

NYT BÆREDYGTIGT BOLIGOMRÅDE I ESBØNDERUP

UDVIKLINGSPLAN FOR STUBMARKEN 54

OKTOBER 2021

EFFEKT billigbolig Almenr



Gribskov
Kommune

OPHAVSRET EFFEKT & VELUX

Indholdsfortegnelse

Indledning	3	En Landsby bygget på fælleskaber	29
Esbønderup	5	Fremtidens bæredygtige landsby	
Historie		Bebyggelsen	30
Identitet		Bebyggelsesstrukturen i dag	
Udviklingspotentialer		Boligklynger og krav til bebyggelse	
		Krav til bebyggelse	
Brugerundersøgelse	9	Realisering	33
Børnefamiliers ønsker for bosættelse		Bæredygtighed & Økonomi	35
		Krav til bæredygtighed og budgetoverslag	
Landsby-fællesskabeVision	11		
Fremtidens bæredygtige landsby			
Mål og principper			
Strategier	13		
En udviklingsplan formet af grund og kontekst			
Landskabsstrategi			
Landskabet	20		
Topografi og eksisterende beplantning			
Krav til fremtidigt projekt			
Friarealer og grønne arealer	24		
Bebyggelse med udgangspunkt i naturen			
Krav til de indre og ydre landskabsrum			
Infrastruktur			
Forbindelser – idag			
Krav til fremtidigt projekt			
Krav til forbindelser i fremtidigt projekt			

Indledning

Udviklingsplanen beskriver den overordnede vision og mål for byudvikling af et ca. 7,4 Ha stort areal på Stubmarken 54 i Esbønderup.

Trods indlysende kvaliteter med fantastisk natur, spændende historie og stærk identitet har Esbønderupområdet i en årrække haft svært ved at tiltrække tilstrækkelig med nye familier. Det udfordrer blandt andet opretholdelsen af de lokale institutioner og service-tilbud. Kommunen arbejder derfor målrettet på at der kan opføres flere boliger i området. Blandt andet omdannes det gamle sygehus nu til lejligheder, og på Gydevej og det gamle plejecenter Toftebo indrettes rækkehuse. De der bor i større boliger og ønsker en mindre bolig, får derfor nye muligheder for at blive i lokalområdet. Og så frigives de større boliger til nye familier.

Næste skridt er nu at udvikle en ny bydel i Esbønderup til et attraktivt boligområde særligt for børnefamilier. Udviklingsplanen sætter de overordnede rammer for hvordan det skal ske.

Planen tager udgangspunkt i kommunens bæredygtighedsstrategi og bosætningsstrategi, områdets historie og identitet, landskab, samt målgruppeundersøgelser, analyser og udviklingstendenser.

Ud over at boligområdet naturligvis skal indpasses i og styrke det lokale sted og lokalsamfund, er ambitionen også at det skal være et bæredygtigt og nytænkende boligområde med FNs verdensmål i højsæde. Planen arbejder aktivt med følgende Mål 6 om "Rent vand og sanitet", med særligt fokus på grundvandsbeskyttelse. Mål 11 om "Bæredygtige Byer og Lokalsamfund" som overordnet mål og med særlig indsats i forhold til at styrke hensyn til tilgængelighed. Mål 13 om "Klimaindsats" og Mål 15 om "Livet på Land" som overordnet mål.

Den nye bydel skal derfor også gerne blive et mønstereksempel for hvordan fremtidens boligområder kan udvikles ved at vise en moderne og nytænkende måde at integrere de nævnte FN verdensmål.

Udviklingsplanen er udarbejdet som modydelse for forkøbsret for arealet af selskabet for Billige Boliger C/O Kuben Byg A/S og Almenr Aps.

Udviklingsplanen indgår som del af udbudsmaterialet i forbindelse med Gribskov Kommunes salg af arealet i efteråret 2021.

Efter salg af arealet udarbejdes der plangrundlag for et konkret projekt inden for rammerne af udviklingsplanen.





Esbønderup

HISTORIE

Esbønderup ligger unikt placeret mellem smukke naturlandskaber med Grib Skov, Esrum Sø og kysten. Denne placering har gjort stedet særdeles attraktiv for beboelse.

I Grib Skov findes blandt andet den ældste Jættestue i Danmark (mor Grib's hule) som er ca. 5000 år gammel og vidner om, at området tidligt har været et attraktivt sted at bosætte sig. Senere grundlagde cisterciensermunkene Esrum Kloster i 1151, der frem til reformationen i 1536 var et af Nordeuropas mest betydningsfulde klostre og et af Danmarks rigeste. Esbønderup og omegn var således allerede tidligt et særdeles attraktivt bosættelsesområde gennem det meste af historien, i kraft af den geografisk gode placering og det varierede landskab.

Esbønderup grundlægges i 1496 af Væbner Peter Litle. I 1682 bestod Esbønderup af syv gårde med tilhørende landbrugsareal, som udformes som et traditionelt trevangsbrug. Efterfølgende vokser Esbønderup langsomt i størrelse og i 1755 får byen et sygehus. Omkring 1900 består Esbønderup af kirke, præstegård, sygehusapotek, lægebolig, skole, missionshus og et andelsmejeri. Fra 1901 til 1954 vokser Esbønderup by sammen med Esbønderup Gyde og i 1960 stiger tilflytning i takt med det store byggeboom og parcelhusets indtog i Danmark. I 2010 bliver Esbønderup Kohave en del af Esbønderup by.



1840



1901



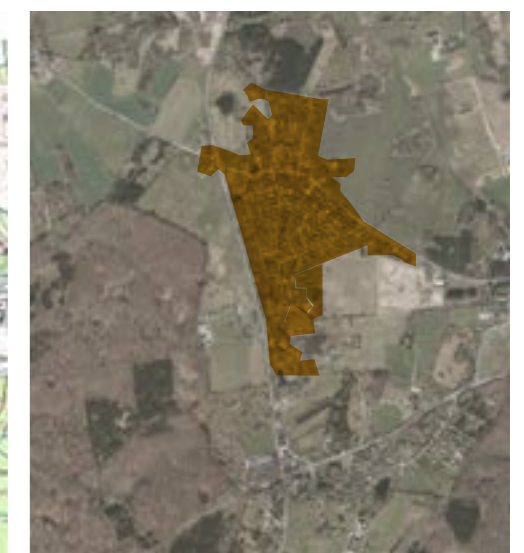
1953



1977



1986



2021

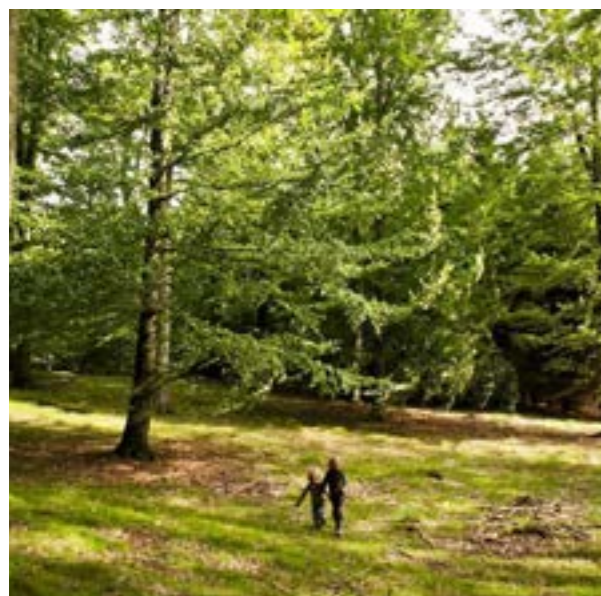
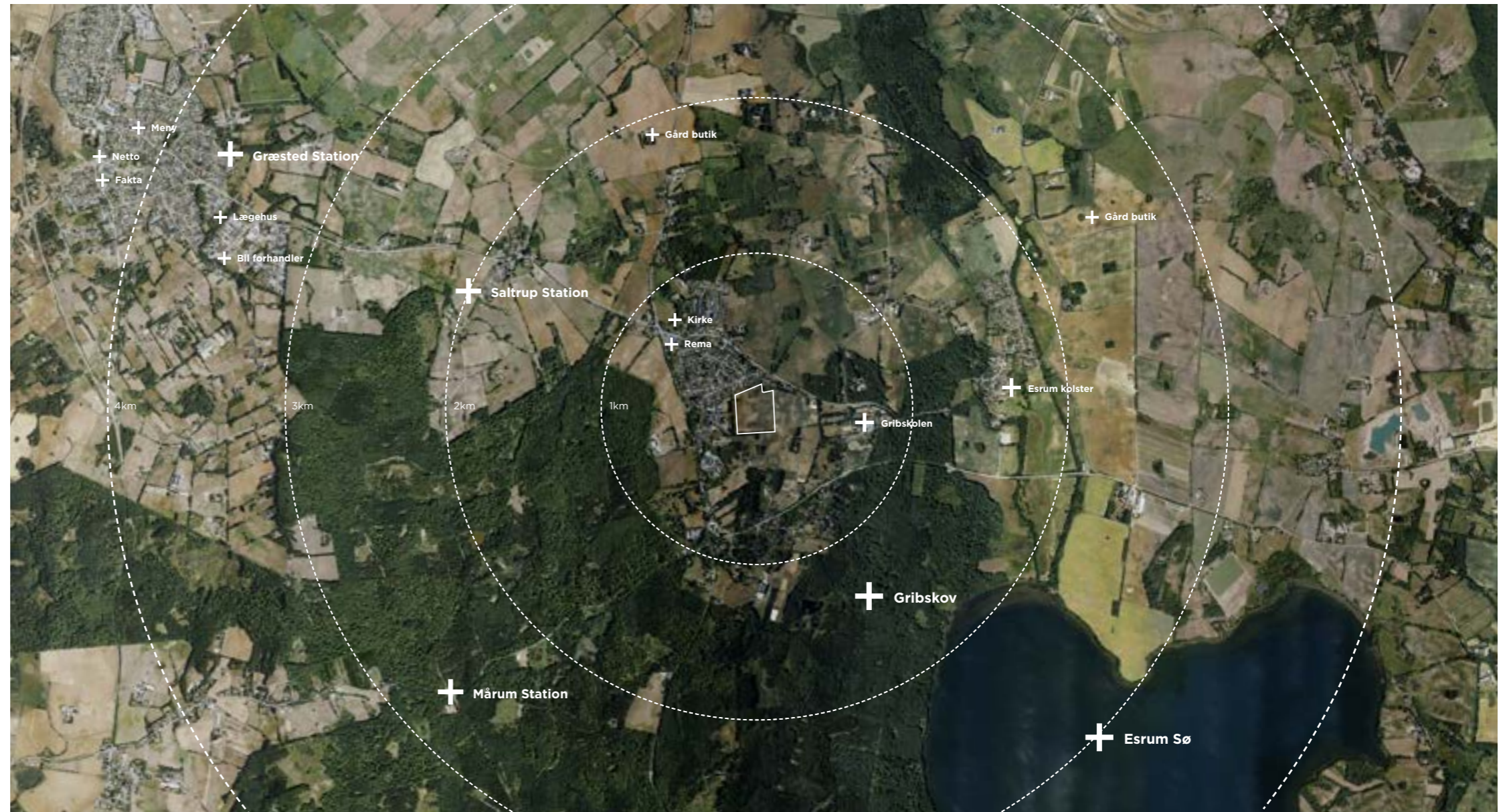
Esbønderup

IDENTITET

Esbønderup er en sammensat landsby med boliger fra mange forskellige perioder. Landsbyen består af en mindre kerne af ældre huse fra 1800-tallet omgivet af parcelhuse fra 1960'erne, samt de idylliske bebyggelser Esbønderup Kohave og Esbønderup skovhuse. Landsbymotivet er særligt karakteristisk og landsby identiteten er tydelig. Husene er udført med et stort fokus på det gode håndværk og mange bygninger er af høj arkitektonisk kvalitet.

Landsbyen fremstår som en ideal udgave af den gamle danske landsby, med de smukke tætbebyggede huse og det åbne gadekær. De grønne områder inde i landsbyen og de omkringliggende landskaber, understøtter den idylliske landsby identitet. I Esbønderup Kohave er skovhusene bygget i træ, og forener natur og bebyggelse i et samspil, som formår at understøtte den idylliske landsby kvalitet

Midt imellem den karakteristiske historiske kerne og de idylliske skovhuse ligger udviklingsområdet. Dette giver en unik mulighed for at skabe et område, som bygger videre på de stærke arkitektoniske og landskabelige karaktertræk som de omkringliggende områder indeholder.



Esbønderup

UDVIKLINGSPOTENTIALER

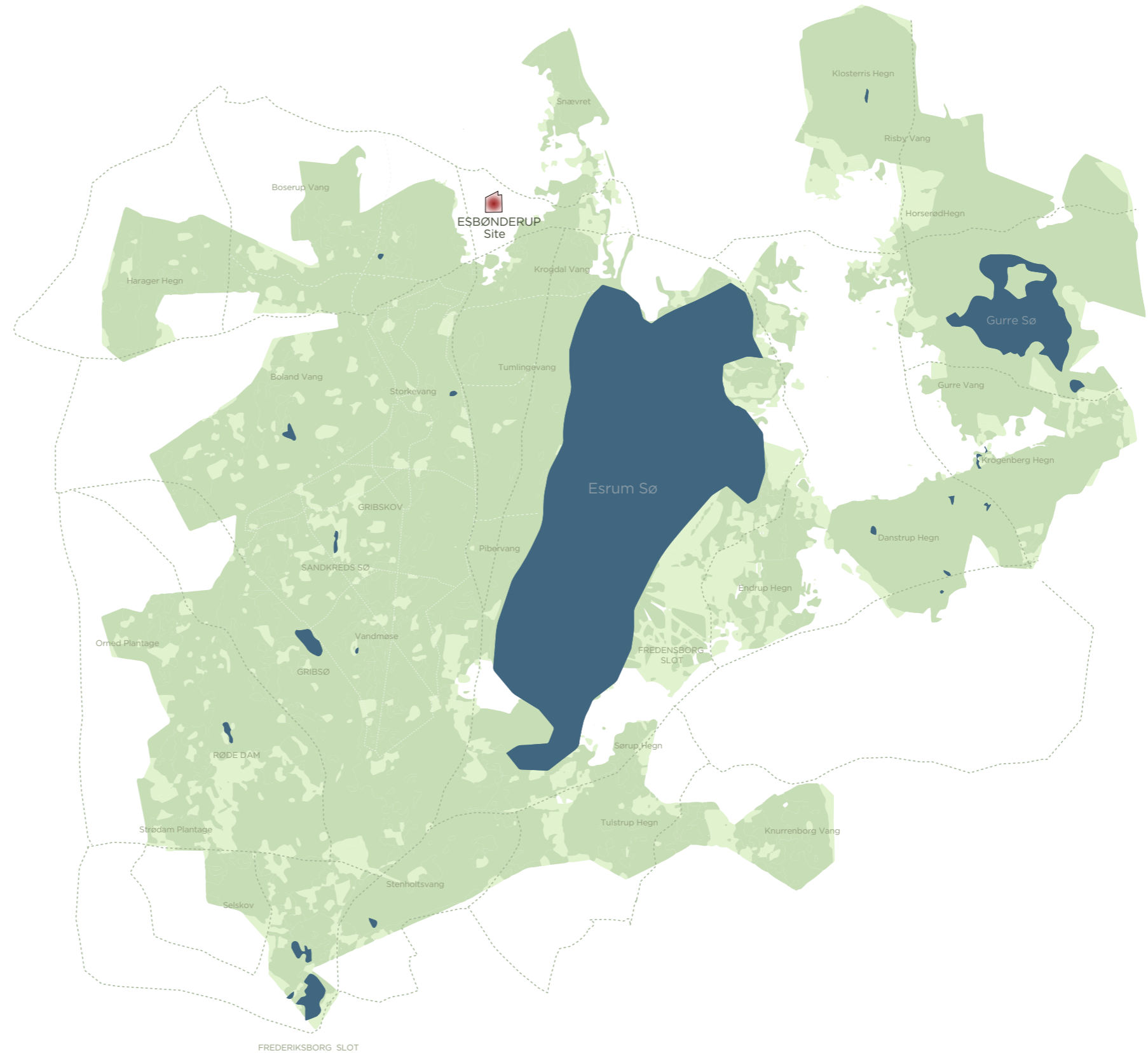
Præcis som vores forfædre så et stort potentiale i Esbønderups geografiske og naturskønne placering, er der også i dag et stort potentiale for byen. Men samtidig kan det konstateres, at antallet af skolebørn og erhvervsaktive har været faldende i lokalområdet over en årrække, mens antallet af ældre er stigende. Det betyder blandt andet at der bliver færre elever på Gribskolen Tingbakken.

Med den rette udvikling i området, er der et stort potentiale for at tiltrække børnefamilier, som vil kunne vende udviklingen, og understøtte områdets lokale institutioner og servicetilbud.

Området er godt forbundet til skønne naturoplevelser med et aktivt friluftsliv kombineret med gode kulturelle destinationer, og med den rette udvikling kan dette kompensere for afstanden til større byer.

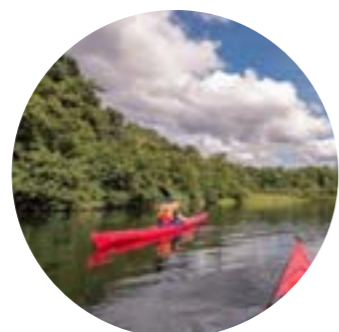
Gribskov Kommune har et klart ønske om at tiltrække børnefamilier til arealet.

Udviklingsplanen sigter efter at skabe en attraktiv landsby for børnefamilier men der skal også være plads til ældre fra lokalområdet, der længes efter en ny boligform i nærområdet med mere fællesskab, og som ved tilflytning frigør boliger til børnefamilier.

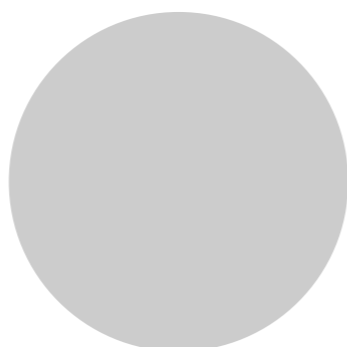




Mountainbiking



Kajak roning



Ridning



Badning

**Et boligområde
med fokus på
et aktivt fritidsliv
i naturen**



Fiskning



Udendørs overnatning



Vandring



Munkeruphus
9min



Esrum Kloster
6min



Søfartsmuseet
28min

**Kort afstand til
kulturelle
destinationer**



Rudolftegners museum
11min



Lousiana
23min



Fredensborg Slot
17min



Frederiksborg Slot
20min

Brugerundersøgelse

BØRNEFAMILIERS ØNSKER FOR BOSÆTTELSE

Hver femte dansker, der ikke bor på landet i dag, regner med at bo der i 2030, viser ny undersøgelse fra Bolius.

Særligt pandemien har accelereret denne bevægelse. Særligt de store megatrends som nye familiestrukturer, økonomiske pres, fokus på miljø og klima, ensomhed og stress får os til at stille nye krav til, hvordan vi ønsker at bo. Børnefamiliers primære ønsker er - fællesskab, nærmiljø, tryghed, økonomi, natur, bæredygtighed indflydelse, faciliteter, fleksibilitet, convenience og kvalitetstid.

Studier viser også, at hvis vi planlægger områder rodfæstet i disse værdier, opnår vi større social kapital.

Studier viser, at beboere i bofællesskaber har et 7 gange mindre forbrug af sociale ydelser, 91% oplever større lykke og 75% føler sig mindre ensomme.

De nye måder at bo sammen på fordrer også en mere bæredygtig adfærd, da beboere bruger op til 20% mindre på indkøb, har op til 60% mindre madspild, 35% mindre vandforbrug, udleder 40% mindre CO2, og kører 50-90% mindre.

For børnefamilier handler det om fællesskab! Med et citat fra Almenrs borgergruppe i Gribskov: "Sammen kan vi få mere ud af mindre, bygge større, tænke vildere og lege sjovere. Steder hvor vi godt tør være afhængige af hinanden - som i en gammel landsby inden industrialiseringen. Et sted hvor vi deler ressourcer og kompetencer".

Livskvalitet for både børn og voksne er i høj grad forbundet med at gøre noget sammen, skabe noget sammen - og gøre det, vi hver især synes er sjovt - lave mad sammen, brygge cider sammen, bygge et legehuse sammen, løbe i skoven sammen, dyrke en have sammen og meget mere.

Megatrends: de store behov

fællesskab

nærmiljø

tryghed

originalitet

økonomi

natur

bæredygtighed

faciliteter

fleksibilitet

convenience

kvalitetstid

samarbejde



**Nye familieformer
- fra 1 til 37 :
Mere mangfoldige boliger**



**Økonomisk pres:
Mere og bedre når vi
er sammen!**



**Miljø og klima:
En mere bæredygtig
livsstil når vi deler og
samarbejder**



**Ensomhed:
Tilhør!**



**Stressens tidsalder:
Tid og kvalitet**

STØRRE SOCIAL KAPITAL



Mindre forbrug af sociale ydelser... (7 gange)
Større lykke.... (91% siger mere)
Mindre ensomhed.... (75%)
Sundere og længere liv....

Kilder:
Vestbro, 2010
Markle, Rodgers, Sanchez & Ballou, 2015
REALDANIA, 2018

MERE BÆREDYGTIG ADFÆRD



Indkøb: 20% billigere og 60% mindre madspild
Vandforbrug: 35% mindre end gnsnt.
CO2 udledning: 40% mindre end gnsnt.
Kørsel: 50-90% mindre end gnsnt.

Kilder:
Concito 2018
Eurotopia 2018
Almenr 2019

Indsigt fra AlmenR brugerundersøgelse

Vi har altid drømt om et smukt sted i naturen i fælleskab med andre børn og voksne. Nogle at sludre med, nogle at lege med, nogle at dele naturen med. Et sted, hvor der både er fællesskab og masser af plads til individet.



Vi drømmer om fællesskab og et aktivt familieliv. Om en livsstil, hvor vi har masser af plads og sammen med ligesindede deler natur og klatretræer, fælles værksteder og hjemmekontor, mountainbiketure i skoven og hygge omkring bålet, når vi kommer hjem.



Vi vil vildt gerne have hens til vores 2 børn og håber der er andre der vil være med til det. I det hele tager masser af aktiviteter med børn og voksne: Dyrke haven, spille spil, have store fællesmiddage omkring langbordet, kreative aktiviteter - og gerne også plads til yoga og meditation når vi også lige skal ned i tempo :)



Vi vil gerne flytte på landet - men ikke alene. Vi er en familie på 4 og drømmer om et fællesskab med ligesindede og er allerede godt i gang med at forestille os vores interesser folde sig ud i bofællesskabet: Økologisk havebrug og et stort drivhus, et værksted til cykler, et keramikværksted, træningshal til yoga og nogle gode fitness-maskiner og meget andet.



Vi er et par, der elsker naturen og sport. Christian er lystfisker og holder meget af naturen. Og Bodil dyrker yoga og masser af boldspil, så den store gymnastiksal venter bare på at blive sat i spil.



Jeg er passioneret for at drive køkkenhave og lave skøn mad med andre (dejligt med et stort fællesskab) - og ikke mindst for håndarbejde, så jeg håber, at kunne bidrage med masser af det til fællesskabet.



Landsby-fælleskaber

ESBØNDERUP

For både at kunne tiltrække børnefamilier, og for at sikre større bæredygtighed, skal udviklingen tage udgangspunkt i nære og stærke fællesskaber.

Dette betyder, at de sociale kvaliteter skal prioriteres, både i den fysiske planlægning, i etableringen af faciliteter og i beboersammensætningen.

I det fysiske bør udviklingen tage udgangspunkt i landsbyen som typologi. Fællesskabet er i fokus i bebyggelsen. f.eks. således, at der er visuel kontakt fra alle boligerne til de fælles faciliteter, så forældre fra egen bolig kan have et øje på børnene ude i de nære fællesområder.

De enkelte boligklynger må hverken bestå af for få boliger eller for mange. En optimal størrelse for at mangfoldigheden kan rummes samtidig med, at nærheden i fællesskabet bevares er typisk mellem 15-25 familier. Bliver det for stort, mistes det nære og respektfulde fællesskab, og bliver det for lille er det for sårbart i forhold til enkeltpersoners behov for ind imellem at kunne stemple ud af fællesskabet.

I referenceprojekter som bl.a. Krake i Lejre og i Fællesbyg i Køge er det tydeligt, at der i målgruppen er et ønske om en stor andel af fællesfaciliteter. Dette både i form af fælles inderum og fælles uderum. Det vigtige er her, at kommende beboere selv bestemmer, hvordan fællesskaberne anvendes og indrettes. Derfor er det essentielt for at fællesskabet bliver en succes, at de inviteres med ind i processen tidligt for at udvikle detaljerne omkring både deres egen private bolig og de fællesskabsorienterede arealer og bygninger.

Et behov, der også er tydeligt, er ønsket om at dele. Dette gælder også i forhold til biler. Etablering af delebilsordning vil være oplagt. Både for at anlæggelse af p-pladser og i det hele taget bilers færden i området kan begrænses. Det skal være trygt for børnene at færdes.

For at kunne imødekomme netop børnefamilier som målgruppe er det derfor centralt at udviklingsplanen i terrænniveau kan rumme boligerne - både som enkeltstående huse og som sammenbyggede boliger i mindre antal 2-4 stykker indenfor nogle definerede boligklynger på mellem 15-25 enheder som åben-lav og eller tæt-lav bebyggelse. For at kunne sikre, at planen tillige kan rumme børnefamilien med kun én voksen i husstanden, er det vigtigt at nogle boliger bliver kompakte for at sikre betalbarheden.



HELHEDSPLAN



NATUR UDEN FOR DØREN



LANDSKAB SOM SAMLINGS-PUNKT



SOCIALE RUM / FORBINDELSER



FRITID OG HOBBY

BOLIGKLYNGER



FÆLLESOMRÅDE / OPHOLD



FÆLLESHUSE / DRIVHUSE



BILDELING / GRØN PARKERING



DELTE RUM / FORBINDELSER

LANDSKAB



FRUGTTRÆER OG BUSKE



FÆLLES KØKKENHAYER /
DYRKNINGS- OG INTERESSE-LAUG



REGNVANDSSØ



BIODIVERSITET

Vision

FREMTIDENS BÆREDYGTIGE LANDSBY

Visionen for udviklingsområdet i Esbønderup er at skabe fremtidens bæredygtige landsby. Et sted hvor børnefamilier kan skabe et unikt fællesskab omkring de landskabelige kvaliteter og værdier i området. Visionen er et udviklingsområde, som skaber synergi mellem mennesker og natur, et område som gentænker måden vi udvikler bæredygtige boformer til den moderne familie. Den nye bæredygtige byudvikling skal demonstrere, hvordan attraktiv bosætning går hånd i hånd med grøn naturudvikling.

De nye bebyggelser skal være funderet i Esbønderups historie og landsby kvaliteter og sikre et aktivt område for nuværende og nye beboere, der alle ser mulighederne i at bo i et nyetableret skønt naturområde midt i en rig historisk kultur.

I udformningen af området skal der arbejdes med landskabelige kvaliteter såsom skovhave beplantning, eng beplantning, LAR løsninger (= Lokal Afledning af Regnvand) og arkitektoniske elementer, som giver området en klar identitet, der giver bydelens beboere en naturlig identitet og stolthed.

Området skal bidrage til at udvide de rekreative muligheder i Esbønderup. Den nye boligbebyggelse skal tilbyde et miljø, der indeholder "landsbyens" mange kvaliteter med boliger varierende fra små boliger til enlige børnefamilier - til større boliger med plads til sammenbragte børnefamilier. Det skal være fremtidens bæredygtige landsby, der sikrer bæredygtige boliger for mennesker såvel som naturen. Fællesskabet er en central del af udviklingen, og skal imødekomme de stigende behov for fællesskabsorienterede boformer, samt behovet for øget indflydelse for borgerne.

Udviklingsplanens vision tager afsæt i Gribskov Kommunes arbejde med verdensmålene, og viser hvordan man gennem udvikling kan skabe bæredygtige byer og lokalsamfund, og vise hvordan man gennem en stratisk byudvikling kan beskytte, genoprette og støtte en bæredygtig balance mellem natur og bebyggelse.

Undersøgelser viser, at børnefamilier i stigende grad prioriterer bæredygtighed og adgang til natur som en vigtig parameter, når de vælger bolig udenfor de større byer. Derfor er visionen for området at skabe fremtidens bæredygtige bydel, hvor det eksisterende landbrugsareal vil blive omdannet til en frodig skovhave. Skovhaven vil sikre øget biodiversitet, kulstofbinding, stormflodssikring, kvalitative mikroklimaer, samt over tid øge værdien af området både for nuværende og for nye beboere. Visionen for boligerne er at bruge de bedste løsninger indenfor bæredygtigt byggeri, for at sikre at der skabes det mest bæredygtige byggeri for både mennesker og natur.

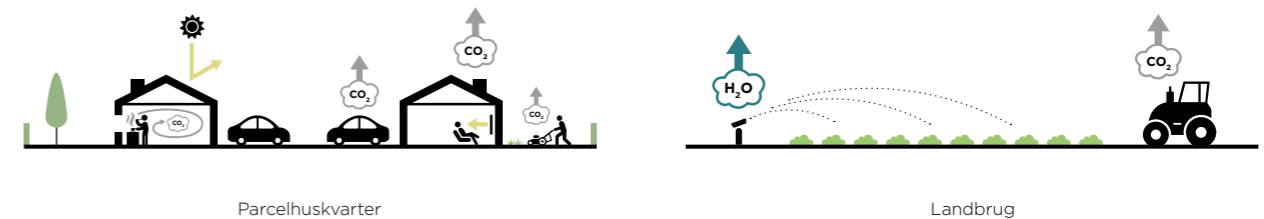
Området indeholder et stort udviklingspotentiale. Den geografiske placering og de smukke omgivelser muliggør et nyt beboelsesområde, der rammer plet i forhold til det børnefamilier drømmer om og efterspørger - nærhed, natur og fællesskab.

Udviklingsplanen skal understøtte Gribskov Kommunes arbejde med Verdensmålene, og kommunens har et ønske om, at udviklingen understøtter bæredygtige byer og lokalsamfund, øger klimaindsatsen, skaber rent vand og sanitet, sikrer anstændige job og økonomisk vækst, understøtter industri, innovation og infrastruktur, samt viser hvordan vi gennem byudvikling kan beskytte, genoprette og støtte bæredygtig brug af vores landareal.

Målsætningen for det nye boligområder er:

- At området er attraktivt for børnefamilier
- At der etableres nære og fællesskabsorienterede boligformer.
- At beboernes ønsker og krav om mere indflydelse på deres måde at bo på og deltagelse i tilblivelsesprocessen tilgodeses.
- At børnefamiliers ønske om en mere bæredygtig og klimavenlige måder at bo på tilgodeses .
- At der udvikles og bygges mere bæredygtigt på en måde som understøtter kommunens grønne målsætning.
- At den stigende efterspørgsel efter natur og kommunens profil som en grøn kommune med store naturværdier og høj biodiversitet imødekommes og efterleves.
- At Esbønderup's identitet som landsby forstærkes og videreudvikles. Og at lokalsamfundet inddrages i udviklingen af området så det nye boligområde og de eksisterende bebyggelser bliver en naturlig del af det samme landsbyfællesskab.
- At de store landskabelige kvaliteter i området fremhæves og forstærkes.
- At der i udviklingen af de nye boliger tænkes innovativt som gør det muligt at bygge spændende familieboliger boliger til en attraktiv pris ved at integrere delte faciliteter.

FRA TRADITIONELT PARCELHUSKVARTER



TIL LEVENDE MILJØ



Et fællesskab integreret med naturen

Vision

MÅL OG PRINCIPPER

- At tiltrække børnefamilier til området så lokalsamfundet omkring Esbønderup forbliver levedygtigt.

Grundet den demografiske udvikling i kommunen ser vi, at antallet af skolebørn og erhvervsaktive er faldende i kommunen. Dette gør det sværere at sikre et bæredygtigt grundlag for Esbønderups lokale institutioner og servicetilbud. Samtidig ser vi generelt at flere ønsker at bo tæt på naturen og væk fra byerne. Særligt pandemien har skubbet til danskernes opfattelse af, hvad en bolig skal indeholde for at sikre rammerne for et godt liv. Det åbner for nye muligheder. Målet for udviklingsplanen er at sikre et attraktivt boligområde, som kan tiltrække beboere fra hele landet. Derfor lægger planen op til en tæt integration med boliger og natur, herunder "natur-modning" af den eksisterende landbrugsjord hvor skovhave-beplantning beriger mindre boligklynger, hvor de bærende elementer er fællesskab, nærhed og tryghed.

- At imødekomme behovet for mere fællesskabsorienterede boligformer.

Næsten en tredjedel af danskerne savner sociale fællesskaber i hverdagen. Stadig flere danskere føler sig isolerede og ensomme, og en tredjedel mangler noget helt afgørende socialt i deres hverdag. Behovet for fællesskabsorienterede boformer er stort og mange børnefamilier efterspørger fællesskaber når de skal vælge bolig. Udviklingsplanen skal skabe plads til en bebyggelse med boligklynger, hvor hvert område skal sluttes om et fællesareal og et rekreativt landskab. Boligerne lægges omkring fællesarealet, for at sikre intimitet og fællesskab. Der skal opføres minimum 15% af boligetagarealet som fællesfaciliteter i hver boligklynge for at sikre plads til udfoldelse af fællesskabet.

- At imødekomme behovet for mere indflydelse for borgerne.

Det er i dag meget svært for den enkelte beboer at få indflydelse på deres boligområde. Flere og flere ønsker at være en del af beslutningsprocessen fra starten. Derfor lægger udviklingsplanen op til at fase 1 udlægges til borgerdrevne og/eller -inddragende bofællesskaber for at sikre, at behovet for mere indflydelse hos borgerne tilvejebringes. Helt konkret skal borgerne

(de kommende beboere) have mulighed for at indgå i designfasen.

- At bidrage positivt til miljøet og klimaet.

Mange børnefamilier ønsker at leve mere bæredygtigt i tæt relation til naturen. De landskabelige kvaliteter i området skal være den styrende kraft i udviklingsplanen. Dette sikres ved at bevare landskabets typologi, omdanne den eksisterende landbrugsjord til en skovhave og på den måde naturmodne området. Skovhave- beplantningen vil sikre øget biodiversitet, kulstofbinding, stormflodssikring, kvalitative mikroklimaer, læ, og sikre et nyt rekreativt område til omgivelserne og beboerne. Landskabet flettes ind mellem boligenklaverne.

Synlig regnvandshåndtering over terræn skal prioriteres i bebyggelsen for at udnytte det rekreative potentiale, samt for at sikre uforandret tilstrømning af vand til området og omgivelserne. Bydelens forbrug er også en væsentlig faktor. Fokus på bæredygtige materialer, og energieffektiv opvarmning skal oplagt prioriteres, da dette både gavner bydelens CO2-aftryk og beboernes velvære i boligerne. Valg af byggematerialer skal samtidig ske således, at der opnås en stærk grøn identitet.

- At udnytte områdets kvaliteter

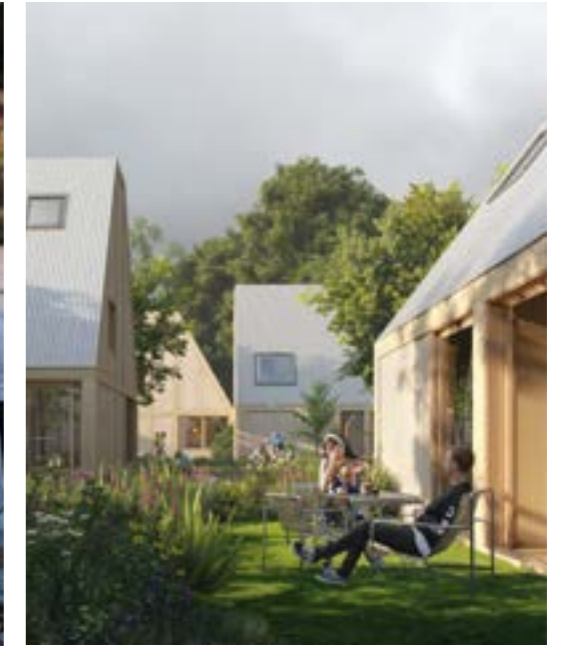
Esbønderup har mange eksisterende kvaliteter, særligt landsby-skalaen på bebyggelserne i området og landskabet i området har en helt særlig karakter. Landsbymotivet og de særlige kvaliteter i landskabet skal forstærkes i den nye bebyggelse. Det skal ske ved at de enkelte bygninger opføres i en skala og størrelse der passer til omgivelserne. Fritliggende hus og mindre sammenbyggede boliger der tilpasser sig den eksisterende identitet og landskabelige idyl. Generelt skal landskabet udformes så det tilvejebringer en genopretning af eksisterende landskabelige kvaliteter.



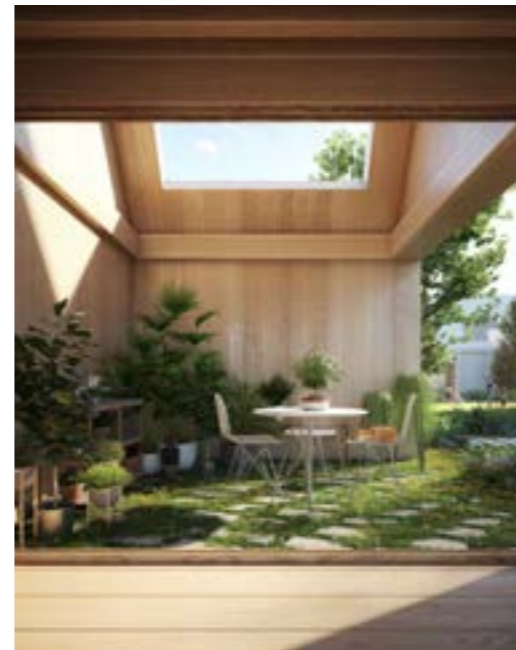
AT SIKRE BØRNEFAMILIER TIL OMRÅDET SÅ LANDSBYEN INFRASTRUKTUR KAN HOLDES I LIVE.



AT IMØDEKOMME BEHOVET FOR MERE FÆLLESKABS-ORIENTEREDE BOLIGFORMER



AT IMØDEKOMME BEHOVET FOR MERE INDFLYDELSE FRA BORGERNE



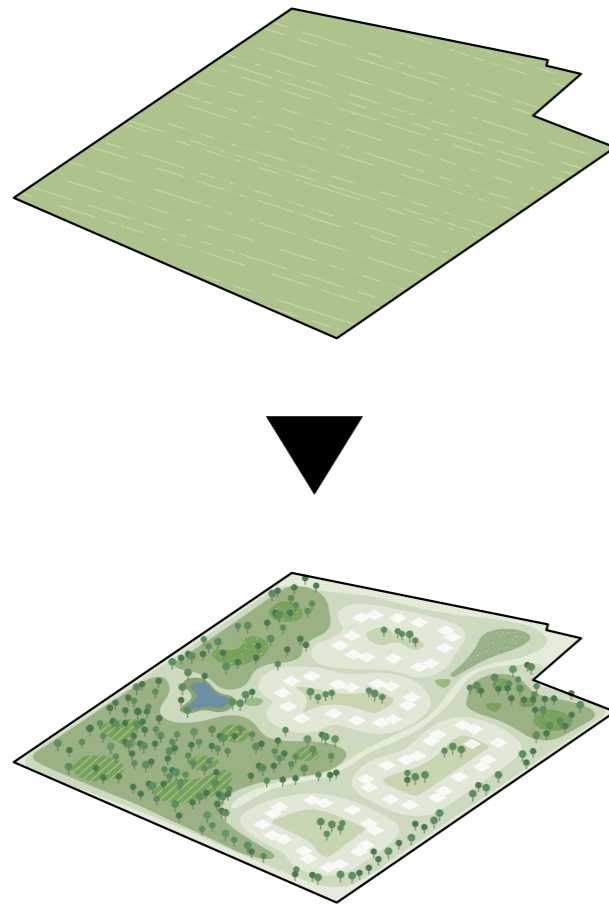
AT BIDRAGE POSITIVT TIL MILJØET OG KLIMAET.



AT UDNYTTE OMRÅDET KVALITETER

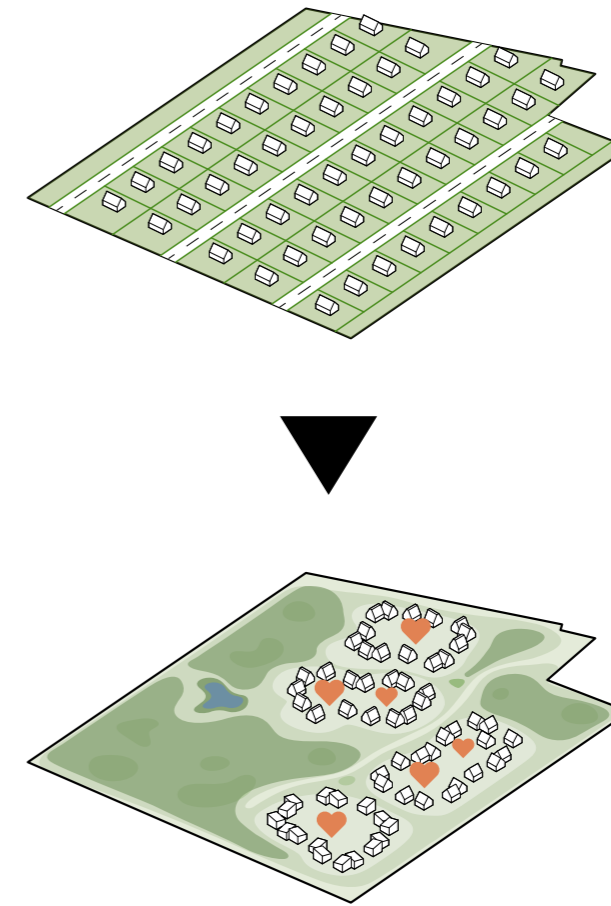


SIKRE BETALBARHED OG INTEGRERE DELINGSØKONOMI I HVERDAGEN



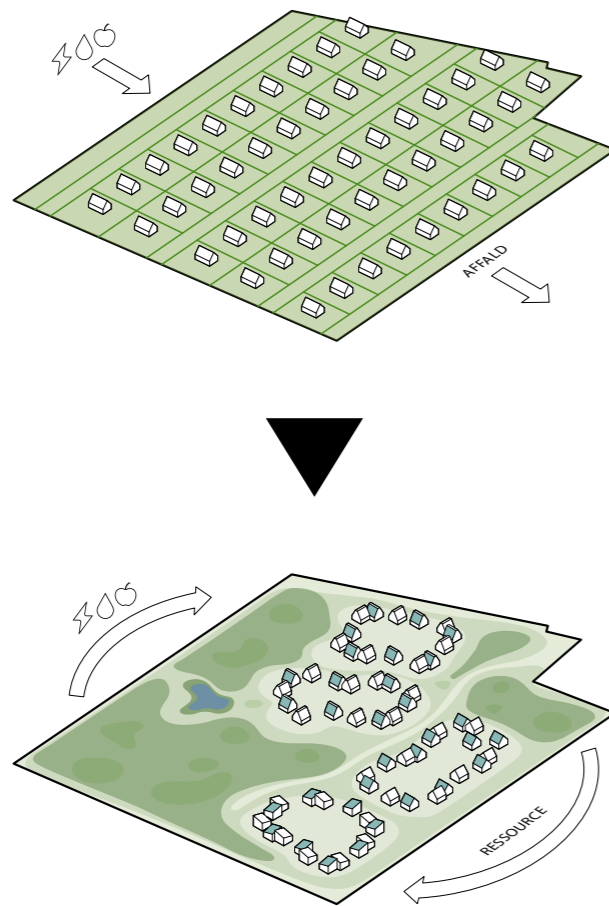
EN HISTORIE OM TRANSFORMATION

Udviklingsplanen for den nye bydel omdanner landbrugsjorden til en ny og frodig skovhave, så boligerne får natur og grønne områder lige udenfor døren. Beplantningen af hele arealet (skovhaven) skal udføres i forbindelse med fase 1. På den måde modnes hele det tidligere landbrugsområde og omdannes til et attraktivt naturområde med frugttræer, bærhaver, skov og fælles natur faciliteter, såsom naturlige legepladser og shelters, til gavn for beboerne - både dem der allerede bor i Esbønderup og de nye kommende beboere der flytter ind i de nye boliger.



EN MERE SOCIAL MÅDE AT BO

I et almindeligt udstykket parcelhuskvarter, hvor livet leves på hver sin parcel adskilt af villaveje, hække og plankeværk, kan de sociale fællesskaber have svært ved at opstå. Flere og flere efterspørger alternative boformer end dem der findes i 70'ernes og 80'ernes forstadsudstyknings. Udviklingsplanen har samme bygningstæthed som det klassiske parcelhuskvarter, men boligerne samles i mindre boligklynger forbundet omkring fællesarealer som vi kender det fra helt gamle landsbyer og gårde. Hvert enkelt hjem har adgang til fællesskabet i gårdhaverne foruden privat terrasse med udsigt og adgang til naturen. Landskabet og rummene mellem husene skal som udgangspunkt fungere som fællesarealer, og kan udnyttes til rekreative formål. Her mødes man omkring aktiv udfoldelse og delte aktiviteter såsom dyrkning af grøntsager, rekreative formål og leg.



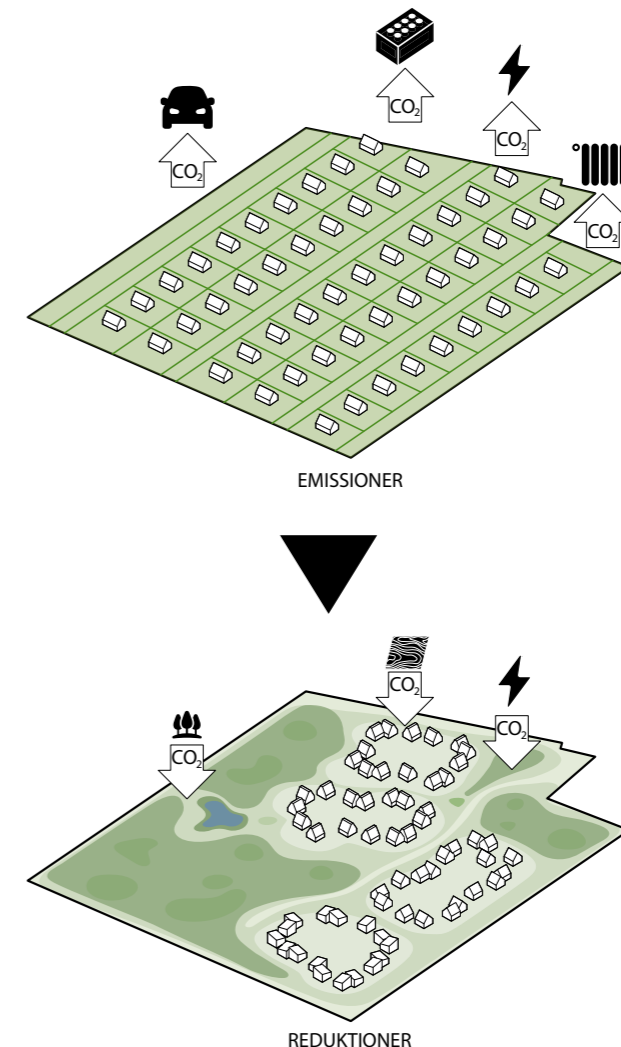
ET RESSOURCEBEVIDST FÆLLESSKAB

Gribskov Kommune vil bidrage til at nå FN's målsætning om en markant nedbringelse af CO₂ i 2030. Hvis det skal ske, uden at det koster folk mere, skal den måde vi bygger på og bruger vores ressourcer på gentænkes. Filosofien bag udviklingsplanen er at bygge og leve med et lille miljøaftryk i enkle hjem med høj kvalitet og funktionalitet, samt at bo med blik for miljø og bæredygtighed. Ved at optimere husets kvadratmeter gennem smart design kan man spare penge, CO₂ og energi, mens man frigør plads til naturen. Udviklingsplanen understøtter den store bevægelse vi ser overalt til at bygge mindre, enklere og mere overkommeligt, så vi frigør ressourcer og overskud til øget livskvalitet og engagement.

Målsætningen er at prioritere lavt ressourceforbrug gennem to krav: 1) miljøvenlige materialer, bygningstekniker og teknologier, 2) tiltag der gør det muligt at leve med et mindre miljøaftryk gennem fx delte faciliteter såsom gæsteboliger, værksteder og hjemmearbejdspladser.

Samtidig viser nye undersøgelser, at det at leve i grønne fællesskaber har en positiv effekt på livstilfredshed, forbrugsvaner og CO₂-aftryk.

CO₂-aftrykket er dokumenteret lavere og livstilfredsheden højere i bæredygtige bofællesskaber og det er økonomisk mere fordelagtigt, sammenlignet med hvad den er i den gennemsnitlige danske husholdning. (Danmarks Statistik, 2020)



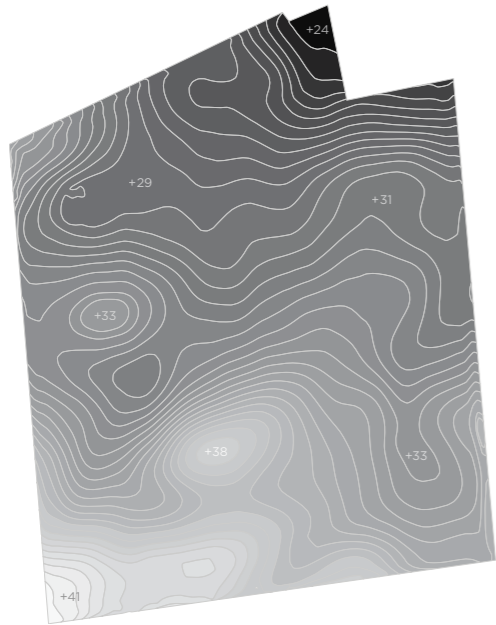
EN KLIMA POSITIV BYDEL

Forskningen påpeger at en løsning på global opvarmning og klimaændringer kræver, at vi eliminerer eller væsentligt reducerer CO₂-udledning til atmosfæren fra menneskeskabte aktiviteter. Det mål skal efterstræbes med strategier for CO₂ reduktion over hele bebyggelsens levetid. Med udviklingsplanen tilstræbes at skabe en CO₂-positiv løsning. Dette kan potentielt opnås i en kombination af CO₂-lagring igennem skovhave beplantningen, gennem CO₂-lagring i materialer såsom træ og biomasse fra byggerierne og gennem de energiselskaber, der fører overskydende, vedvarende energi tilbage til energinettet.

CO₂-positivt byggeri kan aktivt bidrage til at udligne CO₂-udledninger forbundet med forbrug af andre varer og tjenester gennem byggeriets levetid, og udviklingsplanen lægger op til at bydelen tænkes CO₂-positiv.

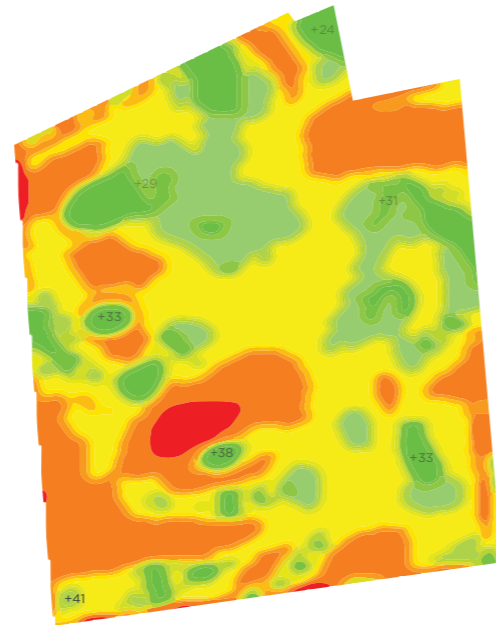
Strategier

EN UDVIKLINGSPLAN FORMET AF GRUND OG KONTEKST



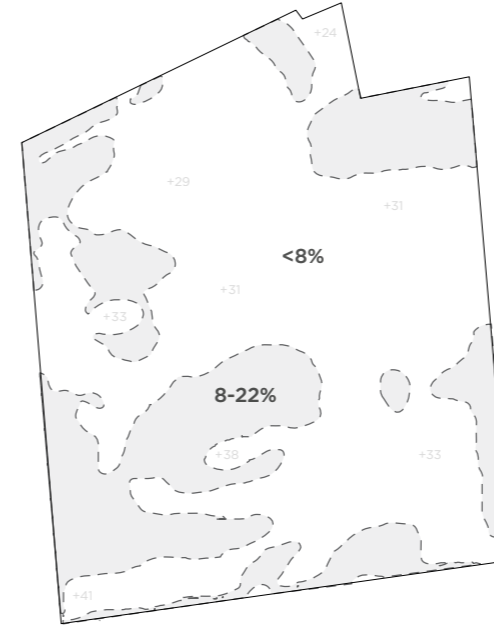
TOPOGRAFI

Grunden er smukt kuperet med en højdeforskel på ikke mindre end 17 meter mellem det højeste og laveste punkt på grunden. Det giver mulighed for et spændende og oplevelsesrigt landskab. Placeringen af bebyggelsen på grunden skal samtidig indpasses efter det kuperede landskab.



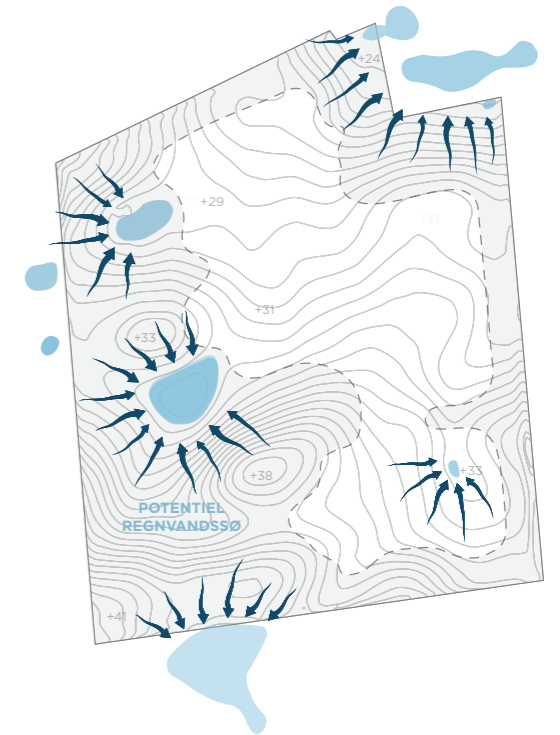
HÆLDNINGS-KORTLÆGNING

Spektrogram af landskabshældningerne pointerer de forskellige hældningszoner på grunden. Hældningerne er mest markant i de orange områder, hvor de fladeste områder vises i grønt. Hele spektret udgør 0-50% hældning.



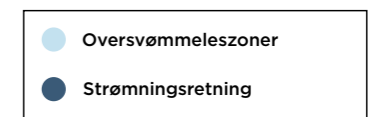
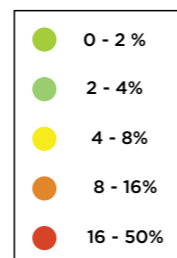
HÆLDNINGS-ZONEINDELING

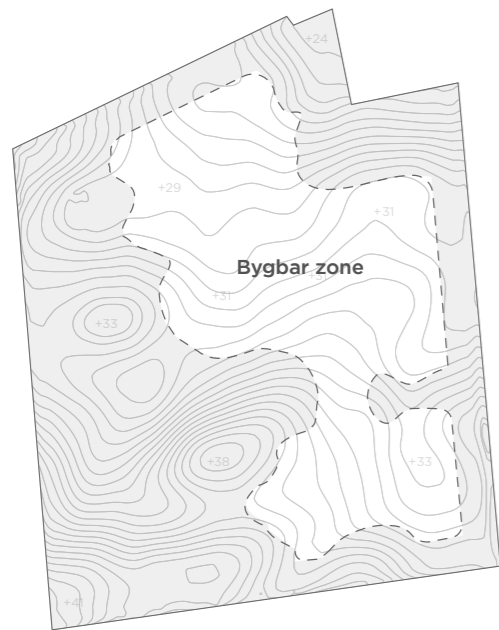
Ved hjælp af zoneinddelingen fastlægges en bygbar og u-bygbar zone. Hvor zonen "0-8% hældning" er optimal til ift. placering af bebyggelse - er zonen "8-22% hældning" optimal til rekreative naturområder. Øvrige områder anses som ikke bygbare.



OVERSVØMMELSESONRÅDER

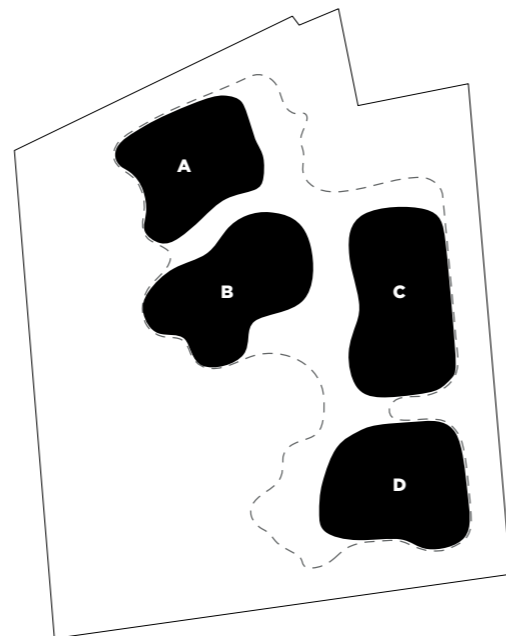
Kort over nuværende oversvømmelses zoner i tilfælde af stormflod. Her ses hvor der er mulighed for afledning af regnvand til regnvandssø eller Regnvandsaflednings-zone. Disse områder friholdes for bebyggelse.





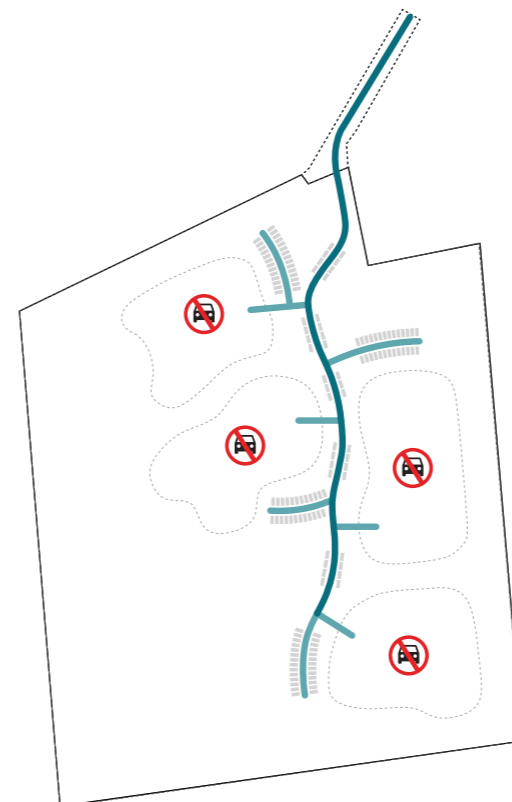
BYGBART OMRÅDE

Den bygbare zone fastlægges ved sammenstilling af forudgående observationer. Den bygbare zone udgør de centrale og plane områder af grunden, hvilket gør det optimalt for etablering af bebyggelse. Den centrale placering gør det muligt at øge naturværdierne og lade naturen omkranse bebyggelsen.



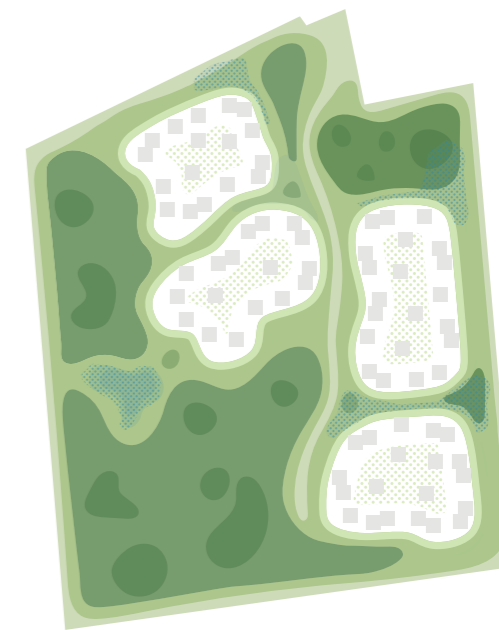
FÆLLESSKABER INDLEJRET I LANDSKABET

Bebyggelsen er arrangeret i mindre boligklynger om fælles gårdrum for at forstærke fællesskabet mellem beboerne. Boligklyngerne er omgivet af frodig natur og skaber trygge og private rammer for beboerne.



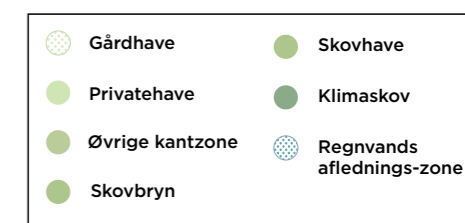
MINIMERET INFRASTRUKTUR

Kørselsvejene er minimeret ved at etablere en enkelt stamvej som forbindes til Østvej og ledes i sydgående retning gennem bebyggelsen. Boligvejene etableres for at sikre parkeringslommer og brandveje.



REGENERATIV LANDSKABASSTRATEGI

Landskabet inddeles i 7 forskellige beplantningszoner som sikrer landskabet og bebyggelsens kvalitet. 1. Gårdhave beplantning, 2. Privat haver, 3. Grøn kantzone, 4. Skovbryn, 5. Skovhave-beplantning, 6. Klima skov, 7. Regnvandsaflednings-zoner. Skovhaven vil fungere som et bynært landskab, der kombinerer kulstofbinding, fødevareproduktion, med forøget biodiversitet. Skovhaven består udelukkende af stedspecifikke & tilhørende arter.



Landskabet

LANDSKABSSTRATEGI

ØVERIGE KANTZONE



SKOVHAVE



SKOVBYRN



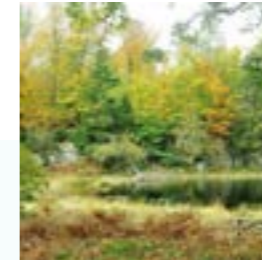
GÅRDHAVE



PRIVATE HAVE



REGNVANDS
AFLENNINGS-ZONE



KLIMASKOV



Subtil kantzone definerer sitets udkant som begyndelse på skovhaven.

Skovhave vil fungere som et bynært landskab, der kombinerer kulstofbinding, fødevarerproduktion, med biodiversitetsforøgelse. Skovhaven består udelukkende af stedspecifikke arter.

Hovedvejen danner et skovbryn i bebyggelsen, og fungerer som et scenskift mellem den tætte skovhave og de private gårdrum

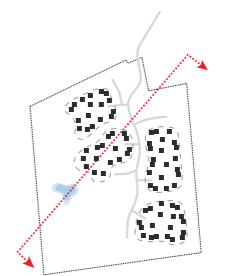
Hver af boligklyngerne indeholder et centralt gårdrum så danner ramme om det sociale liv. Gårdrummene er begrønnede og faciliterer ophold og aktiviteter.

På ydersiden af boligklyngerne findes private have hvor beboerne i højere grad kan sætte deres personlige præg på naturen.

I skovhaven findes vandopsamlingsøer, som et vigtigt element i regnvandstrategien og som sikrer et varieret fauna.

Klimaskoven hjælper med at reducere Co2 udledningen med et gennemsnit på 10. ton Co2 pr. hektar om året.

Vegetationens højde nedtrappes mod kanten af området. En graduering fra skovhave til buske og tilsidst græsområde.



Snitlinje gennem bebyggelse

Landskabet

TOPOGRAFI AF EKSISTERENDE BEPLANTNING

Topografisk er grunden kendetegnet ved, at den falder hele 17 meter fra syd mod nord. Mange steder er grunden så stejl, at det vurderes meget vanskelig at bebygge og samtidig sikre gode adgangsforhold.

Samtidig rummer netop denne topografi store potentialer for optimering af lysforhold og sigtelinjer. Udviklingsområdet har med sin topografi en unik identitet og et stort potentiale som skal udfoldes.

Udviklingsplanen viser, hvordan disse to hensyn kan mødes.

Eksisterende beplantning er pt. meget sparsom da udviklingsområdet er et konventionelt landbrugsareal. Dog er der enkelte steder bevaringsværdig beplantning som ønskes bibeholdt. Da udviklingsplanen, som tidligere beskrevet ligger tæt på naturskønne oplevelser, og tidligere har været beplantet med skov, synes det nærliggende at gentænke arealet så det introducerer de tidligere eksisterende naturkvaliteter.



Landskabet

KRAV TIL FREMTIDIGT PROJEKT

Landskabet skal fungere som et levende laboratorium og et internationalt demonstrationsprojekt for by og boligudvikling, med udgangspunkt i en ny innovativ måde at bearbejde landskabet på. Landskabet skal demonstrere nye modeller for udformning og etablering af et bynært landskab, der kombinerer kulstofbinding, fødevarerproduktion og biodiversitet.

Landskabsstrategien for området fokuserer på at efterligne naturens egne mønstre og processer gennem en robust og fleksibel skovhave, der vokser sammen med det omgivende landskab. En skovhave er en landskabstype, der er modelleret efter strukturen i et ungt naturligt skovområde og udnytter planter, der har direkte og indirekte gavn for mennesker, med fokus på spiselige arter.

Da terrænforholdene skal bevares i videst muligt omfang og terrænregulering ønskes minimeret giver dette rammebetingelser for udformningen af boligklyngerne. For at sikre de landskabelige kvaliteter som mange børnefamilier efterspørger, naturmodnes grunden ved at området omkring boligklyngerne beplantes som en skovhave.

Beplantningen må kun bestå af stedspecifikke og naturligt hjemmehørende arter. Anlægningen skal ske med hensyn til stendiger langs skel mod nord og syd samt det private vandløb nord på sitet.

Den nye byudvikling skal demonstrere, hvordan bæredygtig byudvikling kan gå hånd i hånd med naturudvikling og skabe værdi for hele området over tid. Strategien er inspireret af Realdanias analyser af værditilvækst gennem natur modning.

Landskabet med skovhaven udvikles med 7 forskellige integrerede beplantning zoner, som sikrer landskabet og bebyggelsernes kvalitet:

1. Gårdhave beplantning,
2. Private haver
3. Grøn kantzone
4. Skovbryn
5. Skovhave-beplantning
6. Klima-skov
7. Regnvandsaflednings-zoner

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal i videst muligt omfang håndteres lokalt, enten ved nedsivning i regnvandsbassiner og wadier (=en grøft eller et regnbed i kombination med en faskine/nedsivningsanlæg), opmagasinering i nye permanente vådområder. Løsninger for lokal håndtering af regnvand skal så vidt muligt fremstå som en naturlig del af landskabet og vælges på baggrund af analyse af oplandet og jordbundsundersøgelser.



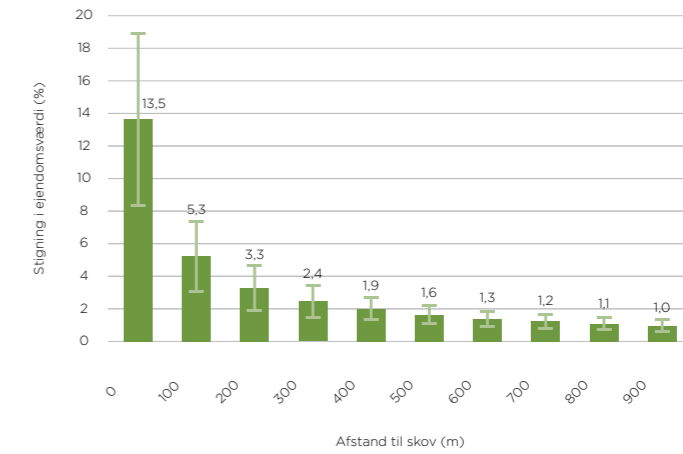
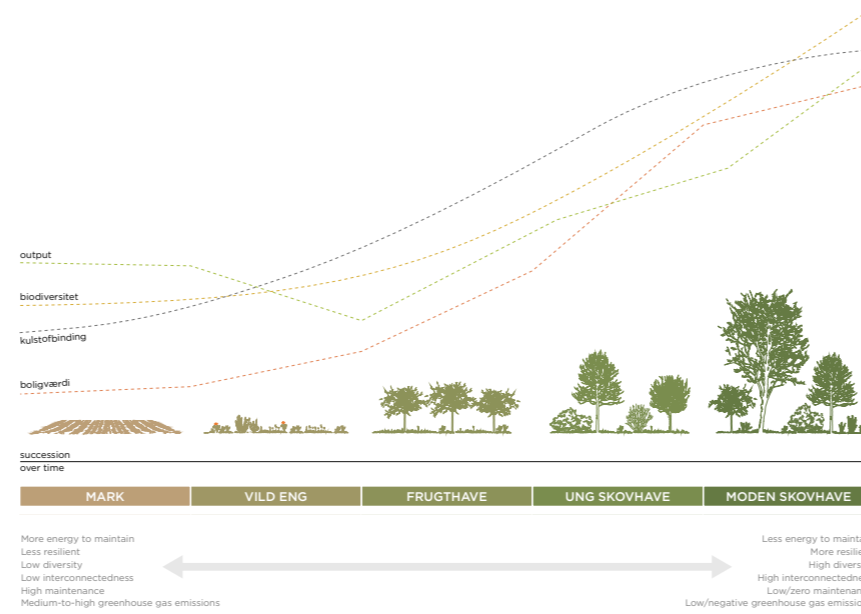
Landskabet

KRAV TIL FREMTIDIGT PROJEKT OG FASEPLAN

Planterne i en skovhave er hovedsageligt flerårige, hvilket giver systemet dets langsigtede karakter samt en høj kapacitet til binding af kulstof i jorden. Udover de mange nyttige produkter, som landskabet kan give, vil det være et æstetisk stimulerende rum til rekreation, læring og afslapning. I et fugtigt tempereret klima som Esbønderup, ændrer naturkræfterne aktivt landskabet til skov. Ved at arbejde med, og ikke imod den naturlige tendens i landskabet, kan vi reducere den energi og vedligeholdelse, der går i systemet. Boligklyngerne fremstår som "skåret ud" af skovhaven. Det betyder, at alle boliger ligger i første parket med udsigt og adgang direkte ud i skovhaven med øget oplevelses- og livskvalitet til følge.

Aktiviteter skal integreres i landskabet, med mulighed for leg, bevægelse og rekreation.

Landskabet i Esbønderup fungerer som en grøn buffer, der integreres med de omgivende grønne kiler mellem boligbebyggelsen. De grønne korridorer bidrager dermed til at binde skovhaven sammen med de eksisterende boligbebyggelser og den eksisterende by. Erfaringsmæssigt vil nærheden til skovhaven for området som helhed, og i særdeleshed for de nye boliger, der ligger i første parket medføre en betydelig stigning i ejendomsværdien.



Stigninger i ejendomsværdi i forhold til afstand til skov. Procentsatserne med 40% fejlmargen er baseret på True Skov og Bakkely Skov. Ejendommene tættest på skoven oplever den højeste værdistigninger.

Kilde: Bosselmann, A. S. & Nielsen, A. B. (2008)

4. Urter

Katost
Kvan
Strudsvinge
etc.



3. Buske

Brombær
Hindbær
Stikkelsbær
etc.



6. Jordplanter

Ramsløg
Skovjordbær
Skovsyre
etc.



1. Høje træer

Bøg
Ask
Ær
etc.



5. Klatreplanter

Humle
Kaprifolie
Vindruer
etc.



2. Lave træer

Æble
Pære
Kirsebær
etc.



7. Rodplanter

Vild gulerod
Jordskok
Peberrod
etc.

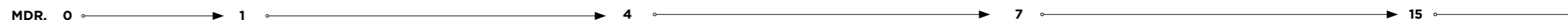
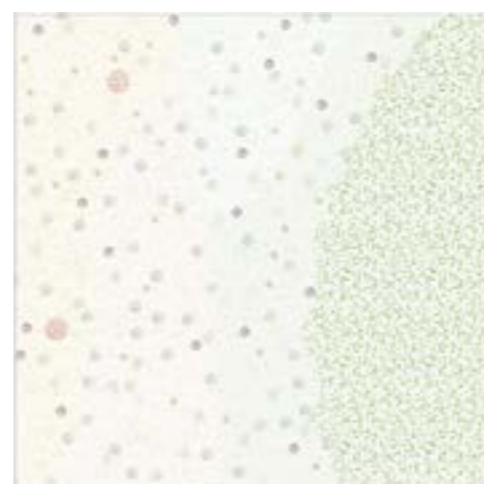


Landskabet

KRAV TIL FREMTIDIGT PROJEKT OG FASEPLAN

BEPLANTNINGSETAPE 1 - BLOMSTERENGEN

Det første skridt er at så en blanding af sommerblomster og etårige planter over hele grunden. Udover at give et smukt hav i forskellige farver og nuancer, som besøgende kan opleve, vil dette give en base, der øger jordens frugtbarhed og fugtighed i det næste trin i skovhaven. Blomstrende dækafgrøder kan have samme effekt på barrodsplanter overlevelse og vækst som ekstensive manuelle og mekaniske renholdelsesmetoder.



BEPLANTNINGSETAPE 2 - TRÆLAGET / KRONETAGET

Det næste trin er at plante træerne, hvilket skaber det optimale mikroklima for alle de andre lag i skovhaven. Sammensætningen af en tæt beplantning med den næringsrige landbrugsjord fremskynder i høj grad etableringen af skovlandskabet, som kan fremskyndes ned til en 15 års periode - sammenlignet med de 100 år, det ville tage for naturens egen udvikling. Sideløbende med etableringen af det første lag af madskov plantes energiskoven, der markerer boligklyngerne. Klimaskoven består af træer, som pil og robina, der kan vokse hurtigt og binde store mængder kulstof på få år.

BEPLANTNINGSETAPE 3 - BUSKLAGET

Når trælaget er etableret, kan buske plantes ud. Fra år 4 og fremefter kan processen med udtynding begynde. Nu kan et stort antal træer fjernes for at skabe en mere luftig skovhave med lysninger og passager. De udtynkede træer fra skovhaven og energiskoven kan bruges til at skabe stier, hegn, barkflis osv. Fortyndings- og beplantningsprocessen styres gennem et sæt af retningslinjer udviklet af eksperter.

BEPLANTNINGSETAPE 4 - SKOVBUNDEN / URTEVEGETATION

Skovbunden er den biotop, som dannes, når skoven har etableret sig. Skovbunden kan kun etableres, når træernes bladdække hindrer pionerplanterne ("ukrudtsplanterne") i at vokse og sætte frø. På det tidspunkt vil de særligt tilpassede skovbundsplanter være mere konkurrencestærke. Beplantning af skovbunden styres gennem en strukturel ramme og specifikke frøblandinger valgt af eksperter.



BEPLANTNINGSETAPE 1 - BLOMSTERENGEN



BEPLANTNINGSETAPE 2 - TRÆLAGET / KRONETAGET



BEPLANTNINGSETAPE 3 - BUSKLAGET



BEPLANTNING 4 - SKOVBUNDEN / URTEVEGETATION

Friarealer og grønne arealer

BEBYGGELSE MED UDGANGSPUNKT I NATUREN

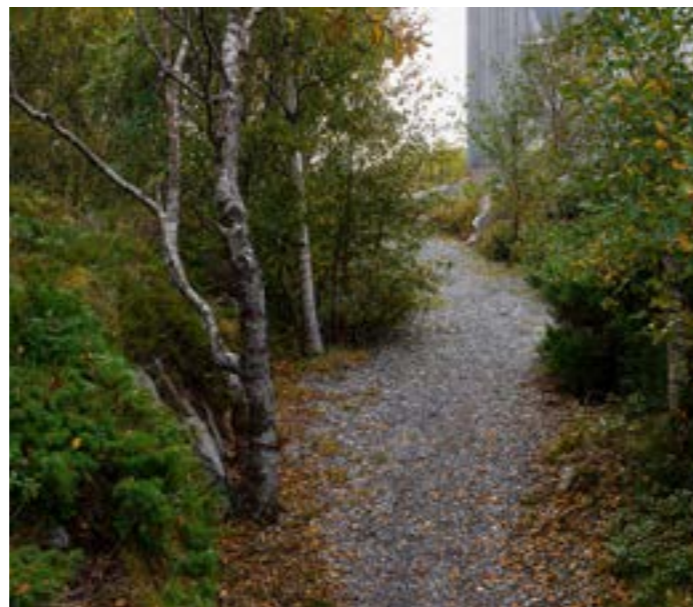
I Esbønderup indpasses landskabet skånsomt mellem bebyggelserne. Med udgangspunkt i de foregående landskabsanalyser bliver naturen trukket ind mellem boligklyngerne, så der sker en sammenfletning mellem boliger og natur. Skovhaven strækker sig langt ind bebyggelsen, således at naturen kan trækkes helt ind til boligerne, dog uden at det går ud over dagslysforholdene.

Bebyggelsen tænkes inddelt i mindre enklaver - boligklynger, som arrangeres så områdets beboere naturligt mødes og så børn kan lege frit og sikkert mellem boligerne grundet den centrale parkering.

Området skal indeholde private boliger og fællesfaciliteter, som understøtter fællesskabet. Bebyggelsestyperne er ikke sondret fra hinanden, da den bærende idé netop er integration og borgerinddragelse i designfasen for styrkelse af fællesskab i bydelen.

Underopdeling af bebyggelsen i mindre enheder giver et klart arkitektonisk udtryk i friarealerne, hvor man inde i boligklyngen har et rekreativt udtryk, mens man udenfor har naturen som nærmeste nabo.

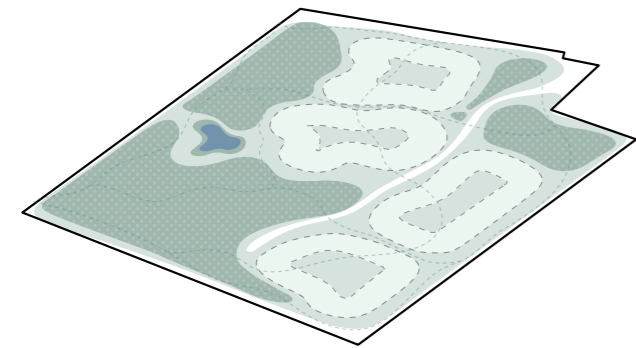
DET STORE FÆLLESSKAB



DET NÆRE FÆLLESSKAB



DEN PRIVATE SFÆRE



Friarealer og grønne arealer

KRAV TIL DE INDRE OG YDRE LANDSKABSRUM

Landskabet skal skabe oplevelsen af at bevæge sig frit mellem den vilde natur til den mere styrede natur. På samme måde er der i fri-arealernes anvendelse tænkt en gradvis overgang fra den vilde natur til offentligt tilgængelige arealer, over fællesrum og til den private have. Bydelens grønne og rekreative arealer skal bringes i spil ved at nedtone grænserne mellem det private og det fælles. Samtidig skal bydelens skovhaver og rekreative arealer åbnes op for offentligheden, så man fra nabobebyggelser naturligt vil lægge sin vej via stiforbindelser gennem bydelen på sin vej til skole eller til en aften gåtur. Udearealer skal planlægges ud fra den menneskelige skala, hvor intimiteten i arealerne inspirerer beboerne til at tage området i brug og herved mødes og socialiserer med deres naboer. Skovhaven er planlagt således, at der er taget højde for gode dagslysforhold, lædannelser og reduktion af støj.

Det store fællesskab

sker i skovhaven, hvor stier forbinder bebyggelsen til byen og landskabet omkring. Her kan man være aktiv i løb på stierne eller tage ophold på en bænk, plukke bær, gå på opdagelse eller andet. Man kan gå gennem skovbryn, Regnvandsaflednings-zoner, skovhaver og klimaskove og man færdes på stier og ved lysninger. Skovhaven sikrer det store fællesskab ved at være en gave til hele byen og et sted, hvor skolebørn kan komme på opdagelse og lære om skovens planter, og samtidig skal det være et rekreativt område for hele byen.

De nære fællesskaber

Det indre landskab i bebyggelsen skal skabe rammer for fællesskab, ophold og aktiviteter. Strukturen skaber en serie af rumligheder, der byder på mange visuelle oplevelser og rekreative muligheder. Der skabes små urbane opholdspladser og plejende grønne arealer, som giver grobund for fællesskab, ophold og aktiviteter. Der skal skabes små fællesskaber internt i bebyggelsen, som hver har sit fokus og sine kvaliteter. Boligklyngernes udformning understøtter denne form for fællesskab ved at have et centralt rekreativt grønt rum som understøtter det nære fællesskab. De kommende beboere er i det nære med til at bestemme arten og kvaliteten i disse fællesskaber, således at det er brugerne der selv vælger.

Den private sfære

Der skal etableres private haver og forhaver til boligerne. Ved ankomstsiden skal sikres en semiprivat kantzone, der kan fungere som buffer mellem boliger og fællesområder og som samtidig inviterer til det uformelle møde med naboerne.



Infrastruktur

FORBINDELSER - I DAG

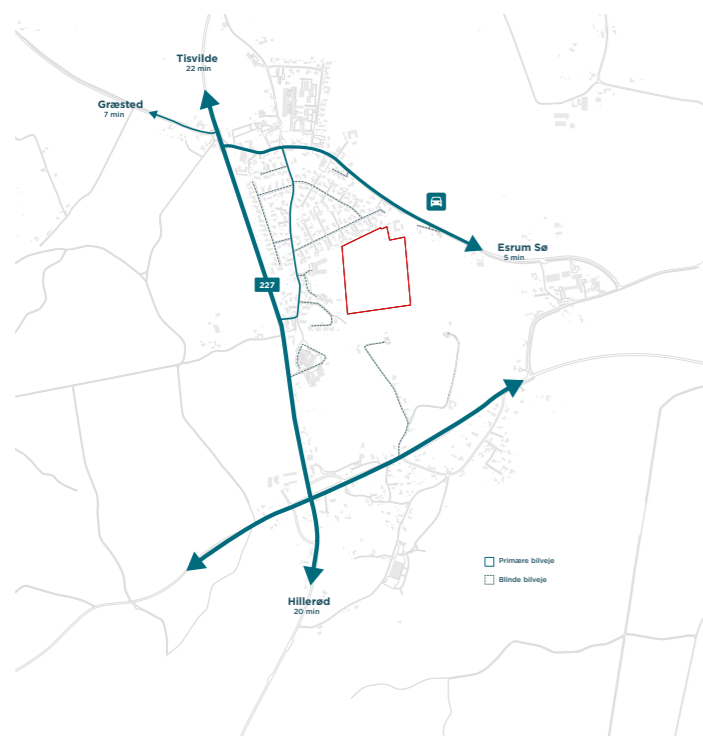
Den eksisterende kørselsadgang til grunden sker i dag fra nord med kobling fra Østvej, som er en af byens primære gennemfartsveje. Dertil er der også adgang til en central cykelsti, som strækker sig ned til Esbønderup syd. Den eksisterende adgangsvej står i dag som markvej beliggende på bebyggelsens højdemæssige lavpunkt. Markvejen skyder sig ind i terrænet med en svag hældning mod ankomsten. Selvom grunden er placeret en smule syd for den eksisterende bymidte er det åbenlyst, at dette kan blive en ny identitetsskabende tilføjelse til bymidten som i fremtiden kan forbindes til yderligere udvidelser af byen mod syd. Det fremgår fra historiske kort, at der tidligere har været en kørevej/ markvej koblet på bebyggelsen fra Kukkerbakkevej syd for sitet.

Offentlig transport

Findes i form af bus fra Østvej og med tog fra Saltrup Station, som ligger umiddelbart Nordvest for Esbønderup. Rejsetiden fra grunden til togstationen tager sammenlagt 10 min.

Stier i landskabet

Findes ikke i dag på grunden, dog er der en gang/cykel stiforbindelse langs Østvej som forbinder Esbønderup Nord til Gribskolen Tingbakke og videre ned til Esbønderup syd. Derudover findes et sti-forbindelser vest for grunden.



Infrastruktur

KRAV TIL FORBINDELSER I FREMTIDIGT PROJEKT

Infrastrukturen i den nye bebyggelse skal bestå af en enkelt central stamvej med tilkoblede boligveje som parkeringslommer og brandveje til boligklyngerne.

Visionen for infrastrukturen er at placere stamvejen som en central linje gennem området for at skabe plads til mest mulig natur omkring boligklyngerne. Både stamvejen og boligvejene etableres som grønne forbindelser med mindsket synlighed fra boligklyngerne.

Fælles for kørevejene er at de skal placeres med en afstand til boligklyngerne som sikrer passende distance til at etablere en grønt mellemrum i form af beplantning. Beplantningen skal etableres i differentierede højder som man på denne måde skabe en grøn udsigt fra boligerne.

Der differentieres i flg. kategorier:

- Stamvej
- Boligveje / parkering & brandveje
- Stisystem

Stamvej

En stamvej skal lede ind i bebyggelsen i nord-sydgående retning fra Østvej. Vejen placeres optimalt på grunden ved at sno sig gennem landskabet for at placere sig på landskabets mindste hældninger.

Stamvejens kobling på Østvej skal udformes, med vurdering af nødvendige oversigtsforhold, kørekurver mv. Som en del af stamvejen anlægges en gangsti / cykelsti til nærliggende busstoppested / cykelsti ved Østvej og sikrer dermed adgang til lokale transportforbindelser.

Boligveje / Parkering og brandvej

Vej og parkering foregår i det indre landskab mellem boligklyngerne, således at bebyggelsen fra omgivelserne fremstår så grøn som mulig.

Boligvejene placeres som afstikkere fra stamvejen og vil fungere som parkeringslommer og brandveje til de enkelte boligklynger.

Parkeringen skal etableres med størst muligt hensyn til den eksisterende bebyggelse. Parkeringsnorm fremgår af kommuneplanen.



Infrastruktur

KRAV TIL FORBINDELSER I FREMTIDIGT PROJEKT

Parkeringslommer skal etableres som en del af Boligvejene i udkanten af boligklyngerne, så man på denne måde sikrer bilfrie natur-rum i boligklyngernes indre. Ved hjælp af landskabsmodificering og etablering af beplantning vil parkeringslommernes synlighed mindskes fra omkringliggende boliger.

Brandveje i boligklyngerne skal etableres med stort hensyn til beboerne og de bløde trafikanter, så man undgår fornemmelsen af kørevej i de indre gårdrum. Vejene etableres som arealer der fremstår grønne.

Stisystem

Et stisystem skal etableres i bebyggelsen. Stien vil fungere som gang-forbindelse mellem boligklyngerne og som gangsti for byens beboere. Stisystemet skal kobles de to sti-forbindelser vest for bebyggelsen. Stisystemet har potentiale til at fungere som regnvandsafledende element.

Principper for udformning af veje og parkering, herunder trafiksikker tilslutning af stamvej til Østvej, fastlægges i forbindelse med udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan.



En landsby bygget på fællesskab

KRAV TIL FÆLLESFACILITETER

I hver boligklynge skal der placeres centralt beliggende fællesfaciliteter. Det kan eksempelvis være et fælleshus, væksthus, værksted, legeplads, fælleskøkken og lignende. Fællesfaciliteterne kan være indendørs- som udendørs. Faciliteterne bliver naturlige lokale samlingssteder for beboerne i området.

De decentrale fællesfaciliteter skal være forskellige, hvilket fordrer, at man forlader sin egen enklave og herved skaber fællesskab på tværs af enklaverne. Det sociale fællesskab er en bærende idé i projektet og det er et ufravigeligt krav, at der er mindst 15% af boligetagearealet som er fællesfaciliteter i hver boligklynge eller fælles for alle enklaver.

Der skal derudover i området placeres fælles rekreative grønne arealer som fællesskaberne kan indtage efter behov eks. ved et fælles vækst/drivhus, samt områder, der kan rumme mange mennesker sammen til fællesspisning og bænke i skovhaven og langs stierne.



VÆKSTHUS



PAVILLION / OPHOLDSRUM



NYTTEHAVE / KØKKENHAVE



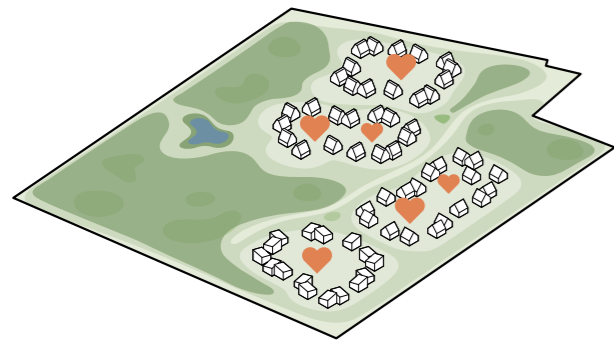
VÆKSTHUS/WORKSHOP



FÆLLESKØKKEN



NATUR OPHOLDSLommer



VÆKSTHUS / SPISESAL



UDENDØRS SPISEPLADSER



UDENDØRS SPISEPLADSER

Bebyggelsen

BOLIGKLYNGER OG KRAV TIL BEBYGGELSE

Konceptet for bebyggelsesstrukturen er at skabe stærke fællesskaber i form af boligklynger med mellem. 15-25 enheder hver. Strukturen opdeles i fire boligklynger som tilsammen estimeres at kunne indeholde et samlet boligetageareal på omkring 7.500 kvm, og vurderes at kunne huse ca. 75 boliger. Boligklyngerne er placeret i landskabets mest plane områder, for således også at skabe gode forhold for sociale rum.

Boligklyngerne er strategisk placeret i landskabet med udgangspunkt i nærkontakt til naturen og består derfor af både sammensatte og fritstående boliger for at skabe en varieret bebyggelse og øge kontaktfladen til naturen.

De anviste boligklynger forventes ca. at indeholde det antal boliger og etagemeter som angivet. Det skal dog være muligt internt at flytte 10-15% mellem boligklynger dog således, at det samlede areal for området ikke overstiges.

Bebyggelsesstrukturen skaber plads til sammenhængende begrønning af området med et netværk af bløde landskabsstier, som forbinder boligklyngerne på tværs, og skaber værdi for de omkringliggende byområder.

Bebyggelsen skal opføres som åben-lav og eller tæt-lavboligtyper. For at sikre et varieret boligudbud arbejdes med byggeri af varierende højder, indenfor hvert af boligklyngerne. Boliger må opføres i op til 2 etage med udnyttet tagetage (dvs. 2½ etage og højst 10 i m). Dog gælder for den nordligste boligklynge at her højst må opføres boliger i 1 etage med udnyttet tagetage, og højst 8,5 m. (dvs. 1½ etage og højst i 8,5 m.)

Boligklyngerne indeholder udover boliger grønne indre gårdrum og fællesbygninger. De indre grønne gårdrum indeholder opholds-/legearealer, samt mindre områder til affaldshåndtering.

Ved udarbejdelse af plangrundlaget, vil det som udgangspunkt være Bygningsreglementets krav, der er gældende. For at sikre et bæredygtigt byggeri er det dog også et krav at byggeriet opføres i henhold til Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens frivillige bæredygtighedsklasser (maj 2020) eller en anerkendt certificering for bæredygtigt byggeri.



Bebyggelsen

KRAV TIL BEBYGGELSE

For at sikre at udtrykket og identiteten følger visionerne, skal det arkitektoniske udtryk være en fortolkning af en moderne landsby. Facaderne skal derfor bestå af organisk materiale, såsom træ, puds eller sten. Dette sikrer en sammenhæng mellem den nye bebyggelse og de ældre smukke huse der findes i området. Tagflader skal fremstå i tråd med det arkitektoniske udtryk i facaderne. Nye bygninger skal have saddeltag der optimere dagslysforhold i uderum og inde i husene, hvor ovenlys kan bidrage til et sundere indeklima, bedre luftkvalitet og ned-sættelse af energiforbrug.

Bebyggelsen skal fremstå med en taghældning mellem 25 og 70 grader. Hver boligklynge skal fremstå med et arkitektonisk sammenhængende udtryk dog kan de variere i højde, størrelse og typologi.

Boligernes udformning og placering sikrer udsyn til natur fra alle boliger. Den organiske udformning af zonerne sikrer variation i omgivelser. Bebyggelsen skal derudover indeholde forskellighed i boligstørrelserne for at imødekomme forskellige målgruppers behov. På denne måde vil bebyggelsen tiltrække børnefamilier af variende størrelse som søger trygge ramme i et nært fællesskab.



Realisering

FASEPLAN

Området kan udvikles i faser/etaper eller på én gang. Ved faseopdeling er det udviklers valg i hvilken rækkefølge de fire boligklynger (A-D) skal udvikles.

For at sikre bæredygtighed og udnyttelse af grundens grønne potentiale, er det et krav at der i forbindelse med den boligklynge som udvikles først, samtidig etableres:

- stamvejens tilslutning til Østvej.
- stamvejsstrækning, der forbinder boligklyngens boligvej med Østvej - herunder tilhørende begrønning. (Principper for begrønning af stamvejen fastlægges i forbindelse med udarbejde af byggeretsgivende lokalplan))
- landskabsbeplantning for hele arealet udenfor alle 4 boligklynger, herunder skovhaver, klimaskov, øvrige kantzone og skovbryn.

Ved udvikling af hver boligklynge er det et krav at der etableres:

- anlæg og begrønning af boligvej, brandvej og parkering der er tilknyttet den enkelte klynge samt området mellem disse og klyngens afgrænsning
- stamvejsstrækning, der forbinder boligklyngens boligvej med allerede etableret stamvejsstrækning. Strækningen begrønnes som naturlig forlængelse af princip for begrønning af allerede etableret stamvejsstrækning. (for den først påbegyndte boligklynge - se dog afsnit ovenfor)
- omkringliggende stisystem som forbindes til allerede etableret stisystem jf. princip på illustration til højre.
- anlæg til håndtering af boligklyngens overfladevand / evt. vådområder - uanset om det ligger uden for boligklyngen.
- anlæg af fællesfaciliteter indenfor klyngens afgrænsning.
- beplantning af klyngens gårdhaver samt begrønning af overgang til øvrig kantzone.





Eksempel på bebyggelse.

Bæredygtighed

KRAV TIL BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighedskravene flugter med kommunens valg for verdensmålene og vil sikre at udviklingsområdet vil stå som et eksempel projekt på hvordan man kan udvikle fremtidens bæredygtige områder til gavn for mennesker og planeten.

Dette gøres ved at sikre at både landskab og arkitekturen omfattes af ambitiøse krav således at vi på denne måde sikrer den absolut højeste standard indenfor bæredygtigt byggeri. Landskabstrategien sikrer at området regenererer naturen og sikrer både øget biodiversitet og co2 lagring samt mange andre positive effekter. Det er desuden et krav at byggeriet opføres i henhold til Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens frivillige bæredygtighedsklasser (maj 2020) eller en anerkendt certificering for bæredygtigt byggeri.



Udvalgte FN Verdensmål, Kommuneplan 2021-33
Gribskov kommune

Økonomi

BUDGETOVERSLAG

Team Almenr./Billige Boliger anslår de samlede byggemodningsomkostninger til at være afrundet ca. 24 mio. kr. fordelt på:

- Skovhave: ca. 5,4 mio. kr.
- Veje og stier: ca. 3,9 mio. kr.
- Fællesarealer/landskab (LAR) ca. 9,4 mio. kr.
- Forsyninger: ca. 5 mio. kr.

Årlige udgifter til drift og vedligehold anslås at være ca. 300.000 kr.

Alle illustrationer, tegninger, diagrammer og IP-omfattet materiale i øvrigt, i nærværende dokument er © EFFEKT Arkitekter & VELUX, hvis ikke andet er nævnt.

Materiale må ikke gengives patialt eller anvendes uden særskilt tilladelse fra rettighedshaver(-e).

For anmodning om anvendelse af materiale kontakt venligst

Mikkel Bøgh, Chief Strategy Officer, EFFEKT
mb@effekt.dk / +45 2345 5432

<https://www.effekt.dk/buildforlife> og VELUX

<https://www.velux.com/what-we-do/sustainability/sustainability-strategy/build-sustainably>



EFFEKT billigbolig Almenr