Loopet, byrum (fx stationsforplads, kvarterpladser og udekøkken), opgradering af naturområderne samt etablering af forsyningsledninger til skel. Som udgangspunkt opfører selskabet også bydelens parkeringshuse.

Desuden er NærHeden P/S ansvarlig for markedsføring og branding af bydelen gennem forskellige former for aktiviteter og anden markedsføring. Selskabets markedsføring vil understøtte den markedsføring, som udviklerne selv står for på de konkrete storparceller, og der vil desuden være mulighed for at tilrettelægge en fælles markedsføringsindsats.

NærHeden P/S vil etablere byggemodningen med et højt kvalitetsniveau, som understøtter de værdier, som udviklerne skaber med deres byggerier.

Hertil kommer, at Høje-Taastrup Kommune investerer markant i projektet i form af kultur- og idrætsfaciliteter med springgymnastikcenter i 2016, en ny bro over banen i 2020 samt et ambitiøst skoleprojekt, som realiseres i 2018 og 2019. Desuden etableres i takt med udviklingen af byen de nødvendige børneinstitutioner.

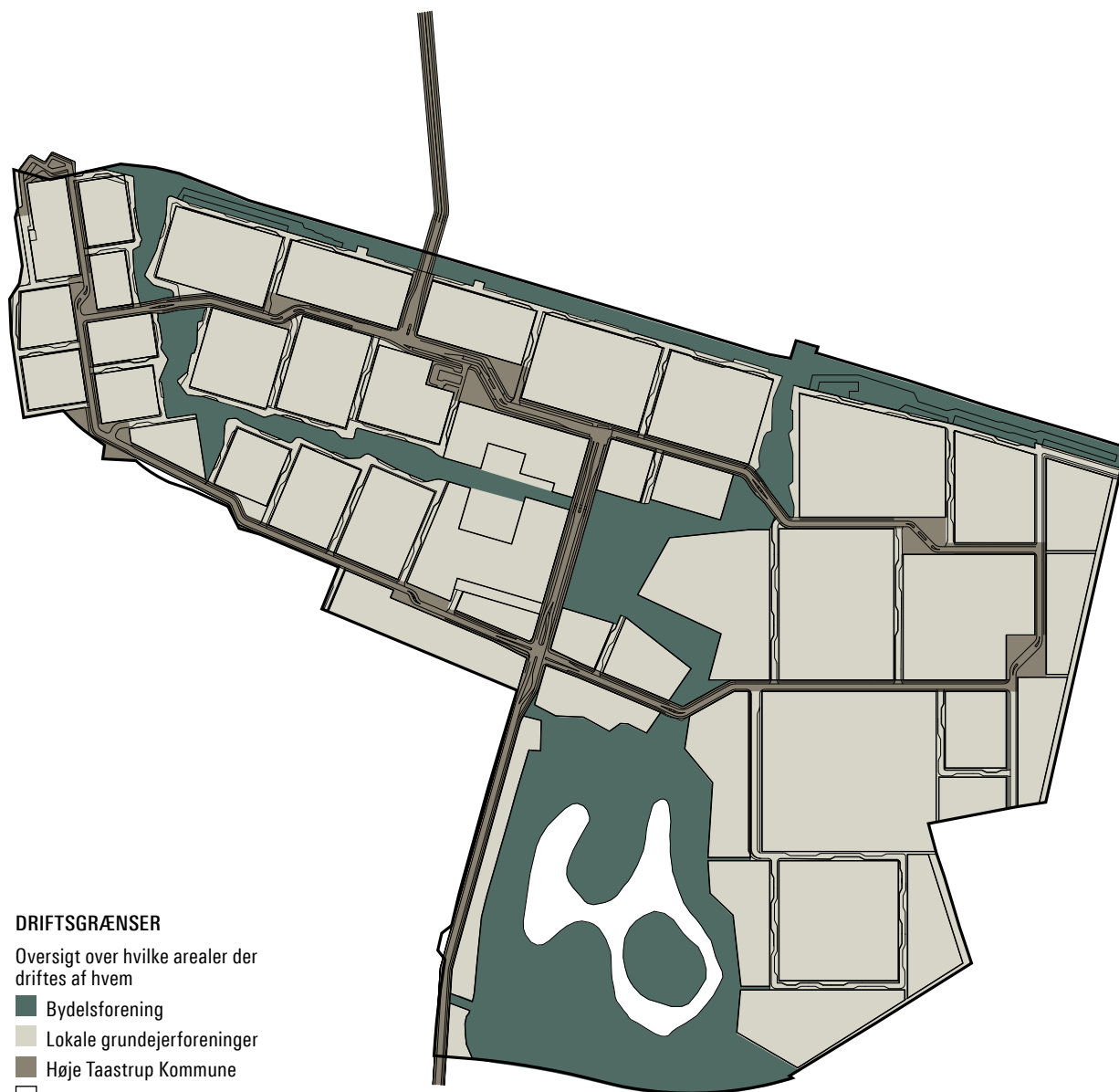
UDVIKLERS ANSVAR

NærHeden P/S forventer, at udvikler udviser engagement i at realisere selskabets mål om en tæt og moderne forstad af høj kvalitet. Udvikler har indledningsvist ansvaret for udarbejdelse af et skitseprojekt, og sidenhen for planlægning og etablering af alle anlæg inden for storparcellens områdegrænse.

Hertil kommer, at udvikler forventes at samarbejde med NærHeden P/S om markedsføring af bydelen. Udvikler er selv ansvarlig for markedsføring i forbindelse med salg af boliger m.v.

NærHeden P/S ønsker, at professionelle samarbejdspartnere kan honorere følgende overordnede krav, der skal sikre kvaliteten i byudviklingen:

- Økonomisk soliditet
- Gode referencer på byggerier, der matcher NærHedens visioner i forhold til bæredygtighed og bykvalitet mm.
- Dialog med NærHeden om udvikling af eget projekt



DRIFTSGRÆNSER

Oversigt over hvilke arealer der driftes af hvem

- Bydelsforening
- Lokale grundejerforeninger
- Høje Taastrup Kommune
- Høje Taastrup Forsyning

PRINCIPPER FOR FREMTIDIG DRIFT

Som udgangspunkt baserer NærHeden sig på følgende principper i driftsfasen:

Før de første grundsalg gennemføres i NærHeden, stiftes *Bydelsforeningen*, som er hele NærHedens overordnede grundejerforening, hvor alle grundejere i NærHeden har medlemspligt. Medlemspligten tinglyses på alle matrikler i NærHeden.

Derudover oprettes der som udgangspunkt på alle de enkelte storparceller en lokal *grundejerforening*, hvor ejere inden for storparcellen har medlemspligt. Grundejerforeningen stiftes i forbindelse med salg af de enkelte storparceller.

Bydelsforeningen har ansvaret for driften af Loopet, eventuelle kvarterhuse, p-husene og fælles p-arealer uden for vejene samt for driften af naturområderne.

Samtidig fungerer bydelsforeningen som regnvandslaug og har dermed ansvaret for driften af de dele af regnvandsanlægget, som ikke er offentlige eller er placeret inden for storparcellerne.

Grundejerforeningen for hver enkelt storparcel har ansvaret for driften af de interne friarealer på storparcellen, eventuelle andre fællesfaciliteter, LAR-anlægget internt på storparcellen samt for de omgivende private fællesveje (lokalveje) til vejmidte jf. privatvejsloven.

Høje-Taastrup Kommune har driftsansvaret på de offentlige veje i bydelen, som forventes at blive adgangsvejen samt fordelingsvejen inklusiv pladسدannelser og p-arealer, der naturligt er en del af de kommunale vejanlæg, inklusiv pladsen syd for Hedehusene Station.



Kig fra kommende broforbindelse over jernbanen til Stationskvarteret

SAMARBEJDSPROCES

Når en udvikler kontakter NærHeden P/S med et ønske om at erhverve byggeretter, starter en proces, hvor selskabet og udvikler i samarbejde udpeger en eller flere egnede storparceller eller dele heraf. Derefter udvikles konceptet for bebyggelsen på den relevante storparcel. Undervejs skal udvikler blandt andet redegøre for, hvordan kvalitetskravene i nærværende kvalitetsprogram opfyldes. Hvis der er tale om at erhverve en mindre del af byggeretterne på en storparcel, skal der endvidere redegøres for, hvordan der koordineres med resten af bebyggelsen på storparcellen.

Resultatet af processen er et skitseprojekt, der blandt andet indeholder en bebyggelsesplan samt planer for de

fælles friarealer m.v., der skal godkendes af NærHeden P/S.

I den forbindelse aftales også det nærmere omfang af og tidsplan for byggemodningen, der udføres af NærHeden P/S, og der indgås en købsaftale.

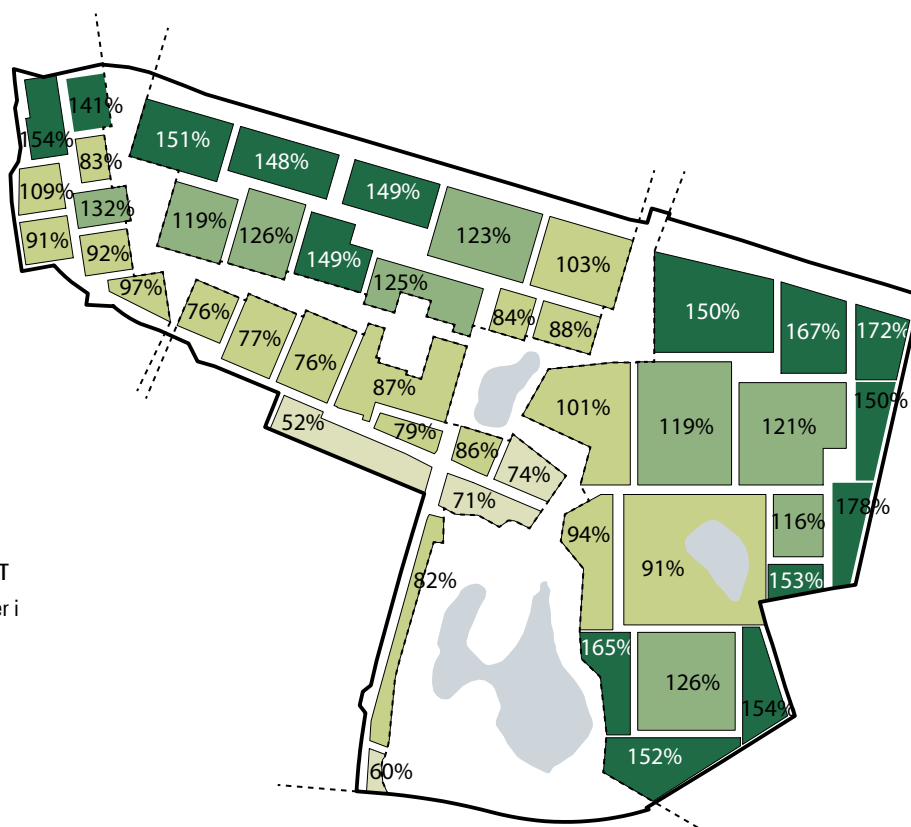
Endelig starter lokalplanprocessen i Høje-Taastrup Kommune på baggrund af det godkendte skitseprojekt.

Sammen med Høje-Taastrup Kommune har NærHeden tilrettelagt en effektiv og smidig proces frem mod vedtagelsen af en projektlokalplan med god mulighed for dialog undervejs.

NETTO BEBYGGELSESPROCENT

Variierende bebyggelsestætheder i byggefeltene

- 140-180%
- 110-140%
- 75-100%
- 50-75%



BYGNINGSHØJDER

Illustrationen afspejler en langt overvejende 2-3 etagers bydel, med lokale indslag af 4-5 etagers, f.eks. mod bane.

- 5 etager
- 4 etager
- 3 etager
- 2 etager
- 1 etage



BEBYGGELSER OG ARKITEKTUR

Udviklingsplanen for NærHeden er det dokument, der overordnet lægger rammerne for udviklingen af den nye bydel. Som supplement til udviklingsplanen beskrives på de følgende sider mere præcist, hvordan NærHeden vil sikre, at de ønskede kvaliteter opnås.

I NærHeden ønsker vi at skabe en sammensat by i menneskelig skala, der med stor rumlig og materiale-mæssig variation appellerer til vores sanser – et nyt byområde der kombinerer forstadens grønne boligkvaliteter med byens tæthed og nærhed til naboer.

I NærHeden sikres der variation i bydelen ved at etablere kvarterer - Havekvarteret, Teglværkskvarteret, Stationskvarteret og Søkvarteret - med hver deres særlige arkitektoniske karakteristika og kvaliteter, som illustreres på de næste sider.

I NærHedens udviklingsplan beskrives hvordan kvarterer bindes sammen, og hvordan sammenhængende byrum af høj kvalitet sikres, samtidig med at der er let adgang til natur, skole, daginstitutioner og station.

TÆTHED OG HØJDE

NærHeden P/S ønsker, at bebyggelsestætheden, der fremgår af udviklingsplanen, overholdes. Bebyggelsesplanen har en høj tæthed og udtrykker urbanitet.

Udvikler leverer en beskrivelse af bebyggelsestæthed og etagehøjder i byggeriet og redegør for, hvordan byggeriet udtrykker urbanitet.

KVARTERERNES KARAKTERISTIKA

STORPARCELLER

Variierende størrelser storparceller giver forskellige muligheder for udvikling

TÆTHED OG ETAGEHØJDER

Bebyggelsestæthed og bygningshøjder varierer meget fra kvarter til kvarter

FORSÆTNINGER / TILBAGETRÆKNINGER

Byggefeltene danner forskellige bebyggelsesrelationer mod gaderummet i hvert af kvarterene

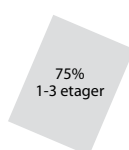
UNDERDELING

Boligklyngerne kan underdeles i mindre storparceller, som passer til den enkelte udvikler

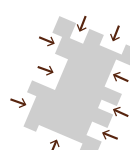
HAVEKVARTERET



Mellemstore storparceller



Lav tæthed og relativt lave bygninger



Tilbagetrækning i korte og dybe forløb



Underdeling med dybe/brede delparceller

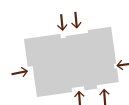
TEGLVÆRKS- KVARTERET



Små storparceller



Medium tæthed og etagehøjder



Tilbagetrækning i korte smalle forløb

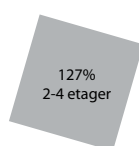


Underdeling med smalle delparceller langs kanten

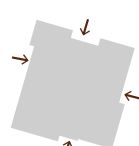
STATIONSKVARTERET



Store storparceller



Relativt høj tæthed og mellemhøje bygninger

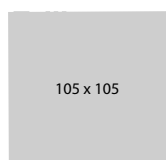


Tilbagetrækning i længere sammenhængende forløb

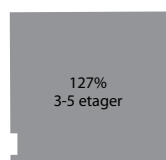


Underdeling med dybe/brede delparceller langs kanten

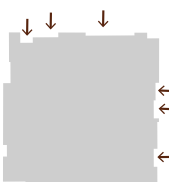
SØKVARTERET



Meget store storparceller



Relativt høj tæthed og etagehøjder



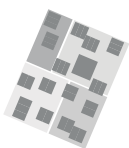
Tilbagetrækning i længere varierende forløb



Underdeling med dybe/brede delparceller

BYGNINGSSTRUKTUR

Fire forskellige organiseringsprincipper bebyggelsen variation



Korte ikke-sammenhængende bebyggelser og korte stænger med rækkehuse på hele storparcellen



Længere sammenhængende bebyggelse langs storparcellens kant



Længere sammenhængende bebyggelse i flere lag



Længere sammenhængende bebyggelse langs gade og korte landskabelige bebyggelser mod centrum

FÆLLESSKABER

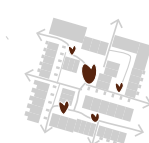
Centrale fællesrum danner grundlag for indre fællesskaber



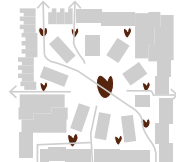
Små decentrale pladser/haver for hele storparcellen koblet på gangforbindelser



Fælles central gård/have for hele storparcellen koblet på gangforbindelser



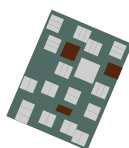
Fælles central gård/have for hele storparcellen og mindre fællesarealer for delområder koblet på gangforbindelser



Fælles landskab/søområde for hele storparcellen og mindre fællesarealer for delområder koblet på gangforbindelser

FRIAREALERNE

Landskabet gives fire forskellige grundkarakterer i de fire kvarterer.



Større rækkehushaver og mindre fællespladser



Taghaver, altaner og fælles gårdhave



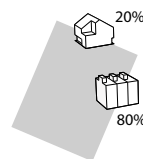
Rækkehushaver og fælles gårdhave



Smalle rækkehushaver og et stort centralt og fælles landskabsrum

BOLIGTYPOLOGIER

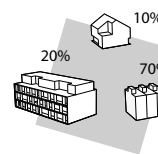
Fordeling af bygnings-typologier giver variation i det byggede miljø



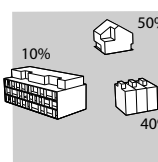
Overvejende rækkehuse, suppleret med byvillaer



Jævn fordeling af rækkehustypologier og lave opgangsboliger



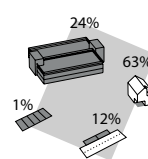
Overvejende rækkehustypologier, suppleret med lave opgangsboliger og byvillaer



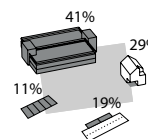
Rækkehuse og byvillaer, suppleret med opgangsboliger

PARKERING

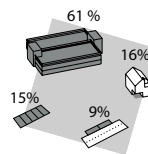
Variation i parkeringsformer afhænger af boligtypologier, etagehøjder og tætheder



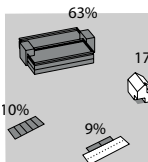
Langt overvejende parkering på storparcellerne, suppleret med parkering i p-huse og langs gader



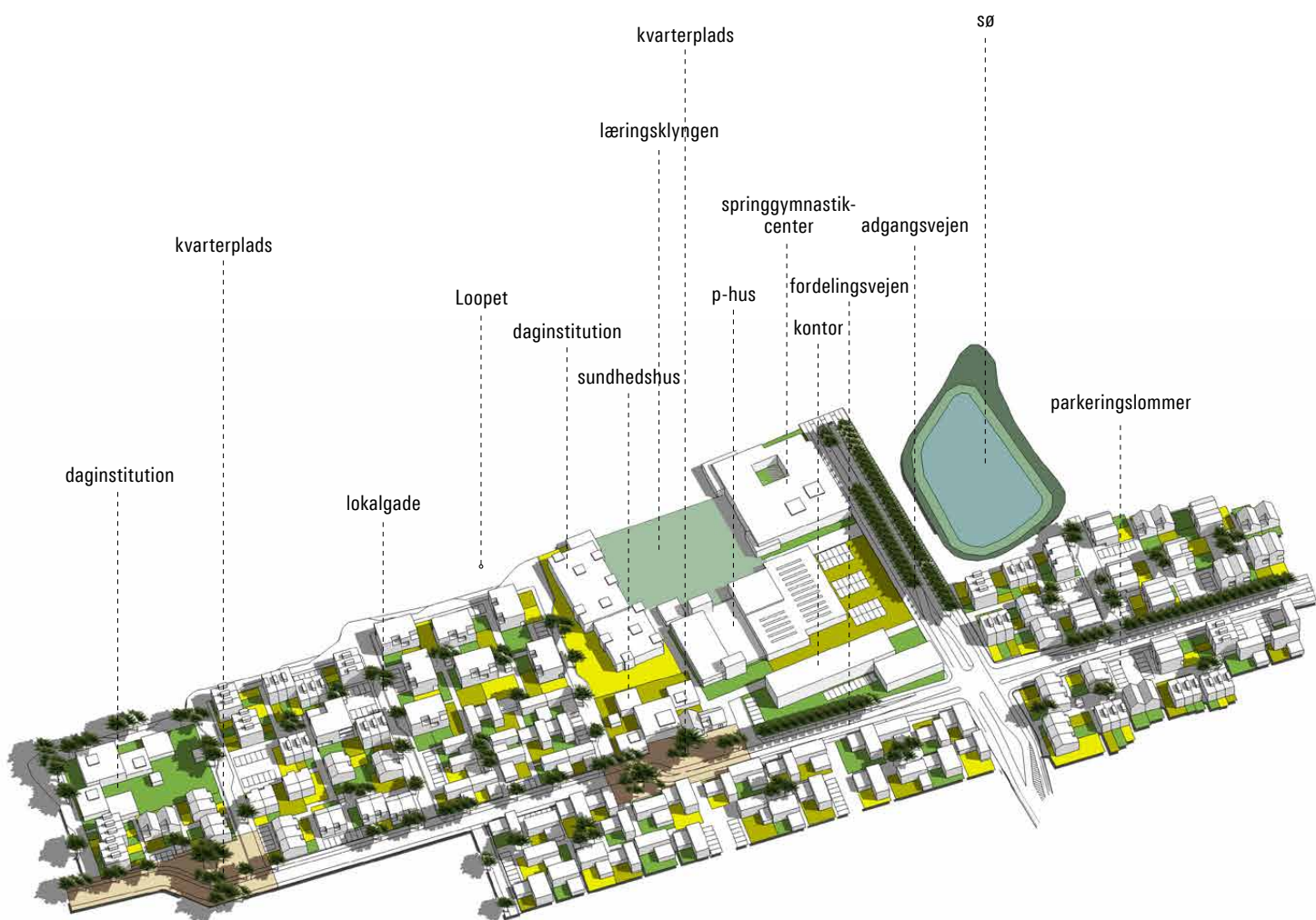
Parkering i p-huse og på storparceller, suppleret med parkering langs veje og på terræn



Overvejende parkering i p-huse, suppleret med parkering på terræn og storparceller



Langt overvejende parkering i p-huse, suppleret med andre parkeringsmuligheder



OVERSIGT OVER HAVEKVARTERET



**EKSEMPEL PÅ
BOLIGKLYNGE FRA HAVEKVARTERET**



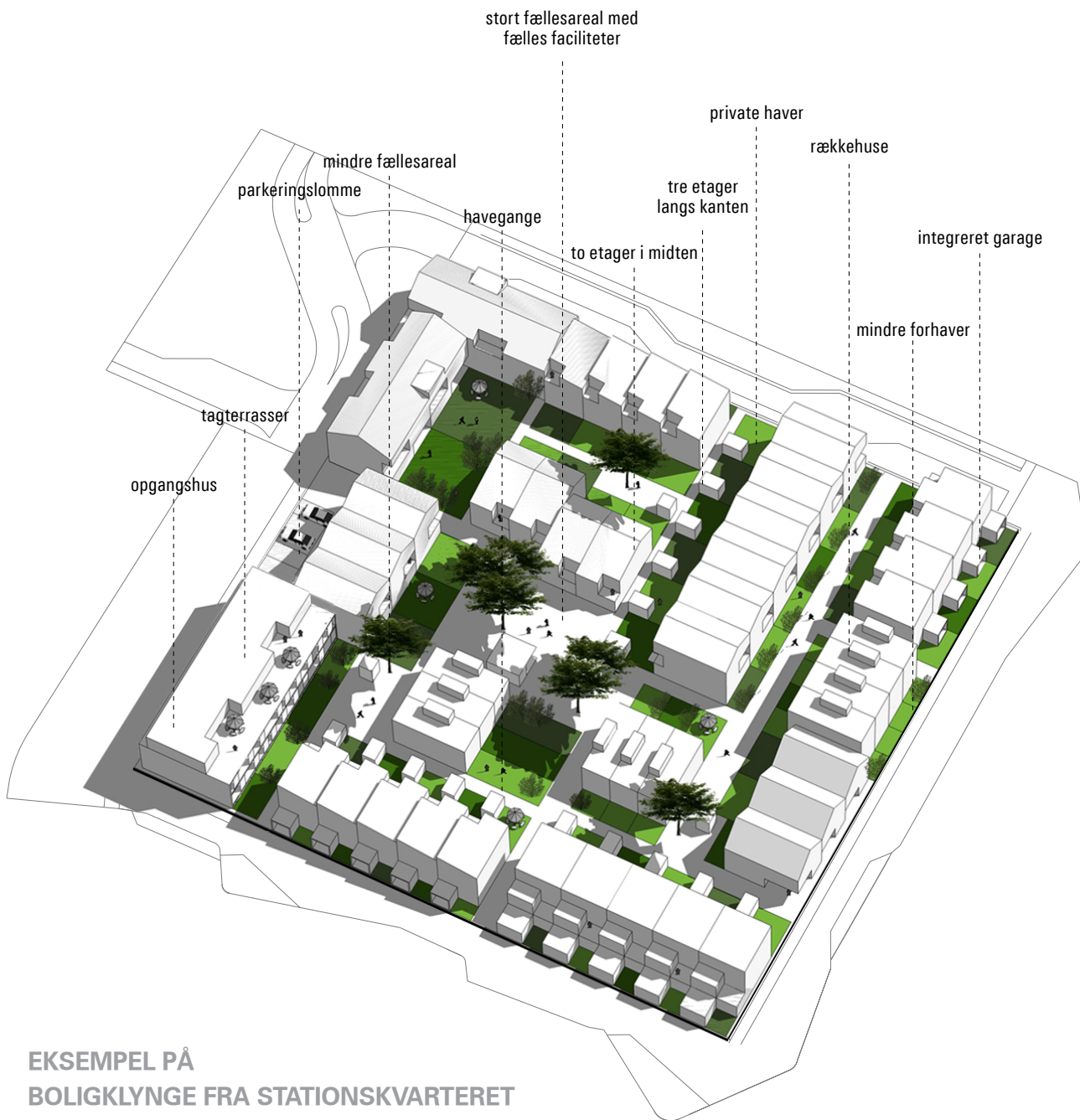
OVERSIGT OVER TEGLVÆRKSKVARTERET



**EKSEMPEL PÅ BOLIGKLYNGE
FRA TEGLVÆRKSQUARTERET**



OVERSIGT OVER STATIONSKVARTERET



**EKSEMPEL PÅ
BOLIGKLYNGE FRA STATIONSKVARTERET**





EKSEMPEL PÅ
BOLIGKLYNGE FRA SØKVARTERET

VARIATION I BEBYGGELSESPLANEN

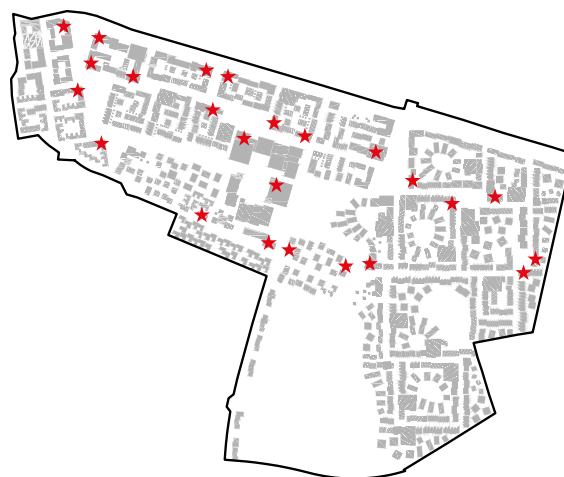
NærHeden P/S ønsker *varierede og oplevelsesrige bebyggelser. Bebyggelsen/bebyggelserne må ikke fremstå som ens klodser eller stænger. Der skal, for at modvirke et ensartet udtryk, være variation i højde, facadelinje, indgangspartier, materialer og/eller farver i den enkelte bebyggelse/facadelængde jf. illustration på side 16 og 17.*

Udvikler leverer *en beskrivelse af en bebyggelsesplan, der er i menneskelig skala og skaber variation i bybilledet.*

Det er vigtigt for NærHeden P/S, at der realiseres bebyggelsesplaner, der tilgodeser såvel behov for små private udearealer til alle boliger i form af have, tagterrasse eller altan samt hensigtsmæssige fælles friarealer. Desuden skal bebyggelsesplanen udvikles med hensyntagen til god udnyttelse af dagslys og muligheder for udnyttelse af solenergi, samtidig med at friarealer orienteres hensigtsmæssigt i forhold til sol/skyggeforhold.

Indgange til boligen direkte fra veje og stier skal fremhæves i facaden med eksempelvis en niche, et halvtag eller en karnap. Gavle skal behandles som facader med åbninger i form af vinduer, døre eller franske altaner.

En af måderne, hvorpå man kan opnå variation og intensitet i gaderummet er, at der nogle steder i facaderne etableres mindre udkragninger på 50-70 cm. Nicher og karnapper kan ligeledes anvendes til at modvirke, at be-



★ Særlige punkter

byggelsens facader opleves ensformige.

Der kan i denne forbindelse henvises til "Inspiration til boligbebyggelser med by- og livskvalitet"; Realdania By/DAC 2014.

Der skal gives særlig opmærksomhed omkring udformning af storparcellernes hjørner, idet de smalle vejudlæg giver udfordringer i forhold til oversigtsforholdene. Derfor kan det være nødvendigt at tilbagerykke bebyggelsen ved hjørnet, eller at stueplan rykkes tilbage, såfremt bygningen ligger i skel på hjørnet.

Samtidig skal udvalgte bygninger placeret på hjørner gives en særlig arkitektonisk opmærksomhed, så de kommer til at fremtræde som landmarks i byen jf. illustration.

Der skal være opmærksomhed på krævet fritrumsprofil i forbindelse med altaner og bygningsdele, der overskrider grænsen til vejareal.

Afskærmning omkring boligerne – i form af hæk, hegn, mur eller skærm udføres, så der skabes rum for privathed men samtidig med mulighed for at deltage i fællesskabet, se sin nabo, hilse over hækken osv.

VARIATION I FACADER OG MATERIALER

NærHeden P/S ønsker oplevelsesrige facader med kvalitet og nutidighed i udtrykket. Der skal være variation i materialer, og/eller farveholdning i den enkelte facade-længde. Der skal anvendes robuste bære- og levedygtige byggematerialer, der er vedligeholdelsesvenlige, holdbare, og som patinerer pænt over tid.

Udvikler leverer en beskrivelse af, hvordan facaderne og materialevalget i byggeriet forholder sig til kravene.

NærHeden P/S ønsker facader, der er opført af robuste, varme og imødekommende materialer, der gør det attraktivt at opholde sig ved/sidde op ad facaden. Der skal gives særlig opmærksomhed omkring skala og detaljering, der får husene til at fremtræde i menneskelig skala med nicher, forsætninger, udkragninger og giver husene detaljerigdom og kompleksitet.

Detaljerigdom skal forstås som mange og gennemtænkte

varierede detaljer. Det kan eksempelvis være et gennemtænkt murforbandt, brug af en særlig murformsten eller andet, som gør bygningen arkitektonisk oplevelsesrig på tæt hold.

NærHeden P/S ønsker, at der tidligt i dialogprocessen drøftes materialevalg og udtryk, så forventningerne på dette område er afklaret.

En større arkitektonisk variation kan opnås ved, at udvikler giver slutbruger en valgmulighed i forhold til bygningsdele som hoveddør, facadefarve, havemur, terrassestørrelse med videre.

Dette kan eksempelvis ske gennem et katalog, der er afstemt med NærHeden P/S og udviklers arkitekt på projektet.

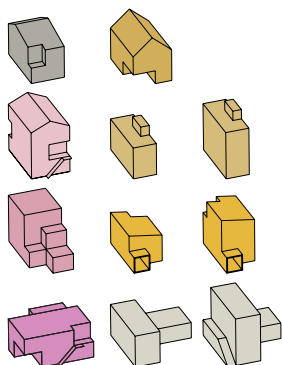
VARIATION I BOLIG- OG EJERFORMER

NærHeden P/S ønsker en variation i boligformer, ejerformer og funktioner i de enkelte kvarterer for at sikre liv og variation i bydelen.

Udvikler leverer en beskrivelse af de forskellige anvendelser, boligstørrelser og -typer inden for eget byggeri.

Endvidere ses det gerne, at flere ejerformer også er repræsenteret inden for hver storparcel.

EKSEMPLER PÅ FORSKELLIGE BOLIGTYPER



RÆKKEHUSE

Rækkehuse i 2-3 etager, dobbelthuse, stablede rækkehuse og gårdhuse. Nogle med integreret garage og andre med tagterasser.



Rækkehuse med garage



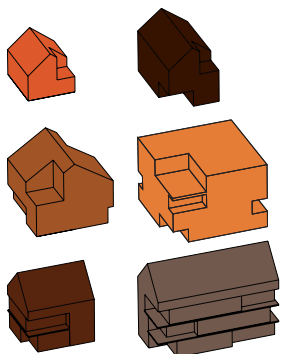
Terassehuse



Stablede rækkehuse -



Stablede rækkehuse



BYVILLAER

Solitære huse i 2-4 etager inspireret af de gamle villakvarterer på Frederiksberg. Med 1, 2, 4 og enkelte steder op til 8 husstande pr. byvilla.



Villa



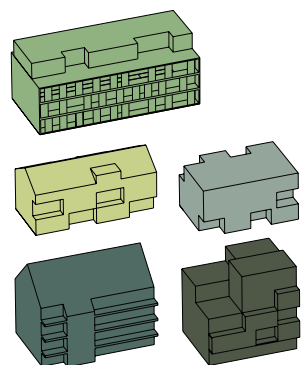
Byvilla



Byvilla



Byvilla



OPGANGSHUSE

Mindre opgangshuse i 3-4 etager og enkelte steder langs banen i 5 etager. Lejligheder af forskellige størrelser, hvoraf stuelejlighederne med fordel kan have egen hoveddør direkte fra gade eller forhave.



Opgangshus



Karnapper og tagprofiler nedbryder skala



Opgangshus med store altaner



Grøn facade

BEBYGGELSENS MØDE MED NABOAREALER

NærHeden P/S ønsker, at bebyggelserne forholder sig bevidst til mødet med naboarealerne, det være sig eksisterende bebyggelser, naboarealer eller naturområder.

Udvikler leverer en beskrivelse af bebyggelsens møde med tilstødende arealer.

Storparceller, der grænser op til den eksisterende by, skal tage hensyn til de nærved liggende boliger. Det kan for eksempel være i forhold til arkitektur, etagehøjde, evt. gener ved indblik, lysforhold mm.

Det samme gør sig gældende for byggerier, der grænser op til jernbanen, idet disse er afgørende for hvordan byen opleves, når man kommer til den med tog. Arealerne langs banen skal opleves som indbydende og give indkig til byen.

Bebyggelser, der grænser op til naturområderne i NærHeden eller til kanten mod det åbne land mod syd og øst, skal forholde sig bevidst til mødet med og udnyttelsen af de landskabelige og rekreative kvaliteter. Blandt andet skal forholdet mellem private og offentlige arealer i denne zone overvejes, idet det er NærHedens ønske, at andre end de nærmeste beboere skal have adgang til at opleve det omgivende landskab.

FORSYNING

NærHeden P/S ønsker, at bydelens byggerier samlet set bliver CO₂-neutrale i forhold til bygningsdrift. NærHeden P/S leverer forsyning af lavtemperaturfjernvarme til skel samt vand- kloak- og elforsyning (en skelbrønd, et kabelskab eller lignende).

Udvikler leverer byggerier, der svarer til laveste energiklasse i forhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement, i dag svarende til bygningsklasse 2020, og som kan udnytte passiv solvarme og dagslys på bedst mulig vis. Boliger forventes endvidere at være CO₂ neutrale i forhold til bygningsdrift.

NærHeden har for at sikre en så miljøvenlig energiforsyning som muligt valgt, at varmeforsyningen til området skal være lavtemperaturfjernvarme. Solceller kan medvirke til at opfylde kravet om CO₂-neutralitet.

Udvikler skal have særligt fokus på at planlægge for bedst mulig udnyttelse af dagslys og passiv solvarme samt på solenergi til lokal energiproduktion. Bygningerne skal placeres, orienteres og disponeres, så de skygger mindst muligt for hinanden, således at mange tagflader og store dele af facaderne giver mulighed for at integrere forskellige solenergi- eller dagslyssystemer.

Udvikler skal levere detaljerede sol- og dagslysstudier i forbindelse med udarbejdelse af skitseprojektet for bebyggelsesplanen.

TILGÆNGELIGHED

NærHeden P/S ønsker bebyggelser og byggerier, der er attraktive for en bred gruppe af beboere, og som overholder gældende standarder for tilgængelighed. NærHeden leverer byggemodning (veje, stier m.m.), der lever op til de gældende standarder for tilgængelighed.

Udvikler leverer en beskrivelse af, hvordan byggeriet bliver tilgængeligt for alle.

Udvikler skal herunder sikre, at man som handicappet skal kunne komme på besøg i alle boliger og deltage i almindelige aktiviteter - men ikke nødvendigvis skal kunne bo i alle huse. I hvert kvarter skal det tilstræbes, at der er boliger, man som handicappet (med eller uden familie) kan vælge at bo i.

Gældende standarder for "tilgængelighed for alle" skal overholdes på samtlige udearealer på storparcellen. Blandt andet skal der være fokus på belysning (klart hvidt lys) og markering af trinfor kanter med klar farve.



JERNBANESTØJ I 1,5M HØJDE OVER TERRÆN

Trafik: Togtrafik 2018
Støjforanstaltninger: ingen



JERNBANESTØJ I 1,5M HØJDE OVER TERRÆN

Trafik: Togtrafik 2018
Støjforanstaltninger: Skærm, 2 meter høj

STØJ

Nærheden P/S ønsker at skabe så godt et støjmæssigt udgangspunkt som muligt for udviklernes byggeri langs med jernbanen. Nye infrastrukturprojekter påvirker trafikken på jernbanen, og derfor vurderer NærHeden til den tid, om der er behov for at opsætte en 2 meter høj støjskærm langs med jernbanen, som sikrer et tilstrækkeligt lavt støjniveauet i stueetager og på terræn.

Udvikler leverer en dokumentation for, at friarealer og rum ikke støjbelastes over Miljøministeriets anbefalede grænser.

Langs jernbanen skal udvikler selv foretage nødvendig støjafskærmning i facaden og på udearealer.

På de storparceller, hvor der er støjbelastning, der overskrider gældende maksimumsgrænser (f.eks. langs jernbanen), anbefales det at opføre byggeri med tunge ydervægge (eks. hultmure af tegl), og samtidig kan der arbejdes med løsninger, der omfatter vinduer, døre og altaner, loft og tag, ventilation og rumindretning.



Kig gennem Loopets grønne og rekreative rum

LANDSKAB, BYRUM OG FRIAREALER

Loopet, som anlægges af Nærheden P/S, er NærHedens mest markante byrum. Loopet er byens grønne og blå åre, der løber gennem den nye bydel og samler mange af byens udadvendte aktiviteter.

I Loopet færdes kun gående og cyklister, og det er via Loopet, at man nemmest kommer fra NærHeden til stationen, på indkøb på Hovedgaden i Hedehusene, til arrangementer i Hedehuset eller til idræt i den nærliggende Hedehushallen.

I Loopet skal der både være mulighed for at være aktiv og slappe af, og der vil derfor både være områder med naturpræg, rekreative områder og et antal aktivitetsøer med plads til boldspil, udendørs fitness, parkour eller lignende. Regnvandet fra de omkringliggende områder samles i Loopet og tilfører dermed området en ekstra kvalitet i form af fugtige, frodige områder og mulighed for variation i beplantningen.

Kvarterpladserne er en mere urban byrumstype i NærHeden. Det er et byrum i en lidt større skala, som hver samler 4-5 boligklynger omkring sig. Kvarterpladsen er en trafik- og funktionsplads, der også kan samle flere udadvendte funktioner som eksempelvis faciliteter til kvarterets beboere. Kvarterpladsen får en bymæssig karakter, men kan samtidig have markante beplantninger, der gør den til et rekreativt åndehul i byen

MØDESTEDER

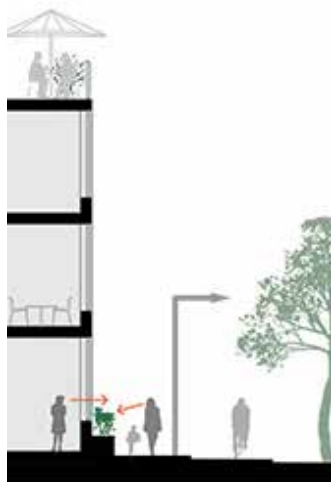
NærHeden P/S ønsker by- og landskabsrum af høj kvalitet, som vil være attraktive for kommende beboere. NærHeden leverer en udviklingsplan med et gennemarbejdet og tydeligt hierarki af mødesteder.

Bygherre tilvejebringer en beskrivelse af, hvordan byrum internt i bebyggelserne er af høj kvalitet og understøtter et godt socialt liv mellem husene og muliggør, at beboerne kan præge og videreudvikle deres nær- og fællesarealer.

Udvikler skal have særlig opmærksomhed på rummene mellem husene og på at udforme disse, så der skabes rum for møder og ophold, der appellerer til en bred brugergruppe – børn, unge, ældre. Her skal være rum for ophold, leg, bevægelse og for at flere aktiviteter kan foregå på samme tid.

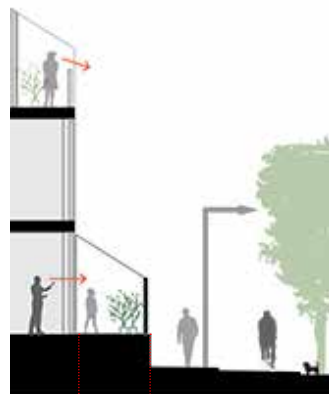
Der skal plantes således, at der sikres optimale vækstvilkår for beplantningen. Endvidere skal beplantningen tilføre bebyggelsen frodighed, sanselighed og variation bl.a. gennem brug af en variation af planter, transparens, farver m.m.

Byrummenes indretning skal sikre læ og menneskelig skala med spændende varierede rum gennem brug af lyd, lys, vand og dufte.



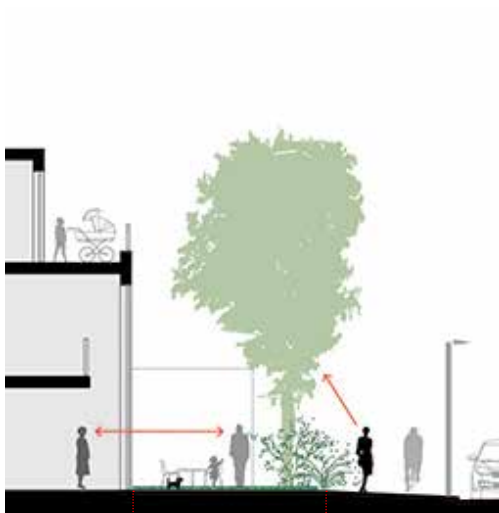
0.5 m kantzone til adgangsvej

Indbygget plantekasse langs huset som en kantzone til adgangsvej



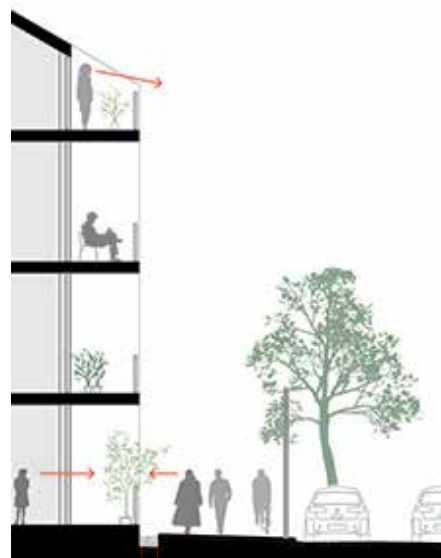
2 m kantzone til adgangsvej

Løftet terrasse med akustisk rækværk som en kantzone til adgangsvej



5 m kantzone til fordelingsvej

Forhave som en kantzone til fordelingsvej



0.5 m kantzone til fordelingsvej

Pigstensbelægning langs huset som en kantzone til fordelingsvej

Der skal i hver bebyggelse være fællesfaciliteter, som kan gøre hverdagen lidt nemmere for dem, som bor der og samtidig understøtte dannelsen af fællesskaber: for eksempel drivhus, redskabsskur med fælles redskaber, legeredskaber, grillplads, borde, bænke mv.

I udviklingen af bebyggelsernes fællesarealer opfordres der til at tænke i at skabe mulighed for køkkenhaver/højbede, husdyr som kaniner og lignende, som kan understøtte fællesskaber og liv i området.

Endvidere opfordres der til, at aktivitetsområder som legepladser m.m. udformes som en integreret del af bebyggelsens byrum og regnvandsløsninger.

Der skal være kvalitet i de fælles friarealer inden for storparcellen, hvilket vil sige, at friarealerne, inklusive eventuelle parkeringsarealer på terræn, er præget af gode, smukke og driftsvenlige materialer. Inventaret skal være af høj kvalitet, det vil sige driftsvenligt, udført af gode, gedigne materialer og i et godt design.

Udendørs belysning skal skabe tryghed og give et lys med optimal farvegengivelse.

Der lægges afgørende vægt på, at der inde på den enkelte storparcel er en diskret overgang mellem private og fælles arealer, således at de indre rum i bebyggelsen fremstår åbne og inviterende og dermed understøtter udeliv og kontakt mellem mennesker. Det skal dog altid være muligt at trække sig tilbage til et privat areal.

Passage gennem bebyggelserne skal være mulig og bidrage dermed til et åbent miljø.

KANTZONER

Nærheden P/S ønsker, at overgangszonerne mellem privat og offentligt areal eller fællesarealer behandles på en særlig bevidst måde for at skabe uderum, der føles behagelige at være i – og hvor man føler ro og en høj grad af hjemlighed. NærHeden kan efter dialog med udvikler eventuelt bearbejde arealerne langs lokalvejene, så de kan bidrage med en smal kantzonefunktion de steder, hvor byggeriet ligger i vejskel.

Udvikler leverer en beskrivelse af og konkrete forslag til, hvordan kantzonerne både på ydersiden af storparcellen ud mod veje og Loop og internt på storparcellen udformes.

Kantzonen er betegnelsen for overgangen mellem det private hus og byrummet udenfor. Kantzonen kan være en del af det private rum i form af forhave, baghave og terrasse, eller den kan være en del af det offentlige rum i form af f.eks. en plantekasse eller en bænk. I begge tilfælde er målet med kantzonen at aktivere overgangen mellem de private og de offentlige domæner.

Variation, personligt udtryk og hjemlig stemning er vigtige elementer i byrummet, fordi det styrker identitet og tilhørsforhold. NærHeden ser derfor meget positivt på, at udvikler muliggør, at slutbrugeren får mulighed for at præge/udforme deres nærarealer. Det kan evt. gøres ved at man ved projektsalg gør det muligt for køberen at vælge i et katalog af planter og inden for nogle fastsatte rammer f.eks. kan placere beplantning. Dette efter samme princip, hvor køber kan vælge individuel køkkenløsning.



Nærmiljø i lokalgade i Teglværkskvarteret

LEVEDYGTIGE GRØNNE MILJØER

NærHeden ønsker, at der i udformningen af haver og byrum lægges stor vægt på at skabe levedygtige grønne miljøer. NærHeden leverer friarealer og naturarealer med en høj biodiversitet og et varieret plantevalg, der har gode vækstvilkår.

Udvikler leverer en beskrivelse af, hvordan der bedst muligt skabes levedygtige grønne miljøer på egen storparcel.

Grønne arealer ønskes udformet, så de fremmer stor artsdiversitet ved brug af overflader og planter, der bidrager til fugle-, dyre- og insektliv. I forbindelse med overfladisk afledning af regnvand skal vandet udnyttes til at skabe oplevelser, stemninger og bevægelse af vand og samtidig bruges til at skabe frodighed gennem naturlig vanding.

NærHeden ser positivt på, at faste, ikke-permeable belægninger bruges i begrænset omfang f.eks. til parkering, smalle adgangsstier mm., og at permeable belægnings typer prioriteres højt. Der skal i designet og den efterfølgende drift af befæstede arealer tages højde for, at saltning af gang- og kørearealer ikke kan godkendes uden for vejarealer. Der må ikke anvendes pesticider.

DIGITAL INFRASTRUKTUR

NærHeden P/S ønsker, at løsningerne, som udviklerne tilbyder, skal bidrage til at skabe en nem hverdag for de kommende beboere. For at understøtte dette leverer NærHeden P/S etablering af en kapacitetsstærk kabelbaseret digital infrastruktur i vejene. Der føres stik til skel for hver storparcel.

Udviklerne leverer en beskrivelse af, hvordan smarte løsninger er tænkt ind i boligerne.

Udvikler kan endvidere gå i dialog med NærHeden P/S om, hvordan storparcellen kan bidrage til, at Nærheden bliver en smart by.

Udvikler står for at levere kabel til de enkelte boliger.

SMART AFFALDSHÅNDTERING

NærHeden P/S ønsker en nem og ressourceeffektiv affaldshåndtering.

Udvikler leverer en beskrivelse af, hvordan køkkenerne i de enkelte boliger er indrettet, så affaldet kan sorteres i mindst 4 fraktioner.

NærHeden P/S vil arbejde for, at der som alternativ til en mere traditionel affaldsløsning indrettes affalds- eller ressourcepladser til de fraktioner, som beboerne kildesorterer i. Der etableres i en afstand på max. 50 meter fra hver bolig en basisressourceplads med biologisk affald og restaffald, og med lidt større mellemrum etableres der udvidede ressourcepladser med papir, glas, pap, plast og metal.

JORD OG GEOTEKNIK

NærHeden P/S ønsker, at ren og forurennet jord håndteres på en bæredygtig måde, og at der tilstræbes jordbalance inden for de enkelte storparceller. NærHeden leverer tilgængelig viden om jordbundsforholdene, herunder overordnet information om behovet for ekstrafundering for hver storparcel.

Udvikler leverer en beskrivelse af, hvordan eventuelt overskud af ren og forurennet jord håndteres på storparcellen, samt hvordan behovet for ekstrafundering minimeres.

Dele af arealet vest for den nord-sydgående adgangsvej er på grund af tidligere anvendelse til produktion mv. kortlagt på vidensniveau 2, og Høje-Taastrup Kommune skal derfor give tilladelse til ændret anvendelse (§ 8 i jordforureningsloven), før arealet kan anvendes til boligbyggeri. NærHeden har udarbejdet en opsamling af eksisterende miljøundersøgelser på alle storparceller. Udvikler skal selv håndtere eventuel forurening på storparcellen, idet det skal tilstræbes, at overskudsjord genanvendes på storparcellen.

På samme areal er der på grund af områdets tidligere anvendelse til teglproduktion mv. flere steder ikke optimale funderingsforhold. Udvikler skal overveje, hvordan behovet for ekstrafundering bedst kan minimeres.



LOKAL AFLEDNING AF REGNVAND

I lavninger i Loopet vil regnvandet opstuves under kraftige regnskyl.

LOKAL AFLEDNING AF REGNVAND

NærHeden P/S ønsker, at regnvand afledes på overfladen i en LAR-løsning, der på samme tid skaber rekreative værdier i friarealerne, klimasikrer bydelen, bidrager til grundvandsdannelsen samt minimerer gravearbejdet i forbindelse med ledningsarbejde. NærHeden leverer bydelens overordnede regnvandssystem, som ligger i Loop og vejarealer. Desuden leverer NærHeden information til den enkelte udvikler om, hvordan regnvand kan udledes til det store system fra storparcellen.

Udvikler leverer en beskrivelse af, hvordan regnvand håndteres på storparcellen rent teknisk og i tillæg hertil, hvordan regnvandet udnyttes til at skabe rekreative værdier for beboerne.

Hverdagsregn inden for storparcellerne håndteres ved en kombination af forsinkelse af regnvandet inde på storparcellen i en landskabelig bearbejdning og derefter en forsinkelse i vandelementerne i Loopet.

Udvikler skal udforme arealerne på storparcellen med nedsivning (hvor dette er muligt) og forsinkelse, så vandet er synligt og bidrager til de opholdsmæssige og rekreative kvaliteter på storparcellen. Udvikler kan ligeledes foreslå anvendelse af regnvandet til andre formål.

Ved skybrud sker der overløb fra storparcellen til vejene, som fungerer som skybrudsveje. Der skal etableres fald væk fra alle bygninger og anlæg af værdi.

Grønne tage kan bidrage til forsinkelse og fordampning af hverdagsregn.

Tagvand og vand fra befæstede arealer uden trafik skal holdes adskilt fra vand fra veje.

Vand fra trafikerede arealer og veje må ikke nedsives, da det blandt andet på grund af saltindholdet udgør en risiko for grundvandet. Vand fra p-pladser og andre trafikerede arealer på storparcellen udledes derfor til de omgivende veje og håndteres sammen med vejvandet.

Tagvand og vand fra befæstede arealer uden biltrafik udledes til Loopet i et eller flere udledningpunkter, der kotemæssigt defineres af NærHeden. Desuden definerer NærHeden hver storparcels udledningpunkter til den overordnede skybrudsstruktur.

Hvis befæstede arealer uden biltrafik glatførebekæmpes med salt, skal regnvandet fra disse arealer ledes ud til de omgivende veje og må ikke håndteres sammen med tagvandet.

På arealerne vest for Sejlbjerg må regnvand ikke nedsives, da arealerne er let forurenede. På visse arealer øst for Sejlbjerg er nedsivning mulig, mens det andre steder ikke er muligt på grund af grundvandsspejlets placering.

Ved skybrud ledes alt regnvand samlet via vejene og i nogen grad via Loopet til Sejlbjerg Mose og Lille Vejleå i syd eller til Baldersbækken i nord. Da vejene virker som skybrudsveje skal bygninger, der ligger op til veje indrettes til at kunne tåle, at vandet stuver op fra de grønne elementer og ud over vejen under skybrud. Det betyder, at bygningsfacader skal kunne tåle 10 cm. opstuvet vand mod soklen.

Der må ikke anvendes zinktagrønder, da der frigøres tungmetaller, som forurener regnvandet.

PARKERING

NærHeden P/S ønsker, at parkering løses på en måde, som sikrer, at p-arealerne ikke bliver dominerende på friarealerne. Det er forudsat, at en mindre del af parkeringsdækningen findes på lokal- og fordelingsvejene og etableres af NærHeden P/S. I de tættere kvarterer opfører NærHeden P/S mindre, lokale parkeringshuse.

Udvikler leverer en beskrivelse af, hvordan det antal parkeringspladser, herunder cykelparkeringspladser, som de vedtagne parkeringsnormer definerer, opnås.

Parkering i NærHeden foregår enten på terræn eller i p-hus, afhængig af hvor tæt bebyggelsen er. I Havekvarteret, hvor bebyggelsen er mest åben, er der eksempelvis forudsat parkering på terræn. På storparceller med relativt højere tæthed etablerer NærHeden P/S lokale parkeringshuse med plads til ca. 120 biler i hvert hus. Udvikler etablerer en del af pladserne på terræn, men der vil være behov for at henvise nogle pladser til p-hus. Afstanden til parkeringshuset vil være maksimalt 80 meter.

Langs lokal- og fordelingsveje etablerer NærHeden P/S i forbindelse med byggemodningen længdeparkering i det omfang, det er muligt. Disse pladser kan medregnes i storparcellens p-regnskab.

P-pladserne på terræn på storparcellen organiseres i mindre lommer eller ved hver bolig for at undgå store, monotone p-arealer. Udvikler kan også vælge at etablere parkeringspladser i stueplan i rækkehuse.

Der må som udgangspunkt ikke etableres flere p-pladser på storparcellen, end der fremgår af illustration på side 41.

Der skal opnås en god balance mellem p-pladser og øvrige friarealer inden for storparcellen. Parkeringspladserne må aldrig opleves som dominerende. Parkeringspladserne skal

indrettes med beplantning, der skal gives gode vækstvilkår (tilstrækkeligt muldareal), og pladserne kan bidrage til nedsivning/magasinerings af regnvand ved at have en permeabel belægning.

NærHeden P/S kan som en midlertidig løsning vælge at etablere større terrænparkeringspladser på grus, indtil behovet for et parkeringshus er tilstrækkeligt stort.

Cyklistforbundets normer for cykelparkering skal overholdes af udvikler. Der etableres eksempelvis 2,5 cykelparkingspladser pr. 100 m² bolig.

FOR HELE NÆRHEDEN FASTLÆGGES FLG. P-NORM

Bolig: 1 pr. bolig
Kontorerhverv: 1,4 pr. 100 m²
Detail: 2,3 pr. 100 m²
Kultur: 1 pr. 100 m²
Institutioner: 2,0 pr. 100 m²
Skole: 1 pr. 100 m²

CYKELPARKERING

SAMLET MÅL FOR CYKEL P-PLADSER: 9.025 PLADSER

Bolig: 8.104
Kontor: 141
Detail: 45
Kultur/sport: 40
Institutioner: 152
Skole: 543

CYKEL P-NORM

Bolig: 2,5 pr. 100m²
Kontor: 0,4 pr. ansat
Detail: 1,0 pr. 100m²
Kultur/sport: 0,6 pr. idrætsudøver
+ 0,4 pr. tilskuer
Institutioner: 0,4 pr. ansat + ekstra areal til større cykel/
anhænger.
Skole: 1,0 pr. elev fra og med 4. kl. + 0,4 pr. ansat

KVALITETSNIVEAU PÅ VEJE

NærHeden P/S ønsker, at byrummene i forbindelse med veje fremstår urbane, i en høj kvalitet og med en udformning, der entydigt og sikkert forklarer brugen og prioriteterne mellem gående, cyklende og kørende.

NærHeden P/S står for byggemodningen af alle arealer uden for storparcellerne jf. oversigt på side 8. Tilpasset udviklers tidsplan vil NærHeden etablere en indledende byggemodning, der omfatter etablering af kørebaner i en grov asfalt (GAB), nedlægning af forsyningsledninger og opsætning af gadebelysning, evt. som en midlertidig løsning. Når udvikler klargør byggeriet til indflytning, færdiggør NærHeden byggemodningen med endelige overflader, beplantning og supplerende belysning.

Alle de steder, hvor det er muligt og ønskeligt, udføres faste overflader af permeable materialer.

Vejene i NærHeden designes med et belægningsprincip, der naturlig graduerer de forskellige typer gaderum - fra bred trafikal adgangsvej, over en smallere fordelingsvej til de helt små lokalveje.

På adgangsvejen udgør asfalt det primære materiale, hvor kun fortove udføres som betonfliser. På fordelingsvejen reduceres bredden og dermed asfaltbelæggningerne. På lokalgaderne anvendes som udgangspunkt ikke asfalt, og en sammenhængende overflade af belægningssten eller fliser udgør by-gulvet mellem husene. Som tilpasning mod bygninger, plantehuller, aptering mm. benyttes chaussésten, pigsten eller grus.

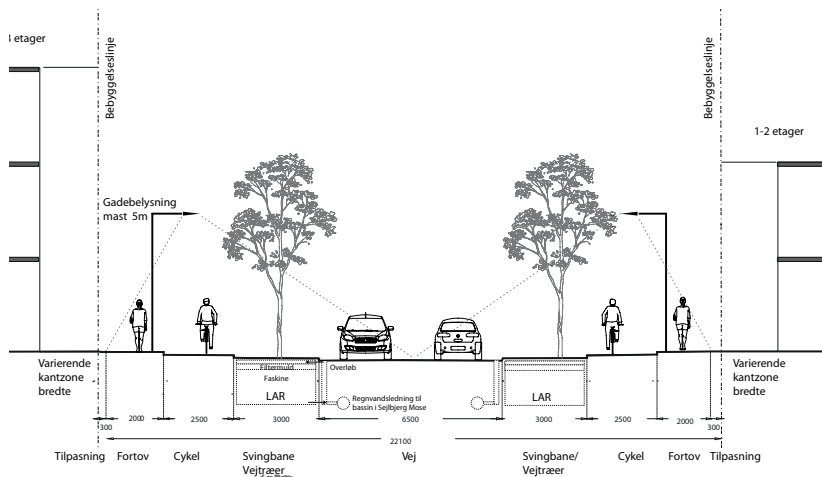
Kanter langs kørebaner udformes som traditionelle kantsten i lys granit med affaset kant.

Gadebelysning følger skaleringen af vejrummene, således at der på adgangsvej bruges mastearmaturer med lyspunkthøjde 5-7 m, der sikrer en trafiksikker belysning af hele gadeprofilen. På fordelingsvejen opsættes mastearmaturer med lyspunkthøjde ca. 4 m i begge sider af vejen. På lokalgaderne sænkes lyspunkthøjden yderligere, og masterne forsynes eventuelt med spots, der øger intimiteten.

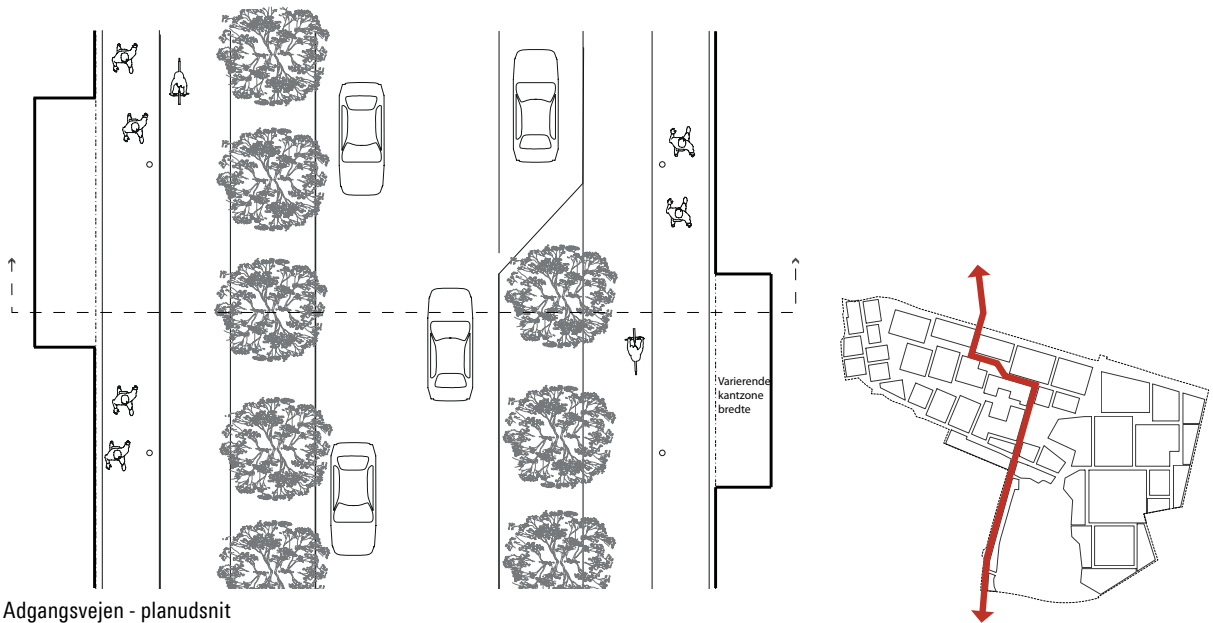
NærHeden etablerer træplantninger langs de overordnede veje for at give identitet til de forskellige typer af veje. Der plantes karaktergivende træer for hver vejtype: hvor det er muligt, plantes der træer i begge vejsider langs adgangsvejen, mens der plantes enkeltrækker langs fordelingsvejen. På lokalgaderne samt på pladsdannelserne plantes træer primært i grupper. Specielt for adgangsvejens vedkommende er det vigtigt med en træplantning, der i skala modsvarer det relativt brede vejprofil.

Der vælges arter som er tålsomme over for vækstvilkårene i byen, og som erfaringsmæssigt har en sikker tilvækst. Der vælges et bredt udvalg af arter for at give et varieret og frodigt udtryk i byrummene og bidrage til biodiversiteten. Endvidere vælges arter, som ikke er allergifremkaldende.

Regnvandsbede udgør et centralt element langs vejene og vil fremstå med et frodigt og oplevelsesrigt planteudtryk bestående af vilde græsser, engblomster og lave buske. Vejtræer placeres i sammenhæng med regnvandsbedene. Parkeringspladser udføres med permeabel belægning, hvor nedsivning af regnvand kan ske til faskine.



Adgangsvejen - snit



Adgangsvejen - planudsnit



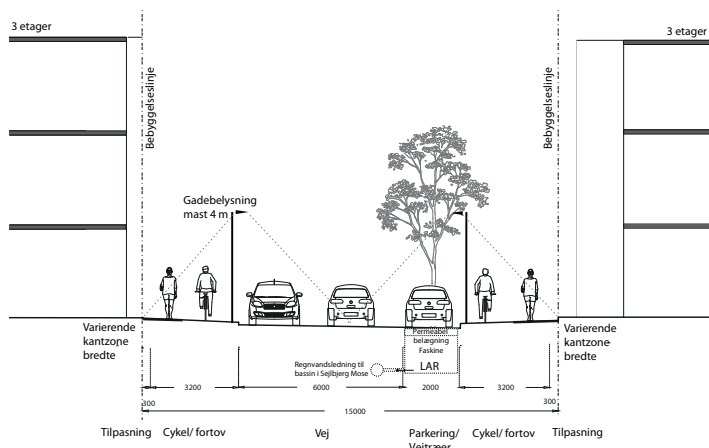
Allétræer underdeler vejrummet



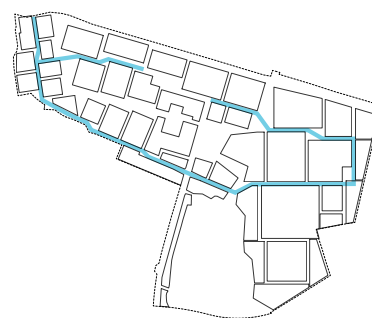
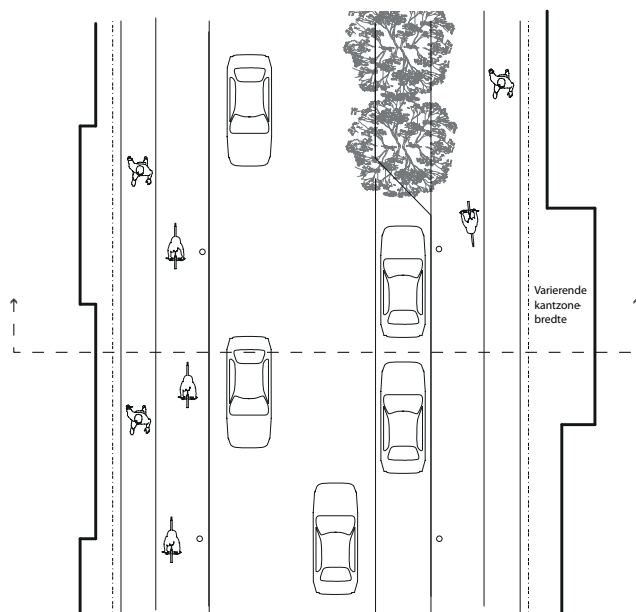
Eksempel på kantzone langs adgangsvejen



Regnbede langs vejene



Fordelingsvejen - snit



Fordelingsvejen - planudsnit



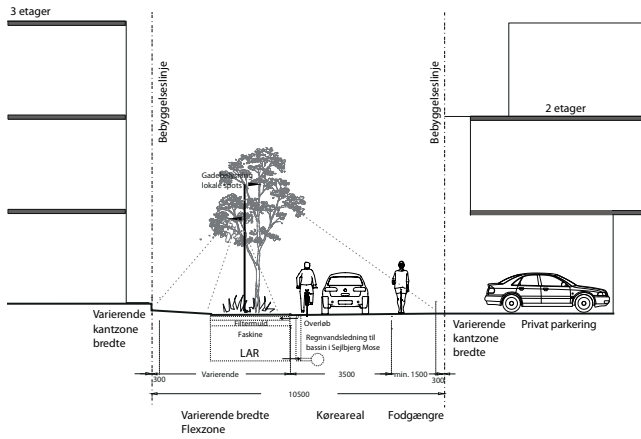
Vejtræer i fast rytme langs fordelingsvejen



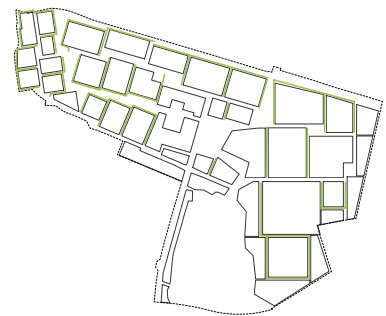
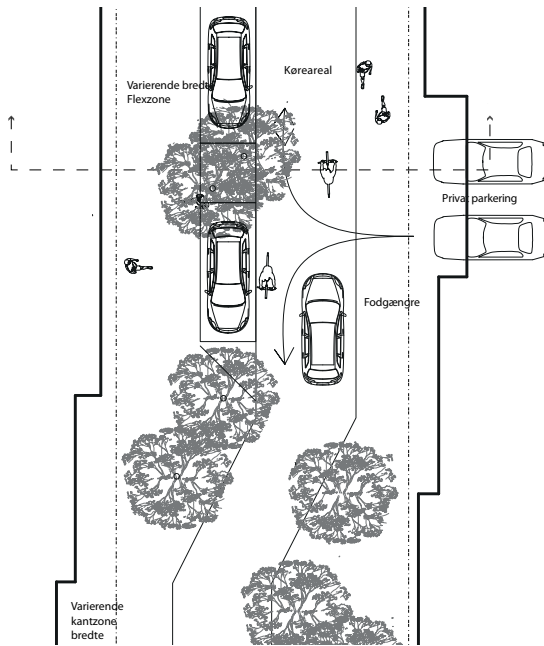
Små parkeringsarealer langs fordelingsvejen



Bredere kantzone langs fordelingsvejen



Lokalgade - snit



Lokalgade - planudsnit



Meget lidt trafik giver plads til leg og ophold på lokalgaderne



Lokalgaden som legegade



Opholdskvaliteter langs lokalgaderne



Kig over kvarterplads

KVALITETSNIVEAU PÅ KVARTERPLADSER

NærHeden ønsker, at kvarterpladserne udformes med et markant arkitektonisk greb, der rumligt og tyngdemæssigt modsvarer stedernes betydning i byen. NærHeden etablerer pladserne med belægninger, der danner større sammenhængende belægningsflader, som spænder pladsrummet ud fra facade til facade.

Markering i belægningen anviser, hvor ophold og fodgængere prioriteres, og hvor biler kan sive over pladsen. Belægningsmaterialet vil være af en karakter og kvalitet, der understreger pladsens rekreative og samlende funktion – som eksempelvis teglsten, natursten, pladsstøbt beton eller større betonfliser og kan eventuelt være permeabel.

Kvarterpladsen belyses således, at pladsen effektivt kan oplyses med variation i forhold til dennes zoneinddeling

og forskelligartede brug. Belysningen kan eventuelt suppleres med lav pullerbelysning, effektbelysning i kanter eller bede og med facadeintegreret belysning omkring indgange.

Træer og øvrig beplantning på kvarterpladsen etableres på en måde, som vil sikre en hurtig og sikker tilvækst. Regnvandsbede udgør et centralt element på kvarterpladserne og vil fremstå med et frodigt og oplevelsesrigt planteudtryk bestående af vilde græsser, stauder og lave buske.

NærHeden P/S etablerer cykelparkeringspladser på pladsen, hvis der er funktioner i nærheden, der kræver det. Endvidere kan pladsen udstyres med forskelligt byinventar som bænke, legefaciliteter mv.



VEGETATION

Loopet er beplantet med vild og blomstrende vegetation, med forskellige arter i hhv. tørre og våde områder.

Steder og mindre stier kan fremhæves med ekstensiv drift eller intensiv græsslåning.

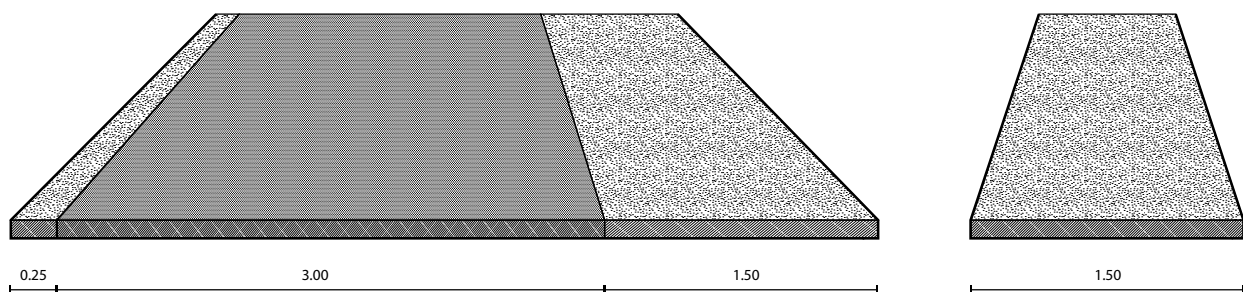
KVALITETSNIVEAU PÅ GRØNNE AREALER

NærHeden ønsker, at Loopet og naturområderne fremstår i en høj kvalitet - både hvad angår beplantning og bevoksning og hvad angår inventar og overflader. NærHeden anlægger Loopet med beplantning, der tilfører frodighed og variation, farver og dufte, idet der plantes mange forskellige arter.

For at sikre en god tilvækst tilpasses plantevalget de aktuelle vækstvilkår, som er specielle de steder, hvor regnvand kan oversvømme arealerne.

De valgte arter skal have deres højdepunkt på forskellige tidspunkter af året: nogle skal være interessante i vintertilstand eller i udspring, andre skal have blomstring, andre igen skal have flotte frugter, og endelig skal nogle have smukke efterårsfarver. For at sikre et varieret dyreliv i Loopet skal flere af de valgte arter være gode fødeemner for insekter og fugle.

Der plantes hovedsageligt store træer med stammeomkreds på mindst 16-18 cm 1 m over terræn. Det betyder, at planterne ret hurtigt får en størrelse og karakter, der passer til størrelsesforholdene i Loopet.



HOVEDSTI I LOOPET

Den primære cykelsti (3.00m asfalt), fodgængerstien (1.50m), små broer (1.00-1.50m). Stedvist er cykel- og fodgængerstien delt i to forløb for at give et mere varieret udtryk.

Materialerne vil være grus, beton og asfalt, med en anden bearbejdning af cykelstien end fodgængerstien.

Loopets hovedsti udføres som en sammenhængende betonbelægning, eksempelvis støbt på stedet, kombineret med asfaltbelægning til cyklister, rulleskøjtøbere osv. Broer over vandløb og grøfter udføres i beton, træ eller metal med sammenhæng i design til hovedstien. Sekundære stier udføres i grus med kant f.eks. i stål, beton eller natursten.

Regnvandsløsninger i Loopet vil fremstå med et frodigt og naturpræget udtryk. Vådområder designes med bløde organiske former. Tørre stier, broer og plateauer opfordrer til at udforske området.

Loopets belysning vil være varierende og stemnings- og tryghedsskabende. Langs hovedstien opsættes lave parklamper med en afstand, der sikrer en sammenhængende belysning, således at stien kan bruges på alle tidspunkter af døgnet. Parkarmaturernes udformning giver et koncentreret lys til gang- og cykelarealer men begrænser unødigt spredning af lys i Loopet og til de omkringliggende bebyggelser. Leg- og aktivitetspladser forsynes med en lavere og mere stemningsskabende lyssætning, der gør det attraktivt at benytte disse hele året.



EKSEMPLER PÅ MØBLERING I LOOPET

Elegant møblering, der fremstår som en del af belægningen, både formmæssigt og materialemæssigt (beton og træ).

LEGE- OG AKTIVITETSOMRÅDER

Legepladserne i Loopet fremstår forskelligt. Omkring læringsklyngen fremstår de mere urbane, med farvede flader og legeudstyr i metal. I de øvrige områder har legepladserne en mere naturpræget fremtoning med græs, sand på fladerne og legeudstyr i træ.

Inventar vil være af høj kvalitet og integreres i Loopets samlede design, så belysning, byrumsmøbler m.m. fremstår som en naturlig del af eksempelvis hovedstien. Lege- og aktivitetsområderne designes med udgangspunkt i Loopets naturkarakter.

Ved læringsklyngen eller på særlige steder kan områderne fremstå med et mere urbant udtryk med f.eks. farvede belægningsflader, klassiske legeredskaber og boldbaner.

FOTOKREDITERING

Først nævnes motiv, derefter fotograf og eventuel arkitekt. Øvrige illustrationer er udarbejdet af projektteamet: Arkitema Architects, Orbicon, VIA Trafik, Esbensen, Karres en Brands samt Everyday Studio.

Side 28 fra venstre øverst:

Ringkøbing K / Arkitema / Arkitema og Effekt
Äppelträdgården, Göteborg / Kalle Sanner Fotografi AB /
White arkitekter

Lange Eng / Laura Stamer / Dorte Mandrup
Ringkøbing K / Vandkunsten / Vandkunsten

Kronborg Strand / Arkitema / Arkitema
Ringkøbing K / Arkitema / Arkitema og Effekt
Scherfigsvej / Arkitema / Arkitema
Scherfigsvej / Arkitema / Arkitema

Hovås / Arkitema / Arkitema
Hovås / Arkitema / Arkitema
Presteheia / Arkitema / Arkitema
KUA2 / Arkitema / Arkitema

Side 38 fra venstre øverst:

Quinjinpark / Karres en Brands / Karres en Brands
Quinjinpark / Karres en Brands / Karres en Brands
Regnvandsunderføring ved sti / Orbicon
Regnvandsunderføring ved vej / Orbicon

Side 43 fra venstre:

Allétræer Holland / Arkitema

Kantzone Holland / Arkitema
Regnbed / Orbicon

Side 44 fra venstre:

Vejtræer IJburg Holland / Thomas Grave-Larsen
Parkeringspladser IJburg Holland / Thomas Grave-Larsen
Kantzone og parkering / Arkitema

Side 45 fra venstre:

Lege-opholdsgade Holland / Arkitema
Gadeprofil Humlebyen / Arkitema
Lege-opholdsgade IJburg Holland / Thomas Grave-Larsen

Side 48 fra venstre:

Eng / Karres en Brands
Sø / Freeimages.com / Henrik Andersson
Eng / Karres en Brands
Blomstereng / Freeimages.com / Craig Toocheck
Blomstereng / Freeimages.com / Kimberly V
Guldsmed / Freeimages.com / Dirk Federlein

Side 50 fra venstre:

Quinjinpark / Karres en Brands / Karres en Brands
Bænk / Okra Landschaftsarchitecten / Okra
Bænk / Okra landscape Architects / Okra
Barn og vand / Freeimages.com / Sebastian Grässl
Quinjinpark / Karres en Brands / Karres en Brands
Kastanjehuset legeplads / Arkitema / Arkitema



NærHeden
FREMTIDENS FORSTAD

