



FORMAT

DEN NYE KLIMAVENLIGE BYMIDTE I KOKKEDAL

HOLSCHER NORDBERG
ARCHITECTURE AND PLANNING

EN NY BYDEL



PROJEKTBESKRIVELSE

BAGGRUND FOR PROJEKTET

I januar 2019 trådte et nyt landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet i kraft. For Fredensborg Kommune indebar det, at der blev åbnet mulighed for at planlægge for en ny bymidte med detailhandel i Kokkedal ved Cirkelhuset og rådhuset. I foråret 2019 igangsatte kommunen udarbejdelsen af et kommuneplantillæg med henblik på at ændre detailhandelsplanlægningen.

Efterfølgende besluttede kommunen tillige at igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan K107 for Cirkelhusgrunden som et første trin i realiseringen af visionerne for Fremtidens Kokkedal Bymidte. Projektet for området benævnes 'FORMAT' og er et samarbejde mellem investorer, NGG og Fredensborg Kommune som myndighed.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Den nye bymidte følges af to tillæg til Kommuneplan 2017, der er udarbejdet sideløbende med lokalplanen. Det ene – Kommuneplantillæg nr. 8 – omfatter hele bymidteområdet, herunder området ved Egevangen. Tillægget indeholder redegørelse og retningslinjer for detailhandlen, herunder det maksimale bruttoetageareal, der kan anvendes til detailhandel og de minimale og maksimale butiksstørrelser. Det andet tillæg – Kommuneplantillæg nr. 14 – omfatter kun selve lokalplanområdet og benævnt Kokkedal Bymidte Syd. Tillæg nr. 14 fastlægger således nye rammer for FORMAT-projektet.

GRUNDIDÉEN

Grundidéen i projektet er at binde Cirkelhusgrunden sammen med det nuværende butiksområde ved rådhuset til én sammenhængende bymidte, hvor offentlige funktioner i samspil med handelslivet skaber liv og lokal forankring. Den nye bymidte skal rumme et varieret butiksliv med både små og store udvalgsware- og dagligvarebutikker, men kan herudover også rumme boliger, friplejehjem, liberale erhverv, et lokalt hotel og anden service, klinikker og sundhedsfunktioner, nye skolebygninger, forskellige kulturelle oplevelser mv. De nye boliger vil generelt bidrage til øget tryghed i bymidten, da de tilfører 'øjne' på gaden i aftentimerne. Boligerne vil være et mix af ungdoms-, familie-, single- og seniorboliger. Det er ønsket at skabe fællesskaber på tværs af generationer.

I planlægningen lægges der vægt på at sikre kvalitet i bygninger og byrum, og – ikke mindst – steder hvor ophold og fællesskab kan gå hånd i hånd. Lige så vigtigt er det derfor at sikre, at de blå og grønne strukturer fra omgivelserne – Christianshus og Donse Å - 'trækkes' ind i området. I den forbindelse indtænkes forskellige løsninger for den lokale regnvandshåndtering, som både kan klimasikre den nye bymidte, og som kan medvirke til at øge den rekreative værdi af Donse Å – dette helt i tråd med Kokkedals fremtrædende rolle som klimaby. Endvidere stilles krav om beplantning af by- og gaderum samt parkeringsarealer.

Et andet formål er at sikre forbindelser, så man som beboer, kunde, elev eller medarbejder let og trygt kan færdes på kryds og tværs i det nye byområde og til naboområder samt have let adgang til offentlig transport. FORMAT er endvidere tænkt som et vartegn for den nye bymidte, hvor markant arkitektur og bæredygtige løsninger tilsammen giver området sin egen identitet, men samtidig har synlige referencer til den omgivende bebyggelse i Kokkedals centrale byområde, til Christianshus og rollen som klimaby. Endelig er det et formål at muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse – herunder Cirkelhuset - så at det nye projekt kan realiseres.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ved Cirkelhusgrunden omfatter matriklerne 5i, 5x og 42b, alle af ejerlavet Brønsholm By, Karlebo. Området kendetegnes af Cirkelhuset, der er en ikonisk rund bygning i ét plan på ca. 20.000 m². Cirkelhuset blev opført i 1970 af arkitekten Poul Cadovius, der også ejede Christianshus. Landskabsmæssigt fremtræder området generelt fladt med åbne græsplæner og græssåede forarealer med spredte enkeltstående træer. En mere intensiv beplantning ses dog på støjvolden, der er etableret langs motorvejen i vest, ligesom der er større sammenhængende træbeplantninger ned mod Donse Å, der forløber i en lavning i den nordlige del af området. Længere mod nord – nord for åen - ligger Fredensborg Rådhus og de eksisterende center- og butiksfunktioner ved Egevangen, som også bliver en del af den nye bymidte. Områderne er forbundet af den fredede Donse Bro, der fungerer som stiforbindelse. Tilsvarende grænser Christianshus op til området fra syd. Christianshus var oprindeligt landbrugsejendommen Krusemosegaard, der var den første bebyggelse i området. Christianshus omfatter et bevaringsværdigt kompleks

bestående af seks bygningslænger og en markant klassicistisk hovedbygning, der blev opført i 1921. Ejendommen var oprindeligt omkranset af en stor parkpræget have, hvor dele af beplantningen stadig står tilbage og bidrager med et tydeligt grønt aftryk.

Ejendommen blev anvendt til landsbrugsformål, frem til 1965, hvorefter den blev omdannet til kontorformål o.l. liberale erhverv. Syd og øst for Christianshus blev den tilhørende park solgt fra og blev i slutningen af 1970'erne bebygget med kædehusbebyggelsen 'Christianshusvej'. Endelig grænser området op til en fastfoodrestaurant, et dækcenter samt en tyrkisk forening, der er lokaliseret på arealerne mellem planområdet og Usserød Kongevej mod nordøst.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdets generelle anvendelse dækker en bred vifte af funktioner, som traditionelt hører til i en bymidte, men med en overvægt af boliger og detailhandel med udvalgsvarer. Boligerne er overvejende etageboliger, men der er også mulighed for række- og kædehuse.

Herudover kan der indpasses publikumsorienterede servicefunktioner, kontorer og liberale erhverv samt skole, friplejehjem, institutioner, idræt, parkering o.l. Dagligvarehandlen vil fortsat være koncentreret i området ved Egevangen, bortset fra enkelte små specialbutikker, der kan indpasses i planområdet.

Området opdeles i 5 delområder - A, B, C, D og E – hvor nogle har mere specifikke anvendelsesbestemmelser, som skal sikre balanceret fordeling mellem de forskellige anvendelser og det ønskede samspil med tilstødende byrum og bylivet generelt. repræsenterer forskellige plante og dyrearter. Noget som vil være omdrejningspunktet for den fremtidige bymidte. Et andet indsatsområde er klimavenlig energi. Her vil blive arbejdet med solenergi, jordvarme, genanvendelse af både varme- og kulde, genanvendelse af vand mv.

PROJEKTBESKRIVELSE

DISPONERING OG BEBYGGELSE

FORMAT-projektet muliggør i alt ca. 65.550 m² bebyggelse med en gennemgående bygningsskala på ca. 4 etager og med mulighed for et ‘tårnhus’ i op til 10 etager placeret centralt i området. Bebyggelsen placeres inden for de viste byggefelter A, B, C, D og E. Byggefelterne er orienteret langs en nord-sydgående akse, der trækker den grønne karakter fra Donse Å og Christianshus ind i området til ‘Pladsen’ og det grønne parkstrøg. Pladsen er områdets centrale bytorv, med god plads til forskellige former for udeophold – både udeservering og ‘stille’ ophold i byrummets spredte oaser. Den nord-sydgående akse omfatter også Skolestien, der leder skoleeleverne fra Usserød Kongevej og på tværs af åen frem til skolen i delområde A.

DISPONERING

Den nye bebyggelse er som hovedprincip disponeret med en base i 1-2 etager med ekstra etagehøjde, mens de ovenliggende etager er opbrudt i mindre enheder med varierende højder og arkitektur. På den måde kan der sikres den ønskede tyngde og bymæssighed mod de primære strøg og akser og samtidig skabes plads til grønne, åbne tagflader med lys og luft til brug for udendørs ophold til beboerne.

MATERIALER

Farvemæssigt er det hensigten, at FORMAT’s bebyggelse skal fremtræde i varme farvenuancer. Tegl vil derfor være et velkendt materiale i bebyggelsens facader, der både giver varme og patina. Herudover kan der anvendes en bred palet af andre materialer, som tilfører arkitekturen variation og dynamik.

VEJE, STIER OG PARKERING

Planområdet skal vejbetjenes fra Usserød Kongevej. Hovedgaden er rygraden i den interne vejstruktur, hvortil der er koblet mindre fordelingsveje til betjening af de forskellige bebyggelser. For at sikre en så smidig, sikker og effektiv trafikafvikling som muligt, er dele af de interne veje udformet med ensretning. Sikkerheden understøttes i udformningen af vej- og gaderum, som bl.a. har inspiration fra shared space principper, hvor de bløde og hårde trafikanter deles ligeligt om færdselsarealerne. Områdets veje er som hovedprincip indrettet med vejtræer, fortov og kantzoner ind mod bebyggelsen. Der bliver etableret parkering mange steder omkring det centrale byrum. Parkeringen vil primært være i parkeringshus, på tag og under bygninger. Der er også mulighed for at korttidsparkere flere steder i bymidten

UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer der ikke anvendes til færdsels- og parkeringsarealer, skal danne ramme om et både aktivt, rekreativt og bæredygtigt byliv, herunder lokal håndtering af regnvand (LAR) fra området inden afledning til Donse Å. Kokkedal er Klimaby i Fredensborg Kommune og derfor er klimasikring og bæredygtig håndtering af regnvand et naturligt og vigtigt fokusområde. De øvrige ubebyggede arealer skal beplantes efter en nærmere bestemt beplantningsplan og udformes med forskellige typer belægning efter et fælles koncept, der bliver en del af FORMAT-projektets identitet. Samtidig kan belægningsskift medvirke til at understøtte ganglinjer/flows og forskellige typer opholdszoner, med et aktivt eller rekreativt islæt. I forhold til beplantningen lægges ligeledes vægt på, at dette sker efter et gennemgående koncept, der dels binder området sammen visuelt og dels har rumdannende karakter. Herudover kan ny såvel som bevaring af dele af den eksisterende beplantning bidrage til en øget biodiversitet i området.

Ud over de offentligt tilgængelige opholdsarealer skal der etableres private udendørs ophold til områdets beboere. Dette både som fælles ophold på terræn og på tagflader samt som private altaner, terrasser, haver o.l.

BYMIDTE OG BUTIKSSTØRRELSER

Detailhandlen er i Fredensborg Kommune lokaliseret i flere bymidter og i lokalcentre. Med denne lokalplan udbygges denne centerstruktur og der fastlægges en ny samlet arealramme til butiksformål i området, som kan medvirke til at rette op på den negative handelsbalance, som tegner Kokkedals detailhandel i dag. Kommuneplantillægget giver mulighed for at opføre op til 28.000 m² butikker fordelt på 27.000 m² til udvalgsvarebutikker og 1.000 m² til dagligvarebutikker. De maksimale butiksstørrelser er fastsat til 12.000 m² for udvalgsvarebutikker og 250 m² for dagligvarebutikker. De nuværende planer for det kommende Format er, at etablere ca. 12 butikker fordelt på knap 17.000 m2. De fleste butikker har en størrelser over 1.000 m2 eller endda 2.000 m2. Enkelte butikker er mellem 500-1.000 m2, det er for at gøre plads til de, at de eksisterende butikker i Cirkelhuset kan videreføres i det kommende FORMAT projekt.

TRAFIKSTØJ

Planområdet grænser op til både Helsingørmotorvejen og Usserød Kongevej, der begge er overordnede veje med betydelige trafikmængder. Det er derfor en forudsætning, at der etableres støjafskærmning langs planområdets grænse mod motorvejen. Som udgangspunkt gælder, at områder udlagt til boligformål, skal sikres et støjniveau fra veje, som ikke overskrider Lden 58 dB. I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse

kan der dog planlægges for nye boliger, selvom grænseværdien på Lden 58 dB overskrides. Det er her en forudsætning, at bebyggelsen udformes, placeres og støjisoleres på en sådan måde, at boligerne fortsat kan luftes ud, at opholdsarealer afskærmes mod støj, og at støjen især i nattetimerne kan begrænses. I forbindelse med lokalplanen er der udført beregninger af trafikstøjbelastningen fra Helsingørmotorvejen og Usserød Kongevej på bygningsfacader og opholdsarealer. Støjberegningerne er baseret på, at der er etableres en 10 m høj afskærmning mod motorvejen. Afskærmningen kan gives to alternative placeringer, hvilket muliggør en flytning, såfremt Vejdirektoratet ønsker vejbyggelinjearealet friholdt.

Beregningerne viser, at de gældende støjgrænser er overholdt på primære opholdsarealer.

DEN FREDEDE DONSE Å

En del af lokalplanområdet er omfattet af 100 m beskyttelseszonen omkring den fredede Donse Bro, der grænser til det nordøstlige hjørne af området. Broen, der er dateret år 1661 er 6 m lang og 14 m bred. Brofacaderne og vangerne er udført i granitkvadre. I åen ca. 4 m fra den vestlige facade står fem sten som sejlspærring, den østligste af disse er delvist væltet. Asfaltbelægningen på broen kan vedligeholdes i samme omfang som hidtil. Arbejder under asfaltlaget kræver forudgående tilladelse fra den til enhver tid værende fortidsmindefredningsmyndighed På baggrund af en forespørgsel til Museum Nordsjælland har museet udtalt sig positivt ift., at projektet forventes at kunne implementeres under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne.

BÆREDYGTIGHED

Bymidten vil blive bæredygtighedscertificeret under den tyske certificeringspraksis, der hedder DGNB. Dette sikrer, at der arbejdes målrettet med bæredygtigt sociale-, klimamæssige- og økonomiske facetter af bæredygtighed. Et eksempel herpå er, at der i og omkring bymidten vil blive etableret forskellige biotoper, som sikrer en stor variation i plante- og dyrearter. Det kan være vådområder i forbindelse med regnvandsbede. Det kan være englandskaber, kulturlandskaber, byrum og skove. Hver biotop repræsenterer forskellige plante og dyrearter. Noget som vil være omdrejningspunktet for den fremtidige bymidte. Et andet indsatsområde er klimavenlig energi. Her vil blive arbejdet med solenergi, jordvarme, genanvendelse af både varme- og kulde, genanvendelse af vand mv.

VISIONEN OM EN GRØN LEVENDE BYDEL



EN NYTÆNKNING AF DET MODERNE BUTIKSOMRÅDE



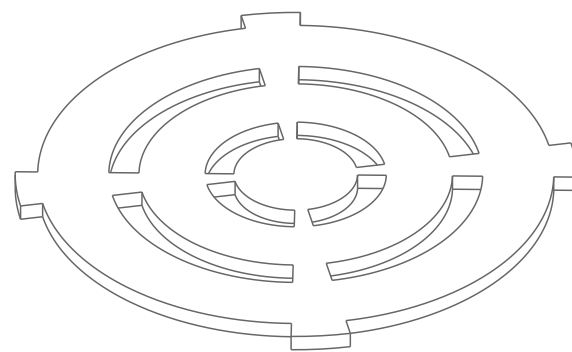
FRA STOR SKALA TIL LILLE SKALA

Den klassiske udlægning af store boksbutikker, med markante indgangspartier og lange lukkede facader, ud til store åbne parkeringsflader.

LEVENDE BYRUM

I FORMAT fastholdes de store butikker men i nye grønne og urbane omgivelser
Der skabes levende byrum med mulighed for ophold, og grønne gader omkring butikkerne.

FRA BYGNING TIL BÆREDYGTIG BYDEL



Cirkelhuset



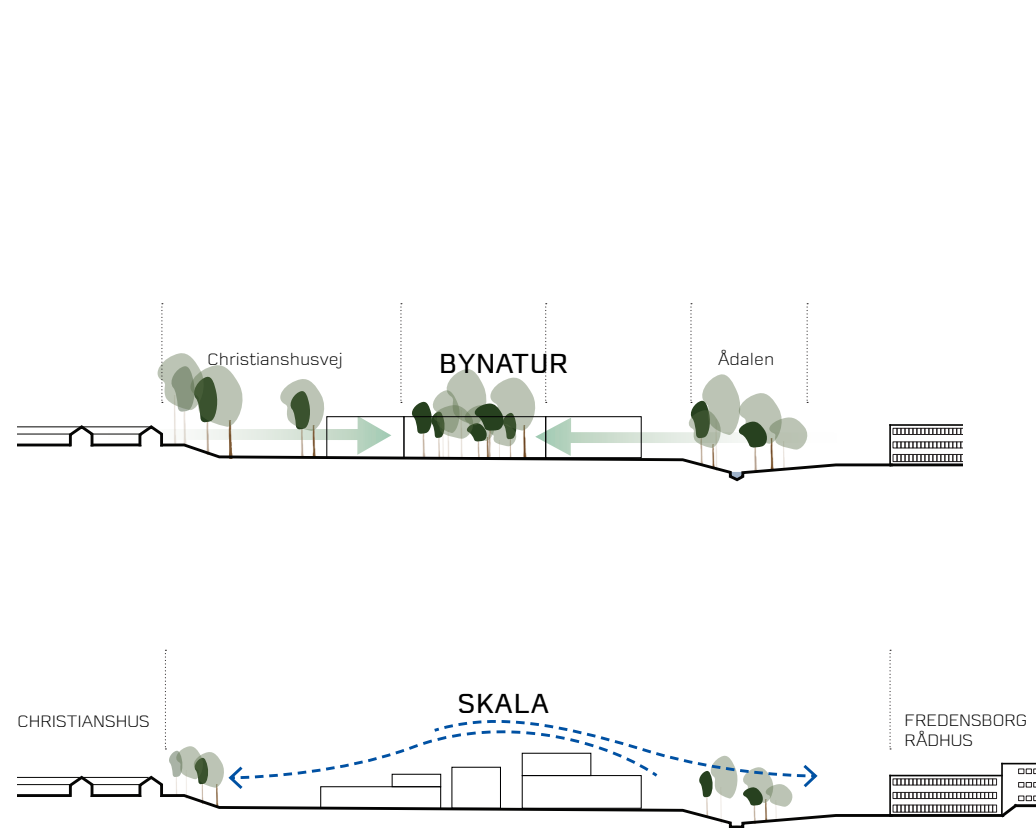
FN's verdensmål



DGNB Guld Certificeret Byområde

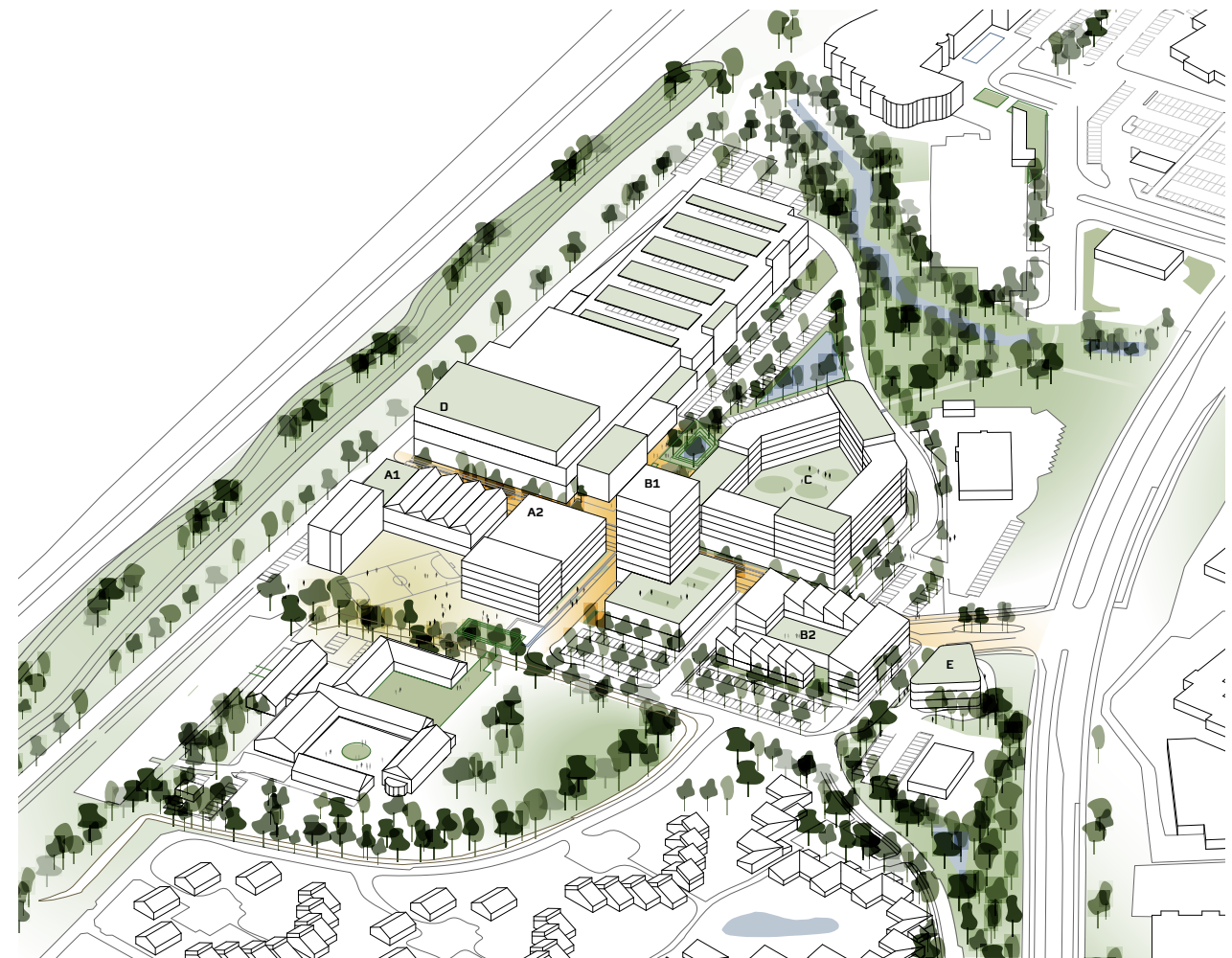
Området omdannes fra et sted der domineres af en enkelt bygning, til en ny bydel. For at sikre at denne bydel bliver opført på en ansvarlig og bæredygtig måde, følges FN's verdensmål, i sammenhæng med en DGNB Guld certificering af byområdet. Ved at følge de krav og regler der er sat op, for at få området DGNB-certificeret, indarbejdes automatisk dele af FN's verdensmål, som gør sig gældende i byplanlægning. De punkter der især vil blive indarbejdet er #3 - Sundhed og trivsel, #7 - Bæredygtig energi, #11 - Bæredygtige byer og lokalsamfund, #12 - Ansvarligt forbrug og produktion og #13 - Klimaindsats.

SAMMENHÆNG MED OMGIVELSERNE



OMGIVELSERNE INDARBEJDES I BYMIDTEN

Den nære kontekst indarbejdes i de nye bygninger og byrum.
Den omgivende natur med Ådalen og de grønne områder omkring
Christianshus, trækkes ind i bebyggelsen



NY KLIMAVENLIG BYMIDTE

Bebyggelsen lægger sig omkring et grønt urbant byrum.
Gader byrum og parkeringsområder begrønnes med bytræer, bede og grønne flader.
Regnvandshåndtering indarbejdes både med synlige og skjulte løsninger, til
tilbageholdelse og genbrug af regnvand.
Der lægges op til brugen af bæredygtige materialer i bebyggelsen, med bl.a. tegl og
træ, som patinerer flot og har en god holdbarhed.

MARKANTE GRØNNE TRÆK



Det grønne fra Ådalen trækkes ind i bebyggelsen

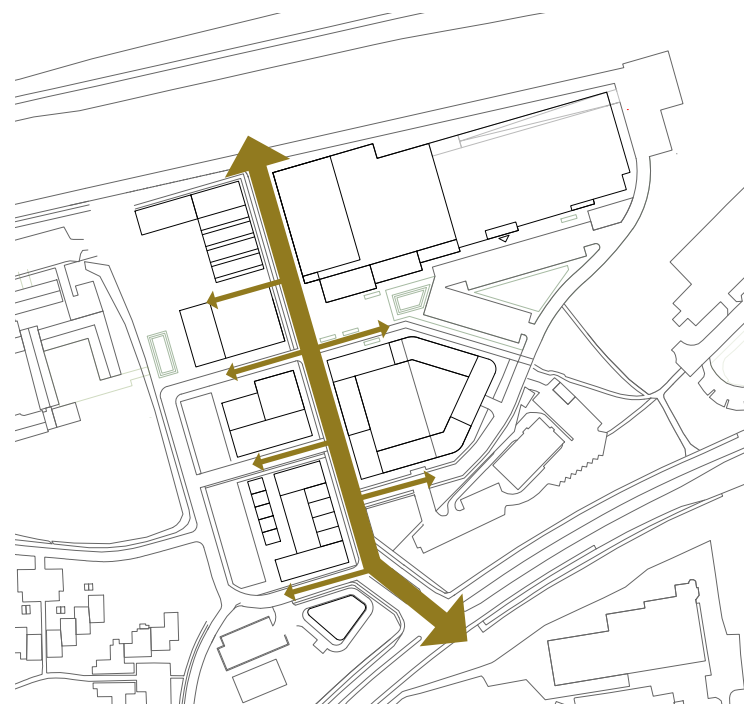
NYT ANSIGT MOD USSERØD KONGEVEJ



FORMAT



HOVEDGADEN



Shared space



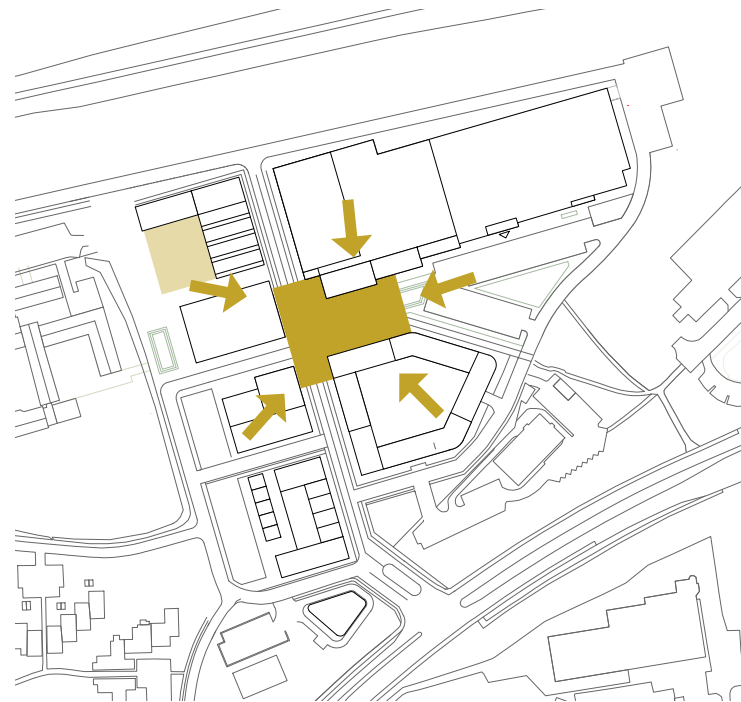
Grøn allé



Den primære adgang sker igennem en hovedgade, som kobler til mindre gader samt den centrale plads i den nye bymidte.

Hovedgaden karakteriseres, ved at være et delt trafikrum, hvor bilister, cyklister og fodgængere tager hensyn til hinanden. Der beplantes med allétræer, som giver en tæthed og øger kvaliteten af gaderummet.

PLADSEN



Fleksibelt plads, med mulighed for ophold, loppemarkede, mm.



Udeservering i forbindelse med bebyggelsen



Den nye bymidte lægger sig omkring et centralt, samlende pladsrum. Byrummet har en naturlig tæthed, der gør at det både kan rumme forskellige aktiviteter, men også fungerer i mere stille perioder. Det lokale torv, bliver et sted hvor man mødes og hvor det primære flow imellem butikker, boliger og skole foregår.

LANDSKAB



Den grønne kontekst inviteres ind i området



Donse Å



Parken ved Christianshus



Principsnit - Det grønne strøg



Grønt regnvandsbed



Lokal regnvandshåndtering

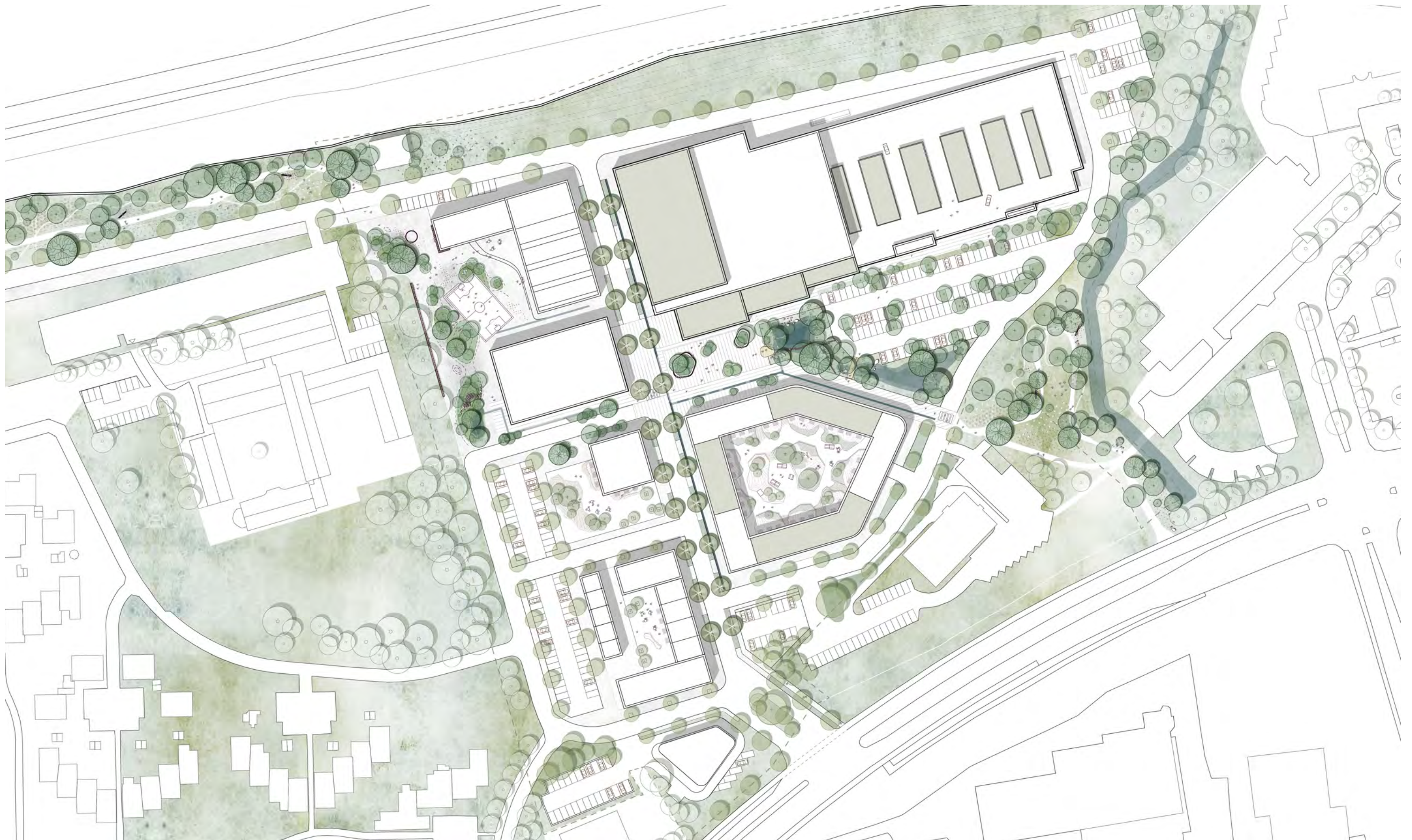
DE GRØNNE RUM

De omkringliggende grønne rum, bliver identitetsgivende til den nye bymidte. Bebyggelsen åbner op imod ådalen mod nord. Ådalen og parken ved Christianshus mod syd giver grøn identitet til området. De grønne områder flyder ind i den nye bebyggelse, og mødes i de urbane byrum, som begrønnes med bytræer, og frodige bede.

DET GRØNNE STRØG

Det grønne område omkring Donse Å, trækkes ind i området, og bliver et rekreativt forløb, med lokal regnvandsopsamling. Her ligger åbne, rekreative regnvandsbede, som referere til Donse Å, og på den måde forstærkes tilknytningen til den eksisterende ådal.

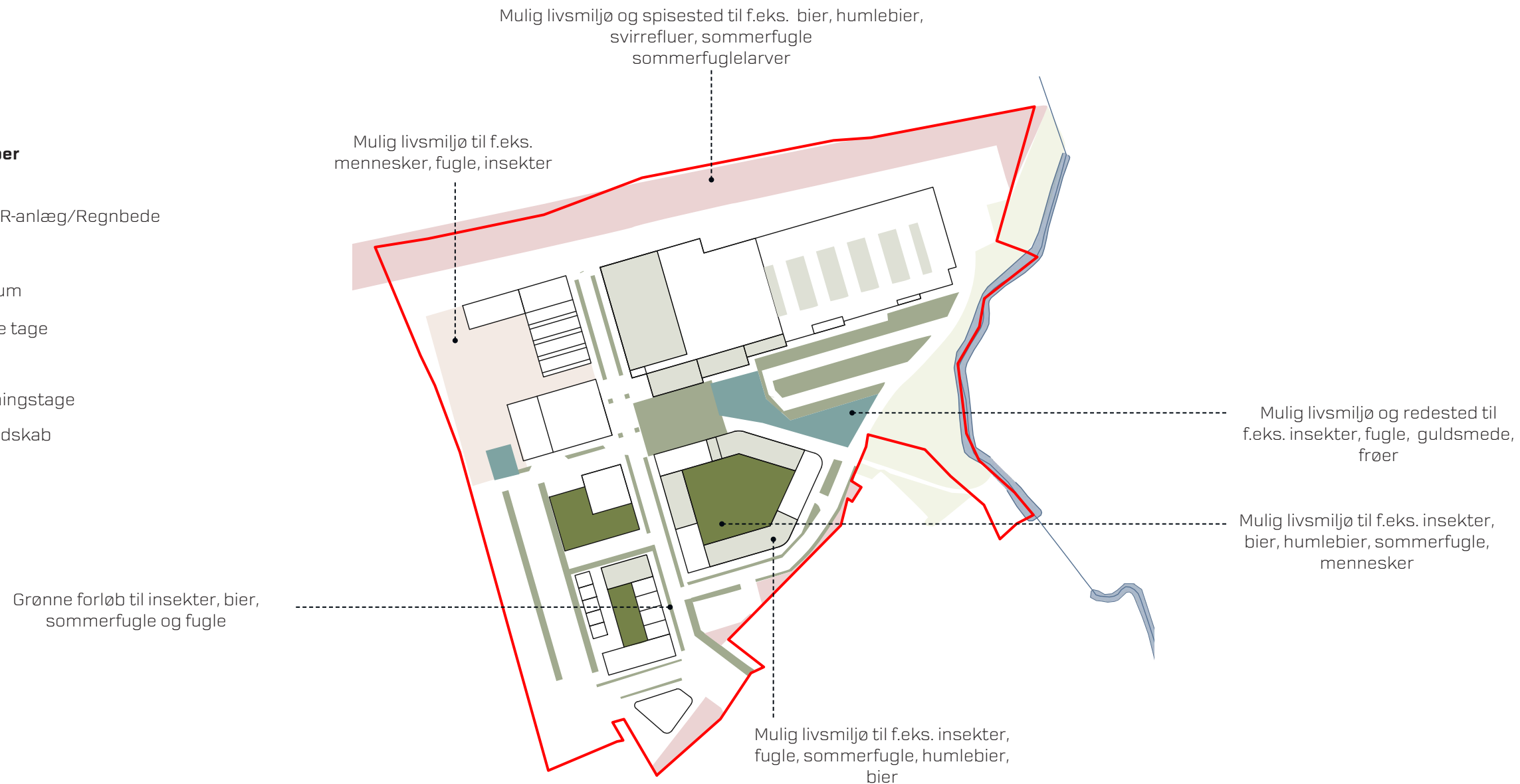
GRØNNE OG BLÅ SAMMENHÆNGE



BIODIVERSITET/DE GRØNNE IDENTITETER

Særprægede landskaber

- Vådområder og LAR-anlæg/Regnbede
- Englandskab
- Grønne øer og byrum
- Biotoptage, grønne tage
- Grønt læringsmiljø
- Taghaver og dyrkningstage
- Eksisterende å-landskab



Med biodiversitet mener vi variation af arter, biotoper og økosystemer og samspillet mellem disse. I projektet indarbejder vi en række landskabstyper, hvor forskellige biotoper kan opstå og komme en række insekter, fugle og dyr til gavn. Jo flere blomstrende plantearter der er desto flere arter af bestøvende insekter. Udover at mangfoldigheden af arter og livsmiljøer har en værdi i sig selv, er det også en væsentlig værdi, at den tilføjer yderligere økosystemtjenester – for eksempel i form af insekter, der bestøver afgrøder, planter, der renser luft, og vand. Ligesom en øget biodiversitet også skaber rekreativ værdi for mennesker.

Gennemgående for projektet er, at vi fokuserer på stærke, grønne forbindelser gennem området og mod omgivelserne. Vi har fokus på at skabe en mangfoldighed af biotoper, der kan styrke potentialet for den biologiske mangfoldighed, og at vælge plantearter, der fungerer som mad- eller bopladser for insekter og dyr. Det kan vi opnå med en række hjemmehørende arter men også med anden vegetation, der bevist har høj værdi for områdets liv.

BIODIVERSITET

Vådområder og LAR-anlæg

Regnvandet fra området bliver ledt til vandrender, der fører vandet videre til lavpunkter til forsinkelse og nedsivning. De opsamlende lavpunkter bliver udformet som regnbede. I nogle områder beplanter vi regnbedene med naturlignende arter og i andre mere centrale dele, etablerer vi en mere parklignende karakter. Vi vælger arter, der både kan skabe stor værdi for insekter og fugle, stå fint i byrummet og tilføje rekreativ værdi for de mennesker, der bruger området.

Eksempler på arter
Træer og buske
Alnus glutinosa, rødæl
Alnus glutinosa ‘Laciniata’, fligebladet æl
Salix alba sericea ‘Øresund’, sølvpil
Salix alba saba, pil
Salix purpurea ‘Gracilis’, purpurpil
Cornus ssp., kornell
Eksempler på stauder og græs
Briza media, hjertegræs
Lychnis flos-cuculi, trævlekrone
Mentha aquatica, vandmynte
Eriophorum angustifolium, smalbladet kæruld
Filipendula ulmaria, almindelig mjødurt
Eupatorium cannabinum, hjortetrøst
Lythrum salicaria, kattehale
Carex nigra, almindelig star
Carex paniculata, top-star
Ligularia dentata ‘Desdemona’, nøkketunge
Brunnera macrophylla, kærmindesøster
Geranium sylvaticum, skovstorkenæb
Hemerocallis spp., daglilje
Iris kaempferi, japansk iris
Lysichiton americanus, gul kæmpekalla
Ranunculus flammula, kørranunkel
Veronica beccabunga, tykbladet ærenpris



Englandskab

For at etablere eng fjerner vi den eksisterende beplantning og græs og tilføjer en næringsfattig muld inden såning. Engen er gunstig for biodiversiteten. Her trives bestøvende insekter og sommerfuglelarver lever af engens planter. Hvis engen skal etableres ordentligt, bør den eftersås et par gange, indtil arterne har etableret sig på stedet. Driften er vigtig for vedligeholdelsen af engen. Den skal slås én gang årligt efter afblomstring, og det afskårne materiale skal borttransporteres efter et par dage for at undgå næringstilføjeelse.

Eksempel på arter	Engblomster 50 %
Træer og buske	Achillea millefolium, røllike
Quercus petraea, vintereg	Campanula persicifolia, smalbladet klokke
Crataegus monogyna, hvidtjørn	Centaurea jacea, almindelig knopurt
Amelanchier laevis, bærmispel	Centaurea scabiosa, stor knopurt
	Filipendula vulgaris, knoldet mjødurt
	Galium verum, gul snerre
Enggræs 50 %	Geum rivale, engnellikerod
Festuca ovina, fåresvingel	Hieracium umbellatum, smalbladet høgeurt
Briza media, hjertegræs	Hypericum perforatum, prikbladet perikon
Deschampsia cespitosa, mosebunke	Hypochoeris maculata, plettet kongepen
	Knautia arvensis, blåhat
	Leontodon hispidus, stivhåret borst
	Leucanthemum vulgare, okseøj
	Plantago lanceolata, lancetvejbred
	Plantago media, dunet vejbred
	Primula veris, kodriver
	Prunella vulgaris, almindelig brunelle
	Ranunculus acris, bidende ranunkel
	Rhinanthus serotinus, stor skjaller
	Rumex acetosa, almindelig syre
	Silene dioica, dagpragtstjerne
	Silene vulgaris, blæresmælde
	Succisa pratensis, djævelsbid



Grønne øer og byrum

Hovedgaden er karakteriseret af træer på begge sider af vejen i en sammenhængende allé. Træerne står i plantebede med en bundbeplantning af buske og stauder. Det er muligt at transformere plantebedene til regnbede med tilpasset beplantning. En sammenhængende træække gør det muligt for fugle og insekter at bevæge sig i en grøn, “naturlig” omgivelse mellem deres spise- og bosteder. Tidligt blomstrende blomsterløg giver mad til tidlige bestøvere.

Eksempler på arter	Træer
Blomsterløg til tidlige bestøvere	Sorbus ‘Dodong’, koreansk røn
Vintergæk	Quercus palustris, sumpeg
Krokus	Crataegus x, hvidtjørn
Påskeliljer	Thilia x, lindetræ
Pinseliljer	Robinia pseudoacacia ‘Nyrsegi’, robinie
Våiris	
Tulipan	Staude
	Aquilegia vulgaris, akeleje
	Papaver, valmue
	Astrantia major, stor stjerneskaerm
	Echinacea purpurea, purpursolhat
	Scabiosa, skabiose
	Lavandula angustifolia, lavendel
	Monarda didyma, hestemynte
	Hylotelephium telephium, sankthansurt
	Echinops bannaticus, tidselkugle
	Bunddække buske
	Aronia melanocarpa ‘Glorie’, surbær
	Diervilla lonicera ‘Dilon’, Canadisk klokke-busk



BIODIVERSITET

Biotoptage og grønne tage

Grønne tage reducerer afledningen af regnvand fra tagfladerne og forsinker vandets vej til kloakkerne. Med et biotoptag er det muligt at danne livsmiljøer, der ligner de oprindelige, naturlige miljøer for flere arter.

Med lokale udvidelser af substrat på taget har flere arter mulighed at etablere sig. Vi etablerer zoner med sand eller gruspartier for at skabe en variation, der optimerer forholdene for fugle, bier, humlebier m.fl. På biotoptagene kan der desuden ligge større stykker af træ, grene og sten, der fungerer som bosteder for insekter og sommerfugle.

Afhængigt af tagfladens placering og solforhold vælger vi en beplantning, der er tilpasset til de specifikke forudsætninger. Biotoper, der kan fungere på et grønt tag, er blandt andet strandeng, overdrev, hede og eng.

Eksempler på arter

- Sedum alba, stenurt
- Fragaria vesca, skovjordsbær
- Armeria maritima, engelsk græs
- Primula veris, kodriver
- Festuca rubra, rød svingel
- Hyssopus officinalis, isop
- Thymus serpyllum, smalbladet timian
- Prunella vulgaris, almindelig brunelle
- Agrostis capillaris, almindelig hvene
- Hypochoeris radicata, almindelig kongepen
- Dianthus deltoides, bakkenellike
- Carlina vulgaris, bakketidsel
- Sedum acre, bidende stenurt
- Knautia arvensis, blåhat
- Geranium sanguineum, blodrød storkenæb
- Thymus pulegioides, bredbladet timian
- Cichorium intybus, cikorie
- Festuca ovina, fåresvingel
- Galium verum, gul snerre
- Briza media, hjertegræs
- Leucanthemum vulgare, hvid okseøj



Grønt læringslandskab

Vi deler skolegården op i flere rum ved hjælp af beplantningen. Beplantningen består i store dele af spiselige planter og planter med frugt og bær, der er attraktive for både insekter, fugle og mennesker. Arterne bliver valgt ud fra deres robusthed og plantet i store størrelser, da de skal kunne klare belastningen fra en skolegård og tidligt overleve en del leg og bevægelse tæt på.

Dele af skolegården kan med fordel bruges i undervisningen f.eks. LAR-anlægget, der bliver udformet som en naturlig dam med stor variation af fugttålende arter. Skolegårdens aktivitetsområder kan ved store regnskyl bruges til opsamling og forsinkelse af regnvand.

Eksempler på arter

- Træer
 - Prunus ceracifera, mirabel
 - Prunus avium x, kirsebær
 - Quercus robus, stilkeg
 - Sorbus aucuparia, almindelig røn
 - salix alba, hvidpil
- Buske
 - Ribes nigrum, solbær
 - Morus nigra, sort morbær
 - Ribes rubrum, ribs
 - Lonicera caerulea, honningbær
 - Amelancheier spicata, bærmispel
 - Syringa vulgaris, syren
- Stauder
 - Fragaria vesca, skovjordsbær
 - Fragaria x, jordsbær
 - Rheum rhabarbarum, rabarber
 - Origanum vulgare, almindelig merian
 - Allium schoenoprasum, purløg



Taghaver og dyrkningstage

I gårdrummene laver vi en opbygning af jordvolumen, hvilket gør det muligt at plante græs og stauder på størstedelen af arealet. Bedene hæves eller gives få, lokale højdepunkter. På den måde kan vi skabe mere jordvolumen og dermed plads til at plante større buske og busktræer.

Arterne vælges med fokus på at opnå en stor variation i tidspunkt for blomstring, frø, frugt og bær samt skygge, ly og læ til både mennesker, fugle, insekter og dyr – samtidigt med at de tilføjer rekreative og æstetiske værdier til de, der bor tæt på og bruger gården.

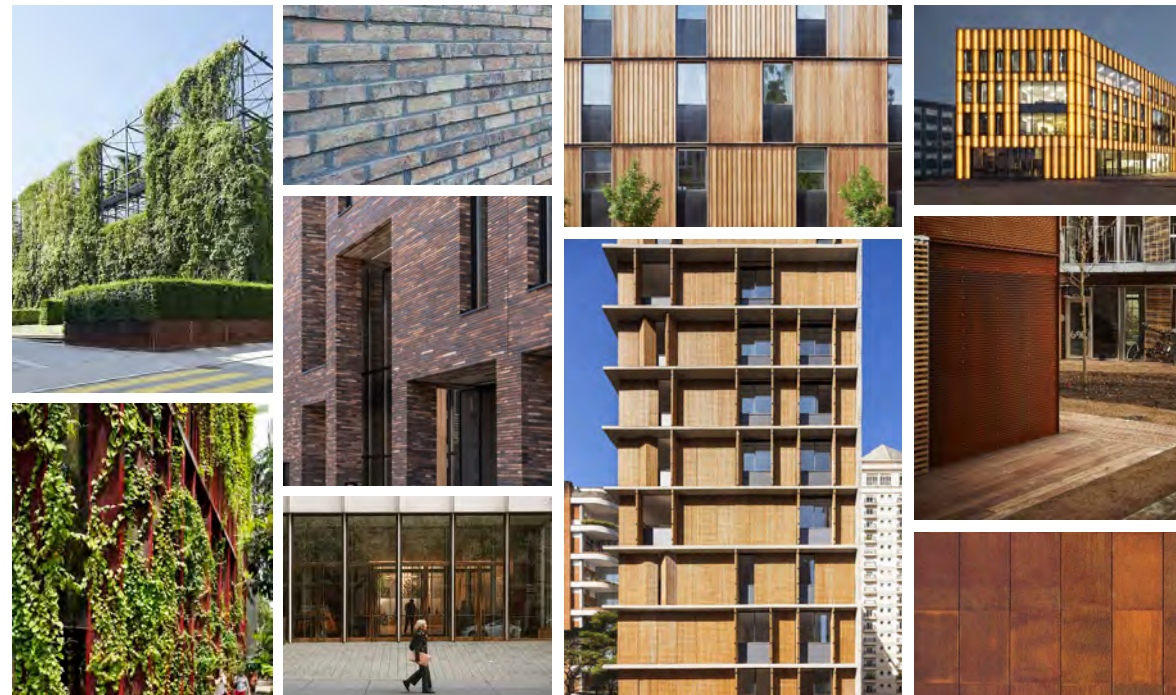
Ved at tilføje små flader, hvor det samlede regnvand bliver liggende og damper af, skaber vi drikkemuligheder til fugle, sommerfugle og insekter.

Eksempler på arter

- Frugttræer
 - Malus domestca x, æble
 - Prunus domestica x, blomme
 - Prunus avium x, kirsebær
- Bærbuske
 - Vltis x, vin
 - Ribes uva-crispa, stikkelsbær
 - Rubus ideaus, hindbær
 - Ribes rubrum, ribs
 - Ribes nigrum, solbær
 - Aronia melanocarpa, surbær
- Spiselige stauder
 - Fragaria vesca, skovjordsbær
 - Fragaria x, jordsbær
 - Rheum rhabarbarum, rabarber
 - Origanum vulgare, almindelig merian
 - Allium schoenoprasum, purløg



ARKITEKTUR OG MATERIALITET



MATERIALER

Bebyggelsen holdes i tegl i stueetagen. Som er et robust materiale, der patinerer flot med årenes brug. Bebyggelsen kan også have metaloverflader i gyldne nuancer, som f.eks corten, tombak og metalplader.

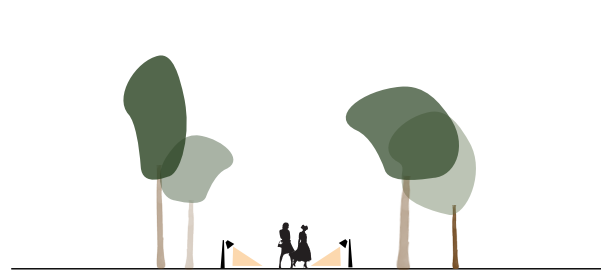
Enkelte særlige steder, udføres facaderne i træ. F.eks tårnet, og facaderne ud imod opholdsområder, kan udføres i træ, for at give varme og karakter til området. Facader der rummer parterre parkering, og mere lukkede funktioner, skal begrønnes og have en åbenhed, der skaber kvalitet og tryghed, når man færdes langs facaderne.



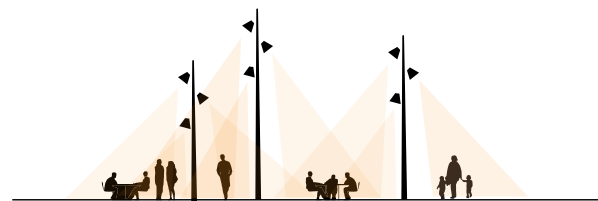
VARME OG ROBUSTE OVERFLADER

Materialer i både belægning og bebyggelse, skaber varme og behagelige opholdsrum.

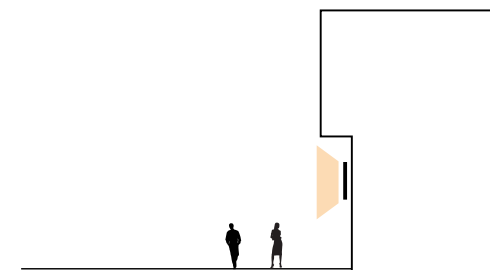
BELYSNING SIKRER TRYGGE UDERUM



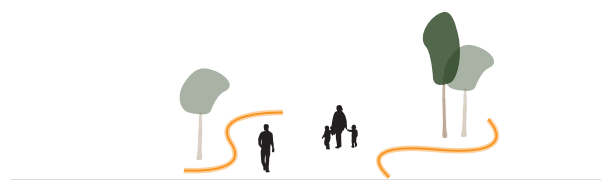
REKREATIV STI
Lav belysning i rekreativt rum



PLADS
Lysmaster iscenesætter opholdsrummet



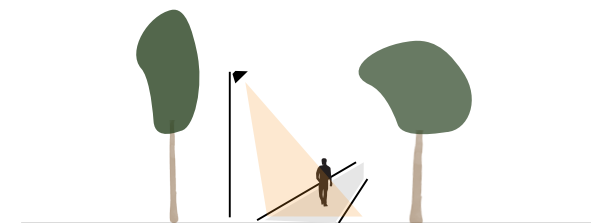
FACADE
Lys fra butikker og skilte giver tryghed og atmosfære



BYRUM
Beslysning af kanterne



BYRUM
Belysning i belægning



VEJ/STI
Gadebelysning

Da det er et blandet område, med både butikker, kulturtilbud og boliger, er det vigtigt at tage hensyn til de forskellige funktioner i forhold til belysning.

Det skal gøres muligt at oplyse de forskellige butikker og udadvendte funktioner, således at de får den krævede fokus. Samtidig skal der tages hensyn til beboere, så deres private rum om aftenen ikke påvirkes af forstyrrende lysende elementer. Dette kan gøres ved at sikre belysningens retning, og ved at forhindre brugen af store lysende skilte.

AFTENBELYSNING PÅ PLADSEN



EN BLANDET BYMIDTE

BOLIGER

IDRÆTSHAL

BYRUM

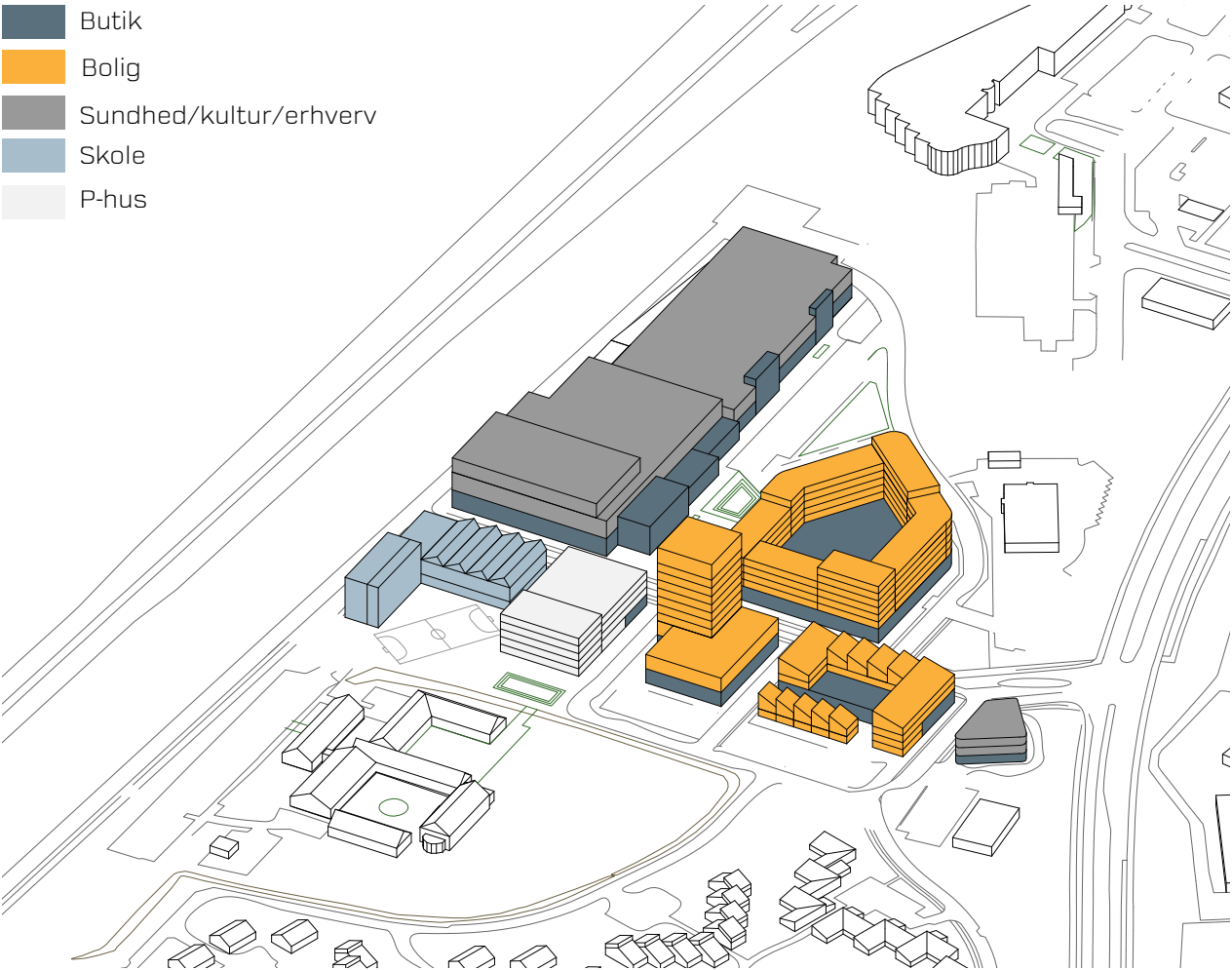
SKOLE

BUTIKKER

BIOGRAF

SUNDHED

ERHVERV



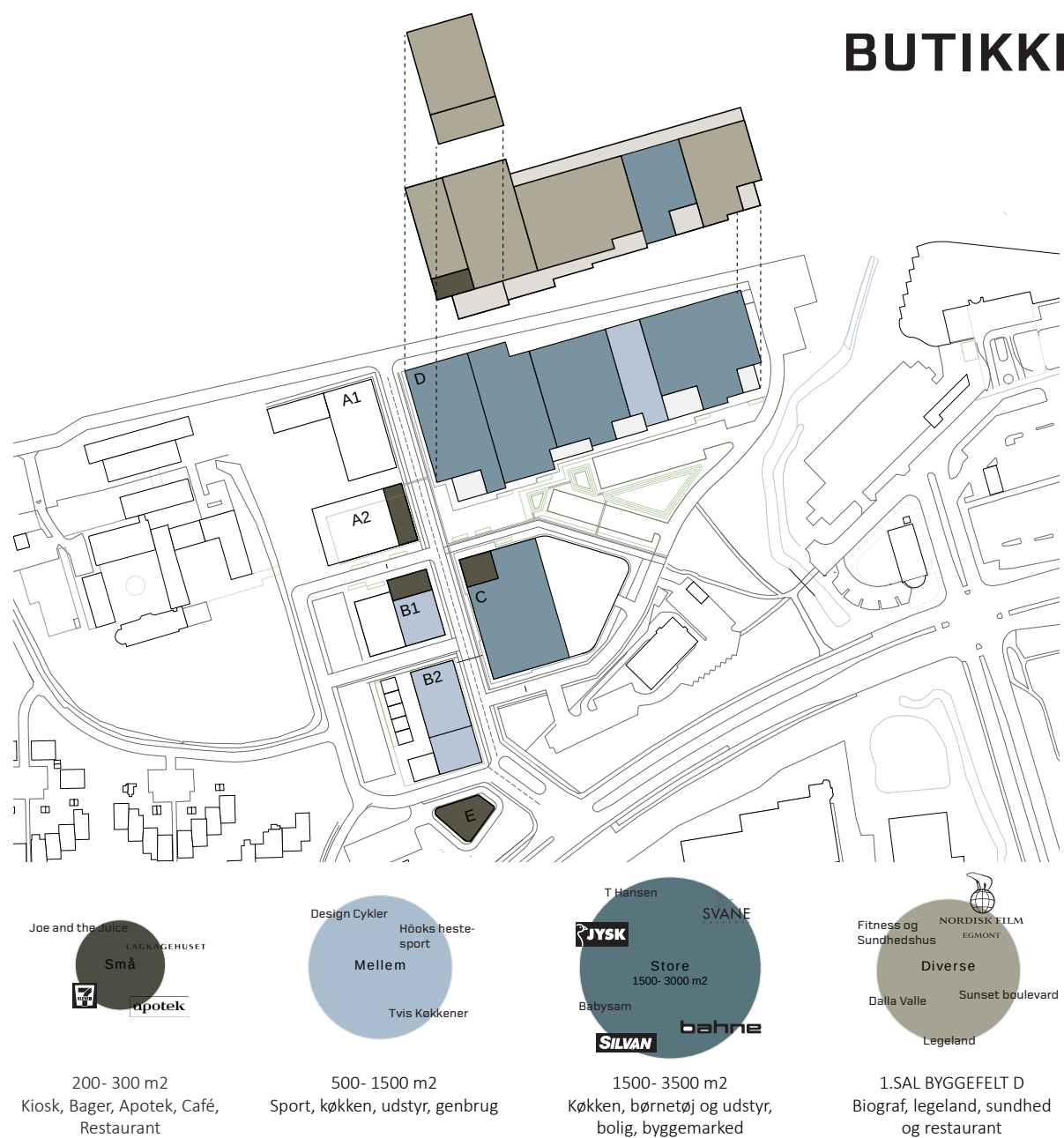
FORDELING AF FUNKTIONER

Boliger:	20.500 m2
Butikker:	16.350 m2
Dagligvarer:	1000 m2
Restaurant:	1200 m2
Erhverv:	1200 m2
Skole/Idrætshal:	2900 m2
Kultur/Sundhed:	8500 m2
P-hus:	5700 m2

BLANDEDE BYFUNKTIONER

Boligområderne er aktive om morgenen og eftermiddagen når folk skal til og fra arbejde. Erhvervsfunktionerne bruges i løbet af dagen, og butikker bidrager med liv om eftermiddagen og i weekender. Dette sikrer en varieret og aktiv bydel døgnet rundt.

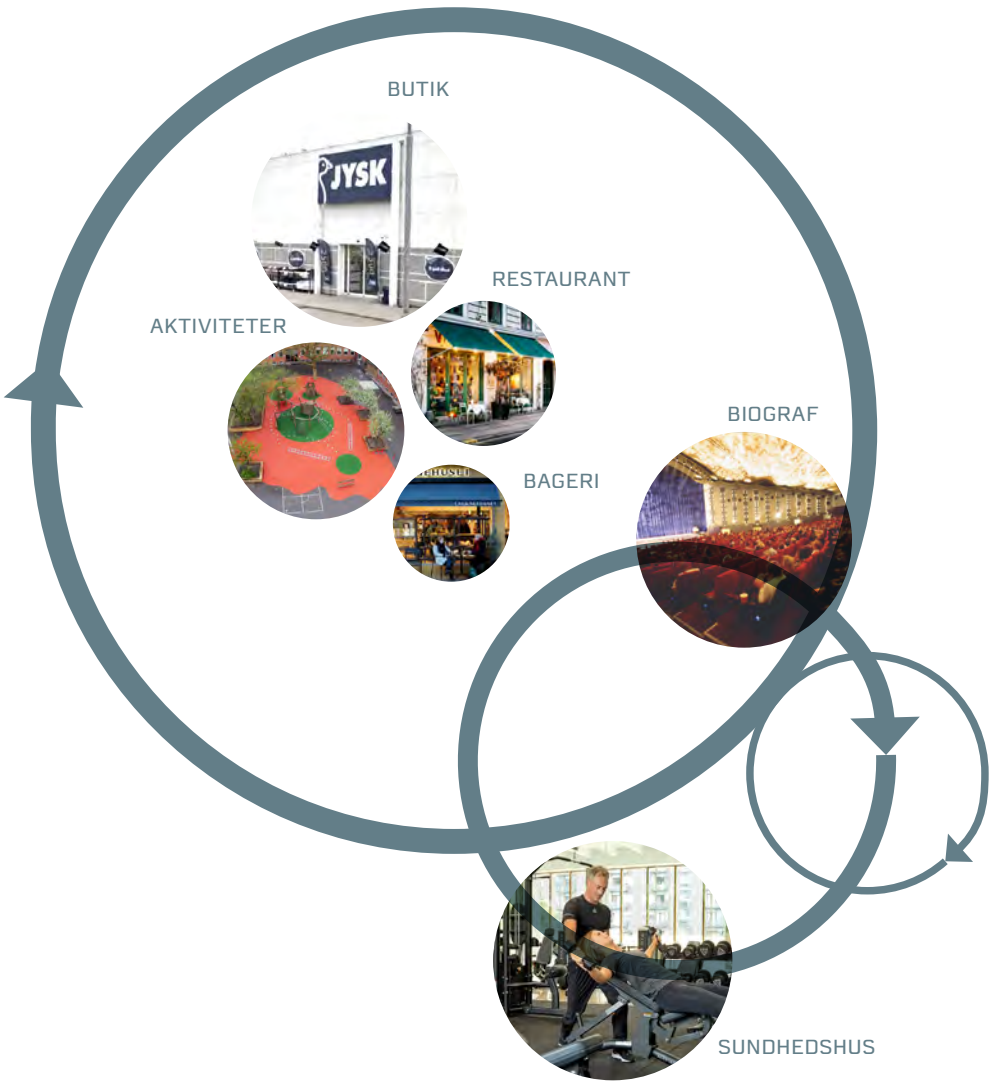
BUTIKKER I FORMAT



PLACERING AF BUTIKSTTYPER I DEN NYE BYMIDTE

Store butikker placeres i byggefelt D, mens mindre butikker placeres ud til hovedgaden, pladsen og stræderne.

Byggefelt A2:	0 m2
Byggefelt B1:	700 m2
Byggefelt B2:	1400 m2
Byggefelt C:	2450 m2
Byggefelt D:	11.800 m2
Byggefelt E:	0 m2



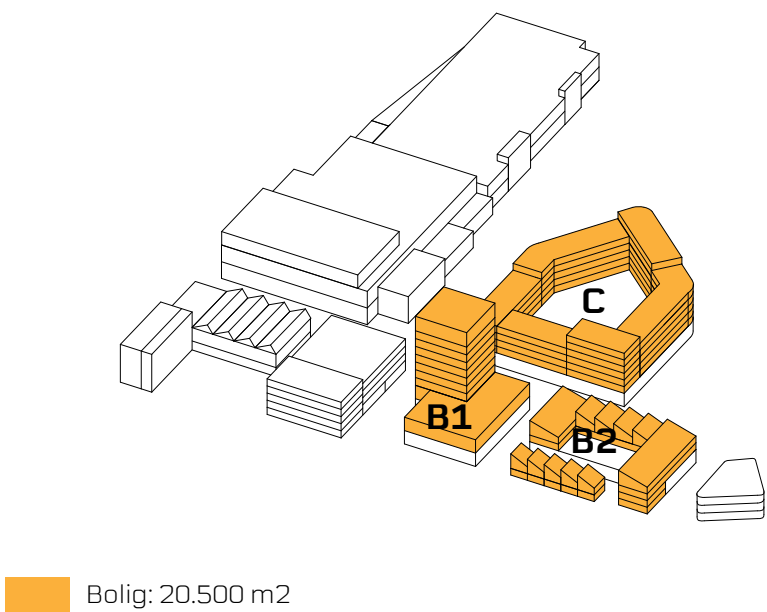
SYNERGI IMELLEM BUTIKKER

Det skal undersøges hvilke butikker der har godt af at ligge ved siden af hinanden, og hvordan man får skabt et flow i forhold til kunderne, således at butikkerne kan leve i kraft af hinanden, og ikke i konkurrence med hinanden.

BY OG BUTIKSLIV



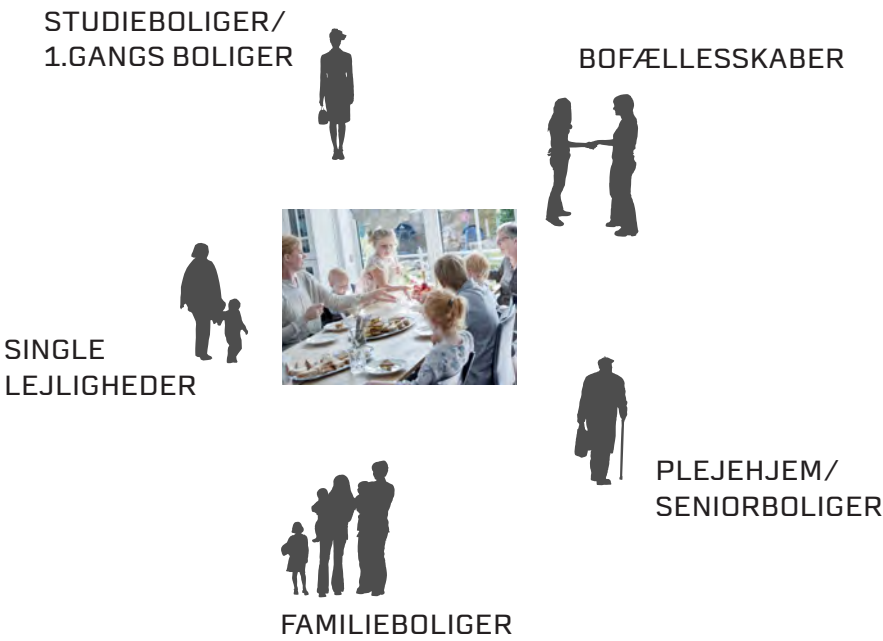
BOLIGER I FORMAT



BOLIGER I PLANEN

I alt 20.500 m2 bolig i planen.
Gennemsnitsstørrelse på 80 m2 pr. bolig

Byggefelt B1:	5600 m2
Byggefelt B2:	2600 m2
Byggefelt C:	12.300 m2



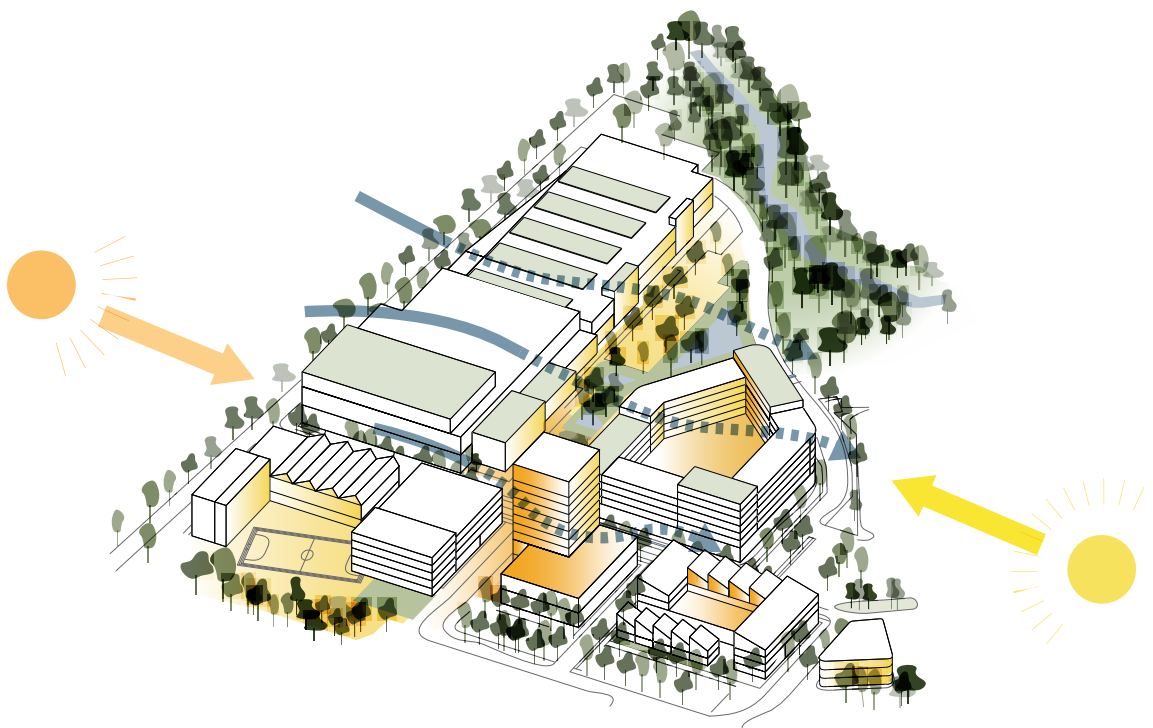
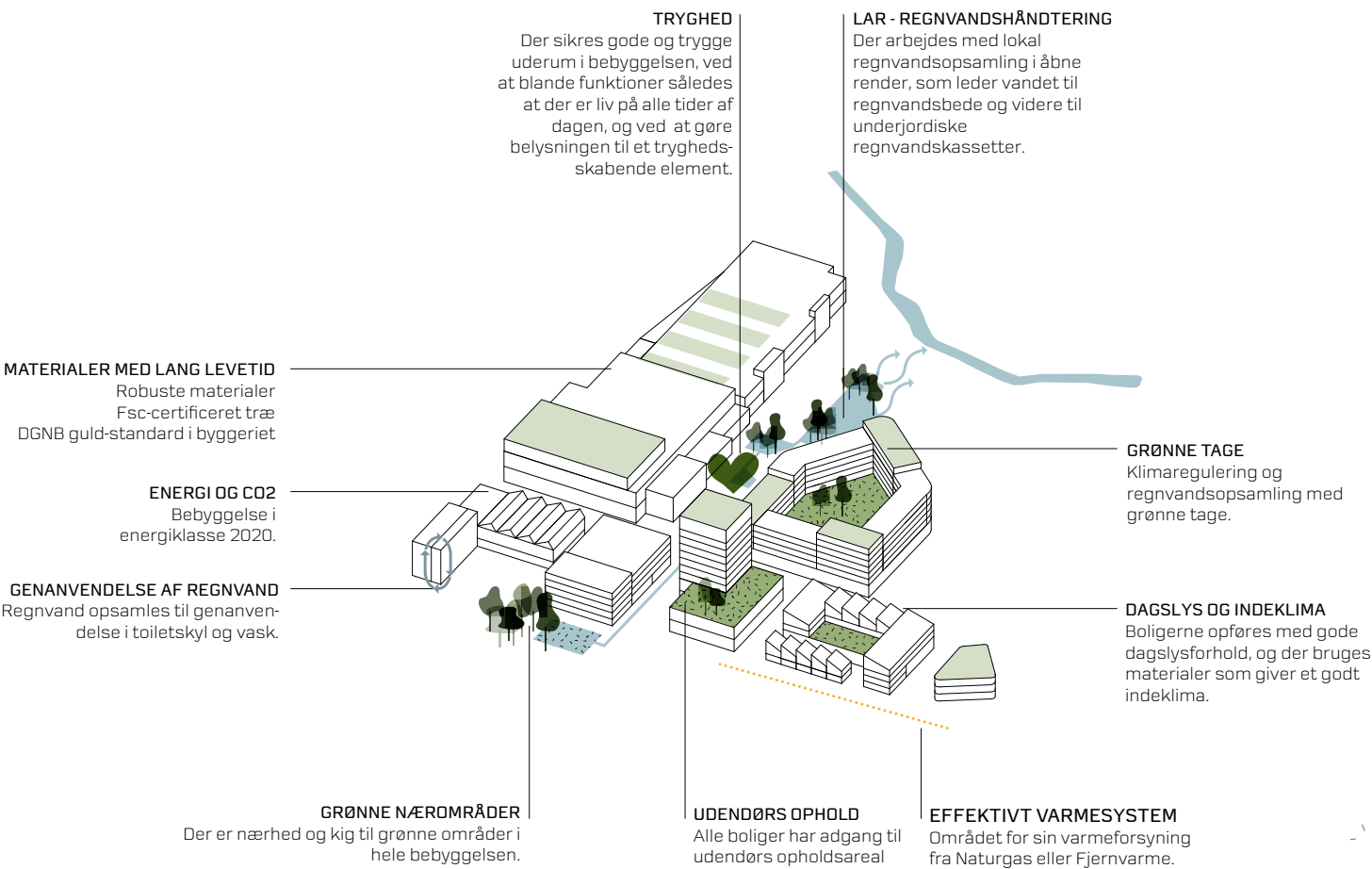
BLANDEDE BOLIGER

Ved at opføre forskellige boligstørrelser og boligtyper, opstår der en diversitet i
områdets beboersammensætning.
På den måde skabes en robust bydel, med liv og tryghed.

EN BLANDET BYMIDTE



BÆREDYGTIGT BYSAMFUND



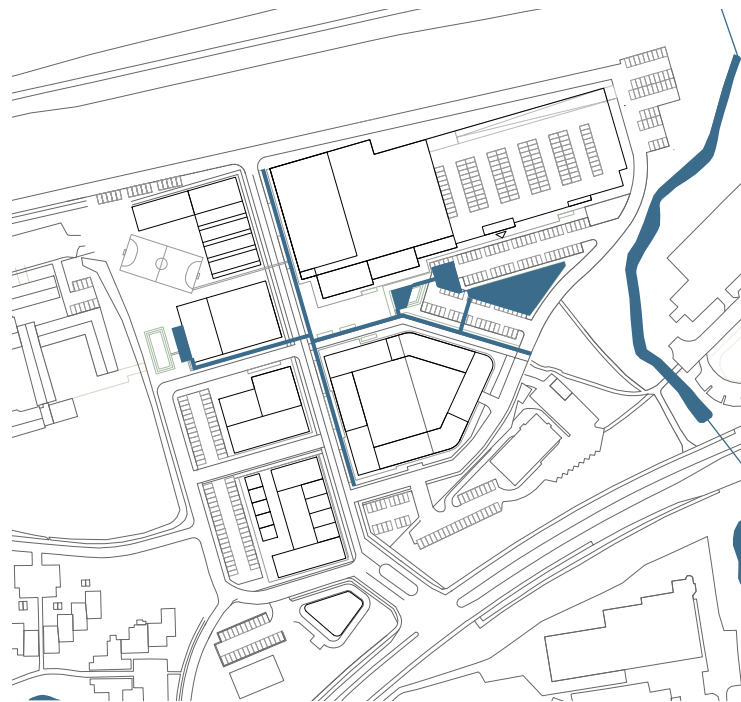
MATERIALER OG BYGGERI, SOCIAL OG MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed indtænkes på alle niveauer fra bebyggelsesplan til bolig. I samarbejde mellem DGNB certificeret arkitekt og anderkendt dansk leverandør sikres en høj kvalitet af byggeriet.

BEHAGELIGE BYRUM

Ved at kombinere bygningsvoluminer i forskellige højder får området de bedste dagslysforhold. Forskel i højder og forskydninger imellem bygningerne nedbryder stærk vind langs facader og omkring overflader, og skaber rum til ophold.

REGNVANDSHÅNDBTERING



Åbne vandrender



Grønne regnvandsbede



Regnvandsbed ved Pladsen set fra Nord

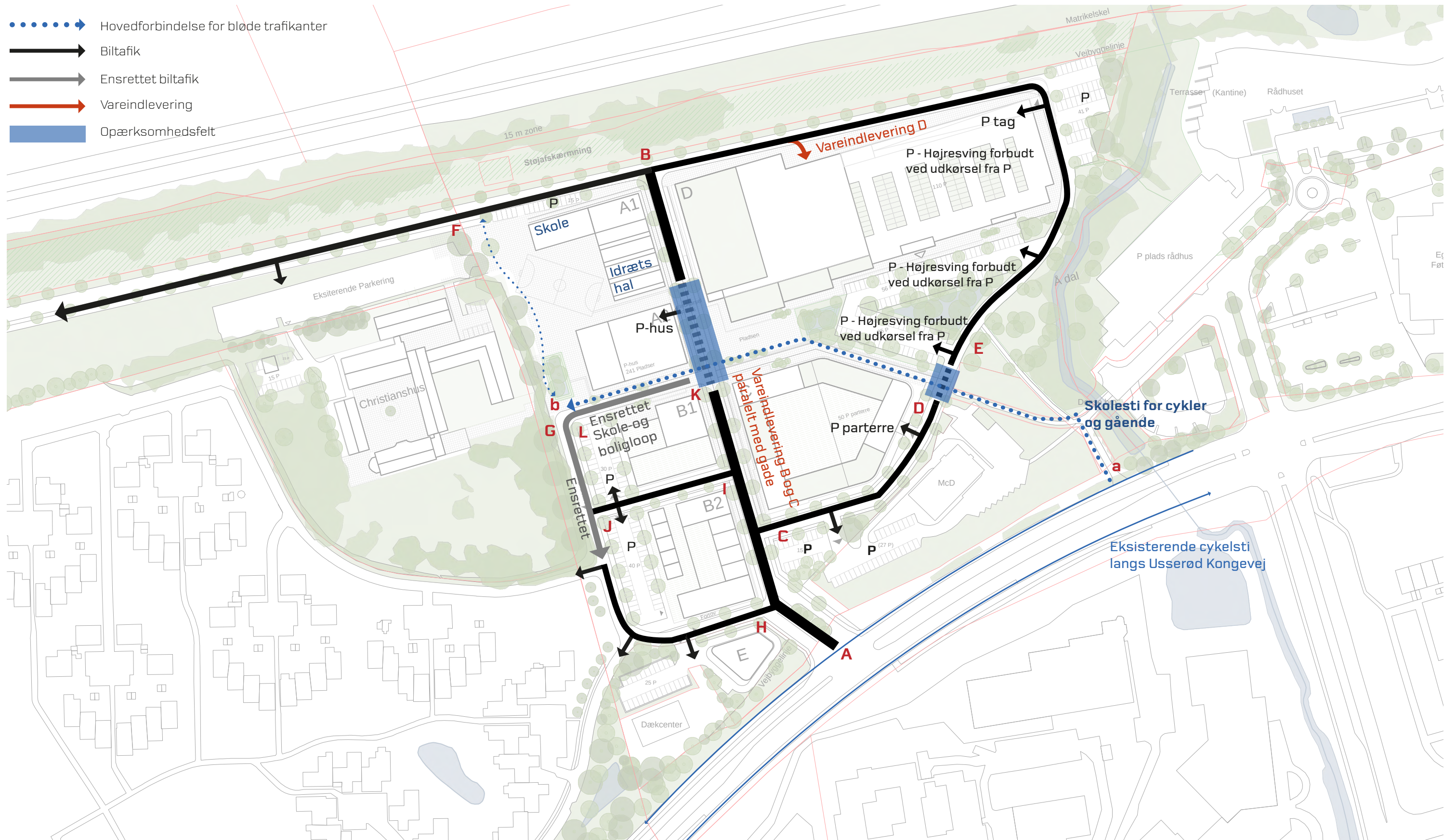
REGNVANDSHÅNDBTERING SOM BLÅT ELEMENT I OMRÅDET

Regnvand i den nye bydel, håndteres i åbne render, hvor vandet kan løbe til forsinkelsesbassiner, der fremstår grønne og frodige. Omkring boligerne, kan grønne kantzoner optage regnvandet, og i de grønne områder, er det større regnvandsbede, der samler vandet. På den måde bliver vandet et element, der er synligt og giver forskellige oplevelser i bebyggelsen.

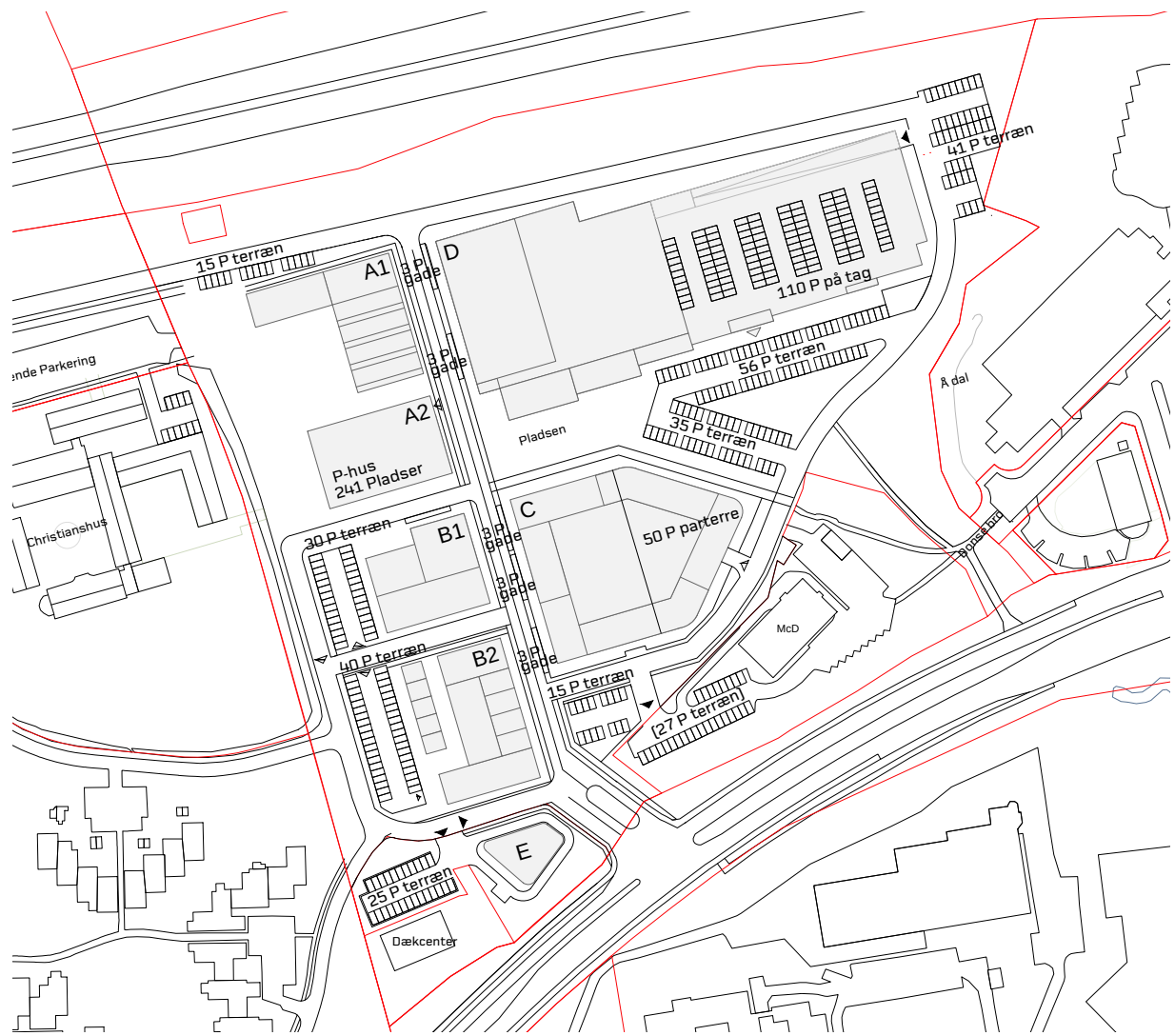
GRØNNE OVERGANGE



TRAFIK I FORMAT



PARKERINGSOVERSIGT



Note:
-P-norm er udregnet på basis af en gns. boligstørrelse på 80 m2.
-Dobbeltudnyttelse af alle P for kultur og sundhedsfunktioner.[190 P]
-Parkering regnes samlet for hele området.

PARKERING

Området rummer parkering på terræn, langs gaderne, parterreparkering, samt tagparkering.

PARKERING:	695 P
Gade P:	23 P
Terræn P:	257 P
Parterre P:	50 P
Tag P:	124 P
P-hus:	241 P

GADER OG STRÆDER

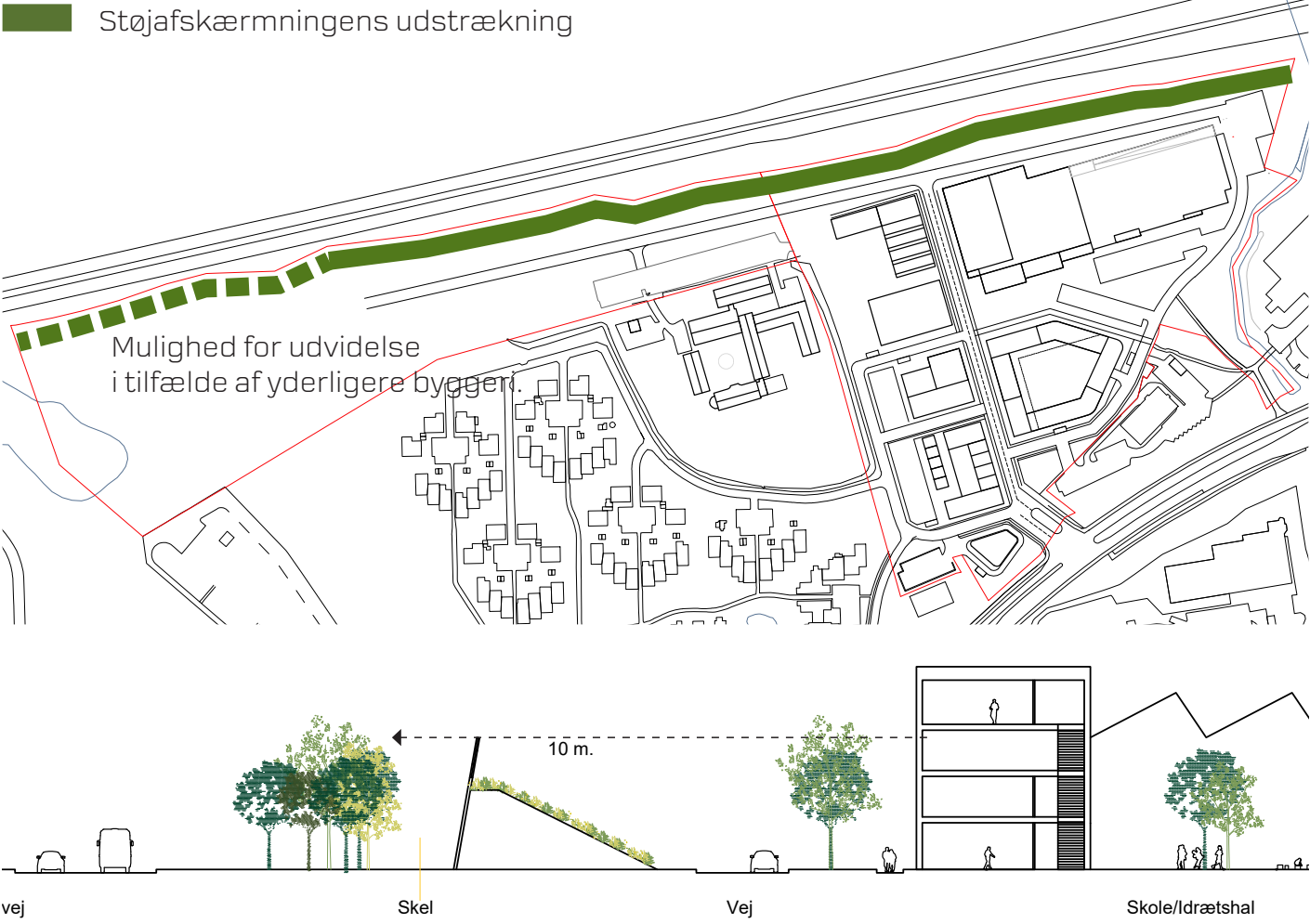


PARKERING
LANGS GADEN

GRØNNE RABATTER

GADETRÆER

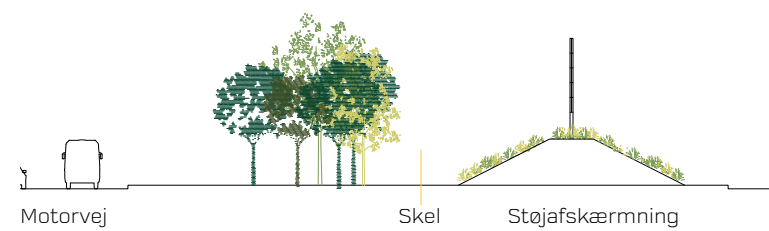
STØJDÆMPNING



En 10 m. høj skærm langs motorvejen, kan sikre tilstrækkeligt støjfrit areal.
Med en skærm på 10 m. er der udsigt mod vest, og aftensolen lukkes ind i området.

3 MODELLER FOR STØJDÆMPNING

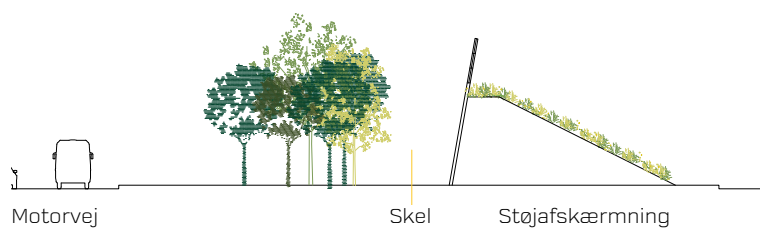
VOLD + SKÆRM



MODEL 01

Har en centralt placeret skærm på jordvolden, dette giver et forhold hvor skærmen er højere end jordvolden.

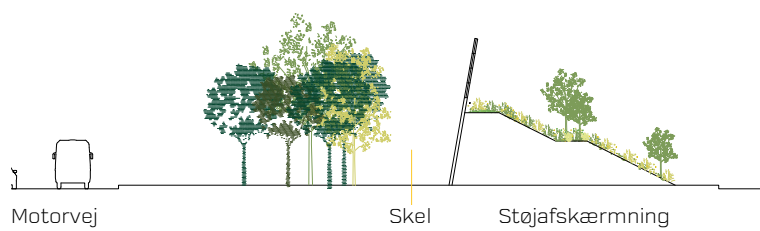
ENSIDET VOLD + SKÆRM



Model 02

Giver mulighed for en højere jordvold, og en lavere skærm.

TERRASSER + SKÆRM



MODEL 03

En mere landskabelig variation af model 02, der bruges på steder hvor der er mere bredde på grunden.



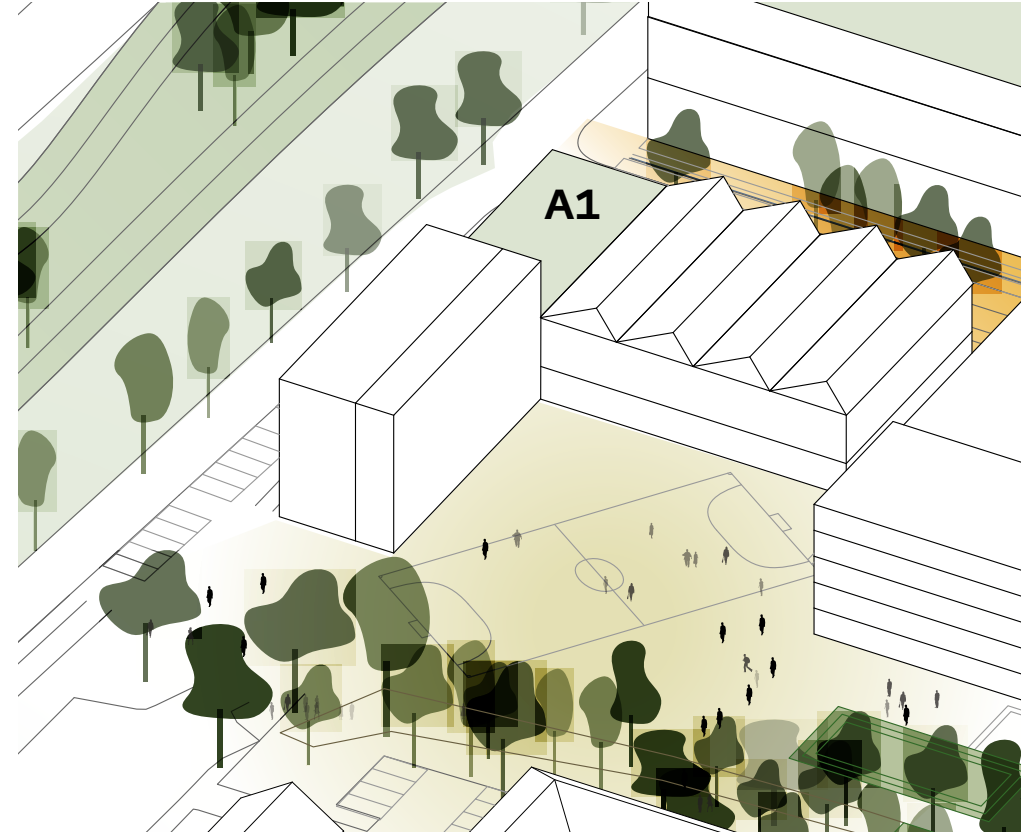
REFERENCE: STØJSKÆRM

Kombination af grøn støjvold og skærm.
Skærmen kan udføres lukket, transperant,og begrønnet

SKOLEN I DEN NYE BYDEL



NGG i den nye bydel - set fra syd



NGG i den nye bydel - Axonometri

SKOLEN INTEGRERES I OMGIVELSERNE

Skolen opføres med udgangspunkt i de omgivende bebyggelser.

Saddeltagsmotivet på skolens undervisningsbygninger og shedtage på idrætshallen, drager paralleller til nabobygningerne i Christianshusområdet.

Skolen opføres i træ og glas for at skabe en varme i bygningernes materialer, samt en åbenhed, som giver en stærk sammenhæng mellem skolens aktiviteter og livet i den nye bydel.

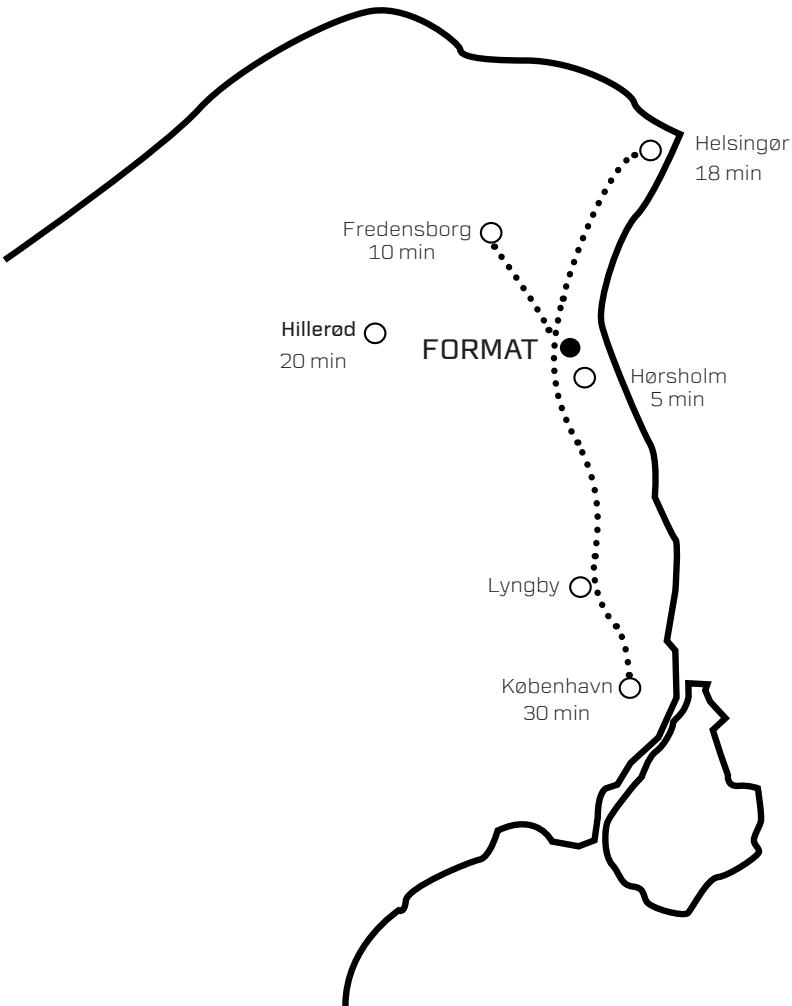
FORMAT



SUPPLERENDE MATERIALE

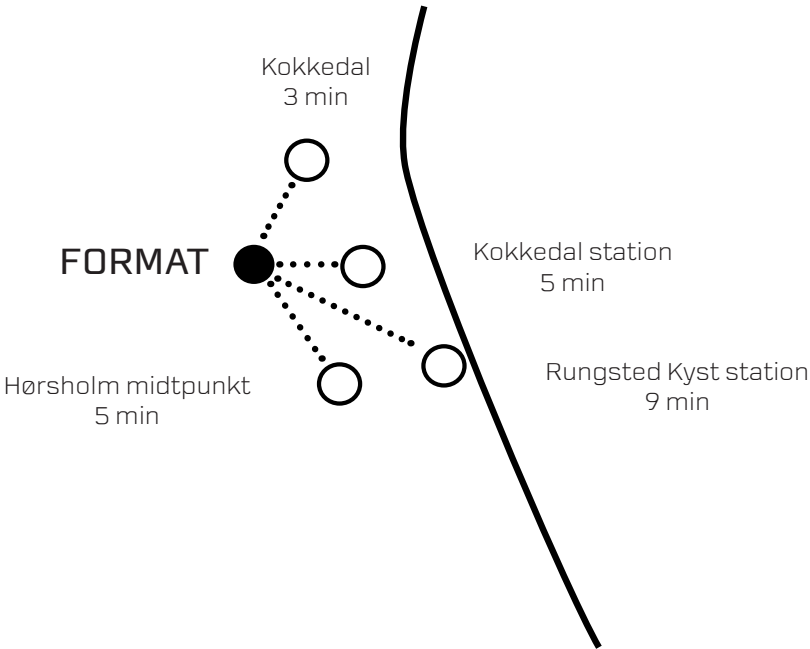
NYT LANDSPLANDIREKTIV UDPEGER NY BYMIDTE

Regional og lokal bymidte



ET REGIONALT OPLAND

Stedet ligger med gode forbindelser til motorvej og eksisterende infrastruktur og kan dermed tiltrække besøgende fra et stort opland.



ET LOKALT CENTRUM

Tæt placeret i forhold til lokale bydannelser og bycentre som Hørsholm, Kokkedal og Rungsted kan FORMAT fungere som et lokalt centrum.

UDPEGNING AF NY BYMIDTE

Giver kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte den konkrete afgrænsning af bymidten, samt fastsætte det maksimale bruttoetageareal til detailhandel i de enkelte bymidter. Inddelingen følger Fingerbystrukturen i fingerplanen 2017.

FORMAT

Grundareal: 71.132 m²
Kvadratmeter samlet: 57.350 m²
Bebyggelsesprocent: 80%

Note: Antal kvadratmeter er inkl. 5700 m² parkeringshus

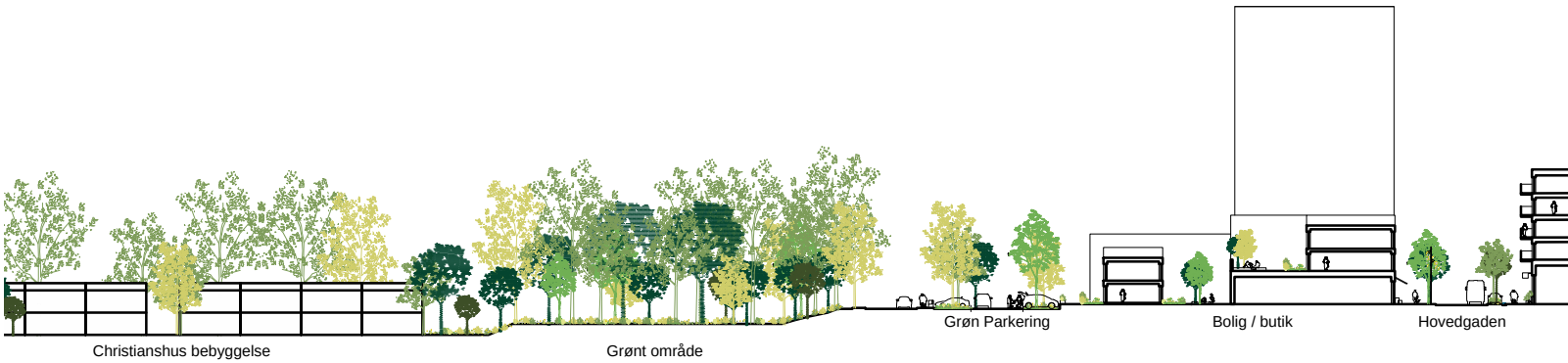
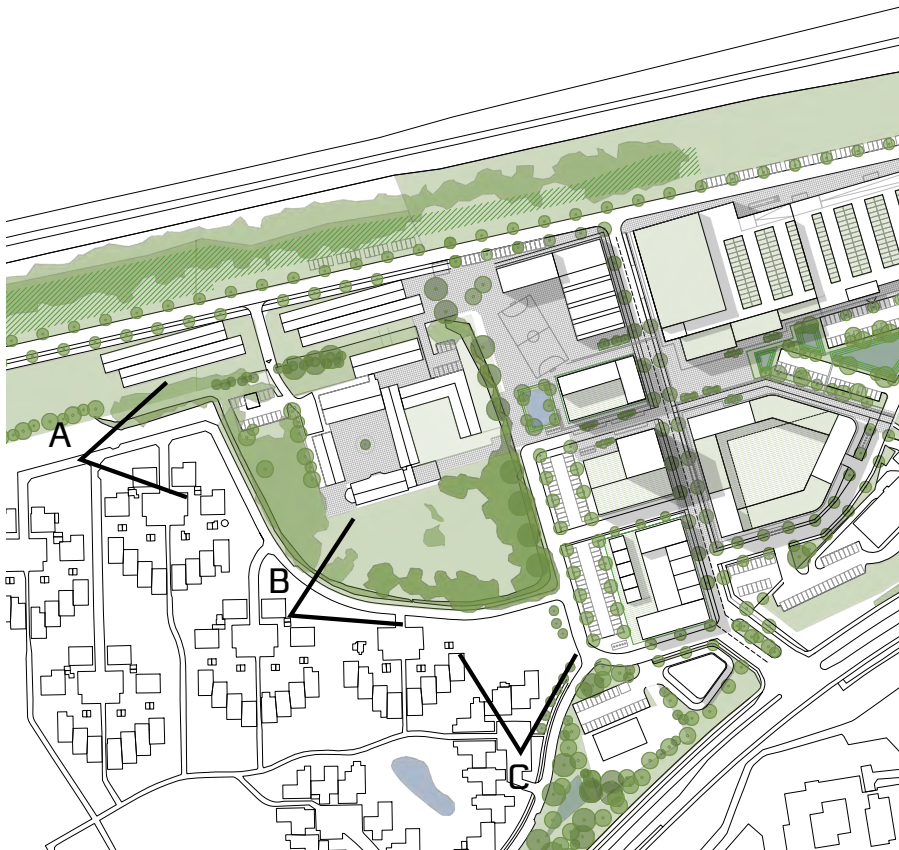
Bolig: 20.500 m²
Butik: 16.350 m²
Daglivarer: 1000 m²
Restaurant: 1200 m²
Skole: 2900 m²
Erhverv: 1200 m²
Kultur og sundhed: 8500 m²

Parkering: 695 P

Gade P: 23 P
Terræn P: 257 P
Parterre P: 50 P
Tag P: 124 P
P-hus: 241 P



BLØD OVERGANG TIL NABO BEBYGGELSE



GRØN OVERGANG TIL BYMIDTEN

De høje træer der omgiver rækkehus bebyggelserne på Christianshusvej danner en blød overgang og skærmer for indblik til den nye bymidte.



A

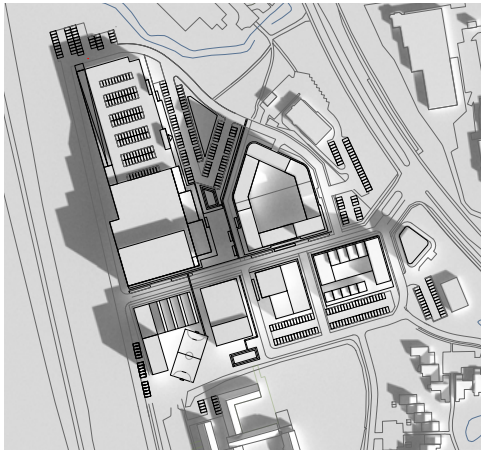


B



C

DAGSLYSFORHOLD



Marts KL. 09:00



Marts KL. 12:00



Juni KL. 09:00



Juni KL. 12:00



Marts KL. 15:00



Marts KL. 17:00



Juni KL. 15:00



Juni KL. 18:00

SKYGGEDIAGRAMMER MARTS

SKYGGEDIAGRAMMER JUNI