



Kolding
Kommune

Drejenskataloget

Vejledning til udstykkere, bygherrer og andre om Drejens Boligby

Lokalplan 0522-11

Drejens Boligby
- et haveboligområde i værdifuldt landskab

Drejenskataloget er udarbejdet af Juul Arkitekter MAA PAR i forbindelse med konsulentopgave for Kolding Kommune på baggrund af tegnestuens vinderprojekt i den offentlige idékonkurrence om Drejens Landskab og Boligby.



INDHOLDSFORTEGNELSE

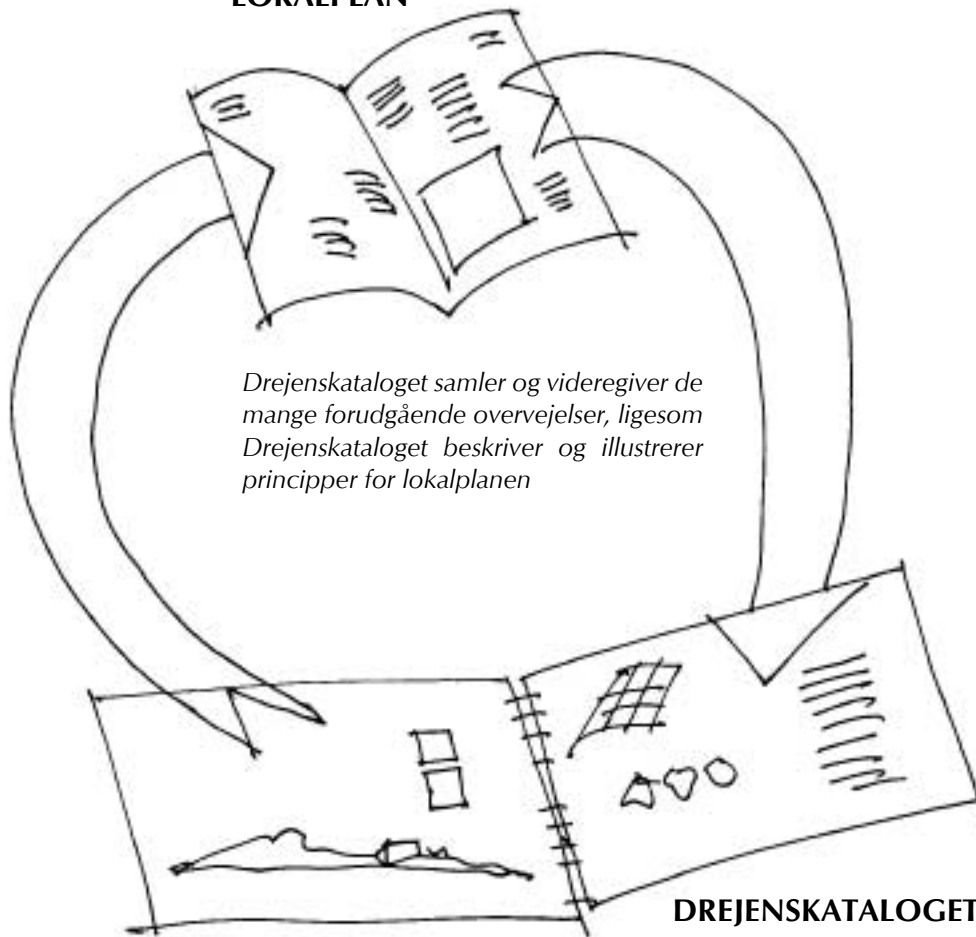
1.	Indledning	7
1.1	Formål.....	7
1.2	Indhold og anvendelse	7
1.3	Afgrænsning	7
2.	Målsætninger	9
2.1	Vision.....	9
2.2	Baggrund.....	11
2.3	Målsætninger	11
2.4	Kvalitet.....	13
2.5	Sammenhæng mellem del og helhed.....	15
2.6	Overlappende strukturer.....	15
2.7	Bæredygtighed og økologi.....	17
2.8	Henvisninger og referencer	19
3.	Grundlag	21
3.1	Drejensnotatet.....	21
3.2	Idékonkurrencens vinderforslag.....	23
3.3	Oversigtsplan for Drejenshalvøen.....	27
3.4	Naturgrundlaget	33
4.	Hovedstruktur	37
4.1	Generelt for hovedstrukturen.....	39
4.2	Områdefgrænsning	41
5.	Landskab	43
5.1	Landskabsstruktur	45
5.2	Struktur.....	45
5.3	Skovbånd	47
5.4	Fælleleder.....	47
5.5	Fjorddalen.....	47
5.6	Særlige biotoper.....	49
5.7	Fællesanlæg i landskabet.....	49
6.	Bebyggelse.....	51
6.1	Bebyggelsesstruktur.....	51
6.2	Bebyggelsesformer	51
6.3	Boligformer.....	53
6.4	Økologiske tiltag og bæredygtighed	53
6.5	Materialevalg.....	53
6.6	Anvendelse og boligfordeling	55
7.	Trafik.....	57
7.1	Vej og stier	57
7.2	Vej og stier uden for lokalplanområdet	57
7.3	Vej og stier inden for lokalplanområdet	57
7.4	Knudepunkter	57
7.5	Trafikbelysning.....	57
7.6	Bustracé	57
7.7	Vej- og stiprofiler	59



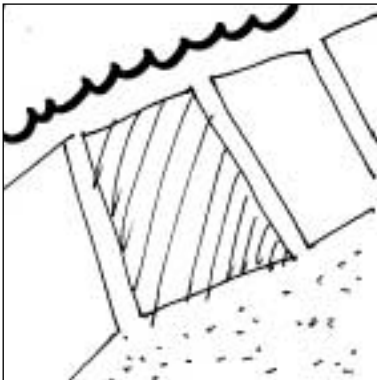
8.	Udstykning	61
8.1	Storparcellen som planlægningsmodul	61
8.2	Storparceltyper	63
8.3	Baggrund og overvejelser for principper	65
8.4	Generelle principper for storparceller	69
8.5	Principper for etagebebyggelse på storparceller	71
8.6	Principper for tæt-lav bebyggelse på storparceller	73
8.7	Principper for åben-lav bebyggelse på storparceller	75
8.8	Principper for skovvillaer	77
8.9	Principper for punkthuse	79
8.10	Principper for fællesanlæg uden for storparcellerne	81
9.	Eksempler	83
9.1	Eksempler beskriver muligheder	83
9.2	Fokuspunkter for områder set fra det aktuelle steds kvaliteter	83
9.3	Illustrationer	83
9.5	Storparcel 1	85
9.6	Storparcel 2	87
9.7	Storparcel 7	89
9.8	Storparcel 9	91
9.9	Storparcel 15	93
9.10	Storparcel 16	95
9.11	Storparcel 26	97
9.12	Storparcel 27-28	99
9.13	Storparcel 29-30	101
9.14	Storparcel 36	103



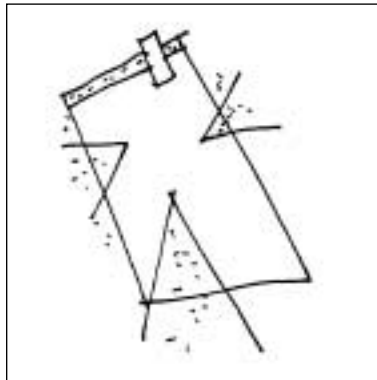
LOKALPLAN



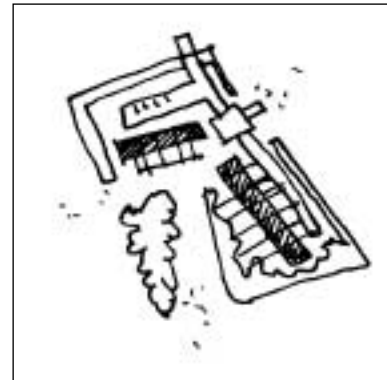
STRUKTUR



PRINCIP



EKSEMPEL



Drejenskatalogets 3 typer af illustrationer



1. Indledning

I forbindelse med igangsætning af lokalplanlægning for Drejens Boligby besluttede Kolding Kommune at udarbejde et projektkatalog sammen med lokalplanen for området.

1.1 Formål

Formålet med Drejenskataloget er først og fremmest at sikre et højt kvalitetsniveau i den kommende udbygning af området – et kvalitetsniveau som Kolding Kommune allerede har fastlagt gennem det forudgående planarbejde.

Efter vedtagelse af lokalplanen er det udstykkere og bygherrer, som skal sikre, at det høje kvalitetsniveau fastholdes i landskab, bebyggelser og friarealer.

Kolding Kommune vil gerne medvirke til, at udstykkere og bygherrer får et så godt grundlag som muligt i det videre arbejde.

Drejenskataloget er derfor en opsamling af de mange overvejelser og idéer, som allerede er tilvejebragt gennem den forudgående planudredning, afholdelse af idékonkurrencen og lokalplanlægning af området.

Drejenskataloget har følgende sigte for området:

- Sikre et højt kvalitetsniveau i bebyggelsen
- Sikre sammenhæng mellem landskab og bebyggelse
- Sikre de eksisterende og nye naturværdier i området
- Sikre den røde tråd i helheden – fra idé til realisering

Drejenskataloget er også et grundlag for lokalplanen for området. Det betyder, at lokalplanen indeholder katalogets principper for udstykning og bebyggelse af de enkelte storparceller.

Drejenskataloget går videre, idet principperne er beskrevet idémæssigt og illustreret med eksempler for tydeliggørelse af sammenhæng til det enkelte områdes karakter og til helheden.

Kolding Kommune håber herved at bidrage med baggrundsviden og inspiration til realisering af det samlede område.

1.2 Indhold og anvendelse

Drejenskatalogets afsnit har følgende formål:

- Afsnit 1 - 4 beskriver grundlag og forudsætninger
- Afsnit 5 - 6 beskriver områdets hovedstruktur og landskab
- Afsnit 7 - 8 beskriver udstykningsprincipper og bebyggelsesformer
- Afsnit 9 beskriver eksempler på, hvordan de enkelte storparceller kan bebygges inden for de gældende principper og bestemmelser

1.3 Afgrænsning

Drejenskataloget beskriver primært forhold inden for lokalplanområdet. Dog er der i strukturdelen, afsnit 5 og 6 beskrevet forhold op til lokalplanområdet, hvor der er vigtige sammenhænge og forløb.

*Eltang Vig set fra Houens Odde mod
Drejenshalvøens plateauer med skov-
levn i slugterne.*



2. Målsætninger

2.1 Vision

Det er vigtigt at fastlægge én klar og karaktergivende vision for området, selv om der for området og de kommende bebyggelser er en lang række delmål og hensigter.

Visionen er at udforme en landskabsby.

En landskabsby er ikke kun en by i et flot landskab. En landskabsby skal tages bogstaveligt, idet byområdet på alle niveauer skal være præget af landskabskarakter, så landskabet og naturen er nærværende helt ind i boligen.

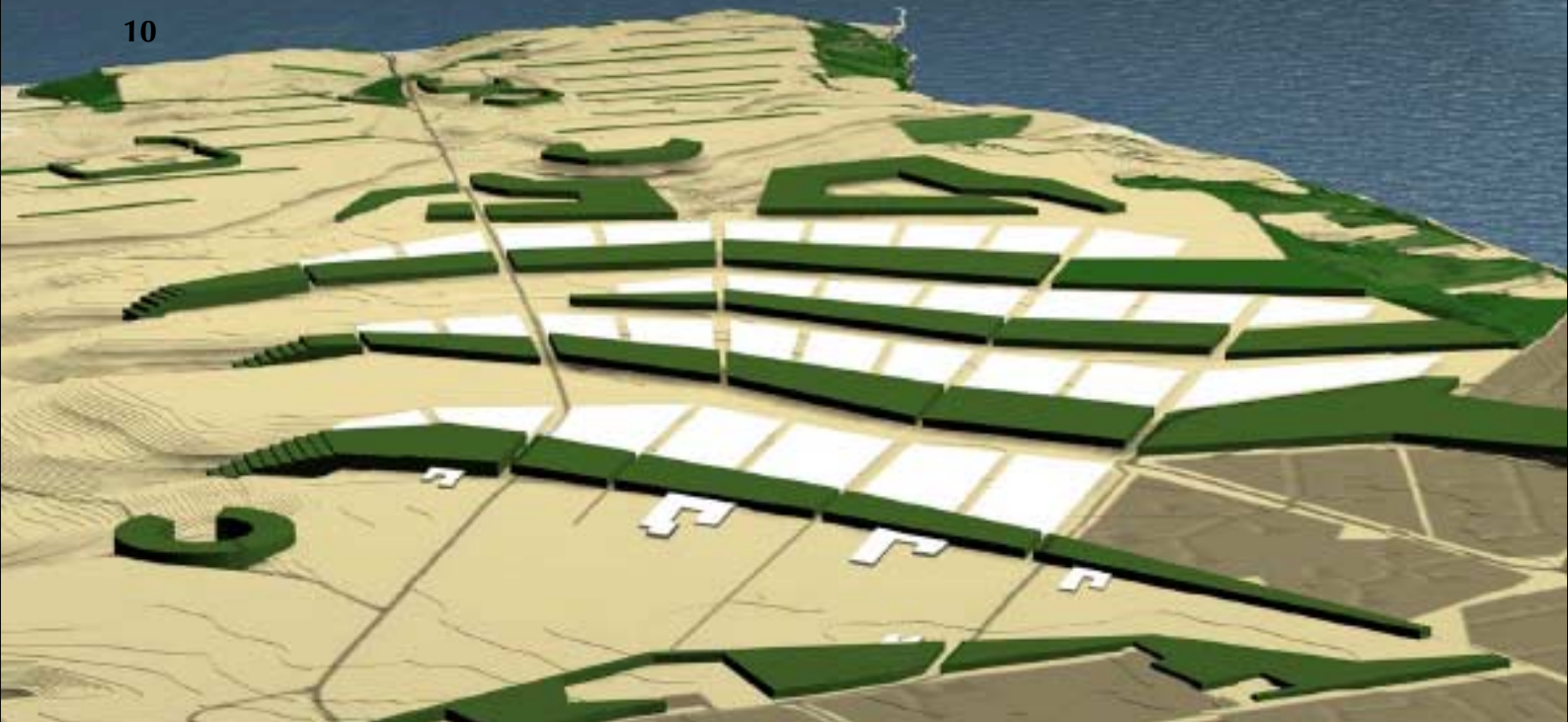
Foruden de nedenstående målsætninger, som er fastlagt for området, beskrives en række strategier og taktikker, som primært skal sikre sammenhæng og helhed og derved en klar og naturlig forankring i området.

Drejenskataloget skal inspirere og overlevere alle de overvejelser, som er gjort for området. Herved kan den røde tråd sikres fra idé over projekt til realisering.

Derfor har man også fundet det rigtigt at fastlægge få, enkle og klare principper i lokalplanen, som sammen med Drejenskataloget skal inspirere til bebyggelser og friarealer af høj kvalitet i overensstemmelse med stedets karakter.

Det er udstykkeren og bygherren, som er ansvarlig for den endelige kvalitet i Drejens Boligby.





*Drejens Boligby set fra Nr. Bjert.
Modelfoto fra konkurrencen*



*Luftfoto af Drejenshalvøen med de tre
markante linier, der udstråler fra Nr.
Bjert: Drejensvej til venstre, skelheg-
net i midten og den gamle lindeallé til
højre*

2.2 Baggrund

2.2.1 Koldings nye boligområde

Gennem en årrække er der udført planudredning for Drejenshalvøen for fastlæggelse af muligheder for byudvikling.

Arbejdet mandede ud i et planlægningsnotat fra 1998, Drejensnotatet, der fastlagde bebyggelsesmulighed for cirka 600 boliger på den vestlige del af Drejens, nærmest Nr. Bjert og syd for Drejensvej.

2.2.2 Idékonkurrencen

Kolding Kommune udskrev sammen med Danske Arkitekters Landsforbund i 2001 en åben idékonkurrence om en landskabsplan for Drejenshalvøen samt en helhedsplan for et nyt boligområde – Drejens Boligby. Foruden selve konkurrenceprogrammet var Drejensnotatet et væsentligt grundlag for konkurrencen. Konkurrencen blev vundet af Lauge Juul's Tegnestue I/S, som efterfølgende blev tilknyttet som konsulent ved det videre arbejde med planlægning af området. Hovedidéen var en række skovbælter tværs over Drejenshalvøen, som adskiller boligbebyggelserne og som også rummer forskellige boligtyper.

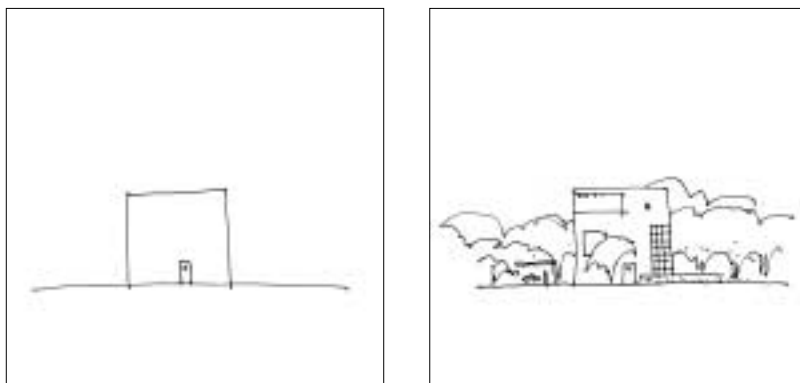
2.2.3 Lokalplanen

Kolding Kommune ønskede i videst muligt omfang at sikre et højt ambitionsniveau for den kommende udvikling af området. Derfor er lokalplanlægningen foregået samtidig med udarbejdelsen af Drejenskataloget. Lokalplanen udmønter katalogets idéer i konkrete bestemmelser. Kataloget uddyber og anskueliggør muligheder, som lokalplanen rummer.

2.3 Målsætninger

Med baggrund i vinderprojektet fra idékonkurrencen blev følgende målsætninger fastlagt:

- De nye skovbælter og fællede skal forbinde området ved Kolding Fjord med området ved Eltang Vig og hermed sikre spredningskorridorer for flora og fauna, ligesom de skal være lægivende for bebyggelserne på plateauet
- Stedets topografi med det flade plateau med skrænter og slugter skal forstærkes gennem skovbælternes og fælledernes forløb og afslutning
- Boligområdet skal have mere landskabskarakter end bykarakter, og storparcellerne med boligbebyggelserne skal udformes som landskabselementer mellem skov og fællede. Storparcellerne skal tænkes som kommende biotoper
- Et tværgående vej- og stisystem skal, sammen med skove og fællede, sikre en tæt sammenhæng mellem naturområder og de nye og eksisterende boligområder
- Forskellige former for naboskab skal være muligt med udgangspunkt i en åben landskabs- og havekarakter inde i bebyggelserne, omkring boligveje og stier. Dominerende og afvisende private haver med 2 meter høje hække hører ikke til i en landskabsby
- Områdets særlige biotoper, specielt de mange vådområder, skal indarbejdes i det nye bolig- og landskabsområde
- Vådområderne skal udbygges og suppleres med nye indenfor et sammenhængende system. Dette sikres blandt andet ved en frilægning af nedgravede dræn og etablering af nye vådområder indenfor et udløbssystem, hvor bebyggelsernes overfladevand måske kan være det første udspring
- Bæredygtighed og økologiske tiltag skal indgå som væsentlige parametre i planlægning, projektering, anlæg og drift
- Valg af planter og træer skal ske ud fra stedets typiske biotoper, herunder den særlige karakter man finder i skov, hegn og ved bæk



Det bliver først interessant, når det generelle forankres lokalt i landskabet

*Drejenshalvøen set fra Kolding Fjord
med plateauet ved Drejens Boligby til
venstre i billedet*



2.4 Kvalitet

En lokalplan sikrer ikke i sig selv god arkitektur eller gode friarealer. Lokalplanen gør kun disse kvaliteter mulige.

Derfor skal Drejenskataloget være med til at inspirere, eksemplificere og illustrere nogle af de mulige kvaliteter.

På samme måde forsøger Drejenskataloget at sætte fokus på sammenhængen mellem den overordnede plan og de efterfølgende projekter for bebyggelserne i området – man kan kalde det at beskrive og illustrere den røde tråd i planen - fra idé til realitet.

Kvalitet kan forstås på mange måder.

For projektet er målet to forskellige former for kvalitet:

- En høj kvalitet generelt i udformningen af landskab, bebyggelser, friarealer og i selve boligmiljøet
- En høj kvalitet i løsningen af forholdet mellem landskab og bebyggelse med udgangspunkt i områdets og projektets muligheder de respektive steder i området

Den første kvalitet består af en række selvstændige kvaliteter for hver aktuel del af den konkrete udformning og kan opnås et hvilket som helst andet sted. Den næste kvalitet består ikke i sig selv, men fremkommer når forholdet mellem landskab og bebyggelse går op i en højere enhed.

Med udgangspunkt i målsætningerne beskrives en række kvaliteter, som enten kan aflæses i området i dag, eller som er en del af de nye elementer i området eller som potentielt ligger i planen, og som dermed kan udnyttes af de kommende udstykkere og bygherrer.

2.4.1 Kvalitet og kvalitetsniveau

Kvalitet beskrives både som de åbenbare kvaliteter, som allerede i dag ligger i området, og som de kvaliteter der vil fremkomme som følge af den planlagte udformning af landskab og bebyggelse.

Samtidig beskrives og illustreres et kvalitetsniveau, som er ambitionen for området eller storparcellerne.

På grund af de åbenbare kvaliteter og herlighedsværdier i området i dag, ønsker Kolding Kommune et højt kvalitetsniveau for landskabet og friarealerne og et tilsvarende højt kvalitetsniveau for de kommende bebyggelser, bygninger og deres nære friarealer.

Et højt kvalitetsniveau for bebyggelser og bygninger er primært de kommende bygherres ansvar. Anlæg af skovbælter, fællede, veje og stier m.v. er udstykkerens ansvar.

Det er derfor formålet med beskrivelsen af kvalitet og fokuspunkter, og med Drejenskatalogets eksempler, at skabe en fælles rød tråd fra planlægning til realisering. Kun herved tilvejebringes et unikt boligkvarter, som står mål med stedets karakter og muligheder.

Efterfølgende delafsnit sætter fokus på en række vigtige forhold, som har grundlæggende betydning for både bebyggelse og landskab.





Sammenhæng kan opnås ved kontinuerlig ændring af en struktur

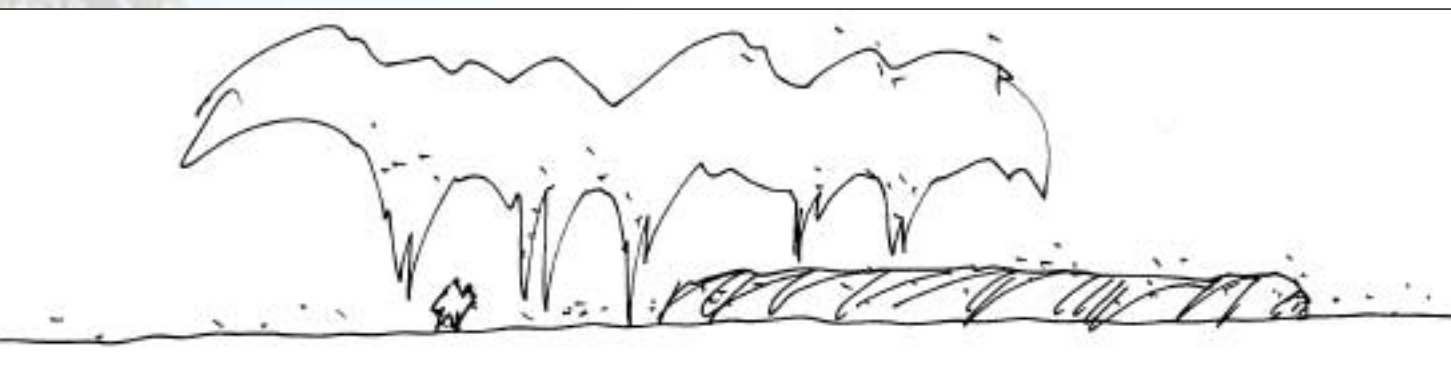
2.5 Sammenhæng mellem del og helhed

For at få kvalitet i helheden – en karakterfuld sammenhæng - er det væsentligt, at de enkelte kvaliteter hænger sammen og forholder sig til hinanden. De enkelte forhold kan både udformes efter principper, som danner kontraster, og efter principper som skaber sammenhæng og familieskab.

2.6 Overlappende strukturer

På samme måde som der sættes fokus på sammenhæng og helhed mellem de enkelte dele i et boligkvarter, sættes der fokus på overlappende strukturer eller karakterer, som en anden form for strategi til at opnå naturlige overgange og stærke sammenhænge mellem forskellige karakterer.

Ved bevidst at udforme overgange mellem forskellige hovedelementer, vil området som helhed opleves i større overensstemmelse med sig selv.



Sammenhæng kan opnås ved overlappende struktur



Billedet: Den gamle lindeallé set fra Forstalle mod Nr. Bjert



*Økologi i planlægning og byggeri,
Kolding Kommune 1999*

2.7 Bæredygtighed og økologi

2.7.1 Begreber

Bæredygtighed er et begreb som anvendes i mange sammenhænge siden Brundtlandrapporten "Vor Fælles Fremtid" fra 1987, med det resultat at begrebet udvandes og fokus forsvinder.

For at undgå en udvanding af begrebet bæredygtighed er der ved udvikling af Drejens Boligby valgt ganske få og enkle indsatsområder.

2.7.2 Bæredygtighed

Med baggrund i visionen Drejens Boligby som landskabsby vil udgangspunktet for bæredygtighed være naturgrundlaget og projektets nye landskabselementer indenfor tre hovedområder:

- Planlægning og landskab, hvor myndighed og udstykkere har ansvaret
- Projektering og byggeri, hvor udstykkere og bygherrer har ansvaret
- Pleje, drift og vedligehold, hvor grundejerforening og beboere har ansvaret

2.7.3 Retningslinier for økologi i planlægning og byggeri

Derudover er der, som udgangspunkt for lokal fokus på bæredygtighed, for den aktuelle byudvikling valgt fokuspunkter med udgangspunkt i "Retningslinier i Kolding Kommune for Økologi i planlægning og byggeri 1999".

2.7.4 Fokuspunkter for bæredygtighed

Det vil være naturligt at sætte fokus på følgende:

- Helhed i naturindholdet mellem eksisterende og nye biotoper
- Skovbælter og fælledele som flora- og faunakorridorer og som vindbeskyttelse
- Vådområder som særlige biotoper i et samlet system
- Frilægning af dræn i området for genskabelse af væld og kilder
- Opsamling og bortledning af regnvand som en del af vådområderne
- Grøn tankegang i planlægning og etablering af infrastruktur
- Friarealer hvor grønne elementer, kompostering og affaldshåndtering er en naturlig del af helheden
- Naturprægede lege- og opholdspladser
- Udvendige byggematerialer, som har en grøn profil
- Indvendige byggematerialer, som giver et sundt indeklima
- Arkitektonisk kvalitet baseret på de grønne tanker, som er karaktergivende i form og udtryk i sammenhæng med landskabet





Slyngplanter som begrønning omkring opholdspladser



Pergolaen over terrassen som rumdannende grønt element



Den landskabelige have

2.8 Henvisninger og referencer

2.8.1 Aktuelle referencer

Agenda 21 plan, Kolding Kommune

Økologi i planlægning og byggeri, Retningslinier i Kolding Kommune 1999

Lokalplan 0522-11 Drejens Boligby - et haveboligområde i særlig værdifuldt landskab

2.8.2 Litteratur

Bygningsreglementet, 1995 og 1998

Indeklimahåndbogen, SBI-anvisning 182

Kolding Kommunes Affaldsregulativ (Regulativ for husholdningsaffald)

Noel Kingsbury: "Den naturlige staudehave" (Nyt Nordisk Forlag Arnold Busck A/S 1997)

Henrik Grove: "Økologi i parcelhuset" (Modtryk, april 1998)

"Økologisk Byggeri - praktiske erfaringer", Rapport og bilagsrapport (DTI 1994)

"Energi og Arkitektur - en eksempelsamling af nyere byggerier", (SBI 1995)

Ib Asger Olsen: "Planter i miljøet" (Grønt Miljø)

"Op ad stolper, ned ad vægge - klatrende og slyngende planter ved hus og have", (De Danske Haveselskaber)

2.8.3 Relevante internetadresser

Kolding Kommune:

www.kolding.dk

Juul Arkitekter:

www.juul-maa.dk

Forbrugerstyrelsen:

www.fs.dk

Træ er miljø:

www.trae.dk

Miljøstyrelsen:

www.mst.dk

Have- og Landskabsrådet:

www.hlr.dk

Miljøministeriet:

www.mem.dk

DTI - Danmarks Teknologiske Institut:

www.teknologisk.dk

DTU - Danmarks Tekniske Universitet:

www.dtu.dk

2.8.4 Relevante adresser

Kolding Kommune

Byøkologisk Center Kolding

Teknisk Forvaltning

Bredgade 18

Nytorv 11

6000 Kolding

6000 Kolding

Tlf.: 7630 7110 - www.byoekologiskcenter.dk

Tlf.: 7550 1500 - www.kolding.dk

Grøn Information

Nørregade 36, 2. sal

1165 København K

Tlf.: 3313 6688 - www.greeninfo.dk

Dansk Center for Byøkologi

Byg & Bo

Jægersgårdsgade 97, Postbox 295

Postbox 119

8100 Århus

2970 Hørsholm

Tlf.: 8940 5880 - www.dcue.dk

Tlf.: 4586 5533 - www.sbi.dk

Astma-Allergi Forbundet

Det Danske Haveselskab

Hovedvej 9c

Jægersborgvej 4 7

2600 Glostrup

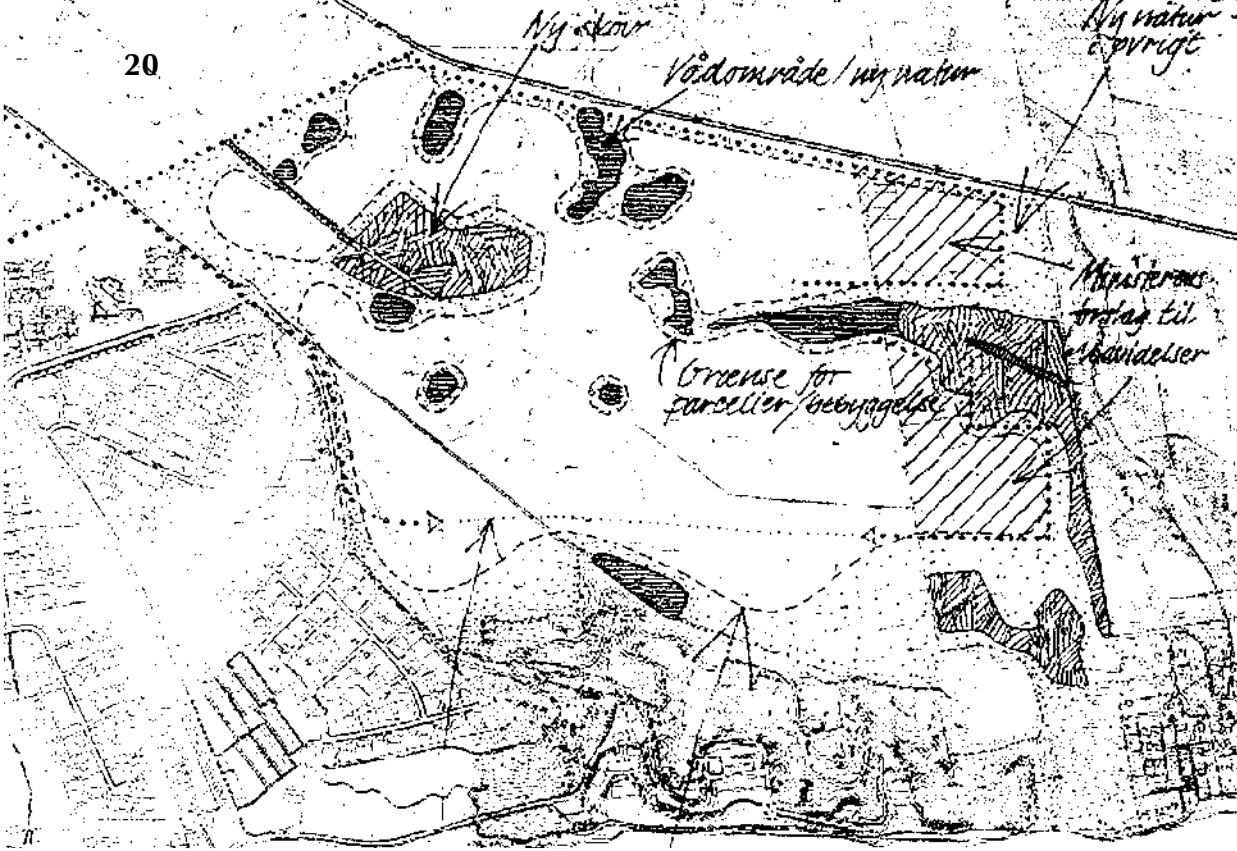
2820 Gentofte

Tlf.: 4343 5911

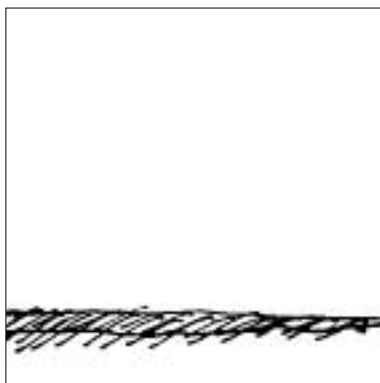
Haveejerens Grønne Telefon: 7020 6001

www.astma-allergi.dk

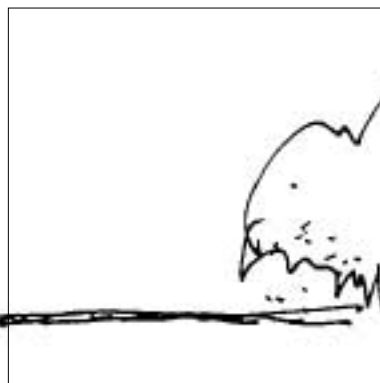
www.haveselskab.dk



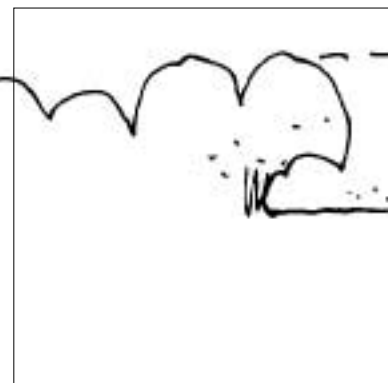
Drejensnotatets oversigtsplan, mål 1:10.000



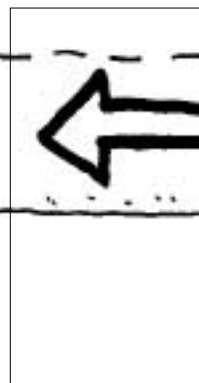
Kolding Fjord



Stranden



Koldingfjordskoven



Plateau med ...

3. Grundlag

Afsnittet beskriver den forudgående planlægning, som har været grundlaget for udarbejdelse af lokalplanen og Drejenskataloget.

Al planlægning og byggeri sker ud fra stedets kvaliteter, og i det aktuelle område er der en række meget karakterfulde og storslåede landskabstyper, som måske bedst kan beskrives ved at se på et tværsnit af Drejenshalvøen fra Kolding Fjord til Eltang Vig.

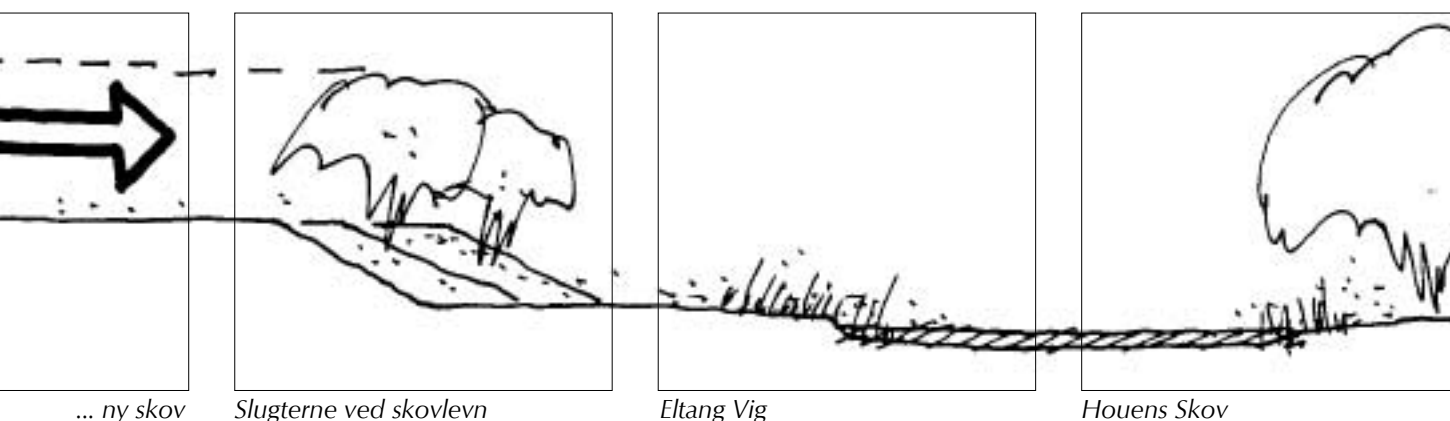
3.1 Drejensnotatet

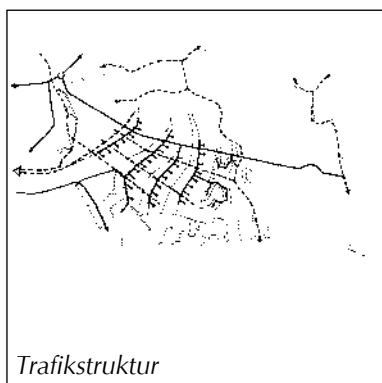
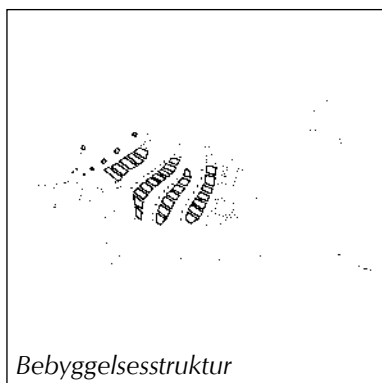
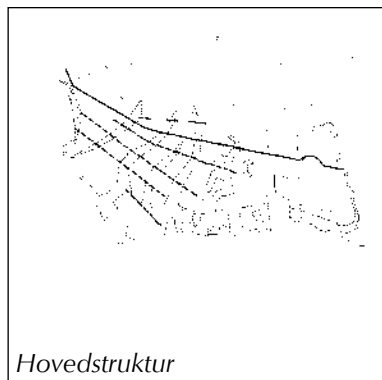
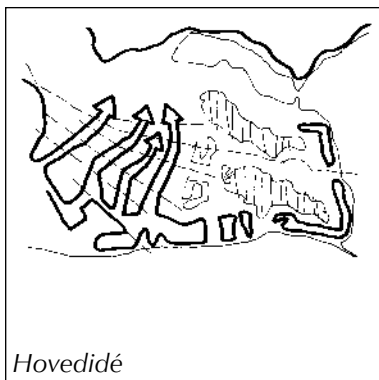
Drejensnotatet er et planlægningsnotat fra 1998, som opsamler områdets forskellige planlægningsforhold ud fra ønsket om at byudvikle en del af området.

Drejensnotatet var bilag til den åbne idékonkurrence.

Selvom vinderprojektets idé og forslag var anderledes, så er notatets planlægningsområde medtaget her, fordi udgangspunktet – naturgrundlaget – havde stor betydning. Specielt forholdet til områdets vådområder som særlige biotoper er interessante at se i en anden sammenhæng.

Efter konkurrencen er der, i forbindelse med den videre bearbejdning, udført en regulering af den østlige afgrænsning af boligområdet, mod Fjordalen.







3.2 Idékonkurrencens vinderforslag

Drejenskataloget og lokalplanen for området er udarbejdet på baggrund af vinderprojektet fra Kolding Kommunes åbne idékonkurrence som blev afgjort medio 2001.

3.2.1 Vinderforslagets idé

Hovedidéen er at skabe en struktur med skove, naturarealer og bebyggelse, der på én gang sikrer sammenhæng og ligeværdig adgang for alle, samtidig med at denne struktur integreres med de nærmest liggende boligområder, deres friarealer og den østlige del af Drejenshalvøen. Herved bliver bosætning, skove, friarealer og landbrugsarealer en del af den samlede, større helhed.

Den vestlige del af Drejenshalvøen mod Strandhuse struktureres som en tilpasset gitterstruktur ved at trække nye skovbælter fra Koldingfjordskoven henover plateauet i en nord-syd gående retning. I øst-vest gående retning suppleres de eksisterende linier i landskabet med nye i form af udstrålende stier fra Nr. Bjert. Der skabes herved en stistruktur, der vil opdele boligbyen i overskuelige mindre enheder inden for en samlet idé. Samtidig skabes tilgang til både landskab og det eksisterende boligkvarter og dets institutioner.

Den østlige del af Drejenshalvøen fastholdes i princippet som eksisterende. Der tilføjes dog nye beplantninger omkring de eksisterende bygninger og på særligt vigtige steder.

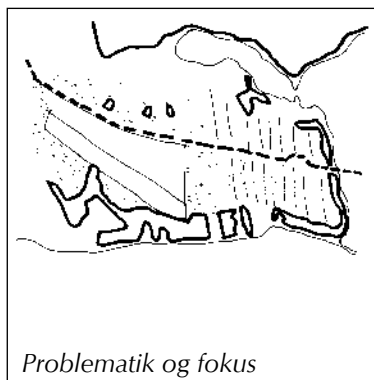
3.2.2 Vinderforslagets struktur

Landskabeligt og topografisk forbinder den overordnede struktur skovområdet ved Kolding Fjord med området ved Eltang Vig gennem parallelle forløb i landskabet, der afsluttes med eksisterende slugtdannelser både mod nord og mod syd. Skovtungerne afsluttes således mod nord i de eksisterende slugtdannelser, hvor der i forvejen er bevoksning.

De nord-syd gående parallelle skovtunger skaber sammen med de parallelle naturarealer en række overskuelige rumdannelser. Skovtungerne trækker den eksisterende skov ved Kolding Fjord med ud på plateauet, primært hvor skoven er mest dramatisk – ved slugtdannelserne.

Hovedstrukturen danner en klar sammenhæng og afgrænsning til landskabet, så der skabes vindbeskyttelse, flora- og faunakorridorer og stistrukturer, der hænger sammen med de eksisterende boligområder og deres friarealer og Koldingfjordskoven.

På samme måde som de store marker omdannes til en nutidig struktur i sammenhæng med den kommende bosætning, vil de udstrålende nye stier og de tværgående skovtunger svække den dominans, som Drejensvej har i dag. Opdelingen omkring Drejensvej afbødes ved at trække naturarealerne og skovtungerne på tværs af vejen, så der skabes en stærk rumlig sammenhæng mellem skovene ved fjorden og skrænterne og engen ved Eltang Vig, på trods af den funktionelle opdeling omkring Drejensvej.



Problematik og fokus



Planudsnit fra vinderprojektet med sletten mellem Drejens Boligby og Nr. Bjert med offentlige institutioner langs nordsiden af et nyt skovbælte

Planudsnit fra vinderprojektet med den østlige afslutning af Drejens Boligby med skovvillaeerne omkring slugten som fører til Fjorddalen





3. GRUNDLAG

3.2.3 Vinderforslagets landskab

Hovedslugterne, der deler halvøen i de tre plateauer, renses for større bevoksninger og skovdannelser, så den overordnede topografi mellem slugt og plateau forstærkes på halvøen. Dette gøres ved at placere to nye skovområder på plateauet umiddelbart op til slugten. En tredje skovdannelse på den anden side af slugten skal være med til forstærke slugtdannelsen netop der, hvor den forgrener sig til det nye boligkvarter.

Skovbælterne gives form henover plateauet i knækkede bevægelser og afsluttes mod Eltang Vig i de eksisterende slugtdannelser, hvor der i dag er tilbagebleven bevoksning. Herved skabes der en klar og opfattet landskabskarakter sammen med plateauets topografi omkring skrænterne og slugterne uden at antaste plateauets styrke set fra Eltang Vig. Her vil plateauet stadig stå markant og endda med en forstærket karakter ved skovtungenes afslutning i slugtdannelserne og ved de forstærkede hegn og plantninger på de østlige plateauer.

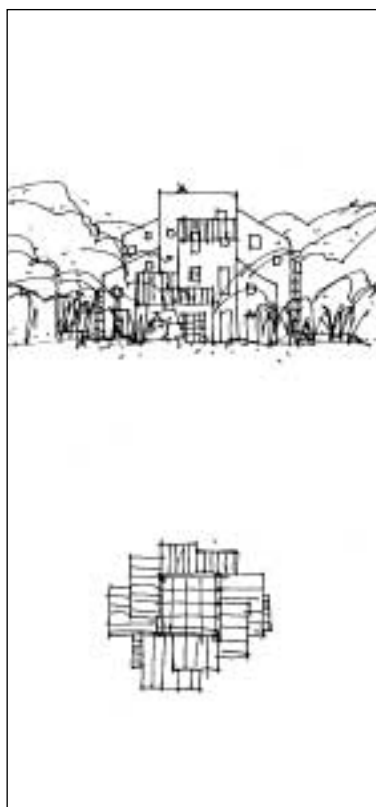
Den nye bydel bliver en del af det eksisterende boligkvarter i Strandhuse. Nr. Bjert friholdes med en slette, hvor institutioner og fritidsarealer placeres. Den del af Nr. Bjert, der ligger mod Strandhuse og ud mod sletten, tilføres en bevoksning, der præciserer forholdet mellem land og by for dette område. Nord for Drejensvej anlægges en golfbane på plateauet i de landskabsrum, der dannes af skovtungerne og slugterne.

3.2.4 Vinderforslagets bebyggelser

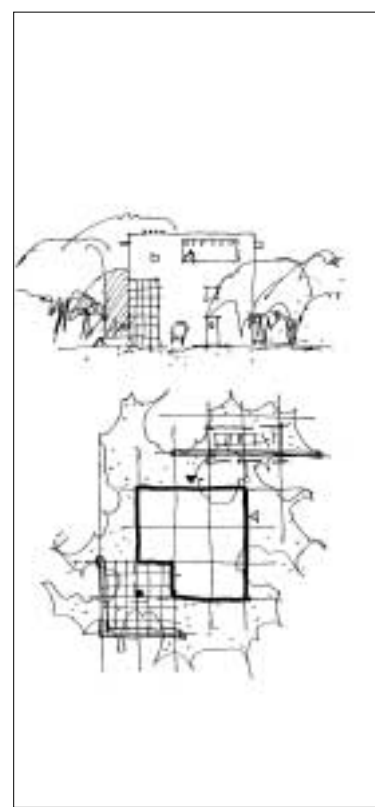
Strukturen for den nye bydel med opdeling i storparceller fremkommer primært gennem den enkle og klare behandling af landskabet med skovbælterne og de parallelle naturarealer. Bebyggelsen er altid orienteret mod sydøst med skoven i ryggen og naturarealerne på den anden side af bebyggelsen, afsluttende med det overfor liggende skovbælte som lægivende element. Bebyggelsen opdeles derudover af de øst-vest gående hovedstier, som både skaber en enkel struktur og giver mulighed for særlige karakterer i de enkelte områder omkring storparcellerne. Skovbælterne får sine særlige forløb ved udformning af skiftende bevægelser i skovbrynene, netop hvor hovedstierne passerer skovtungerne. Storparcellerne følger det forløb, som angives af de bagvedliggende skovbælter. Hovedstierne bibringer yderligere en opdeling i overskuelige enheder, der igen kan opdeles eller sammenlægges, kun med den begrænsning, at der skal være stiadgang til hovedstierne, enten direkte eller gennem bebyggelsen på storparcellen.

Bebyggelsesplanen giver mulighed for boligtagere med holdninger til nabo-skabsforhold, gerne forskellige, men alle indenfor en idé om et fællesskab om de landskabelige kvaliteter. Der er plads til forskellige boformer, både i boligbyen som helhed og inden for de enkelte storparceller.

Foruden tæt-lav og åben-lav bebyggelser i storparcellerne foreslås der udformet to særlige bebyggelsestyper, villaer i skoven og punkthuse i skovbrynet.



Punkthusene i en lysning i skoven, se afsnit 8.9 og 9.14



Den fritliggende villa i skoven, se afsnit 8.8 og 9.13



Oversigtsplan - 1:10.000

SIGNATURER

- 1 Drejensvej
- 2 Fremtidig skoleafdeling og børneinstitution
- 3 Forstalle
- 4 Eksisterende bebyggelse
- 5 Fælled mellem Nr. Bjert og Drejens Boligby
- 6 Eksisterende skov
- 7 Skovlevn i slugter
- 8 Nye skovbånd

- 9 Fælled langs storparceller
- 10 Storparceller med etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse
- 11 Storparceller med tæt-lav bebyggelse og åben-lav bebyggelse
- 12 Storparceller med åben-lav bebyggelse
- 13 Skovvillaer i ny bevoksning med karakter af skov
- 14 Punkthuse i lysninger i skovbånd



3.3 Oversigtsplan for Drejenshalvøen

Oversigtsplanen for Drejenshalvøen skal sikre en sammenhæng mellem Drejens Boligby og halvøens andre områder på baggrund af vinderprojektets landskabsplan for Drejenshalvøen.

Denne sammenhæng sætter først og fremmest fokus på landskabsstrukturen og den rekreative struktur.

Som for alle helhedsplaner for store og komplekse områder, som skal realiseres over lang tid, er det afgørende, at man holder fast i planens hovedelementer. Ellers vil helhedsplanen smuldre i årene fremover.

En golfbane er under planlægning, en ny skoleafdeling skal etableres og den østlige del af Drejens skal på længere sigt udvikles til et rekreativt fritidsområde på naturens præmisser.

Alle disse projekter er af meget forskellig karakter og indhold, men kan fastholdes som en helhed, såfremt de få hovedelementer i landskabsplanen fastholdes.





Vinderforslaget set fra oven



Fælled mod Nr. Bjert



Slugterne ved Eltang Vig



De levende hegn mod øst



3.3.1 Oversigtsplanens formål

Planen skal opsamle og sikre sammenhæng mellem de forskellige områder på Drejenshalvøen.

Planen skal ligeledes opsamle idéer til mulige fremtidige tiltag, som sikrer helhed og sammenhæng på halvøen som et stort sammenhængende rekreativt naturområde af høj kvalitet.

3.3.2 Oversigtsplanens hovedstruktur

Hovedstrukturen er først og fremmest af landskabsmæssig karakter. Dernæst sammenbindes landskabets meget markante elementer af rekreative forbindelser i form af en stistruktur, som både giver adgang til den smukke natur og de dramatiske landskaber, men som også sikrer, at nogle få vigtige områder friholdes for rekreative aktiviteter, specielt ved Eltang Vigs sydside.

3.3.3 De afgørende elementer i helhedsplanen

Den foreslåede landskabsplan for Drejenshalvøen indeholder få og enkle elementer:

- De nye skovbælter forbinder slugterne ved Koldingfjordskoven med de gamle slugter ved Eltang Vig
- Plateaukarakteren bevares, specielt mod Eltang Vig og ved de to markante slugtdannelser, som gennemskærer halvøen
- De eksisterende levende hegn på den østlige del af halvøen forstærkes, hvor de står oppe på plateauet – og svækkes, hvor de står i slugterne
- De eksisterende bosætninger på den østlige del af halvøen afskærmes mod landskabet med omkringliggende levende hegn
- Hovedstier placeres i slugternes bund og følger slugternes forløb gennem plateauerne

3.3.4 Få og enkle strategier

Følgende strategier kan anvendes for at tilvejebringe den ønskede helhed og styrke i landskabsplanen:

- Forstærke plateau-karakteren ved at friholde plateauets kanter for skov og hegn langs med halvøens store slugter
- Eventuel planlægning af skov og hegn skal ske inde på plateauet og ikke i slugterne
- Skovdannelser og hegn, som fylder op i slugterne, bør fjernes. De kan erstattes af mindre markante linier og solitære skov- og hegndannelser
- Etablering af hovedstier i slugterne ved forhandling og mageskifte med jordejerne, så der etableres smalle rekreative korridorer mellem de dyrkede eller afgræssede marker



De nye skovbælter mellem Koldingfjordskoven og slugterne ved Eltang Vig



Helhedsplanen - 1:10.000



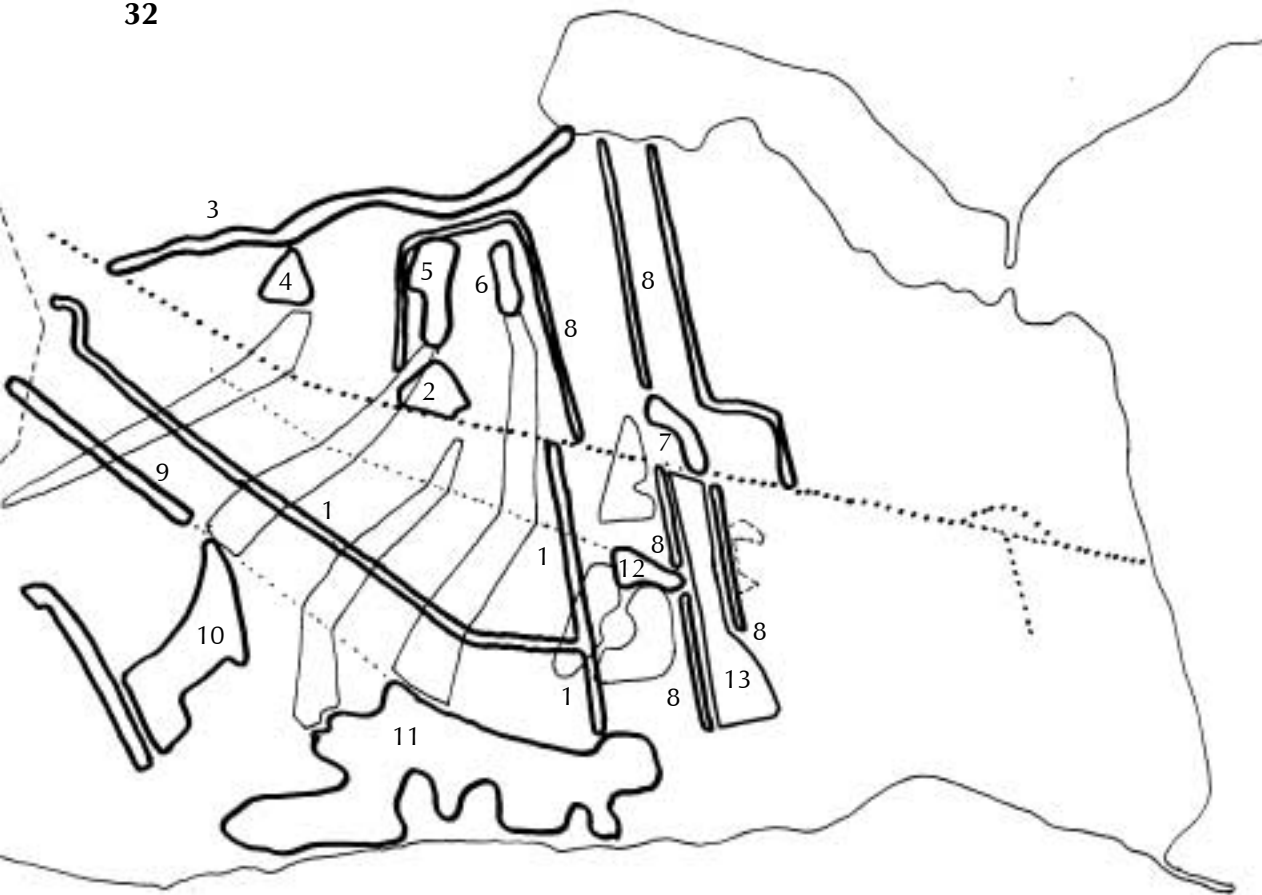
3.3.5 Helhedsplanen i det eksisterende landskab

Helhedsplanen er indlagt på et luftfoto af de eksisterende forhold. Her kan man se hvilke linier, bevægelser, forløb og elementer i landskabet, som har været udgangspunkt for den nye helhedsplan.

Med nye skovbælter på tværs af halvøen forbindes Koldingfjordskoven med de gamle skovlevn i slugterne ved Eltang Vig.

Mod vest kan man se, hvordan de udstrålende linier fra Nr. Bjert indgår i boligbyens struktur i form af Drejensvej, den gamle lindeallé og hegn.

På den østlige del af halvøen kan de eksisterende hegn på plateauerne markere sig som linier i landskabet.



Oversigt over områder med biotoper fra registreringen af naturgrundlaget - 1:10.000
Tallene på planen refererer til kortlægning af naturgrundlaget

SIGNATURER

- 1 Levende hegn i planområdet agerland (Levende hegn, Hvidtjørnehæk, Naturnært vandhul)
- 2 Ruderat nord for Drejensvej (Eutroft græs og stauderuderat)
- 3 Levende hegn og krat langs sti ved nordskrånningens fod (Mesofilt slåenkrat, Levende hegn, Ubefæstet markvej)
- 4 Nordlig erosionskløft med askevældskov, eng og bæk (Naturlig/naturnær bæk, Rørlagt bæk, Askevældskov, Ekstensiv kultureng)
- 5 Nordlig erosionskløft med fugtig bøgeskov og bæk (Naturlig/naturnær bæk, Fugtig bøgeskov)
- 6 Nordlig erosionskløft med lille ellevældskov, krat og bæk (Naturlig/naturnær bæk, Rørlagt bæk, Ellevældskov, Ekstensiv kultureng, Slåen/pilekrat, Enkeltstående eg)
- 7 Tværgående erosionskløft nord for Drejensvej med beplantning, krat og ruderat (Ubefæstet markvej, Plantet løvbevoksning, Slåen/pilekrat, Eutroft græsrunderat)
- 8 Tværgående levende hegn i agerlandet nord og øst for projektområdet (Levende hegn)
- 9 Lindeallé ved Ny Strandhuse (Allé)
- 10 Sydlig erosionskløft ved Ny Strandhuse med fugtig bøgeskov og bæk (Naturlig/naturnær bæk, Fugtig bøgeskov).
- 11 Koldingfjordskov (Fugtig bøgeskov, Restområde)
- 12 Østlig erosionsdal med ellevældskov, krat, eng og bæk (Ellevældskov, Afgræsset natureng, Afgræsset kultureng, Reguleret bæk, Rørlagt bæk/spærring, Slåenkrat)
- 13 Tværgående erosionskløft syd for Drejensvej med ager, overdrev, væld og krat (Ellevældskov, Væld med ruderatvegetation, Ekstensiv kultureng, Reguleret bæk, Rørlagt bæk, Mesofilt slåenkrat, Ubefæstet vej)



3.4 Naturgrundlaget

Efter idékonkurrencen har Kolding Kommune fået udført en registrering af naturgrundlaget som en del af kommunens miljøvurdering af Drejens Boligby.

3.4.1 Registrering af naturgrundlaget

Rapporten indeholder en kortlægning i form af enkeltbiotopernes naturfaglige betydning, anbefalinger og en beskrivelse af områdets potentielle flora og fauna.

Registreringer blev udført som biotoplanalyse i december 2001.

Naturkortlægningen skulle især omfatte en identifikation af:

- Bevaringsværdig natur indenfor og i tilknytning til lokalplanområdet, samt forudsætningen for eksistensen af disse, herunder vandtilførsel, landskab, og gentilførsel af flora og fauna
- Eksisterende og potentiel flora og fauna
- Eksisterende og potentielle spredningskorridorer i området

3.4.2 Projektmessige overvejelser

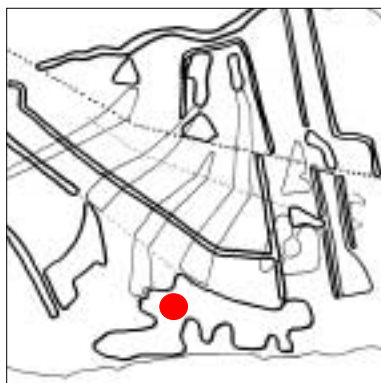
Projektets nye spredningskorridorer med skovbælterne og de tilhørende fælleleder sikrer en udbygning af både biotoper og biotopforbindelser.

Projektet sætter også fokus på udbygning af eksisterende vådområder, etablering af nye og etablering af et sammenhængende system af vådområder i forbindelse med frigravning af eksisterende dræn.

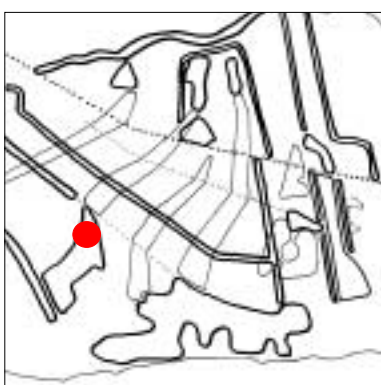
Dette falder også ind under anbefalingerne, men ikke i sammenhæng med opsamling af overfladevand fra bebyggelserne. Denne problemstilling skal vurderes og afklares i forbindelse med byggemodningen af området.

Det er samtidig projektets idé og kongstanke, at hver storparcel i Drejens Boligby skal have sin "egen" biotop, eller i hvert fald forholde sig til den nærmeste, sådan at denne biotop kan være det karaktergivende udgangspunkt for bebyggelsens idé. Dette ejerskab af en biotop skal forstås i overført betydning, lige fra en direkte tilknytning til et vådområde, til en flot udsigt eller nærhed til en biotop.

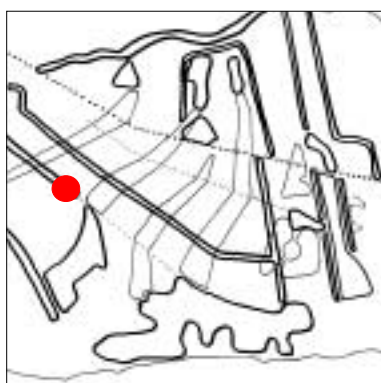
Projektets helhedsplan må være det landskabsarkitektoniske svar på, hvordan den eksisterende natur sættes i sammenhæng med en ny bosætning, så der skabes en helt ny og særlig naturkvalitet i det grænseområde, hvor naturen møder kulturen.



Vådområde i Koldingfjordskoven



Bæk i skoven op til Harevænget



Den gamle lindeallé med hovedsti til Nr. Bjert



3.4.3 Naturgrundlagets vigtigste elementer

I kortlægningen blev der navngivet 13 vigtige biotoper eller biotopkomplekser (se oversigt på forrige side).

De fleste biotoper ligger ikke inden for lokalplanområdet, men op til dette.

3.4.4 anbefalinger

Kortlægningens sammenfatning rummer følgende anbefalinger:

Generelt:

- Tag udgangspunkt i bestående biotoper samt aktuel og potentiel flora

Bevaring og styrkelse af eksisterende natur:

- Biotoper af stor eller meget stor naturfaglig værdi (karakter 6-10) skal bevares og styrkes. Biotopernes udbredelse og tilstand må ikke påvirkes af projektet. Indgreb må kun ske, såfremt de ændrer biotopernes tilstand til en mere naturlig eller oprindelig tilstand
- Biotoper af middelstor betydning (karakter 3-5) bør bevares, men kan ændres, såfremt der skabes ny biotop af stor eller meget stor naturfaglig betydning

Bevaring og styrkelse af eksisterende biotopforbindelser:

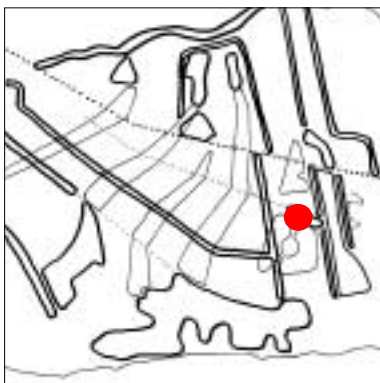
- Det eksisterende netværk af egnstypiske hegn skal bevares over hele halvøen og integreres i projektet
- Som kompensation af at projektet alt andet lige vil betyde forstyrrelse i området, bør de nærmeste og uforstyrrede biotopforbindelser styrkes. Mest oplagt er den tværgående erosionsdal øst for lokalplanområdet (Fjorddalen), biotop 12 og 13
- Erosionskløftens øvre del bør indpasses i den ny skovplantning, herunder etablering af et 3-laget skovbryn

Anlæg af småvande og naturområdernes afhængighed af vand:

- Etablering af vandhuller og småsøer. Skal være vandførende til midten af juli. Der skal være lysåbne områder og områder med lavt vand
- Regnvand fra befæstede arealer må ikke udledes til væld og bækkenes øverste forløb
- En mindskelse af den arealbetingede vandtilstrømning til vådområder kan kompenseres ved at fjerne dræn
- Frilægning af rørlagte vandløb

Vådområdet i sideslugten til Fjorddalen.

En af projektets hovedstier fører ned mellem de to trægrupper og bækken, som frigives op til bebyggelserne





Hovedstruktur - 1:10.000



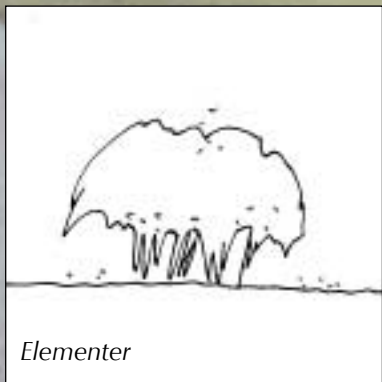
4. HOVEDSTRUKTUR

4. Hovedstruktur

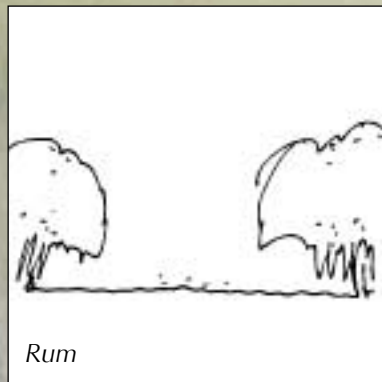
Hovedstrukturen fastlægger den overordnede struktur for både landskab og bebyggelse.

En af hovedstrukturens vigtigste opgaver er også at fastlægge principper for forholdet mellem landskab, bebyggelse og infrastruktur indenfor en samlet helhed.

Hovedstrukturen fra vinderprojektet er videreført i den bearbejdede plan.



Elementer



Rum

4.1 Generelt for hovedstrukturen

4.1.1 En landskabsby

En af målsætningerne for Drejensprojektet er at skabe sammenhæng og kontinuitet mellem landskabskarakteren og bebyggelseskarakteren gennem fastlæggelse af principper, hvor overgange mellem landskab og bebyggelse tillægges lige så stor værdi som de to elementer hver for sig.

4.1.2 Elementer, rum og bevægelse

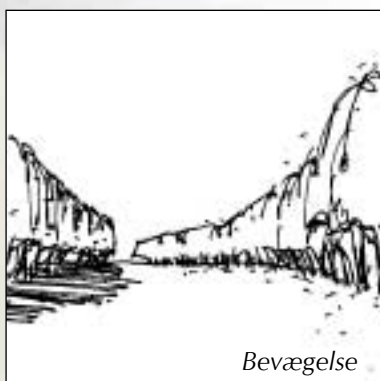
Hovedstrukturen skabes af hovedelementerne, skov, fælled og storparceller, men det der giver dem liv, variation og spænding er fastlæggelsen af hovedelementerne indenfor et dynamisk gitter, hvis grundlæggende karakter er bevægelse og forløb.

Ændringer i elementernes forløb giver mening, netop fordi det sker, hvor skovbåndene og fælledeerne krydser sti- og vejstrukturen.

Bevægelserne og forløbene er også rumdannende, men som åbne rum, der hele tiden afslører nye perspektiver og scener i landskabet.

4.1.3 Oversigtsplan for Drejenshalvøen

Der er udarbejdet en oversigtsplan som dokumenterer sammenhæng, både inden for lokalplanområdet og i forhold til de tilliggende områder på Drejenshalvøen.



Billede på opslag: Fjorddalen set fra nedkørslen fra Drejensvej





-  Lokalplangrænse
-  Skovbyggelinje

Lokalplanens afgrænsning og skovbyggelinje - 1:5.000



4.2 Områdeafgrænsning

4.2.1 Drejenshalvøen

Drejenshalvøen har naturligt nok klare afgrænsninger mod vandet med Kolding Fjord mod syd, Lillebælt mod øst og Eltang Vig mod nord. Herudover afgrænses halvøen af landsbyen Nr. Bjert og boligkvarteret Strandhuse mod vest.

4.2.2 Lokalplanområdet

Lokalplanen er afgrænset af Drejensvej mod nord, landskabet ved Fjordalen mod øst, hvor afgrænsningen er fastlagt sammen med Miljøministeriet. Mod Koldingfjordskoven mod syd afgrænses lokalplanområdet af eksisterende skov, mod sydvest af Forstalle og Harevænget og mod vest af en eksisterende boligbebyggelse langs den gamle lindeallé. Mod nordvest afgrænses området af det ny skovbælte op mod den åbne fælled mod Nr. Bjert. Lokalplanområdet ligger på halvøens store plateaudannelse. Lokalplanområdet er opdelt i følgende områder: Skov, fælled, storparceller og særlige biotoper.



4. HOVEDSTRUKTUR



Nye og eksisterende skove - 1:5.000

- Eksisterende skov
- Ny skov

SIGNATURER

- 1 Eksisterende skov
- 2 Skovlevn i slugterne
- 3 Nye skovbælter
- 4 Fællede
- 5 Skovillaer
- 6 Punkthuse i skovlysning



5. LANDSKAB

5. Landskab



Koldingfjordskoven som inspiration til de nye skovbånd og deres forløb henover plateauet

5.1 Landskabsstruktur

Landskabsstrukturen består af en række styrende hovedelementer indenfor et dynamisk gitter:

- Nye skovbælter som skaber sammenhæng på tværs af halvøen
- Fælleleder langs skovbælterne
- Storparceller med bebyggelse som klare landskabselementer
- Sti- og vejsystemer som binder skovbånd, fælleleder og storparceller sammen til et sammenhængende dynamisk gitter med strategiske krydspunkter
- Særlige biotoper

5.2 Struktur

5.2.1 Eksisterende forhold

Lokalplanområdet indeholder i dag ikke særlige landskabselementer ud over det markante og sammenhængende plateau. Plateauet opleves først når man kommer ud til kanten af plateauet, hvor skrænterne ud til slugterne markerer en dimension i landskabet.

En sideslugt til den tværgående slugt over halvøen ved Fjorddalen skærer sig ind i plateauet fra øst.

Derudover er der på området en række hegnsskel i form af en lindeallé og et jorddige med et markant hegn, som tegner strukturen på plateauet, samt en række eksisterende og potentielle vådområder.

5.2.2 Hovedstruktur

Helhedsplanens hovedstruktur består udelukkende af de tværgående skovbælter og fælleleder, som med langsgående vej- og stiforbindelser binder området sammen til en dynamisk gitterstruktur. Gitterstrukturen opdeler på enkel vis området i en række storparceller, som anvendes til bebyggelse.

Dette betyder, at landskabsstrukturen opleves som en række rum, man går igennem, når man følger hovedstierne gennem området.

En helt anden oplevelse får man, såfremt man går langs skovbrynene eller langs fælleden. Her oplever man det dynamiske forløb på tværs af halvøen, hvor skovbrynene ændrer forløb og åbner nye perspektiver, netop hvor hovedstierne passerer skovbælterne og fællederne.

Foruden de to meget forskellige oplevelser af landskabet, enten på langs eller på tværs, er der en tredje og nok så vigtig oplevelse – oplevelsen af at vandre inde i skoven.

Her kan man gå på opdagelse og finde små områder med afvigende beplantning, som vil opleves som perler på en snor i skovbælterne – men man skal selv finde dem! Disse små perler i skoven vil også kunne opleves udefra ved løvspring og løvfald, hvor træarternes forskellighed bliver mere synlig på afstand.

Hovedstrukturen vil med sine skove, naturarealer og bebyggelse på én gang sikre sammenhæng og ligeværdig adgang for alle, samtidig med at denne struktur integreres med boligområderne og deres friarealer, så både bosætning, skove og friarealer bliver en del af den store helhed.

5.2.3 Spredningskorridorer

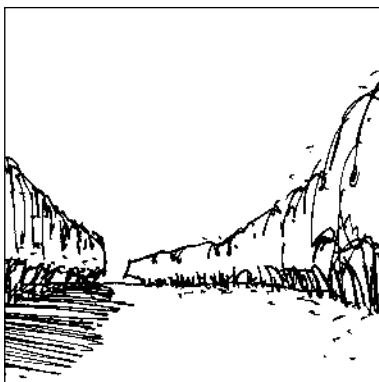
Der bliver ikke anlagt skovstier inde i skovbælterne – man skal selv opsøge skoven. Hermed undgås slitage på skoven særligt i etableringsårene.

Denne fredning af aktiviteter i skovbælterne skal også give den ro, som er vigtig for, at skovbælterne og til dels fællederne skal fungere som spredningskorridorer for både flora og fauna. Spredningskorridorerne skal have effekt lige fra Koldingfjordskoven henover plateauet og ned til området ved Eltang Vig.

5.2.4 Vindbeskyttelse

Set ud fra bebyggelsesmæssige forhold vil skovbælterne danne en vigtig vindmæssig beskyttelse af Drejens Boligby og dens udearealer.





Langs skovbæltet



På tværs af skovbæltet



Inde i skovbæltet

5.3 Skovbånd

5.3.1 Idé og karakter

Skov er et af de landskabselementer, hvor der som regel både er en stærk helhedsvirkning og samtidig et væld af nuancer, som hver især er karakterdannende i sit eget størrelsesforhold – fra fjernvirkning til nærvirkning.

Det må være den fornemste opgave at give skovene en karakter med variation og nuancer, som relaterer sig til det rigtige størrelsesforhold, så skovene får en stærk og enkel karakter både i den store skala og i de små størrelsesforhold.

Skovbælternes hovedkarakter bør tage udgangspunkt i Koldingfjordsskoven med karakterdannende variationer i relation til de enkelte områders særlige situationer med baggrund i naturgrundlaget og de nye rekreative strukturer i landskabet.

Foruden skovbælternes dynamiske forløb henover plateauet er det af afgørende vigtighed, at skovbrynene tegner sig i jævne og ubrudte forløb, kun delvis afbrudt, hvor hovedstierne passerer på tværs af skovbælter og fælleder.

Selvom skovbæltet anlægges med skovbrynszoner og som en lagdelt skov, er det vigtigt i planlægningen af skoven, ud fra en landskabsæstetisk synsvinkel, at lagdelingen af skoven først bliver markant i bunden et stykke inde i skoven, så den ikke danner væg i selve skovbrynet fra skovbund til trækroner. Herved kan et meget flot skovbryn sikres med en jævn, gennemgående og markant kronebund langs skovbrynene ud mod fællederne, så skoven åbner sig forneden under kronebunden.

5.4 Fælleder

5.4.1 Idé og karakter

Fælledernes forløb, karakter og udformning hænger ubrydeligt sammen med skovbælterne, og disse to landskabselementer skal i den videre detailplanlægning tænkes som ét sammenhængende naturområde, men som to komplementerende elementer.

Med udgangspunkt i græssletten, som det karaktergivende udtryk, skal fælleden gives lokale udtryk ud fra de betingelser og muligheder, som naturgrundlaget giver. Herved får fælleden ligesom skovbælterne en række fine nuancer, som optræder i helheden. En af disse nuancer på fællederne er for eksempel områdets forskellige vådområder.

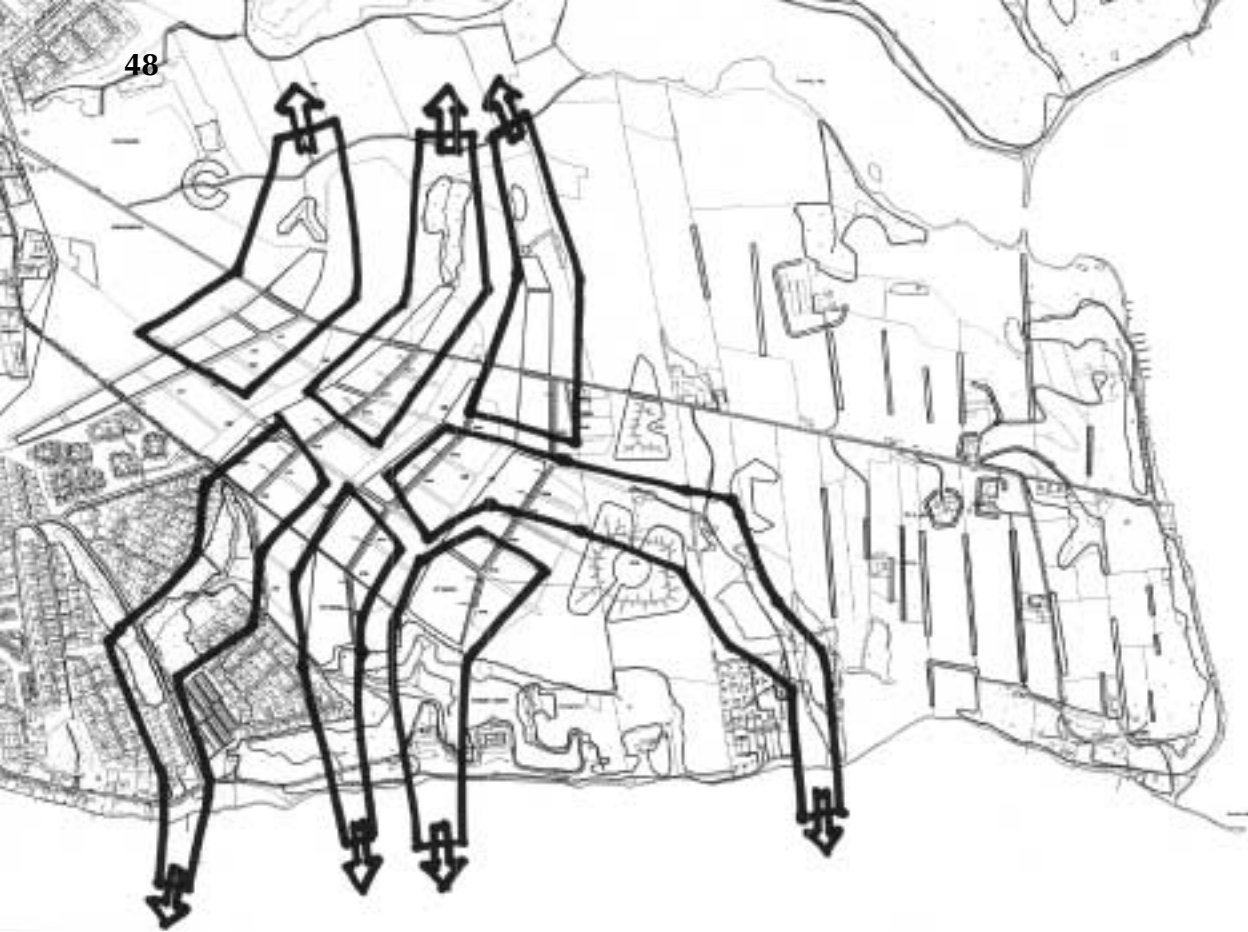
5.5 Fjorddalen

Umiddelbart op til lokalplanområdet mod øst gennemskærer Fjorddalen Drejenshalvøen på tværs, så fjorden forbindes med vigen. En sideslugt fra Fjorddalen skærer sig ind i lokalplanområdet og danner afslutning på en af boligbyens hovedstier, som kan få en forbindelse til markvejen, der slynger sig gennem Fjorddalens bund syd for Drejensvejen. Herved kan der skabes en naturlig tilgang til fjorden.

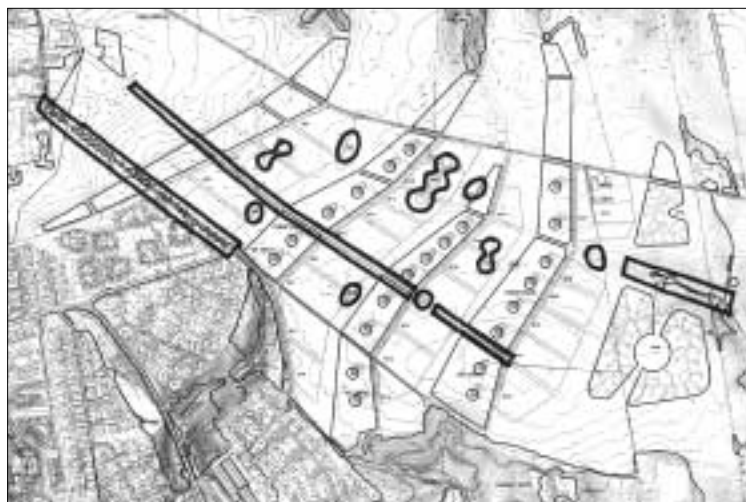
Fjorddalen er et vigtigt og meget dramatisk landskabselement, som bør sikres som en rekreativ stiforbindelse mellem fjorden og vigen.

Fjorddalens forløb bør ligeledes indarbejdes i et eventuelt område til golf ved Eltang Vig.





Vandskelsplan - 1:20.000



Naturgrundlaget med eksisterende og nye biotoper i lokalplanområdet - 1:20.000

5.6 Særlige biotoper

5.6.1 Området som helhed

De fleste særlige biotoper ligger generelt umiddelbart op til lokalplanområdet, jf. kortlægning af naturgrundlaget. Lokalplanområdet indeholder dog en række eksisterende og potentielle vådområder, som projektet også sætter fokus på. Derudover er der den gamle lindeallé omkring den vestligste hovedsti og et levende hegn delvis på et jorddige langs en af de andre hovedstier.

5.6.2 Overordnet idé

Med projektets fokus på vådområder, småsøer, bække og kildevæld er det en del af målsætningen, at sætte disse områder i sammenhæng som et samlet biotopkompleks – fra storparcellerne over vådområderne og søerne til kilder og bække i slugterne med udløb i vigen og fjorden.

Dette skal med vandskelsplanen som udgangspunkt ske ved at etablere de potentielle vådområder og sætte dem i sammenhæng med de eksisterende, frigrave drænledninger i området, og opdæmme strategisk vigtige steder. Det er samtidig karakteristisk, at næsten samtlige skovbælter forbinder slugtene ved Koldingfjordskoven med slugterne ved Eltang Vig, hvorved det netop er i disse områder kildevæld og småbække kan reetableres.

5.6.3 Strategi for storparcellerne

Selv om storparcellerne indeholder områdets bebyggelse, skal de udadtil opfattes som landskabselementer på fælleden. Indadtil er det nok urealistisk at se dem som selvstændige biotoper i bogstavelig forstand, men som den grundlæggende tankegang ved planlægningen af storparcellernes landskab og friarealer, vil det være i overensstemmelse med helhedsopfattelsen, at opfatte storparcellerne som sammenhængende biotoper, der skal danne overgang mellem beboelse og natur.

5.7 Fællesanlæg i landskabet

5.7.1 Overordnet idé

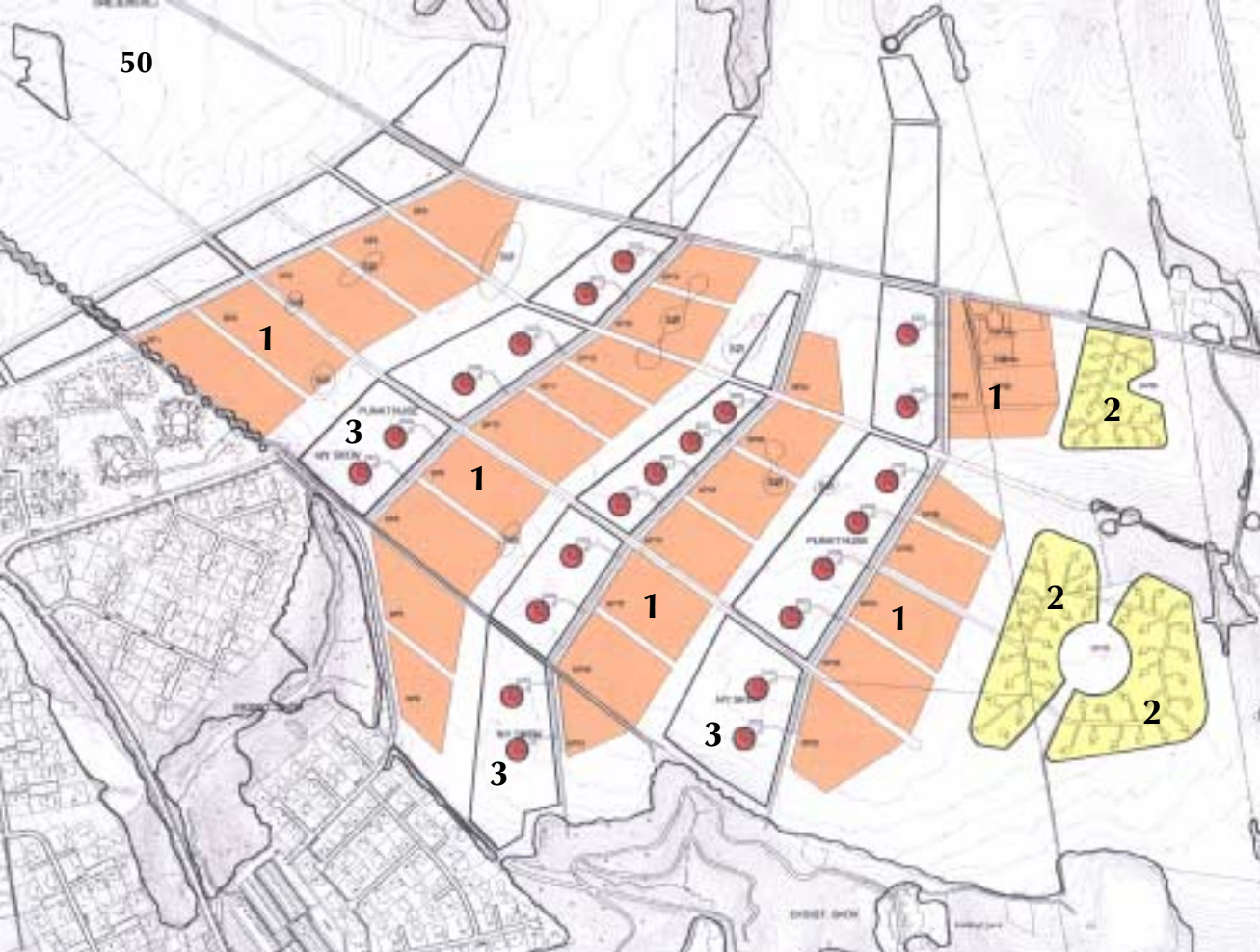
Med udgangspunkt i projektets naturopfattelse vil det være forkert at etablere kunstige fællesanlæg i form af legepladser og lignende på fællederne eller i skoven. Naturen er i sig selv en legeplads, man ad åre kan gå på opdagelse i.

Derfor vil etablering af særlige legepladser og legepladsudstyr, specielt for småbørn, udelukkende ske på storparcellerne.

Når den nye natur har etableret sig, kan man anlægge enkelte små opholdssteder på naturens præmisser, og udelukkende med naturens materialer.

Derudover vil der fra start blive udpeget særlige områder, hvor der kan etableres opholds- og bålpladser m.v. for områdets beboere. Dette sker dog udelukkende på fællederne og som regel omkring eller i forbindelse med afslutning af hovedstierne i landskabet.





Storparceller, punkthuse og skovvillaer - 1:10.000

SIGNATURER

- 1 Storparceller langs fællad
- 2 Skovvillaer i ny skov
- 3 Punkthuse i skovlysning

6. Bebyggelse

6.1 Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen er fordelt på 3 forskellige storparceltyper:

- Storparceller som sammenhængende bånd
- Punkthuse i skovbryn i skovbælterne
- Skovvillaer i skovområder

Den eksisterende ejendom Køllebo er indarbejdet i strukturen som en storparcel.

6.2 Bebyggelsesformer

Bebyggelsesplanen opfylder, gennem sin opdeling i storparceller, målsætningen om muligheden for at etablere varierede og forskellige bebyggelsesformer uden at helhedsplanen svækkes.

Derudover introducerer bebyggelsesplanen to andre særlige muligheder:

- Den fritliggende skovvilla og punkthuset i skovbrynet
- Særlige naboskaber på storparcellen med de grønne elementer som udgangspunkt

Hvor skovvillaen og punkthuset placeres i særlige områder, kan de særlige naboskaber etableres på storparcellerne, både i forbindelse med tæt-lav og åben-lav bebyggelserne.

Naboskab er et generelt fokuspunkt i Drejens Boligby og bør tænkes sammen med de konkrete udformninger af bebyggelse og de nære friarealer, med landskabets elementer som udgangspunkt.

Her tænkes ikke på en bestemt type naboskab, men naboskab som idé for konkret udformning. Den konkrete udformning af de nære friarealer kan både give muligheder og sætte barrierer.



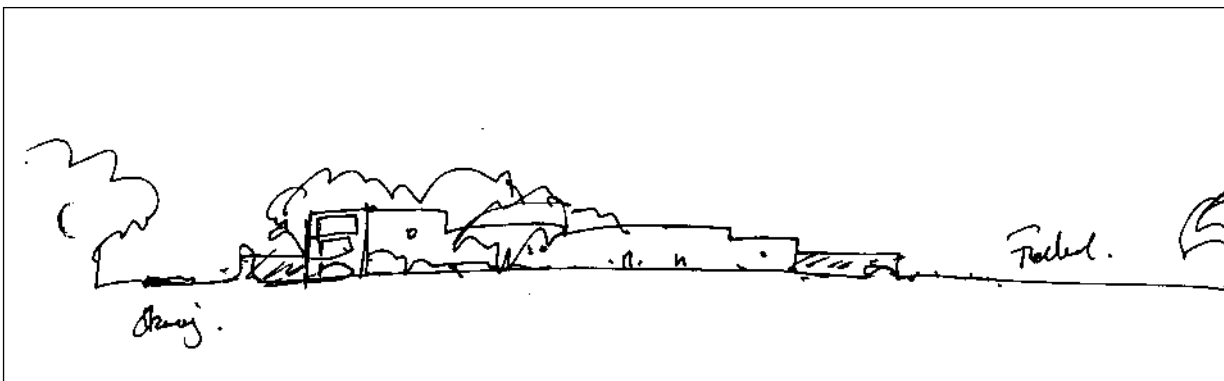
Landskab i bebyggelse.
Villa Mairea, Alvar Aalto, 1939



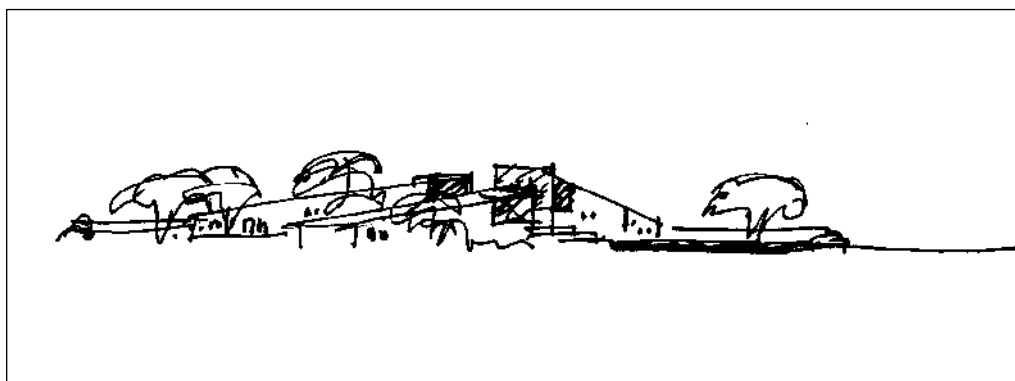
Bebyggelse i landskabet.
Villa Mairea, Alvar Aalto, 1939



Bebyggelsens tyngdepunkt er her disponeret langs stamvejen og skovbåndet, hvilket er uheldigt da det vil give bebyggelsen et for massivt udtryk langs skovbåndet og stamvejen



Bebyggelsens tyngdepunkt bør disponeres centralt på storparcellen. Her er tyngdepunktet udformet som en lille plads med omkringliggende bygninger i 3 etager med udsigt til fælleden eller måske en særlig biotop. Se eksempel på storparcel 2 på side 86-87



6.3 Boligformer

De fleste storparceller fordrer ikke i sig selv særlige bebyggelses- og boligformer. Fastlæggelse af disse er primært sket ud fra ønske om en fornuftig fordeling i henhold til det vurderede behov, ligesom nærhed til lokalcenter, bus m.v. har været parametre for fastlæggelsen af, hvor der er etagehuse, tæt-lav og åben-lav bebyggelser. Indretning af storparcellen bliver primært op til den enkelte udstykker eller bygherre ud fra lokalplanens fastlæggelse af boligformen på de respektive storparceller.

Drejenskataloget anviser en række principper og mulige eksempler, som hver især udspringer af de kvaliteter, som kan opnås på stedet, eller som er lige ved hånden, og som alle sammen tager sit udgangspunkt i helhedsopfattelsen og stedets og projektets idé.

Dette betyder, at vejledninger og eksempler tager sit udgangspunkt i projektets vision – Drejens Boligby som landskabsby.

6.3.1 Fællesanlæg på storparcellen

Fællesanlæg på de enkelte storparceller har, ud over sin betydning indadtil i bebyggelsen, en udadvendt betydning i forbindelse med placering ved det lokale stisystem og i forbindelse med udformning i sammenhæng med de fælles friarealer, der ligger ud til fælleden. I den sammenhæng er det vigtigt at se udformning af fællesanlæggene som en del af den landskabelige helhed for det omgivende område.

6.3.2 Private, halvprivate og fælles friarealer

De fælles friarealer har betydning for helheden på samme måde som fællesanlæggene har. Dette betyder også her, at det er forholdet til og overgangen til de omkringliggende områder som f.eks. fælled, der har en udadvendt og overordnet betydning, og som kræver en særlig opmærksomhed fra den aktuelle storparcel.

6.3.3 Udvikling af naboskaber og afvikling af traditionelle skel

I forbindelse med arbejdet med udvikling af nye muligheder i åben-lav bebyggelserne i området, muligheder som bevæger sig væk fra den private afskærmede have hen mod den åbne forhave omkring boligvejen, er der primært sat fokus på særlige naboskaber med de grønne elementer som udgangspunkt, og som er mere i pagt med området. På denne måde kan boligerne og landskabet få en tættere forbindelse.

Flere af de viste eksempler på bebyggelse på storparcellerne med individuel åben-lav bebyggelse er vist med principper for åbne forhaver omkring boligvejen udformet som et sammenhængende parkrum, men hvor parcellerne i øvrigt er udlagt klassisk omkring en boligvej på storparcellen.

6.4 Økologiske tiltag og bæredygtighed

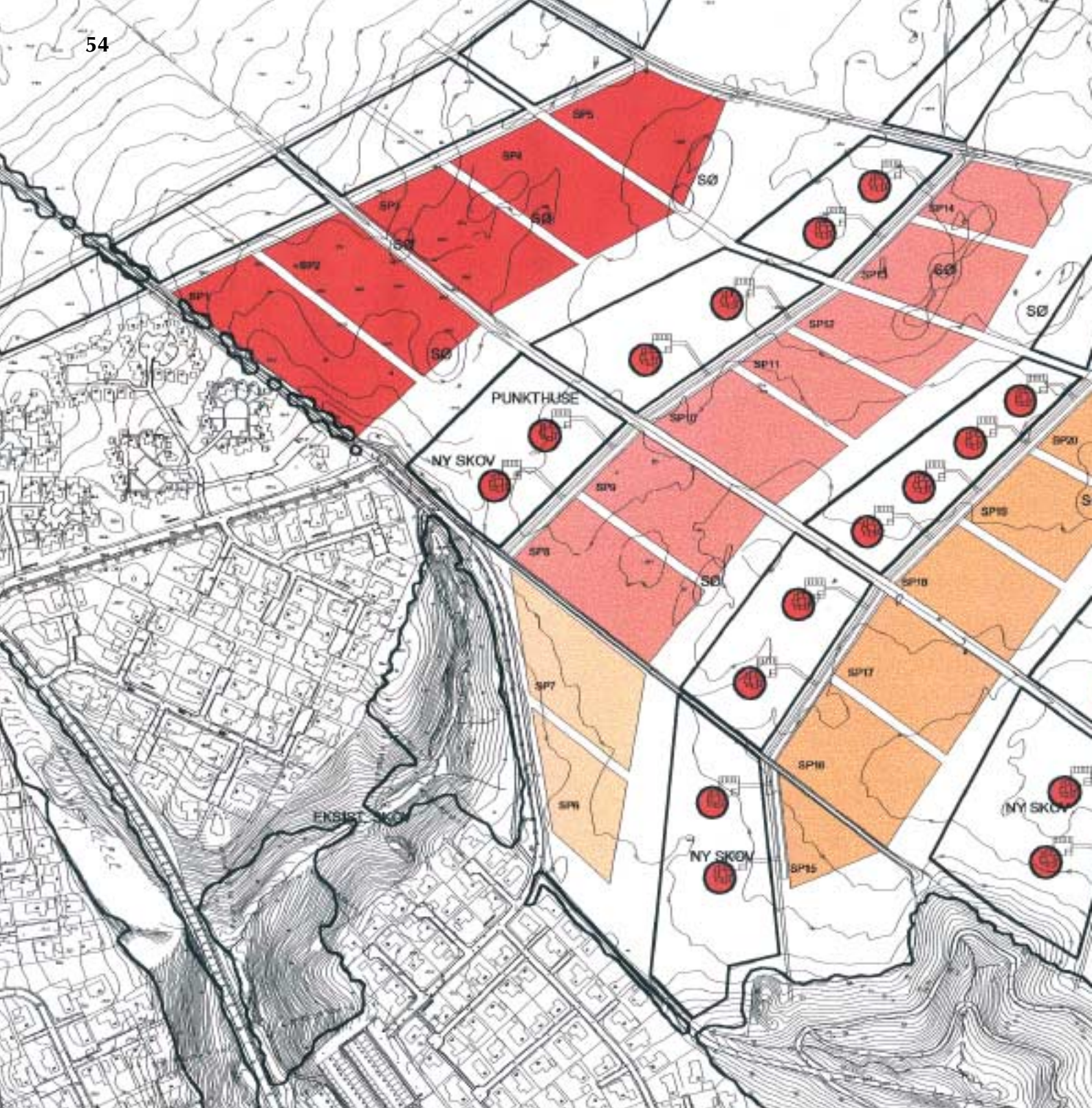
En lang række økologiske tiltag er efterhånden selvfølgeligheder inden for byggeriet.

Med udgangspunkt i fokuspunkterne i afsnit 2.7 på side 17, er det primært økologiske tiltag i området mellem bebyggelsen, dens friarealer og landskabet, som vil være interessante i forholdet til det omgivende landskab. Derfor er det naturligt at tænke grønne tanker, når uderummene mellem bebyggelse og friarealer skal udformes, ligesom uderummens vægge skal være en del af en grøn løsning.

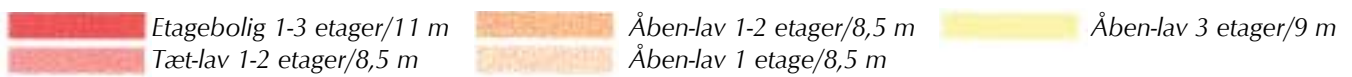
6.5 Materialevalg

Det er bygningens udvendige vægge mod have- og landskabsrummene, som bør sættes i fokus. Her er facade- og tagbeklædninger vigtige elementer, specielt hvad angår patinering i forhold til de grønne uderums karakter. Såfremt man for eksempel ikke ønsker, at træfacader skal antage deres naturlige patina uden oliebehandlinger m.v., så bør det overvejes at anvende bæredygtige efterbehandlinger af træværk.





Boligfordeling - 1:5.000





6. BEBYGGELSE

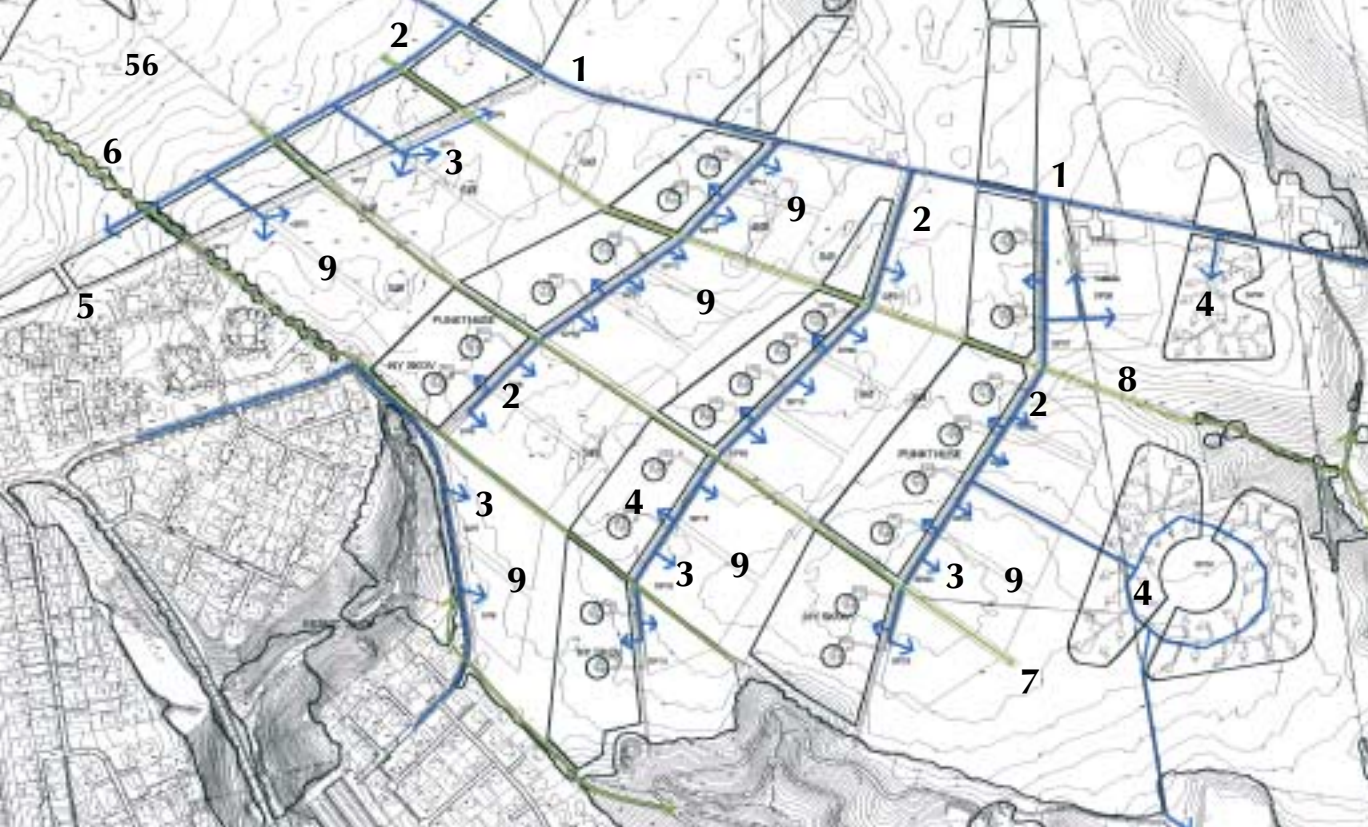
6.6 Anvendelse og boligfordeling

6.6.1 Institutioner

Placering af institutioner sker umiddelbart udenfor området i sammenhæng med det område, som er udpeget til den kommende skoleafdeling. Området ligger umiddelbart nordvest for lokalplanområdet.

6.6.2 Boligfordeling

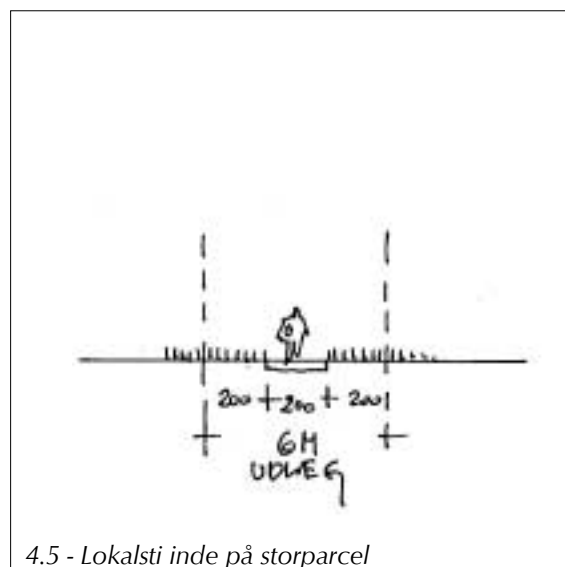
Med udgangspunkt i områdets anvendelse og storparcellernes størrelse og placering i planen, er boligfordelingen fastlagt som vist på forsidens oplag.



Veje og stier - 1:10.000

SIGNATURER

- 1 Fordelingsvej (Drejensvej)
- 2 Stamvej
- 3 Boligvej
- 4 Boligvej som skovvej
- 5 Hovedsti til lokalcenter
- 6 Hovedsti til Nr. Bjert
- 7 Hovedsti til højdepunktet
- 8 Hovedsti til Fjorddalen
- 9 Lokalsti



4.5 - Lokalsti inde på storparcel

7. Trafik

7.1 Veje og stier

Veje og stier er vigtige landskabselementer. De trækker spor i landskabet. Hovedoplevelserne kan karakteriseres som bevægelse og forløb.

7.1.1 Opbygning af et hierarki

Veje og stier sættes i rette sammenhæng indenfor helheden gennem fastlæggelse af et hierarki, hvor de aktuelle niveauer i hierarkiet bestemmer deres betydning og detaljering, herunder vægtning af den landskabs- eller bymæssige funktion og oplevelse. Det vil sige at jo lavere i hierarkiet vejen eller stien er placeret, jo større landskabsmæssig karakter bør vejen eller stien have. Trafikstrukturen er opdelt indenfor et hierarki:

- Fordelingsveje
- Stamveje
- Boligveje
- Hovedstier
- Lokalstier
- Landskabsstier

7.2 Veje og stier udenfor lokalplanområdet

Fordelingsvejen Drejensvej, stamvejen til de vestligste storparceller (1-5) og Forstallé ligger alle umiddelbart uden for lokalplanområdet.

De indgår alligevel som væsentlige elementer i boligbyens hovedstruktur og bør derfor planlægges i nært sammenhæng med denne.

Drejensvej skal fornyes og omlægges, og det er oplagt at tænke den som et grønt spor i landskabet sammen med cykel- og gangstier til den østlige del af halvøen. Drejensvej bliver desuden adgangsvejen for et eventuelt område til golf nord for denne.

Selvom Drejensvejs gennemskærende linieføring bør opretholdes, bør der planlægges en række knudepunkter, som hægter de funktionelle behov for vej- og stitilslutninger på Drejensvej, som perler på en snor.

7.3 Veje og stier indenfor lokalplanområdet

Stamvejene til de fleste storparceller ligger langs de nye skovbælter, kun afbrudt af de tværgående hovedstier, hvor der udføres hastighedsdæmpende knudepunkter på fodgængernes betingelser.

Boligbyens boligveje udformes forskelligt alt efter den aktuelle bebyggelses situation. Forgreningerne fra stamvejen langs skovbælterne til storparcellerne bør også udformes som trafikdæmpende foranstaltninger i forbindelse med en tværgående forgrening af stiforbindelsen til storparcellen.

Boligvejene til skovvillaerne (29 og 30) og punkthusene (31-40) bliver udformet som særlige skovveje, idet deres forløb bevæger sig inde i skoven.

7.4 Knudepunkter

Hovedstrukturens dynamiske gitter med veje og stier skal have speciel opmærksomhed, hvor de krydser hinanden, både ud fra landskabsarkitektoniske og trafikikkerhedsmæssige grunde. Derudover bør man tilstræbe en sammenhængende, men udviklende karakter, så man kan få en fornemmelse af, hvor man er henne i byen - er man på vej ud i landskabet med den mere grønne karakter, eller er man på vej mod lokalcenteret med den mere bymæssige karakter?

7.5 Trafikbelysning

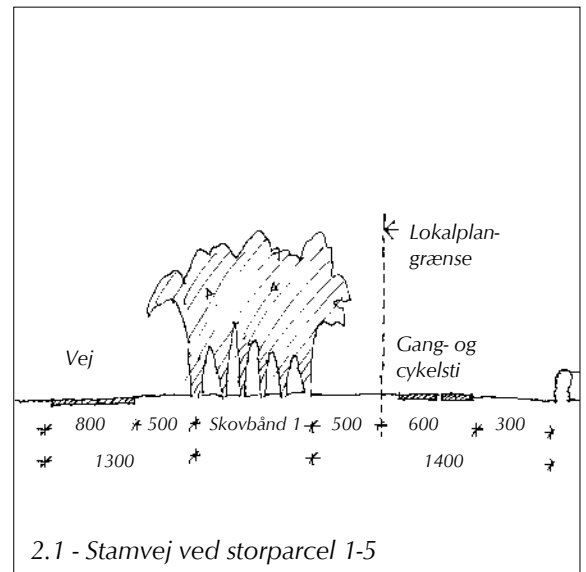
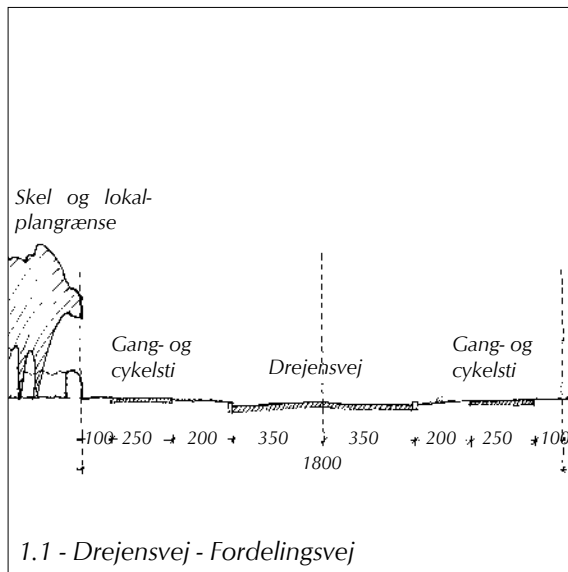
Principperne for belysning af både veje og stier bør følge idéen bag trafikstrukturens hierarki, hvor det er væsentligt at få en belysningsteknisk adskillelse mellem belysning på veje og stier, specielt i forbindelse med knudepunkterne mellem disse.

7.6 Bustracé

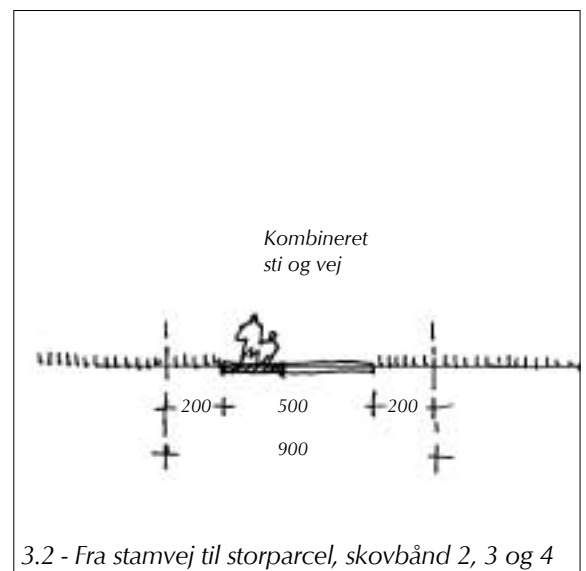
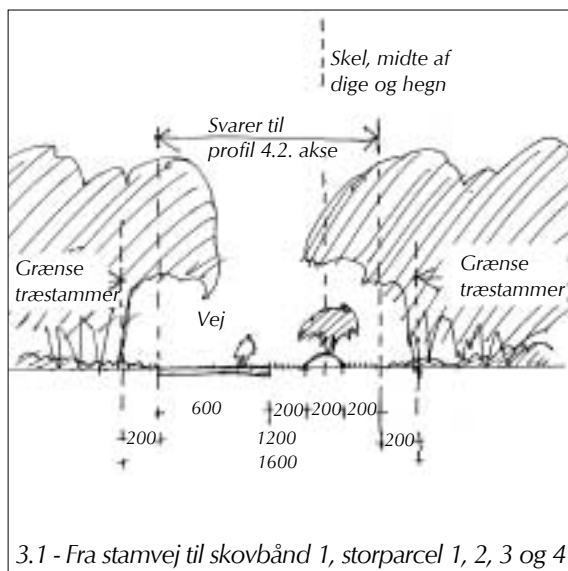
Betjening af området med bybus kan følge stamvejene og visse hovedstier.



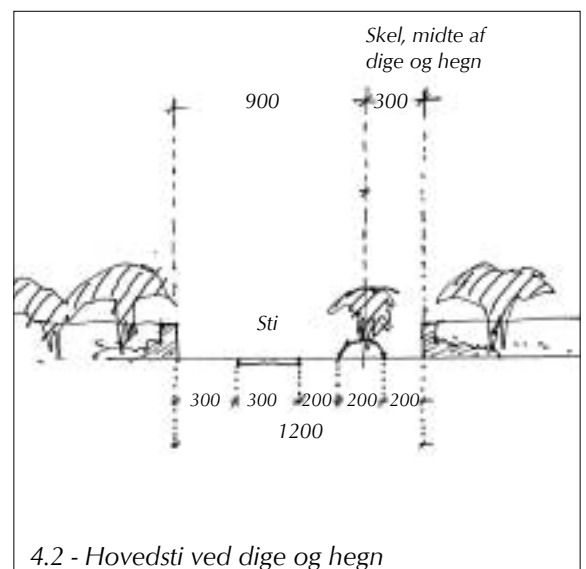
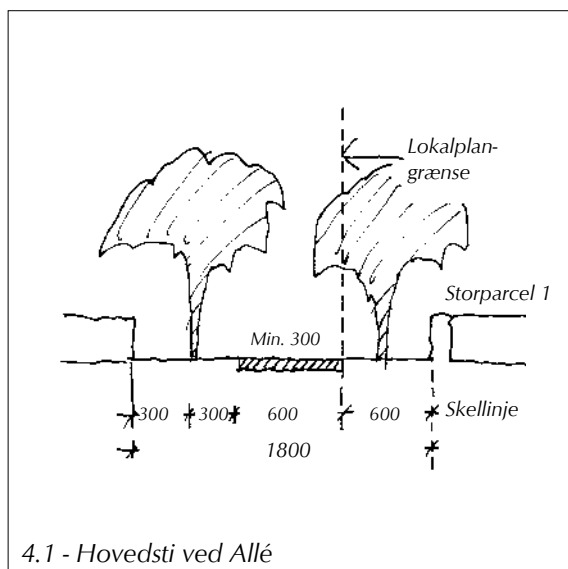
FORDELINGSVEJ OG STAMVEJE



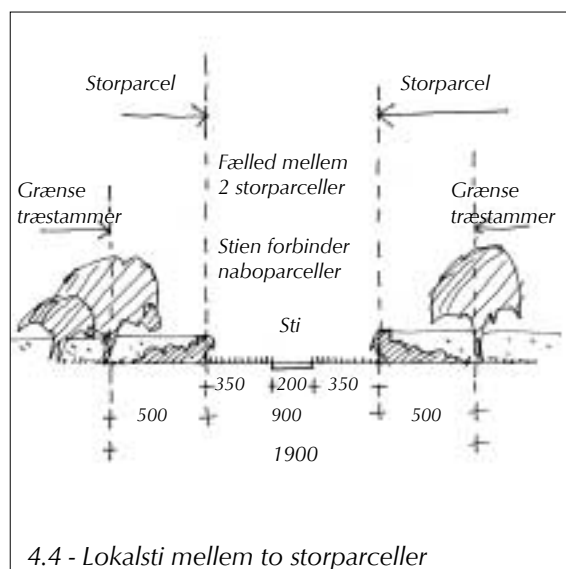
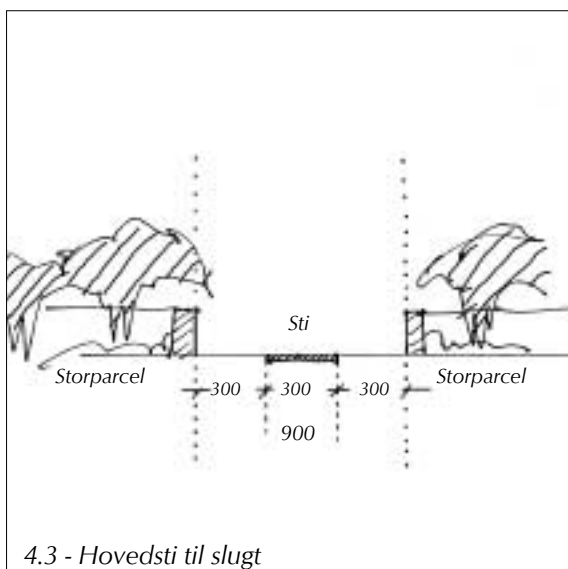
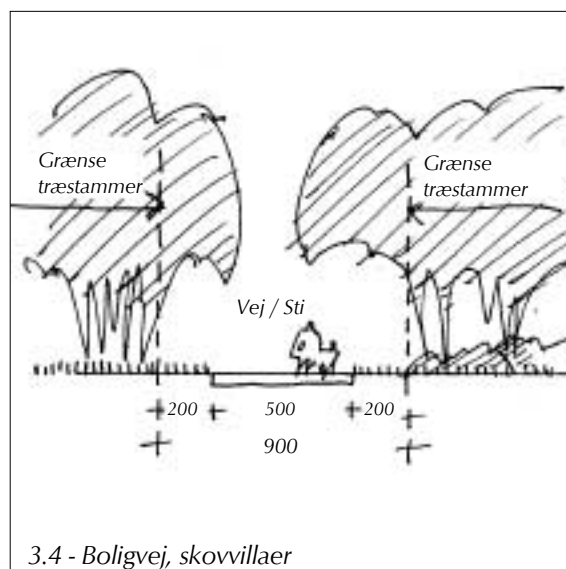
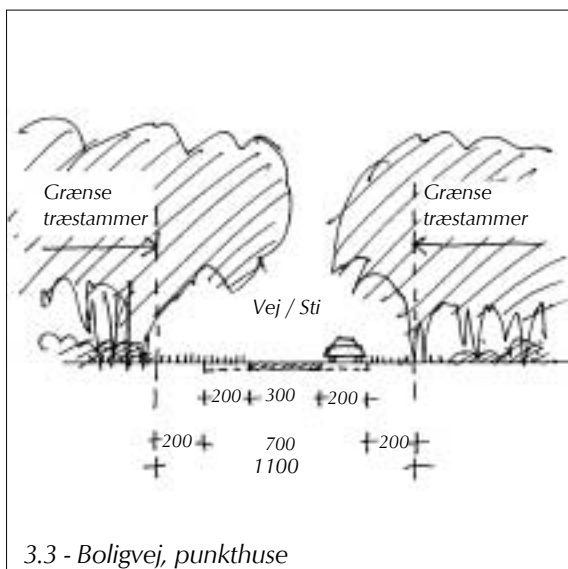
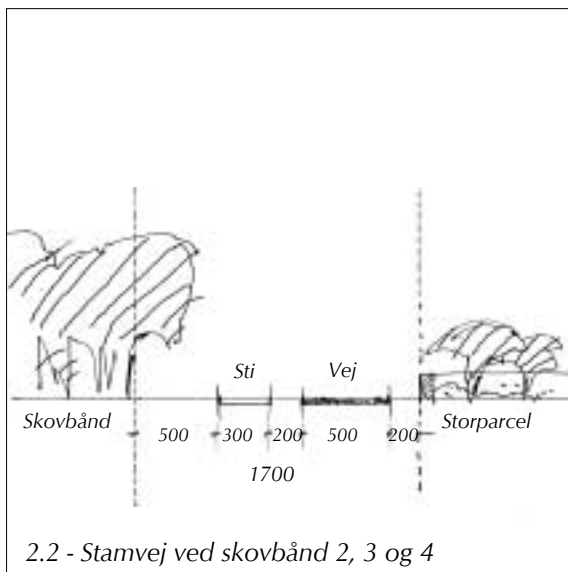
BOLIGVEJE



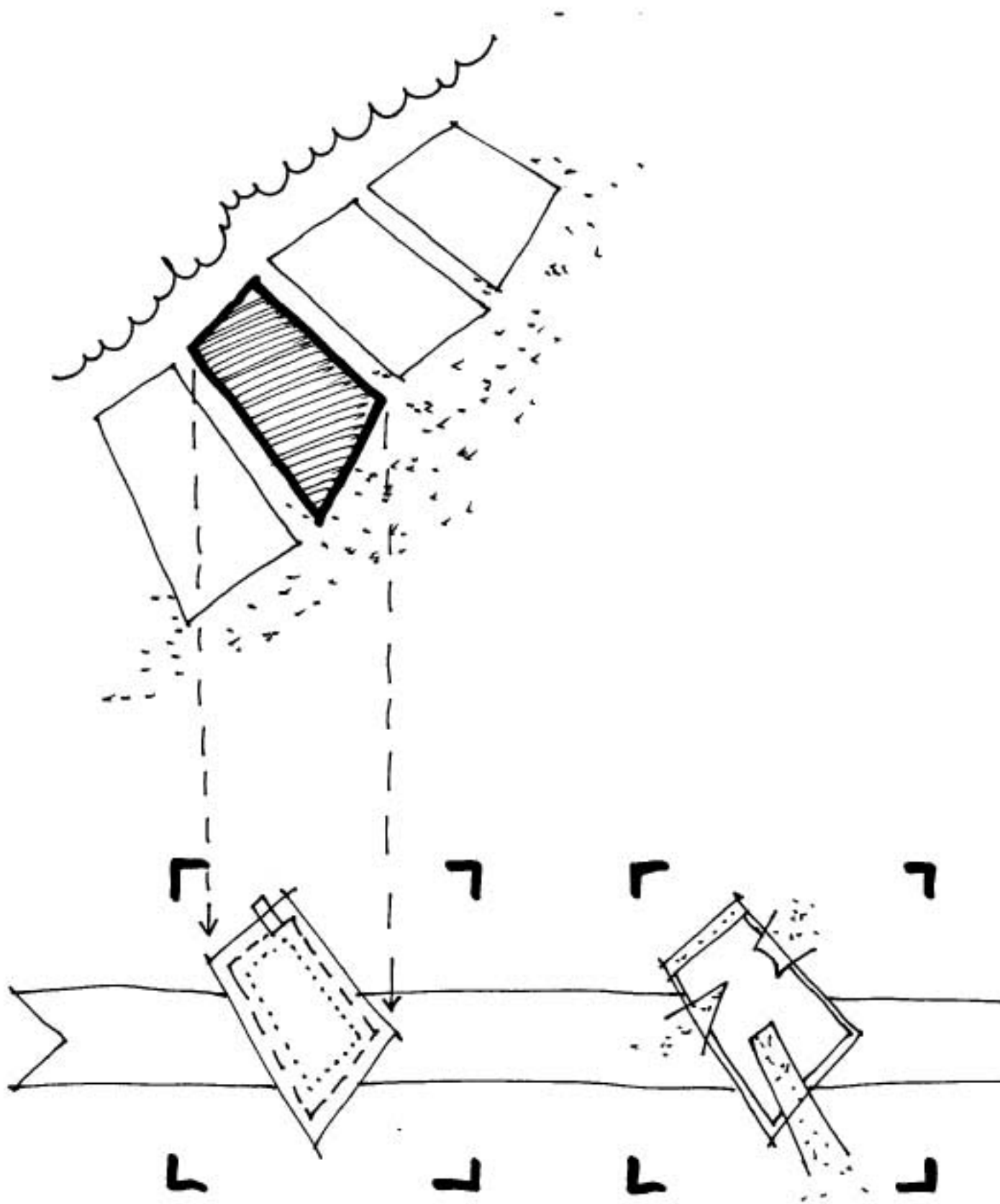
STIER



7.7 Vej- og stiprofiler



7. TRAFIK



8. Udstykning

Dette afsnit behandler principper for udstykning af storparcellerne samt udstykninger inden for de enkelte storparceller.

Afsnittet behandler også principper for udstykninger inden for den enkelte storparcel, hvor udstykningen muliggør forskellig udformning af arealerne omkring boligvejen på storparcellen. Enten som den kan etableres fra starten, eller som den eventuelt kan udvikle sig efterhånden som naboskaberne udvikles på storparcellen.

Nærværende afsnit beskriver principperne geometrisk som arealer og zoner. Derfor skal de læses sammen med efterfølgende afsnit 9, som beskriver og illustrerer eksempler på konkrete fysiske udformninger på storparcellerne.

8.1 Storparcellen som planlægningsmodul

8.1.1 Bebyggelserne fordeles på storparceller

Med den valgte struktur med storparceller langs skovbånd og fælleder sikres tilgang og kontakt til landskabet for hver enkelt storparcel. Dette giver en række fleksible og smidige muligheder for både udbygningstakt og individualitet storparcellerne indbyrdes.

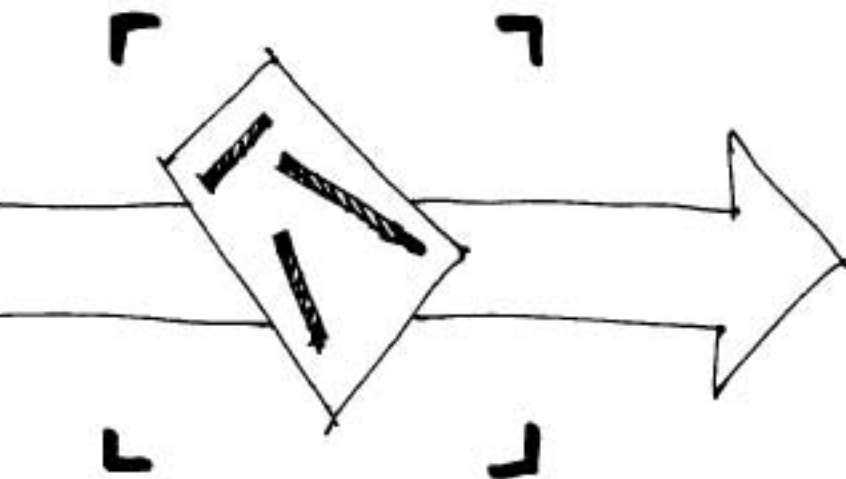
8.1.2 Landskabelige forhold

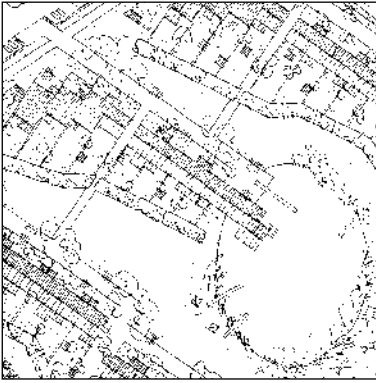
Det er de overordnede principper som forholdet til landskabet og den særlige landskabsmæssige tilgang og karakter for hver enkelt storparcel, som er afgørende for, hvordan den enkelte storparcel optræder i rækken af storparceller. Karakteren og formen på de enkelte storparceller er fastlagt ud fra de overordnede forløb af landskabselementer, sådan at der er forskel på, om den enkelte storparcel ligger i en række, afslutter en række, ligger op til skov eller til åbent landskab, eller knyttes til en særlig lokal biotop.

8.1.3 Funktionelle forhold

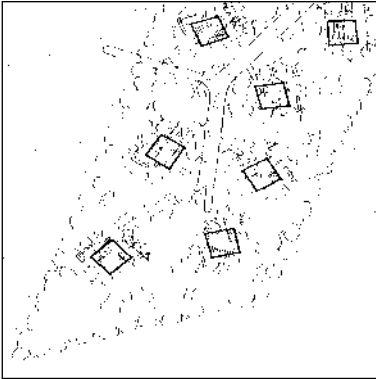
De funktionelle forhold som vej- og stibetjening griber ind i disponering af den enkelte storparcel, idet der fastlægges bestemmelser for lokale sti-strukturer gennem parcellerne for at sikre trygge forhold for specielt mindre børn.

Boligveje udformes på fodgængernes betingelser sådan, at veje og stier er integrerede inden for storparcellen med en udformning, som klart signalerer, at det er sådan.

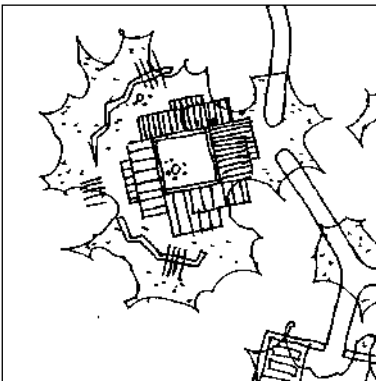




Eksempel på etagehusbebyggelse på en af storparcellerne 1-5, hvor en eksisterende sø bliver det naturlige omdrejningspunkt for hele bebyggelsen

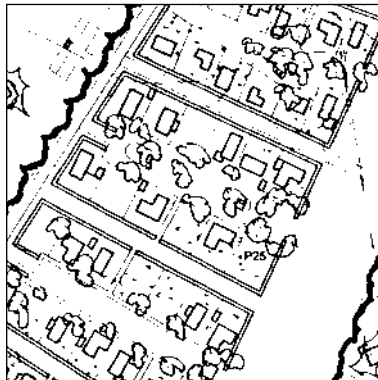


Eksempel på skovvillaernes placering, hvor hver enkelt skovvilla er drejet fri af naboen, så de ikke ligger på række eller langs en vej. Små opkørsler til villaerne forstærker karakteren af skov, ligesom villaens terrasser på terræn er på skovens betingelser



Eksempel på et punkthus, som ligger både ude i og på kanten af en lille lysning, som giver rum og sol til et særligt skovrum

Afsnit 9 viser forskellige eksempler på åben-lav bebyggelser med forskellige grader af naboskab omkring den fælles boligvej på storparcellen. Disse fysiske naboskaber kan også tænkes at udvikle sig efterhånden svarende til de sociale naboskaber



8.1.4 Gennemførelse

Byggemodning og opførelse af boliger på de enkelte storparceller kan ske individuelt for hver storparcel, men efter en samlet plan. Udstykkeren kan vælge, hvor stor grad af individualitet opførelsen af selve boligerne skal ske efter, hvilket selvfølgelig i nogen grad afhænger af den aktuelle bebyggelses- og boligtype:

- Etageboliger vil altid skulle opføres efter et samlet projekt. Punkthusene i skoven vil kunne opføres efter et projekt for to eller fire af gangen
- Tæt-lav boliger vil kunne opføres som både et samlet projekt eller individuelt, for eksempel som individuelle rækkehuse efter en forudgående samlet plan
- Åben-lav boliger vil kunne opføres enten som et samlet projekt eller individuelt for hver parcel, men efter en samlet plan. Dette gælder også for skovvillaerne

8.2 Storparceltyper

8.2.1 Typer

Området består af tre forskellige storparceltyper:

- Fritliggende storparceller langs fælleden
- Storparceller som skovområde med skovvillaer
- Storparceller som skovbånd med punkthuse i lysninger

Disse storparceltyper er meget forskellige i karakter på grund af deres forhold til landskabet.

Hvor de fritliggende storparceller kan opfattes som selvstændige elementer i landskabet, er områderne med punkthusene og skovvillaerne helt integreret i skoven som deres særlige landskabselement. Denne integration giver en række unikke muligheder for særlige karakterer i bebyggelsen, men stiller til gengæld også en række særlige krav om respekt i både anlægsfasen og i brug.

8.2.2 Særlige forhold

På grund af områdets udtalte landskabelige karakter og store områder af skov, fælleder og andre landskabsmæssige træk, er bebyggelsen i højere grad end normalt koncentreret på storparcellerne, som også er adskilte – eller sammensat af mellemliggende landskabselementer.

Dette betyder på den ene side, at der sættes fokus på rimelige grundstørrelser med en stor grad af åbenhed mod landskabet og naboparceller, så det omgivende landskab bliver en del af den enkelte parcels karakter og kvalitet. På den anden side betyder dette, at store private parceller omgivet af høje hække, og dermed med en lille grad af kontakt til landskabet og nabo-skabet, ikke vil blive fremmet i dette område.

8.2.3 Storparceller med særlig fokus

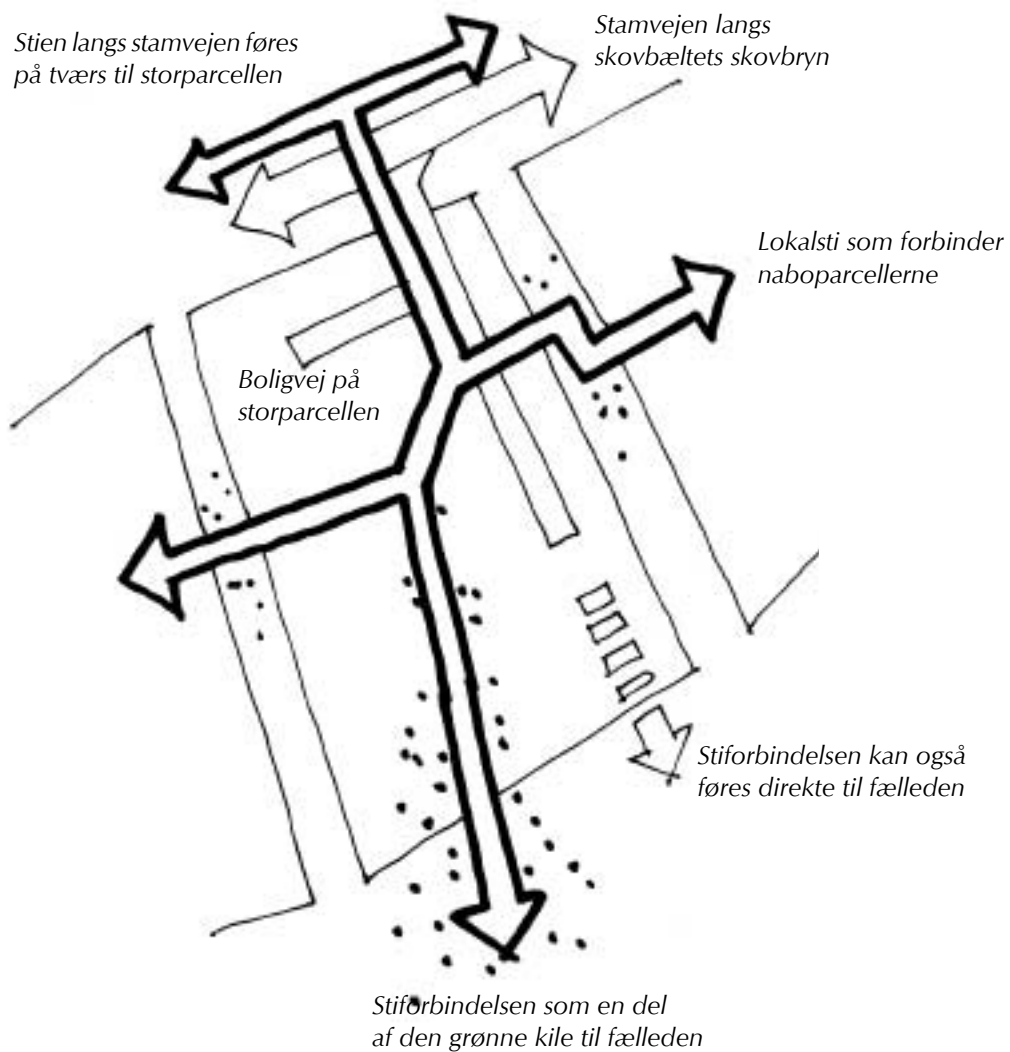
Foruden storparcellerne med punkthuse og skovvillaer er der særlig fokus på de storparceller, som giver muligheder for at udvikle særlige utraditionelle naboskabsforhold med grønne karaktergivende elementer.

Disse muligheder for særlige naboskabsforhold fordeler sig på følgende storparceller:

- Tæt-lav storparceller, hvor særlige naboskaber kan udvikles i fritliggende individuel tæt-lav og åben-tæt bebyggelser
- Tæt-lav storparceller, hvor særlige naboskaber kan udvikles omkring fritliggende individuel åben-lav bebyggelse omkring adgangsvejen, som udformes med en åben parkagtig karakter, hvor haver og huse er afskærmet af grønne eller begrønnede elementer, men er en del af samme parkrum omkring vejen



8. UDSKYKNING



Storparcellens indre forhold - disponeres først og fremmest med henblik på at skabe en struktur, som hænger sammen med de funktionelle krav til storparcellens adgangsforhold for den tværgående lokalsti, tilgangen til fælleden og adgangen fra stamvejen og dens stiføring

8.3 Baggrund og overvejelser for principper

En lang række valg skal gøres i forbindelse med planlægning af den kommende bebyggelse på hver storparcel. Disse valg skal tages ud fra en række fastlagte principper gældende for alle storparceller og en række principper gældende for en del af storparcellerne, eller måske udelukkende for den enkelte storparcel eller gruppe af storparceller.

For at forholde sig til de få principper som gælder for de enkelte storparceller, og som er illustreret i plantegninger og skitser, skal der træffes en lang række valg, som vil få betydning for udformning og karakter i bebyggelsen. Hovedparten af disse valg tager udgangspunkt i de forhold, som findes på stedet i dag, eller som tilføres gennem det samlede projekts idé og karakter. Principperne for indretning af storparcellerne vil typisk fordele sig på to overordnede grupper:

- De ydre forhold
- De indre forhold

8.3.1 Overordnede funktionelle principper

Det vil hovedsageligt være fastlæggelsen af overordnede byggefelt og principper for stier på den enkelte storparcel, som vil regulere de funktionelle forhold. Byggefelterne på storparcellen vil primært være i forhold til de omgivende relationer ved skel og forholdet til de gennemgående stier på storparcellen.

Disse områder vil primært angive følgende forhold:

- Byggefelt generelt
- Byggefelt for afvigende etagehøjder mm.
- Stiadgangszoner for den gennemgående sti, som forbinder de enkelte storparceller
- Stiadgang fra bebyggelsen til fælleden eller den lokale biotop

For at anvende disse principper som kvalitetsgivende ledetråde er det vigtigt at overveje følgende forhold:

- Hvilken betydning lægger man i naboskabsforhold ?
- Hvor placeres den fælles parkering ? Vil den bestå af flere pladser eller en kombination af en fælles P-plads og andre små integrerede parkeringslommer ?
- Indgår et fælleshus eller areal til fælles aktiviteter i bebyggelsen og hvordan skal disse indgå i det daglige liv og ved særlige arrangementer ?
- Hvordan vil man udnytte den gennemgående stiforbindelse mellem storparcellerne. Kan det være en pladسدannelse, og skal den kobles sammen med stiforbindelsen, der giver fælles adgang til fælled og eventuelt den lokale biotop?
- Indgår andre fællesaktiviteter, som kan knyttes til en pladسدannelse eller et stikryds ?

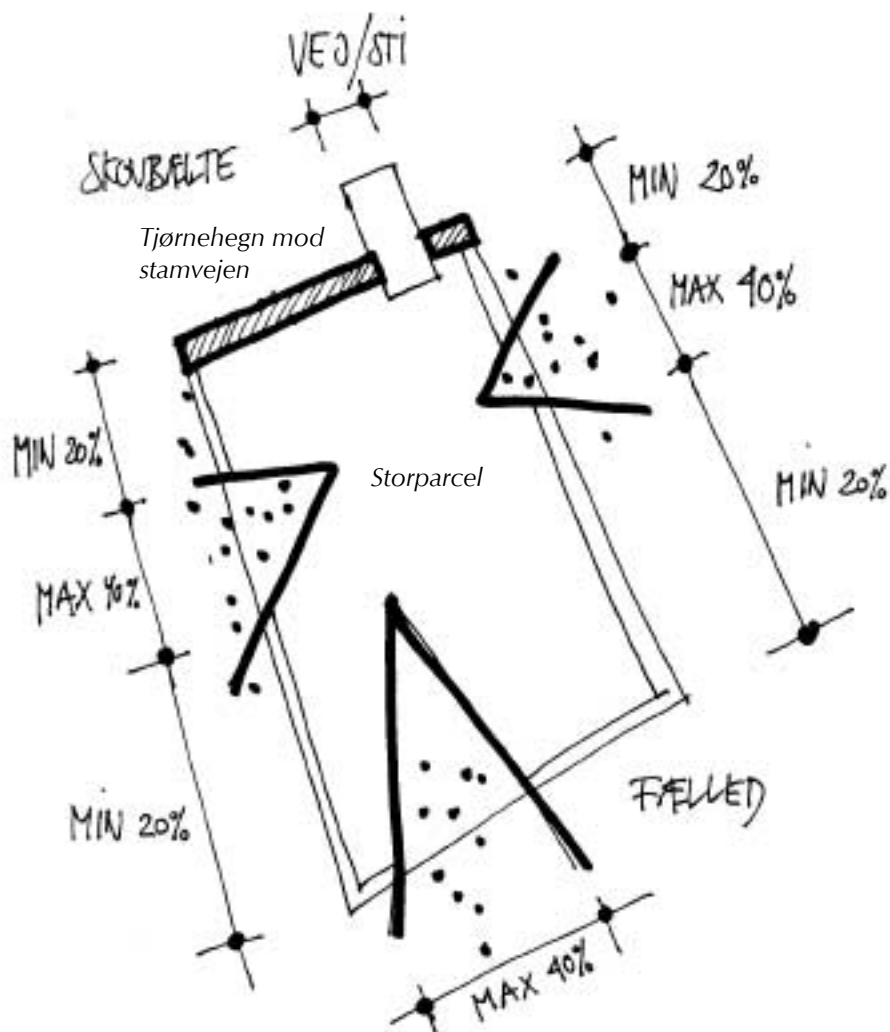
8.3.2 Overordnede landskabsprincipper for storparcellen

Det vil hovedsageligt være gennem fastlæggelse af afstandsforhold på storparcellen, at bebyggelsen vil blive reguleret. Afstandsforhold på storparcellen vil primært være i forhold til adgangen til fælleden og andre fælles arealer udenfor storparcellen.

Afstandsforhold vil primært angive følgende:

- Beplantningsbælte mod stamvej
- Beplantning mod mellemstier mellem storparcellerne
- Beplantning mod fælled og den lokale biotop





Fælledens naturkarakter trækkes med ind på storparcellen

Storparcellens ydre forhold - disponeres først og fremmest med henblik på at skabe en struktur, som hænger sammen med det omgivende landskab, så der kan opnåes en karakterfuld overgang mellem natur og kultur.

Der skal altså være afbrydelser i afgrænsningen, så der bliver sammenhæng mellem fællesarealet i og uden for storparcellen

For at anvende disse principper som kvalitetsgivende ledetråde er det vigtigt at forholde sig til følgende forhold inden for en samlet idé:

- Udnytte områdets særlige landskabsmæssige kvaliteter – det kan f.eks. være topografiske forhold eller den nære tilknytning til skov, hegn eller sø
- Betone de mere vildtvoksende arealer i forhold til de mere kultiverede – og udforme glidende overgange som skaber sammenhæng – lige fra terrassen foran opholdsstuen ved boligen hele vejen ned gennem bebyggelsen og ud på den åbne fælled
- Give de fælles friarealer betydning i forhold til de individuelle nære udearealer ved den enkelte bolig
- Udnytte en direkte kontakt til landskabet eller den lokale biotop og lade den være den bærende idé
- Betone forholdet mellem den ekstensive landskabskarakter og den intensive havekarakter og binde disse to karakterer sammen med den lokale biotop
- Økologiske tiltag i friarealerne og bebyggelsen som naturligt bør håndteres af bebyggelsen som karaktergivende element
- Etablering af legeplads og opholdspladser mod fælleden eller måske som et knudepunkt mellem have- og vejside
- Forskellige fælles områder på storparcellen som for eksempel køkkenhaver, kompost, brændestabler udformes som grønne elementer eller udstyr
- Fælles pleje med åben tilgang til private afskærmede terrasser eller en opdeling i fælles og individuelle nære udearealer

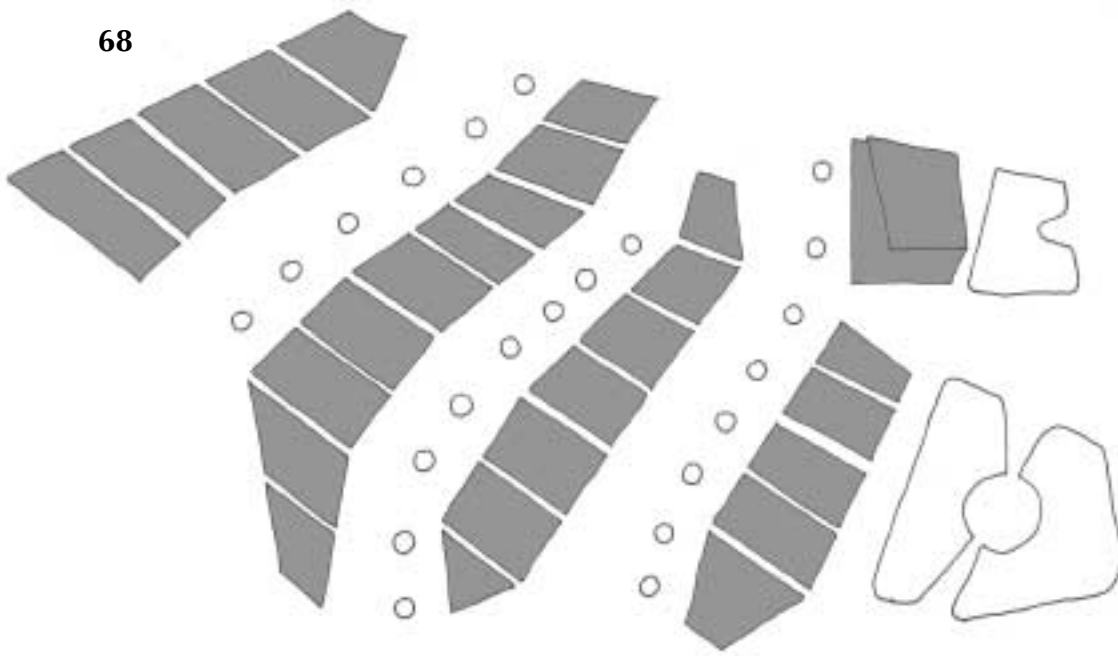
8.3.3 Overordnede arkitektoniske forhold

Foruden forholdet til de omgivende områder uden for storparcellerne, som beskrevet i foregående hovedafsnit, vil der være en række lokale forhold, som karakteriserer udtrykket og de arkitektoniske principper for storparcellen og dens bebyggelse:

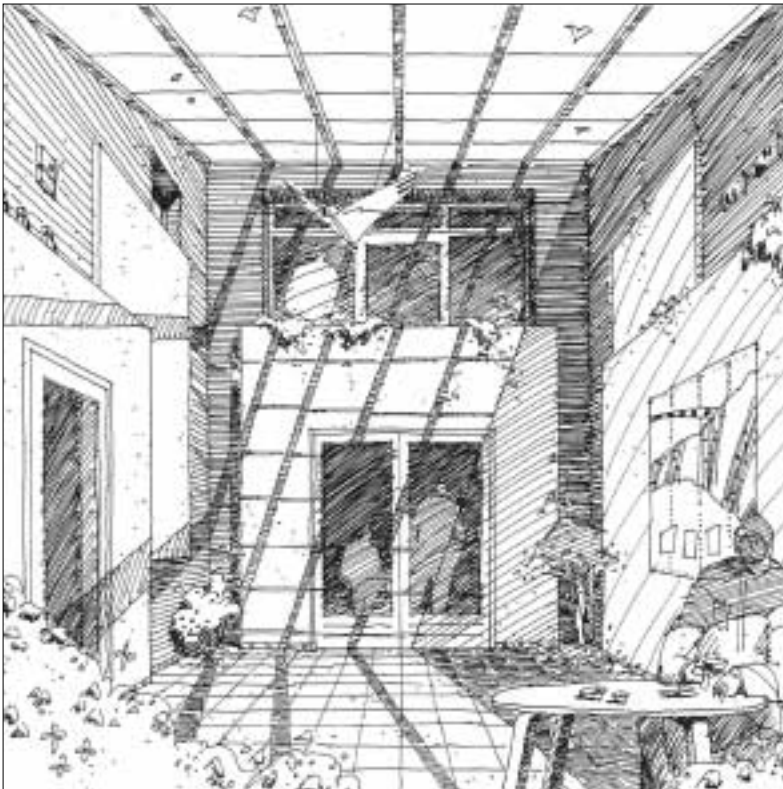
- Hustype og sammenbygningsprincipper. Adgangsvejens befæstede karakter ved boligerne i forhold til den grønne karakter ved de fælles friarealer. Udformning af kig mellem husene ved forskydninger eller afbrydelser med mellemliggende små stier imellem
- Udformning af bebyggelsens tyngdepunkt på storparcellen og disponering af etagehøjder og forløb i forhold til tyngdepunktet. Kan det medvirke til at fokusere på særlige grønne elementer som point de vue eller særlige kig gennem bebyggelsen ?
- Husenes karakter i forhold til det område husene knytter sig til. Forskellig karakterer mellem forside og bagside. Forstærke denne karakter gennem grønne elementer i samklang med husets materialekarakter
- Udforme forholdet mellem de private og de fælles arealer, som muliggør den lille uformelle snak mellem naboer på neutral grund



8. Udstykning



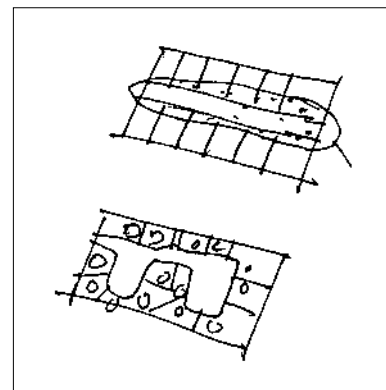
Storparcellerne 1-28



Et glasatrium til boligen med passiv solvarme og naturlig ventilation kan være et tilskud til indeklimaet og en måde at komme nærmere landskabet for alle boligtyper

Disponering af storparcellerne kan både være traditionelle og mere utraditionelle.

De utraditionelle vil virke mere åbne overfor landskabet end de traditionelle bebyggelsesformer



8.4 Generelle principper for storparceller

Gælder for storparcellerne 1-28.

De særlige principper for de forskellige grupper af storparceller og enkeltparcellerne er beskrevet i de efterfølgende afsnit.

8.4.1 Storparcellen

Hver enkelt storparcel skal udformes efter en samlet plan, hvorefter en eventuel udstykning kan finde sted, og delparcellerne kan bebygges individuelt efter samme retningslinier. Storparcellerne er fritliggende med et skovbælte i ryggen mod adgangsvejen og en fælled mod syd eller øst. Storparcellerne er adskilte mod naboparcellerne med en grøn zone med en grøn karakter som fælleden og som skal skabe afstand mellem storparcellerne. Bebyggelserne er beskrevet under de følgende afsnit for de forskellige grupper af storparceller.

8.4.2 Stier, veje og parkering

Adgangsvej etableres fra stamvejen som ligger langs skovbæltet. Adgangsvej og adgangsstien skal udformes som et sammenhængende markant element, der skal fungere som en hastighedsdæmpende foranstaltning ved kørsel ad stamvejen.

Parkering skal ske på hver enkelt storparcel, enten som en samlet parkering eller en kombination af decentrale, fælles og private parkeringspladser for beboere og gæster.

Der skal etableres en fælles, sammenhængende stiadgang fra storparcellens adgang fra stamvejen til fælleden. Ved fælleden kan stien enten udformes som en del af det grønne, fælles friareal til fælleden eller som en selvstændig stiadgang fra bebyggelsen til fælleden (se vignet side 64).

En fælles sti skal etableres gennem storparcellen, så den forbinder bebyggelsens fælles friarealer med nabostorparcellerne. Såfremt der ikke er en naboparcel afsluttes stiforbindelsen inde på storparcellen, så disse stier fungerer som lokale forbindelser mellem de enkelte storparceller, primært for børn og naboer.

8.4.3 Friarealer

Mod stamvejen anlægges i mindst 3 meters bredde et levende hegn af hvidtjørn.

Mod naboparceller anlægges en hæk op til skel. Hækken kan afbrydes af græsarealer og kan bestå af flere arter og være klippet eller uklippet.

Mod fælleden anlægges et uklippet, levende beplantningsbælte bestående af flere arter, som er fremherskende på stedet.

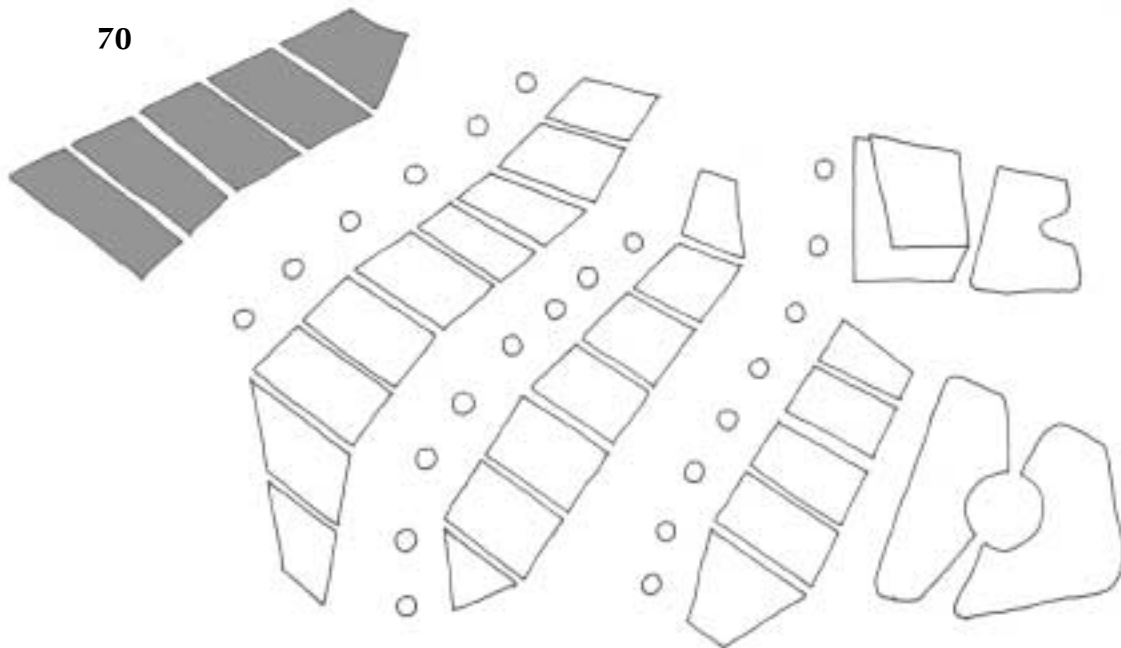
Der må ikke etableres andre hegn mod skel end levende hegn og hække. Anlæg af hegn, hække og plantebælter skal ske efter en samlet plan for den enkelte storparcel (se vignet side 66).

Den enkelte boligs friarealer skal fortrinsvis koncentreres omkring selve bygningen. Selvom en bebyggelse udføres som etagehuse, vil det som regel være inspirerende for hele bebyggelsen, såfremt der anlægges små private haver for de boliger, som ligger ved terræn, men med en fornuftig vægtning og udformning til de fælles friarealer.

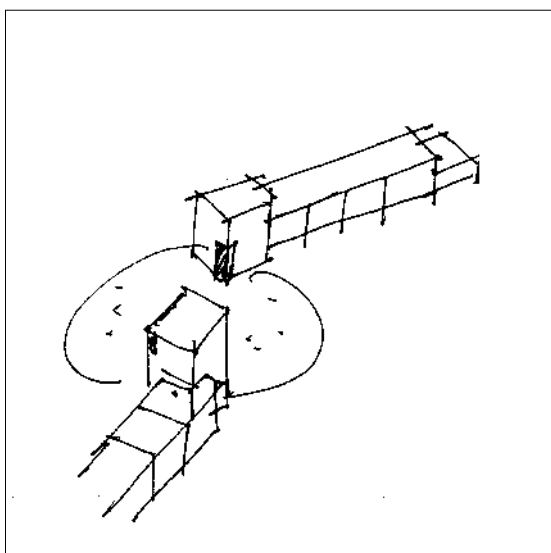
De fælles friarealer skal have fokus på forholdet til fælleden, og der skal være en rumlig sammenhæng videre ind i bebyggelsen.

Såfremt der er særlige biotoper på den enkelte storparcel eller op til storparcellen, skal disse særlige biotoper respekteres både hvad angår afstand og karakter. Det betyder at afstandsforhold skal respekteres med hensyn til bebyggelse, og friarealer og trafikarealer skal respektere den særlige biotop ved, at området omkring biotopen udformes i en karakter som den særlige biotop. Samtidig skal de særlige biotoper inddrages som karaktergivende udgangspunkt for udformning af friarealerne, og sigtelinier og udsigtslinier skal inddrages i bebyggelsens disponering på grunden.

Mindre anlæg i de særlige biotoper kan tillades efter en særlig godkendelse, såfremt disse anlæg udføres med naturens materialer med en meget lav grad af forarbejdning.



Storparcellerne 1-5 - Etagebebyggelse iblandet tæt-lav bebyggelse



Særlig markante bygninger i en bebyggelse kan være med til at definere en pladsdannelse, enten gennem sin dominans eller sine materialer

8.5 Principper for etagebebyggelse på storparceller

Gælder for storparcellerne 1-5.

Principperne er særlige principper, som gælder for denne gruppe af storparceller ud over de generelle principper som beskrevet i afsnit 8.4.

8.5.1 Storparcellen

Bebyggelse skal udformes efter en samlet plan.

Der kan ikke foretages udstykninger inden for storparcellen.

Der udlægges et byggefelt for bebyggelsen generelt og et byggefelt for bebyggelse i 3 etager.

8.5.2 Bebyggelse og friarealer

Bebyggelse som etageboliger i op til 3 etager. 10% af boligerne skal opføres i maksimalt 1 etage, og 10 % skal opføres i 3 etager, dog må de 3-etages bygninger ikke være sammenhængende, men skal fordeles på minimum 2 bygninger. Bygninger, hvor der forekommer 3 etager, skal holdes samlet omkring et centralt uderum i bebyggelsen og må ikke ligge i forlængelse af hinanden.

Der er mulighed for at have blandet etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse på den enkelte storparcel.

Der kan i mindre grad dispenseres fra højdegrænseplaner på egen grund, såfremt de aktuelle bygninger er vinklet på skrå indbyrdes og ikke placeret parallelt eller vinkelret på hinanden.

Ud fra ovenstående betyder det, at det er væsentligt at udforme en varieret bebyggelse med springende etagehøjder, specielt hvor det idémæssigt er oplagt ved torve, pladser og passager m.v., ligesom afslutninger på bygningsrækker kan ske naturligt med de lave og de høje bygninger.

Bygninger skal udformes med ensidig taghældning på højst 15 grader. Udvendige og overdækkede altangange kan tillades.

Påbygning af udhuse, karnapper og vinterhaver kan være med til at skabe variation i en bygningsrække.

Boliger kan udformes som lejligheder i 2 etager for eksempel hvor den tredje etage udføres.

Friarealer kan udformes som kombinerede private og fælles friarealer.

8.5.3 Stier, veje og parkering

Adgangsvej til de enkelte storparceller etableres som adgangsvej fælles for to eller flere storparceller. Storparcel 5 har adgangsvej over storparcel 4.

Parkering som en samlet parkering, decentrale parkeringer eller en kombination.

8.5.4 Særlige biotoper

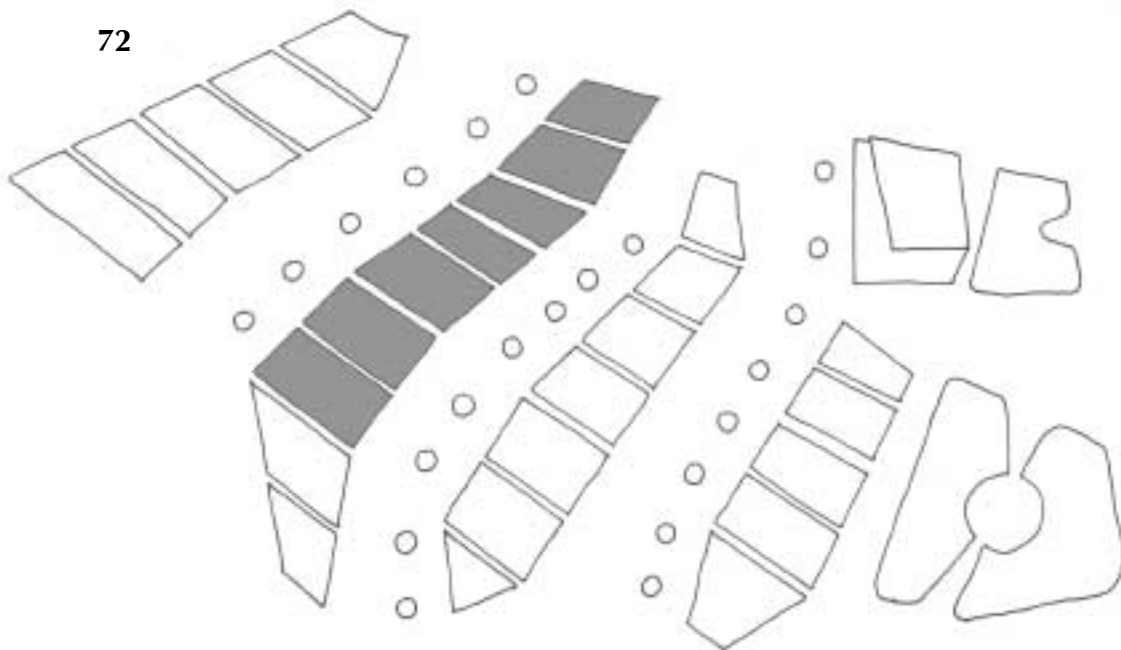
En række særlige biotoper ligger på eller op til de aktuelle storparceller.

Foruden tre vådområder som udformes til søer, er der også den gamle lindedeallé mod den eksisterende bebyggelse mod vest, samt et levende hegn på et dige langs en af hovedstierne.

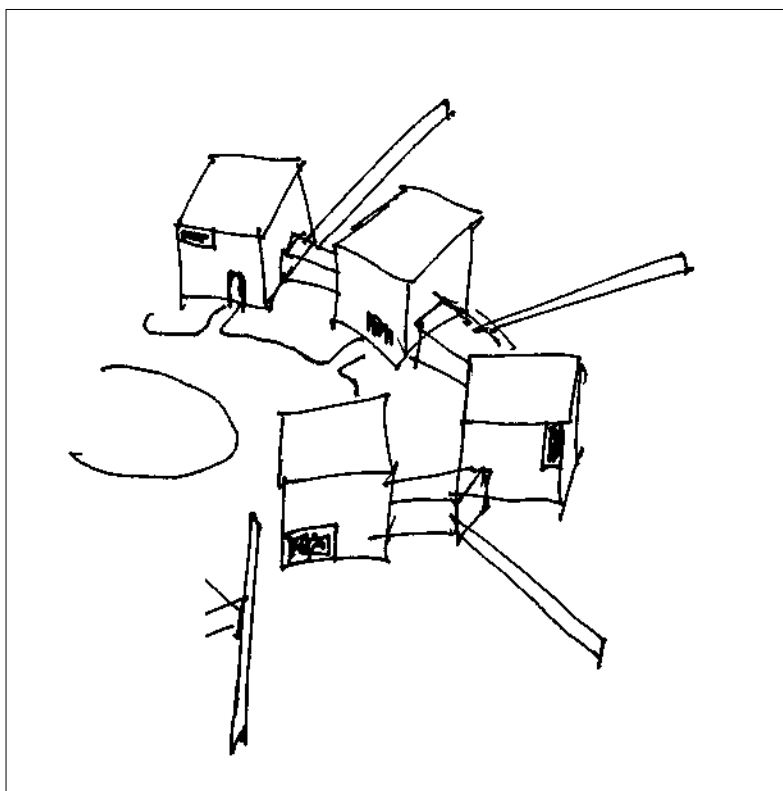


8. UDSTYKNING





Storparcellerne 8-14 - Tæt-lav eller åben-lav bebyggelse



Fritliggende huse som tæt-lav bebyggelse bindes sammen af carporte og træhegn ind mod det lille fælles torv

8.6 Principper for tæt-lav bebyggelse på storparceller

Gælder for storparcellerne 8-14

Principperne er særlige principper, som gælder for denne gruppe af storparceller, ud over de generelle principper som beskrevet i afsnit 8.4.

8.6.1 Storparcellen

Bebyggelse som tæt-lav i 1-2 etager. Der kan ikke forekomme vandrette lejlighedsskel, og derfor kan der udformes private haver ved hver bolig.

Bebyggelserne kan udformes som rækkehuse, dobbelthuse eller tætliggende enkelthuse og som en kombination af disse. Ved enkelthuse eller dobbelthuse kan disse være sammenbyggede eller adskilte med carporte, garager eller udhuse m.v.

Der er mulighed for at have åben-lav bebyggelse på den enkelte storparcel.

Det er væsentligt at udforme en varieret bebyggelse med springende etagehøjder, specielt hvor det idémæssigt er oplagt ved torve, pladser og passager. Afslutninger på bygningsrækker kan ske naturligt med lave eller høje bygninger.

Bygninger skal udformes med en taghældning mellem 15 og 35 grader.

Påbygning af udhuse, karnapper og vinterhaver kan være med til at skabe variation i en bygningsrække.

Friarealer kan udformes som kombinerede private og fælles friarealer.

8.6.3 Stier, veje og parkering

Adgangsvej til de enkelte storparceller etableres fra stamvejen langs skovbæltet.

Parkering som en samlet parkering, decentrale parkeringer, private parkeringer eller en kombination.

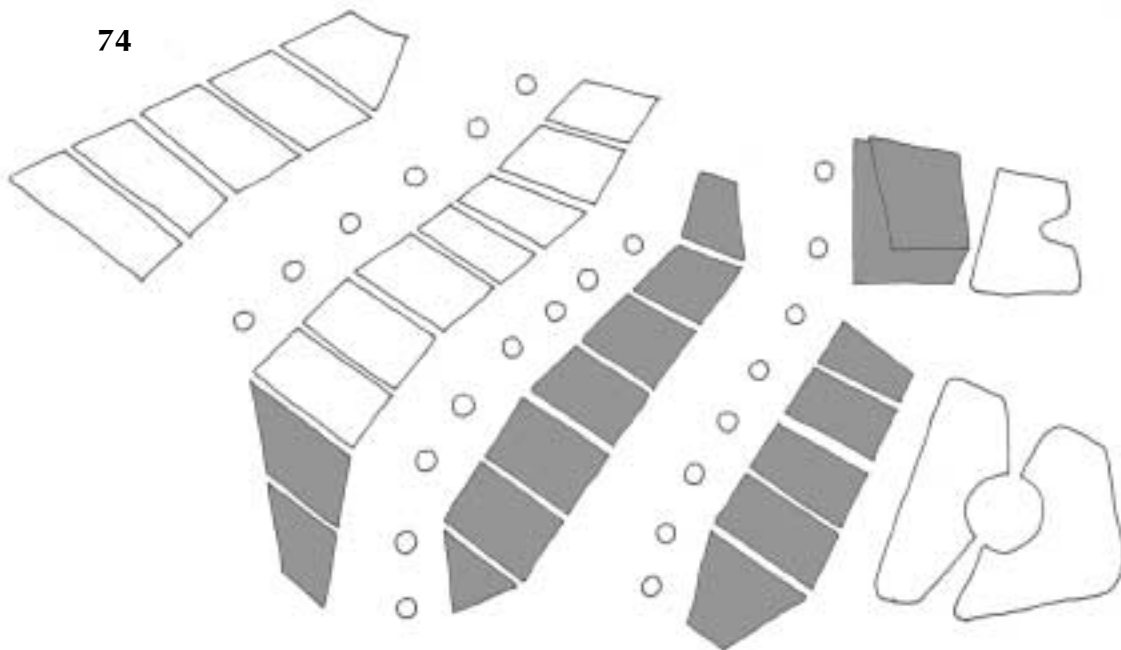
8.6.4 Særlige biotoper

En række særlige biotoper ligger på eller op til de aktuelle storparceller.

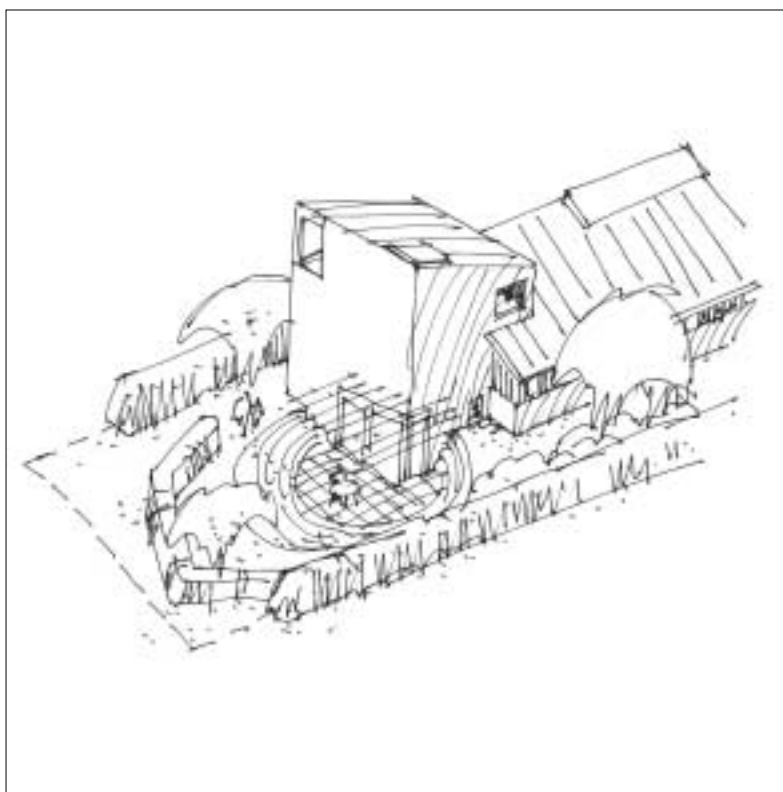
Foruden fire vådområder, som udformes til søer, er der også et levende hegn på et dige langs en af hovedstierne.

De tre søer bliver indbyrdes forbundne. Den ene sø ligger på hovedstien, som føres hen over søen på en bro.





Storparcellerne 6-7 og 15-28 - Åben-lav bebyggelse



Et parcelhus med en gavlbygning i 2 etager, eventuelt lidt nedgravet, vil give spændende rummelige muligheder, både udenfor og indenfor

8.7 Principper for åben-lav bebyggelse på storparceller

Gælder for storparcellerne 6-7 og 15-28.

Principperne er særlige principper, som gælder for denne gruppe af storparceller, ud over de generelle principper som beskrevet i afsnit 8.4.

8.7.1 Storparcellen

Bebyggelse som åben-lav i 1-2 etager på storparcel 15-21 og som åben-lav i 1 etage på storparcel 6-7 samt 22-28. Der kan ikke forekomme vandrette lejlighedsskel.

Bebyggelserne kan udformes som dobbelthuse, tætliggende enkelthuse, fritliggende parcelhuse og som en kombination. Enkelthuse eller dobbelthuse kan være sammenbyggede eller adskilte med carporte, garager eller udhuse. Dobelthuse forudsætter dispensation.

Ud fra ovenstående betyder det, at bebyggelserne kan udformes som åben-tæt, dvs. at de fritliggende bygninger ligger på mindre grunde end 700 m². Bygningerne kan eventuelt udføres som bygninger i skel, for eksempel adskilt af små stier på storparcellen eller carporte og garager.

Bygninger skal udformes med en taghældning mellem 15 og 35 grader.

Ved meget enkle og stramme principper for placering af husene, kan påbygning af udhuse, karnapper og vinterhaver være med til at skabe variation i en meget enkel udstyknings- eller bebyggelsesplan.

Friarealer kan udformes som kombinerede private haver og fælles friarealer.

Eksemplerne i afsnit 9 viser en række muligheder for alternative udformninger af arealerne omkring boligvejen. Disse forskellige former for fysiske naboskaber kan være mere eller mindre åbne mod boligvejen eller mere eller mindre åbne mod de private haver. Herved kan arealerne omkring boligvejen gives en parkagtig karakter, hvor afskærmende hække ved haverne, carporte, garager eller udhuse kan være fritliggende elementer i den parkagtige udformning omkring boligvejen. Omkring boligvejen kan en lund af træer være med til at binde rummet sammen omkring vejen.

8.7.2 Stier, veje og parkering

Adgangsvej til de enkelte storparceller etableres fra stamvejen langs skovbæltet.

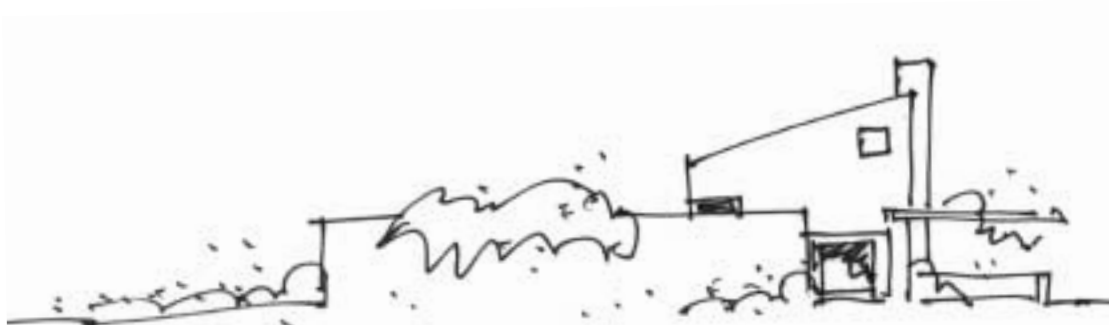
Parkering som privat parkering med mulighed for privat eller fælles gæsteparkering.

8.7.3 Særlige biotoper

En række særlige biotoper ligger på eller op til de aktuelle storparceller.

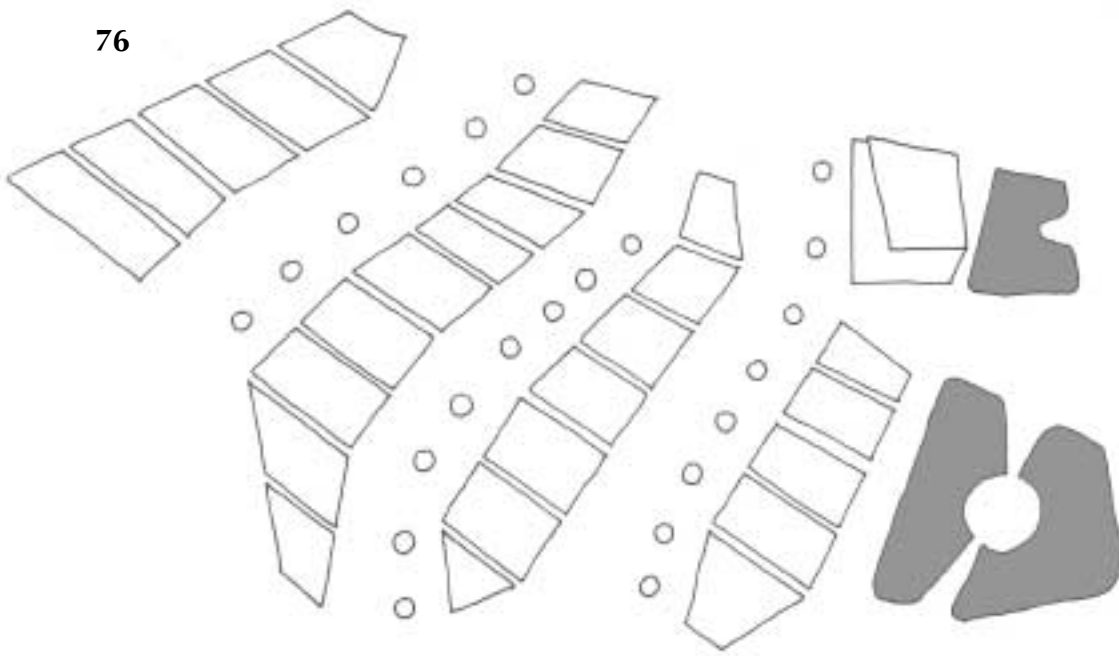
Foruden tre vådområder, som udformes til søer, er der også et levende hegn på et dige langs en af hovedstierne.

De to søer bliver indbyrdes forbundne. Den ene sø ligger på hovedstien, som føres hen over søen på en bro.

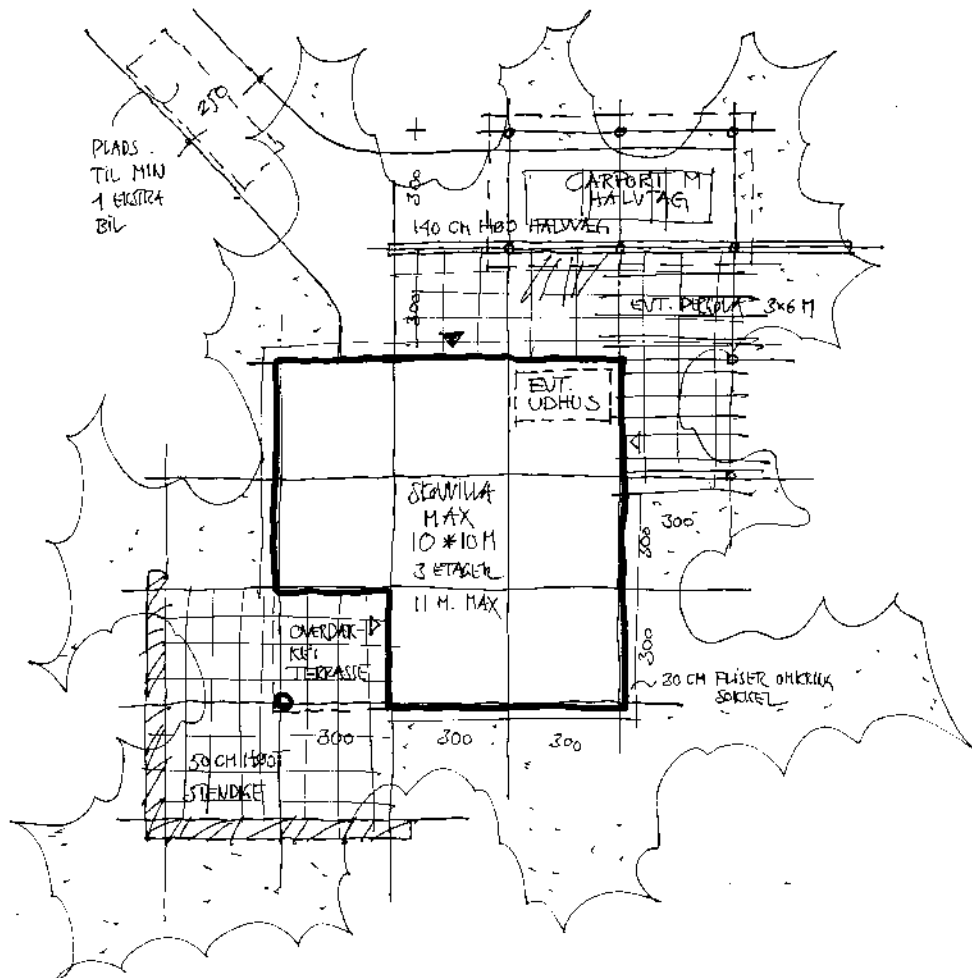


Et fritliggende parcelhus kan opnå en ekstra nærhed til haven med udløbende vægge, som også vil afskærme de nære uderum omkring terrassen





Storparcellerne 29-30 - Skovvillaeerne



Planprincip for skovvillaeerne - Mål 1:200

8.8 Principper for skovvillaer

Gælder for storparcellerne 29-30.

Principperne er særlige principper, som gælder for denne gruppe af storparceller. Se også eksempler på side 100-101.

8.8.1 Storparcellen

Bebyggelse som fritliggende i 3 etager. Mindst to tredjedele af den øverste etage skal udformes som en tagterrasse, hvor trappen må føres med op. Der kan ikke forekomme vandrette lejlighedsskel.

Bebyggelserne skal udformes i 3 etager inden for et volumen på maksimalt 10 x 10 x 9 meter, dog minimum 9 x 9 x 9 meter (b x l x h). Facaden skal føres med op omkring tagterrassen i fuld højde.

Indenfor dette volumen, eller kube, kan man udforme åbne hjørner for terrasse på terræn eller som tagterrasser, glasinddækninger m.v. Bygningen skal dog altid udformes med en ubrudt facadekant foroven omkring hele bygningen.

Hver enkelt skovvillas retning er forskellig fra naboens, så villaerne vil virke så fritliggende som muligt.

Hver enkelt storparcel med skovvillaer skal udføres efter en samlet plan, men kan udstykkes som byggefelter med omkringliggende fælles friarealer og opføres som individuelle bygninger.

Storparcellerne tilplantes med skov efter en samlet plan for begge storparceller. Små lysninger friholdes for træer op til skovvillaernes byggefelter.

Op til hver villa må der udformes en terrasse med et afskærmende dige på 75 cm's højde. Terrassen kan kombineres med en overdækket terrasse under huset i stueetagen, så der fremkommer en kvadratisk terrasse på cirka 6 x 6 meter. Der må opføres en carport eller garage på 3 x 6 meter langs en halvvæg, som anvendes som afskærmning til naboer, og som markering af ankomst-, bryggers- og parkeringsareal for cykler. Der kan opføres en åben pergola mellem huset og carporten, typisk foran villaens bryggers. Eventuelle birum derudover skal etableres indenfor villaens facader.

Skovvillaerne skal opføres med en udvendig beklædning af træ, umalet og med patina. Vindues- og dørpartier bør fremstå i hvid farve. Alle inddækninger bør fremstå i mørk farve, som facaderne.

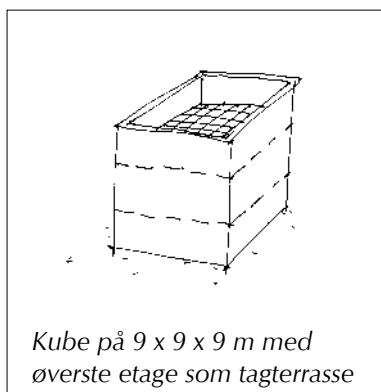
8.8.2 Stier, veje og parkering

Adgangsvej etableres fra stamvejen eller fra Drejensvej.

Boligvejen udformes som en skovvej, hvor en eventuel tæt befæstelse skal udformes med et toplag af småsten i brunlige nuancer. Til hver skovvilla etableres en lille tilkørsel, som også kan anvendes til gæsteparkering, så der er to parkeringspladser ved hver skovvilla. Lokalstier til fælleder udføres befæstede med grus. Øvrige lokale stier skal være trådte stier.

8.8.3 Særlige biotoper

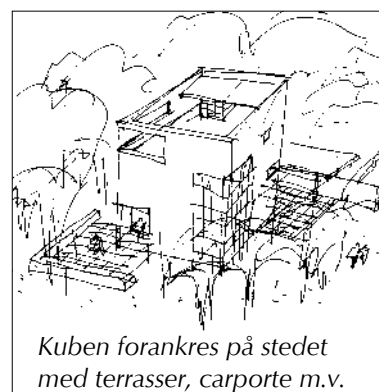
Storparcellen er i sig selv en særlig biotop, idet den tilplantes som skov med små lysninger omkring byggefelterne.



Kube på 9 x 9 x 9 m med øverste etage som tagterrasse



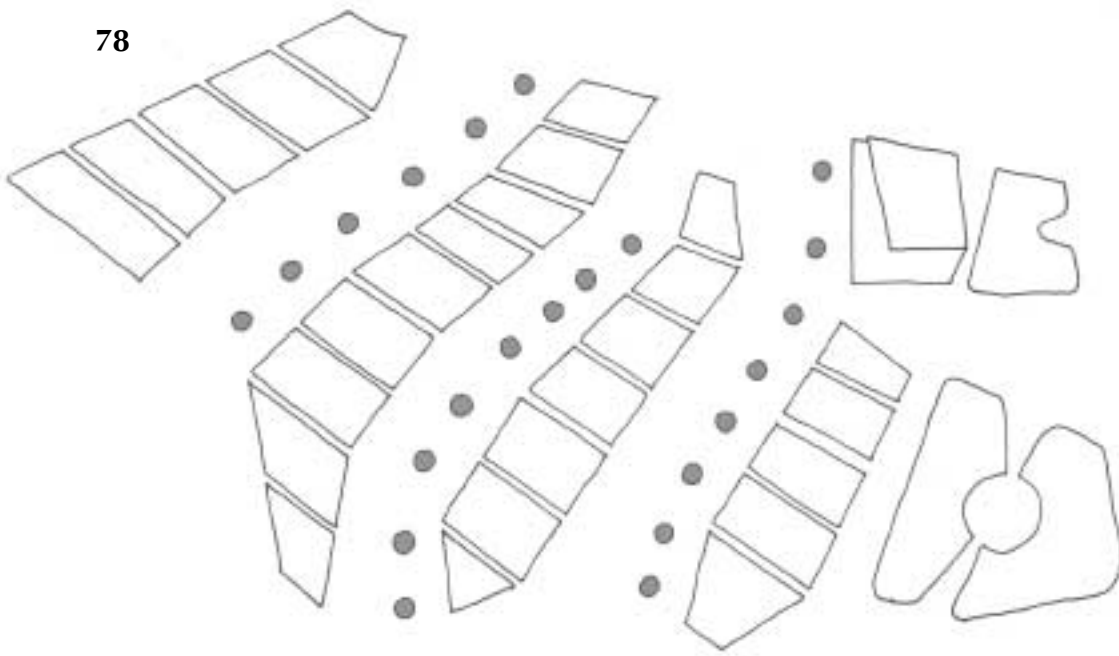
Kuben bearbejdes individuelt, men med ubrudt tagkant



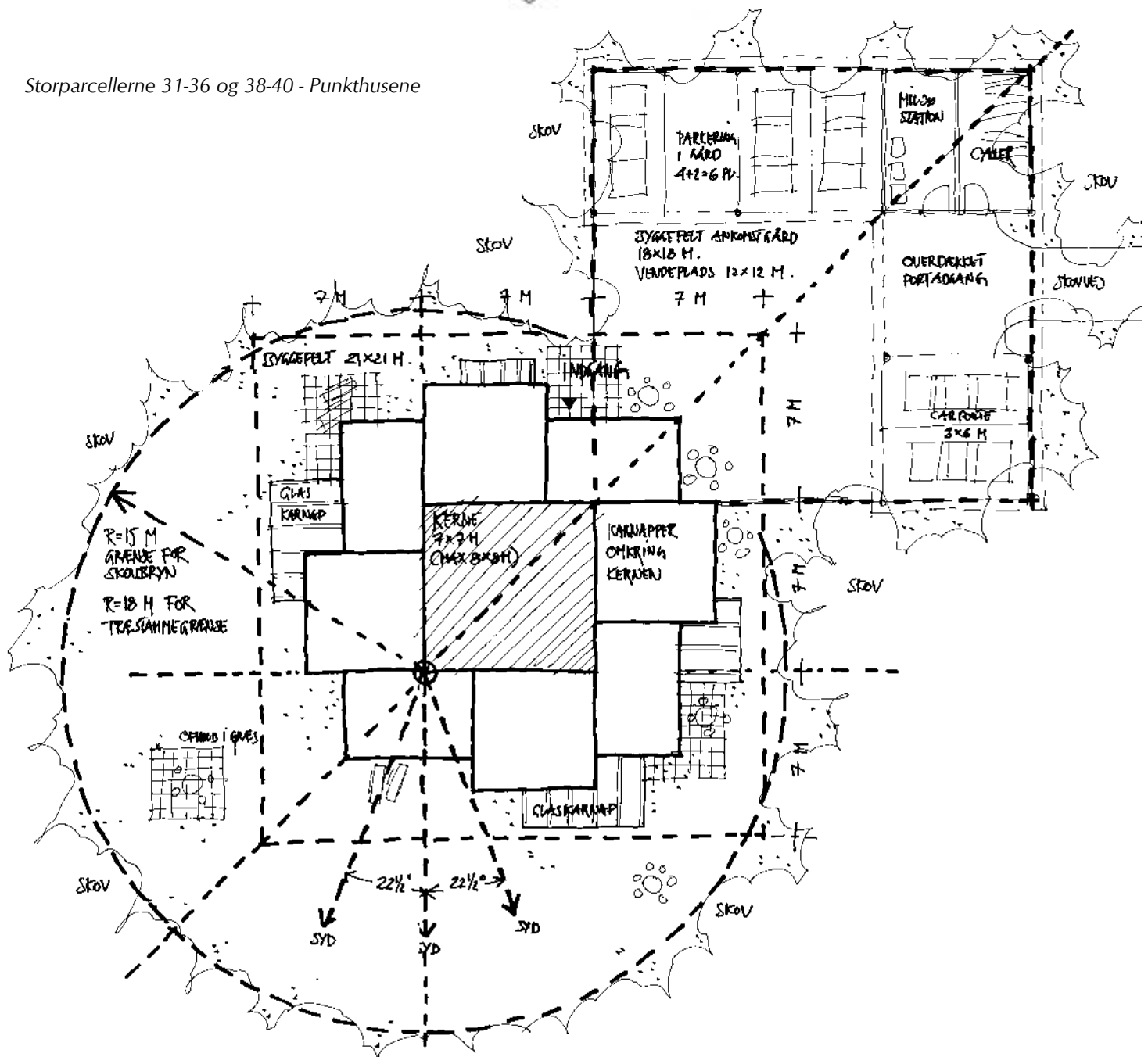
Kuben forankres på stedet med terrasser, carporte m.v.



8. UDSTYKNING



Storparcellerne 31-36 og 38-40 - Punkthusene



Planprincip for punkthus

8.9 Principper for punkthuse

Gælder for storparcel 31-36 og 38-40, der rummer 22 parceller med hver sit punkthus.

Principperne er særlige principper, som gælder for denne gruppe af storparceller. Se også eksempler på side 102-103.

8.9.1 Storparcellen

Bebyggelse som etagebebyggelse, som punkthuse, i 3 etager med en åben tagterrasse. Punkthusene må maksimalt være 11 meter høje. Der kan udføres 2 lejligheder for hver etage, i alt 6 lejligheder med fælles tagterrasse. Som et alternativ til en tagterrasse kan punkthusets kerne anvendes som et glasoverdækket fællesrum, såfremt man for eksempel ønsker et mere integreret fællesskab i punkthuset.

Bebyggelserne skal udformes i 3 etager indenfor et angivet byggefelt.

Punkthusene skal opføres efter et additivt princip, hvor der omkring en kerne på cirka 7 x 7 meter adderes karnapper i faldende højder og med indbyrdes forskydninger. Karnapperne skal udføres, så den samlede bredde aftager opetter, for eksempel ved at glaskarnapper kun udføres i de to nederste etager eller lignende.

Hver enkelt punkthus kan varieres i retning indtil +/- 22,5 grader i forhold til nord, så solorientering sikres for begge lejligheder først og sidst på dagen.

Punkthusene skal opføres samlet for den enkelte skovparcel som storparcel. For at undgå slid på skovbælterne må to nabopunkthuse ikke forbindes med stier eller andre fællesarealer.

Punkthusenes byggegrunde ligger som udsparringer i den ny fredskov. Der er på den måde fastlagt grænser for træernes stammer og kroner. Skovlysningen omkring punkthusene skal anvendes til fælles friarealer. Dog kan der etableres små private terrasser på terræn, ligesom der kan udføres altaner for de øvrige etager.

Diagonalt op til hvert punkthus skal der udformes ankomstgård med 6 parkeringspladser samt udhus i gårdens yderhjørne for affald og cykler. Ankomstgården skal fremstå som en helhed, og ved udførelse af carporte eller garager skal disse opføres som et samlet projekt i gårdens ydre vinkel, inklusive en overdækket port. Der må der udover ikke opføres andre udhuse eller lignende.

Punkthusene skal opføres i tegl, vandskuret eller glatpudset, i mørk grå farve eller med træbeklædning som efterbehandles med mørk grå farve. Disse facadebeklædninger kan kombineres med en pladebeklædning, såfremt den samme pladebeklædning anvendes som tagbeklædning, f.eks. en zinkbeklædning med stående false. Den mørke, grå farve kan have tilslag af rød, blå, grøn eller gul.

8.9.2 Stier, veje og parkering

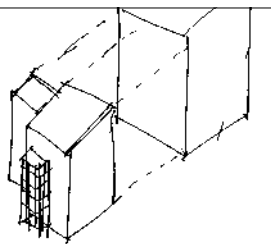
Adgangsvej etableres gennem den ny fredskov fra stamvejen langs skovbæltet. Boligvejen udformes som en skovvej, hvor en eventuel fast befæstelse skal udformes med et top-lag af småsten i brunlige nuancer.

Til hvert punkthus skal der ud over de 6 parkeringspladser i ankomstgården etableres 3 parkeringspladser som kantstensparkering langs boligvejen gennem skoven.

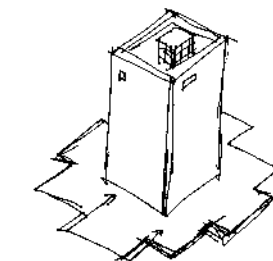
Lokale stier skal være naturlige trædestier uden befæstelse.

8.9.3 Særlige biotoper

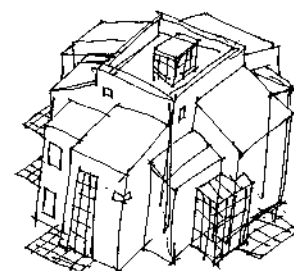
Storparcellen er i sig selv en særlig biotop, idet den ligger som en lysning i ny fredskov.



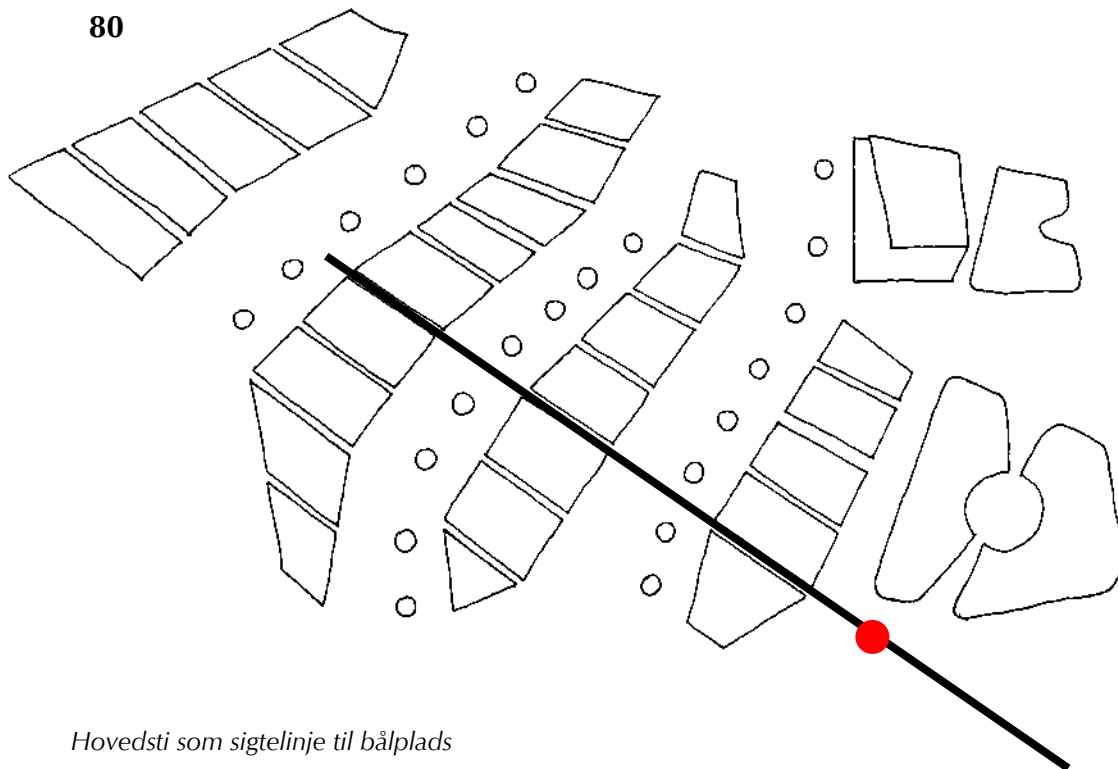
Karnapper i forskellige højder og dybder hæftes på kernen



Kernen er det enkle og faste grundmodul med tagterrasse



Punkthuset er samlet, markant enkelhed med variationer



Hovedsti som sigtelinje til båtplads



8.10 Principper for fællesanlæg udenfor storparcellerne

Omhandler eventuelle fællesanlæg, som etableres på fælleder og i skovbælterne.

Fællesanlæg kan også være anlæg, som henvender sig til de nærliggende institutioner i området, herunder særligt børneinstitutioner og skole.

8.10.1 Lokalisering af områder

Fællesanlæg på fælleder bør knyttes til stistrukturen, hvorimod fællesanlæg i skovbælterne bør være selvstændige anlæg, som skal opdages!

8.10.2 Bygningsforhold

De rekreative fællesanlæg omfatter ikke bygninger, udhuse m.v. En eventuel fælles station for kildesortering eller kompostering bør placeres i forbindelse med en af stamvejene og sådan, at anlægget kan afskærmes visuelt eller på anden måde indgå naturligt i landskabet.

8.10.4 Særlige biotoper

Foruden områdets biotoper på fælleden og ved storparcellerne, vil der generelt ved områdets afgrænsning være en række særlige biotoper, som bør indgå aktivt og direkte i for eksempel hovedstiernes videre forløb til de omkringliggende områder på Drejenshalvøen.

Her kan være tale om lokalt at udforme et slynget stiforløb måske kombineret med en bro eller lignende, så helheden bliver markant og sammenhængende.

Eksempler på sådanne udformninger kan være området hvor hovedstien passerer mellem storparcel 26 og 27, hvor slugten begynder at tage form samtidig med, at bebyggelsen viger for landskabet. Her er to særlige grupper af træer ved vådområdet på vej mod Fjorddalen, hvor stien kan få en ganske særlig udformning sammen med en frigravning af markdrænene før bækkenes udspring.

Et andet eksempel kan være etablering af en bålplads nær plateauets højdepunkt som afslutning på en af hovedstierne med en fantastisk udsigt ud over Kolding Fjord mod Agtrup Vig.

Se billedet og oversigtsplanen på modsatte side.



8. UDSTYKNING



Plateauet ved skovvillaerne på storparcel 30, set i retning mod Kolding Fjord



9. Eksempler

9.1 Eksempler beskriver muligheder

De enkelte storparceller er efterfølgende illustreret med eksempler, samt en kort sammenfattende tekst, som beskriver kvaliteter og muligheder med udgangspunkt i det aktuelle sted og projektets fokuspunkter.

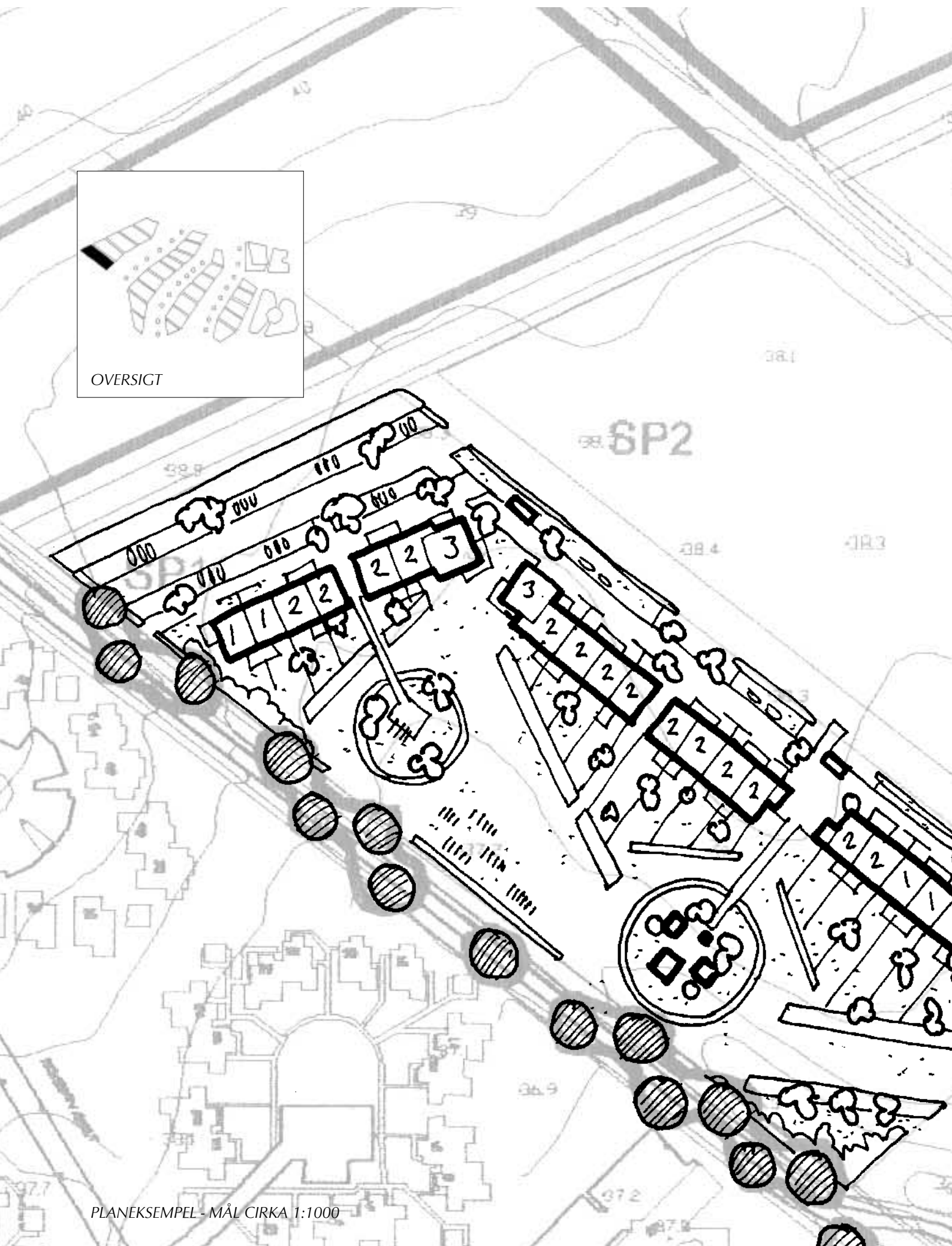
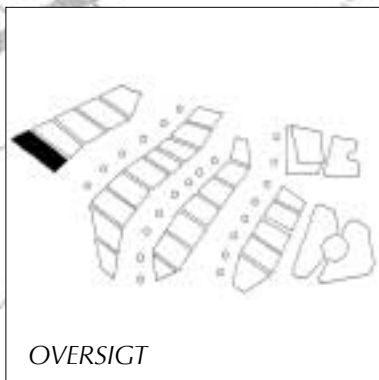
9.2 Fokuspunkter for områder set fra det aktuelle steds kvaliteter

Eksemplerne skal netop illustrere løsninger som sammensmelter de generelle fokuspunkter med den enkelte storparcels potentiale – både inden for storparcellen, men også i særlig grad i forhold til naboer og områdets natur- og fællesarealer.

9.3 Illustrationer

De enkelte storparceller illustreres med planeksempler, som sammenfatter de generelle fokuspunkter med det enkelte steds muligheder.

En række diagrammer viser enkelt og skematisk hovedidéen til illustrationen og skaber herved samtidig en sammenhæng til udstykningsprincipperne.



PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

9.5 Storparcel 1

9.5.1 Eksempel

Tilkørsel sker fra det nordøstlige hjørne, hvor en vej gennem skovbæltet har forbindelse til både storparcel 1 og 2 fra den nordliggende stamvej.

Bebyggelsen disponeres som en vinkelbebyggelse, hvor tyngdepunktet ligger i vinklens hjørne. Her placeres ligeledes de 3-etages bygninger, så de medvirker til at markere både tyngdepunkt og det lille torv, som skaber forbindelse mellem for- og bagside af bebyggelsen.

Parkering sker som en samlet parkering ud mod skovbæltet mod nord, samt som decentrale parkeringspladser langs boligvejen ved det lange nordskel.

En lokalsti giver forbindelse til storparcel 2.

Foruden bebyggelsens markante tyngdepunkt er forholdet til den gamle lindeallé af væsentligt betydning. Her anlægges et grønt areal med åbninger ud mod alléen, så græsfladen strækker sig helt ud til alléens træer.

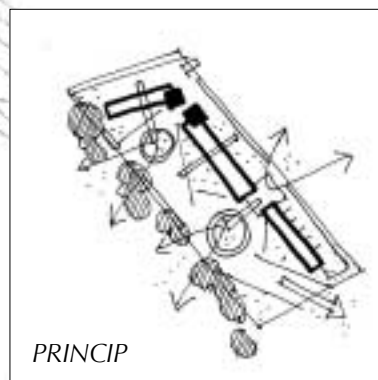
Græsfladen rummer to store afskærmede opholds- og aktivitetspladser med udhuse og drivhuse m.v. Afskærmning er med klippet hæk længst inde i bebyggelse og uklippet hæk længst ude mod forbindelsen til fælleden.

En række markante brede hække er med til at danne forskellige retninger og forløb med karakterfulde kig, hvorimod de cirkulære områder hviler i sig selv, som afklarede geometriske former på græsfladen.

Forbindelsen til fælleden er drejet væk fra Forstalle, så kigget ud mod fælleden bliver mod det modstående skovbælte.

9.5.2 Særlige biotoper

Den gamle lindeallé med en af hovedstierne ligger direkte op til den aktuelle storparcel.

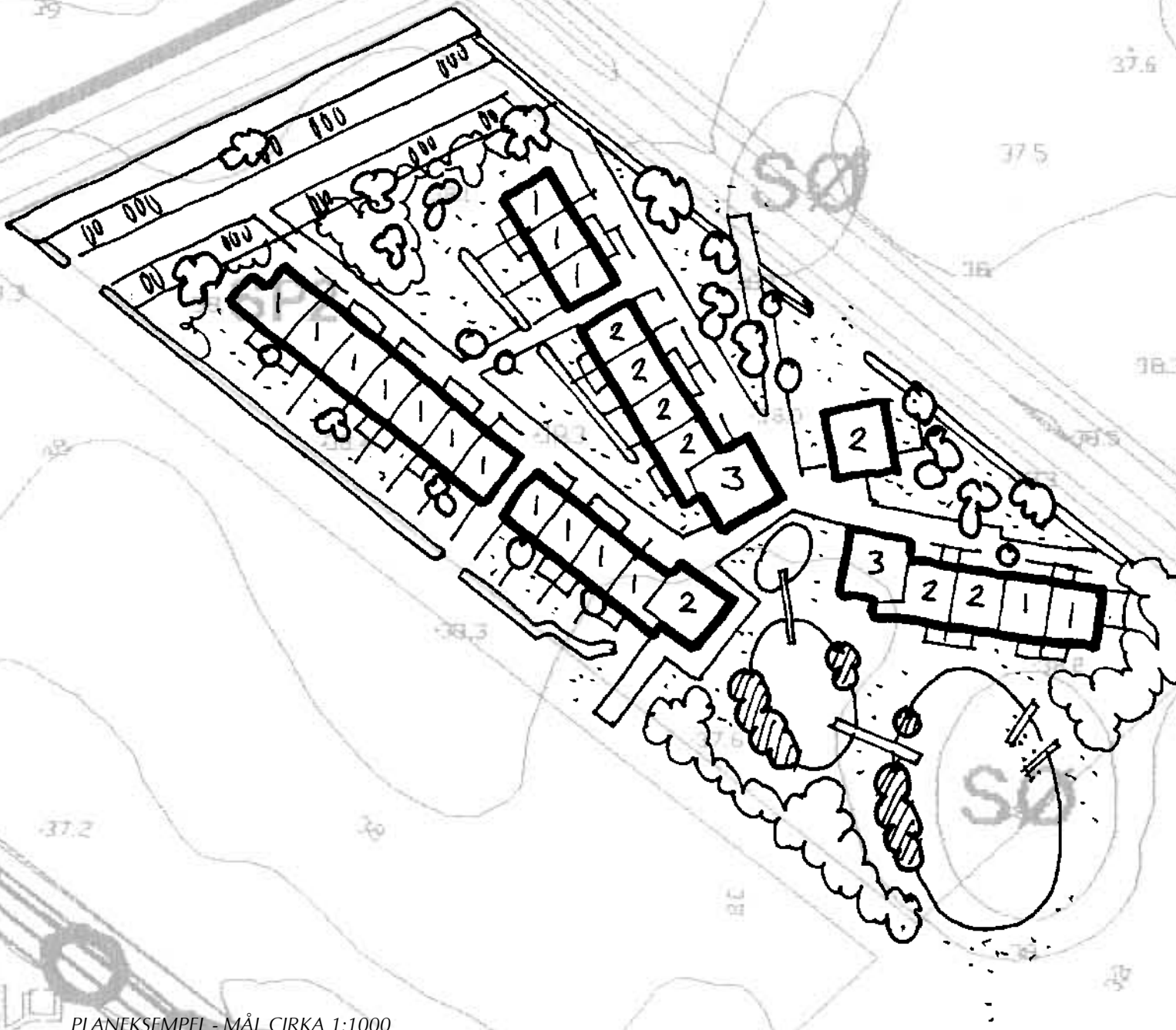
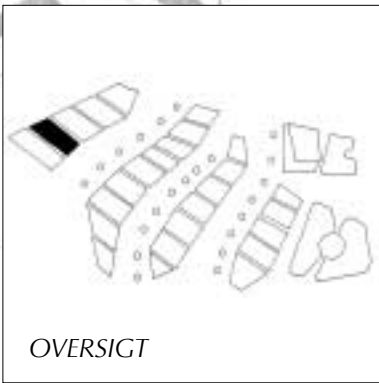


PRINCIP

PUNKTHUSE



9. EKSEMPLER



PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

9.6 Storparcel 2

9.6.1 Eksempel

Tilkørsel sker fra det nordvestlige hjørne, hvor en vej gennem skovbæltet har forbindelse til både storparcel 1 og 2 fra den nordliggende stamvej. Bebyggelsen disponeres som en vinkelbebyggelse med tre ben med et centralt tyngdepunkt, hvor bebyggelsens længer afsluttes med hver sin 3-etages bygning. Herved fremkommer der et markant rum, en plads, hvor terrænet hæves omkring 80 cm. Det giver mulighed for at udforme to små kunstige søer, med faldende vandspejl til et potentielt vådområde, som udformes som en større sø ud mod fælleden.

På denne måde skabes der forbindelse med den centrale plads mellem bygningsgavlene og søen ud mod fælleden.

Fra den lille plads bliver der et meget flot kig henover de 3 søer ud over fælleden med det bagvedliggende skovbælte som bagtæppe.

Den lokale stiforbindelse mellem naboparcellerne har sit naturlige forløb henover den lille plads, hvor fælleshuset eller lignende også placeres. Hvor lokalstien har forbindelse mod storparcel 3 udformes et åbent område ud mod søen og stien.

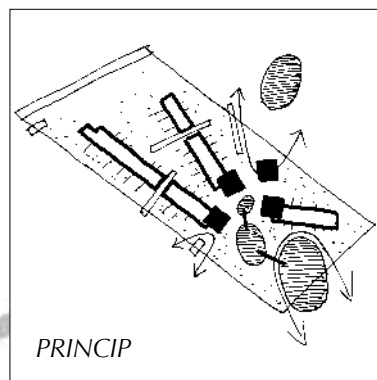
Parkering udformes som en samlet parkering langs skovbæltet mod nord-vest. Tilkørsel ad stien langs bygningerne kan ske for af- og pålæsning.

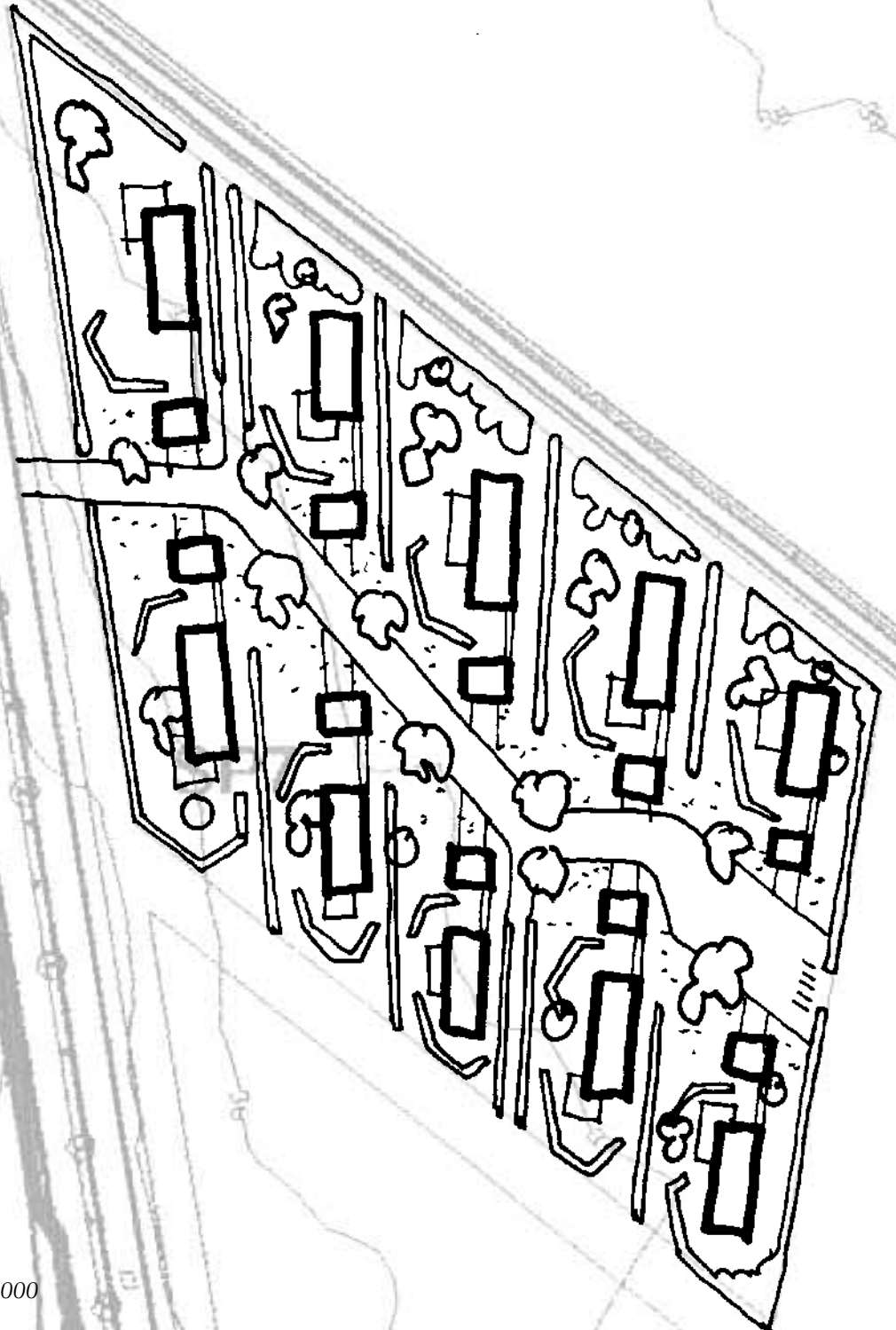
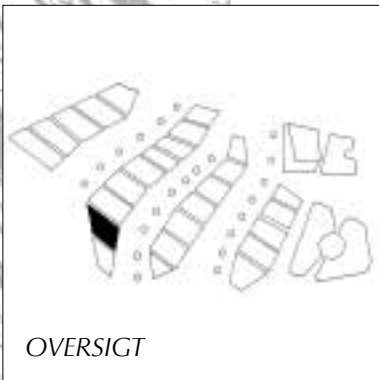
En kombination af små private haver og et fælles friareal skaber en række haverum, som indsnævrer eller udvider perspektivet, når man færdes langs stierne.

9.6.2 Særlige biotoper

Et potentielt vådområde ud mod fælleden og et andet omkring hovedstien nord for storparcellen udformes til små søer. Hovedstien føres over søen med en træbro.

Langs stiens nordlige side bevares et eksisterende dige med et levende hegn, jf. stiprofil 4.2 side 58.





PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

9.7 Storparcel 7

9.7.1 Eksempel

Som den ene af to storparceller sker tilkørsel fra Harevænget. Bebyggelsen er en åben-lav bebyggelse med 10 parcelhuse i én etage omkring en boligvej.

Eksemplet viser et åbent og sammenhængende, parkagtigt areal omkring boligvejen, hvor en lund af træer binder forhaverne sammen omkring vejen.

De 10 huse disponeres efter et meget enkelt princip, så de ligger over for hinanden på hver side af en boligvej, som gives en slynget karakter fra indkørslen til vendepladsen ud mod fælleden. Ved at fastholde placering af garager eller carporte efter samme enkle princip som parcelhusene og i samme linieføring, samt udforme afskærmning af de private haver med hække som afgrænser hver enkelt parcel, opnås både en parkagtig karakter og helhed omkring boligvejen, samtidig med at hvert enkelt parcelhus får sin egen private have, både ved vejen og i baghaven. Mellem hver parcel er plantet fritstående linier af hække mellem parcellerne.

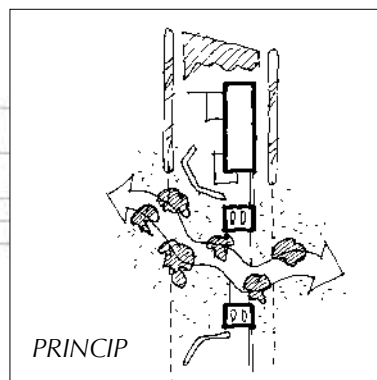
Et lignende princip med de fritstående hække, som danner rum, er vist ud mod naboparcellerne. Herved vil der fremkomme en meget åben karakter med en rytme af høje hække mellem parcellerne og lidt lavere hække som buer omkring de enkelte haver.

Ved at opføre meget enkle huse kan man give hvert enkelt parcelhus variation ved at tilføje udestuer, karnapper og andre individuelle påbygninger uden at helheden går tabt.

Det viste princip i bebyggelsen kan og bør anvendes både nord og syd for boligvejen.

9.7.2 Særlige biotoper

Der er ingen særlige biotoper på denne parcel, men der er den eksisterende skov ved Harevænget mod vest og nyt skovbælte og ny fælled mod øst.



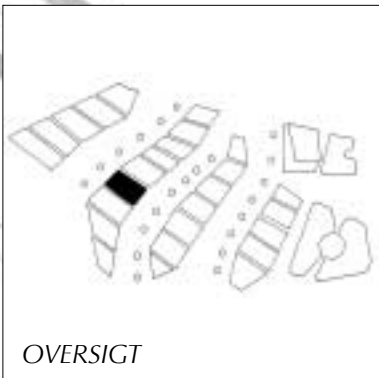
SP17

SP16

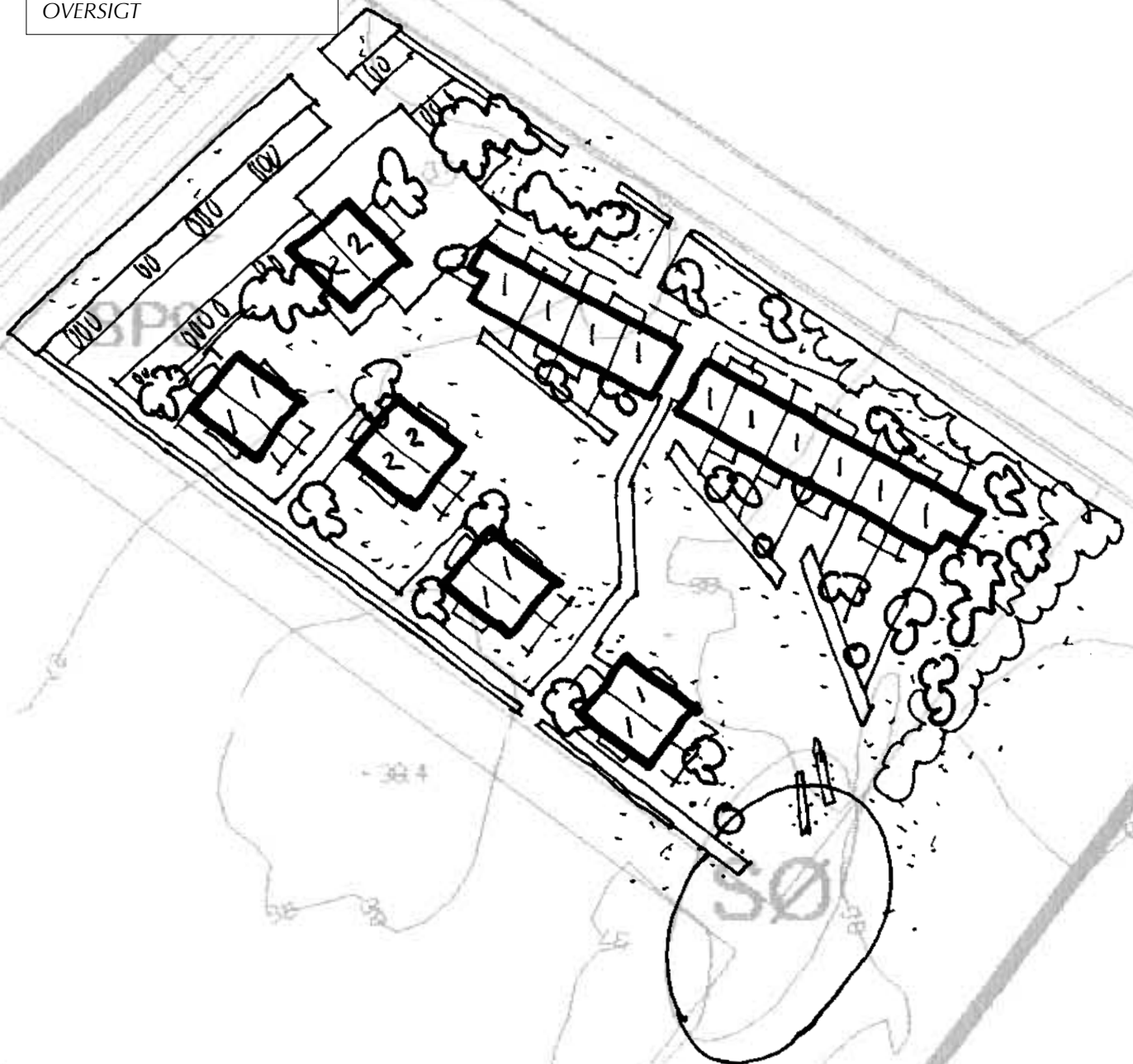
SP11

174
179

SP10



OVERSIGT



PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

9.8 Storparcel 9

9.8.1 Eksempel

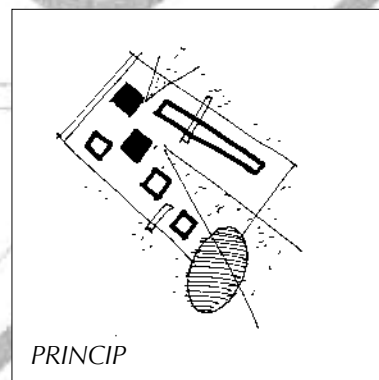
Bebyggelsen er tæt-lav i 1-2 etager. Eksemplet viser en bebyggelse, som er en kombination af to bebyggelsestyper, rækkehuset og punkthuset. Bebyggelsen er disponeret omkring en grønning, som har forbindelse fra fælleden og søen og ind gennem grønningen afsluttende ved fælleshuset. Her er der en lille plads, som forbinder grønningen med bagsiden af bebyggelsen. For at understrege bygningsforløbet fra grønningen til forpladsen er to af bygningerne i dette forløb i to etager, hvilket samtidig betoner tyngdepunktet op mod forpladsen. Parkeringen er samlet som fælles parkering langs stamvejen med mulighed for af- og pålæsning ved hver bolig.

9.8.2 Særlige biotoper

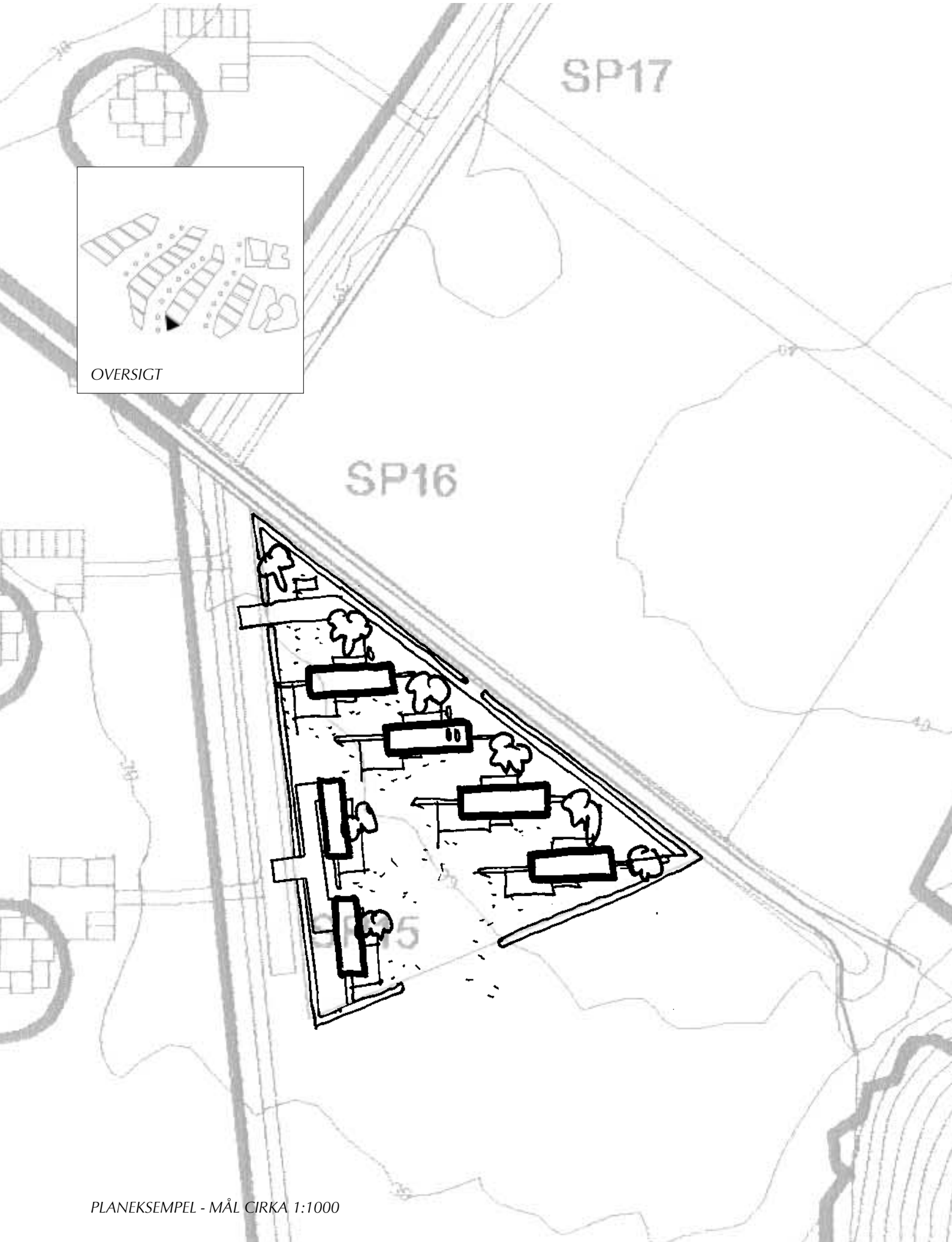
Et vådområde er omdannet til en sø, hvor grønningen forbindes med fælleden. Søen når også ind på naboparcellen, storparcel 8.



9. EKSEMPLER



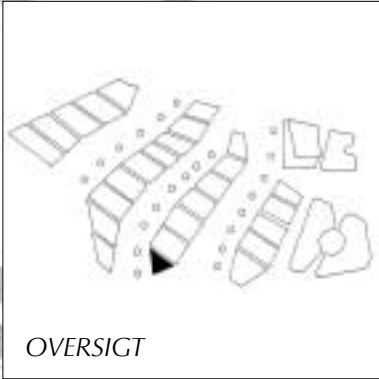
PRINCIP



SP17

SP16

SP5



OVERSIGT

PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

9.9 Storparcel 15

9.9.1 Eksempel

Bebyggelsen er åben-lav i 1-2 etager. Eksemplet viser en bebyggelse, hvor parcellerne har private terrassehaver omkring husene med en fælles grønning i midten, som giver udsigt fra hvert enkelt parcelhus. Hvert hus får en flot udsigt fra stuen og terrassen, som er afskærmet med levende hegn eller træhegn tæt ved huset.

Ved den viste disponering kunne man også tænke sig, at hvert hus kunne få en stor vinterhave eller stue i 2 etagers højde foran, opført som en glas-kube, der stikker ud og op fra selve huslængen. Herved vil der fremkomme en flot rytme i både bebyggelse og friarealer.

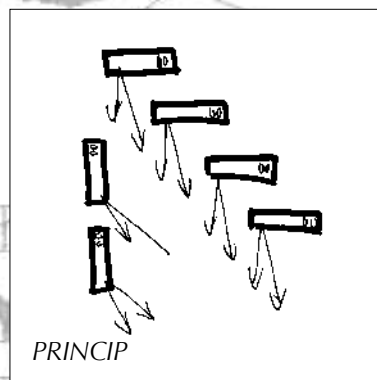
Adgangen til storparcellen sker fra fælles indkørsel to steder fra stamvejen. Dobbelt garage er bygget som en del af huslængen mod vejen, hvilket giver mulighed for en fin lille plads ved hvert enkelt hus.

9.9.2 Særlige biotoper

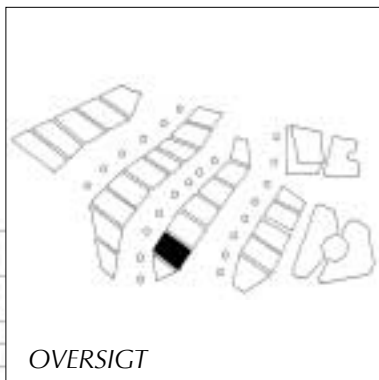
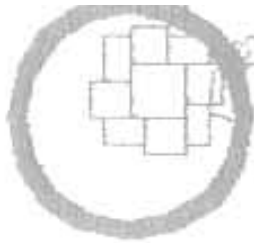
Der er ingen særlige biotoper på storparcellen, men storparcellen er orienteret mod et prægtigt landskabsrum, hvor de nye skovbælter afsluttes ned mod Koldingfjordskovens skovbryn.



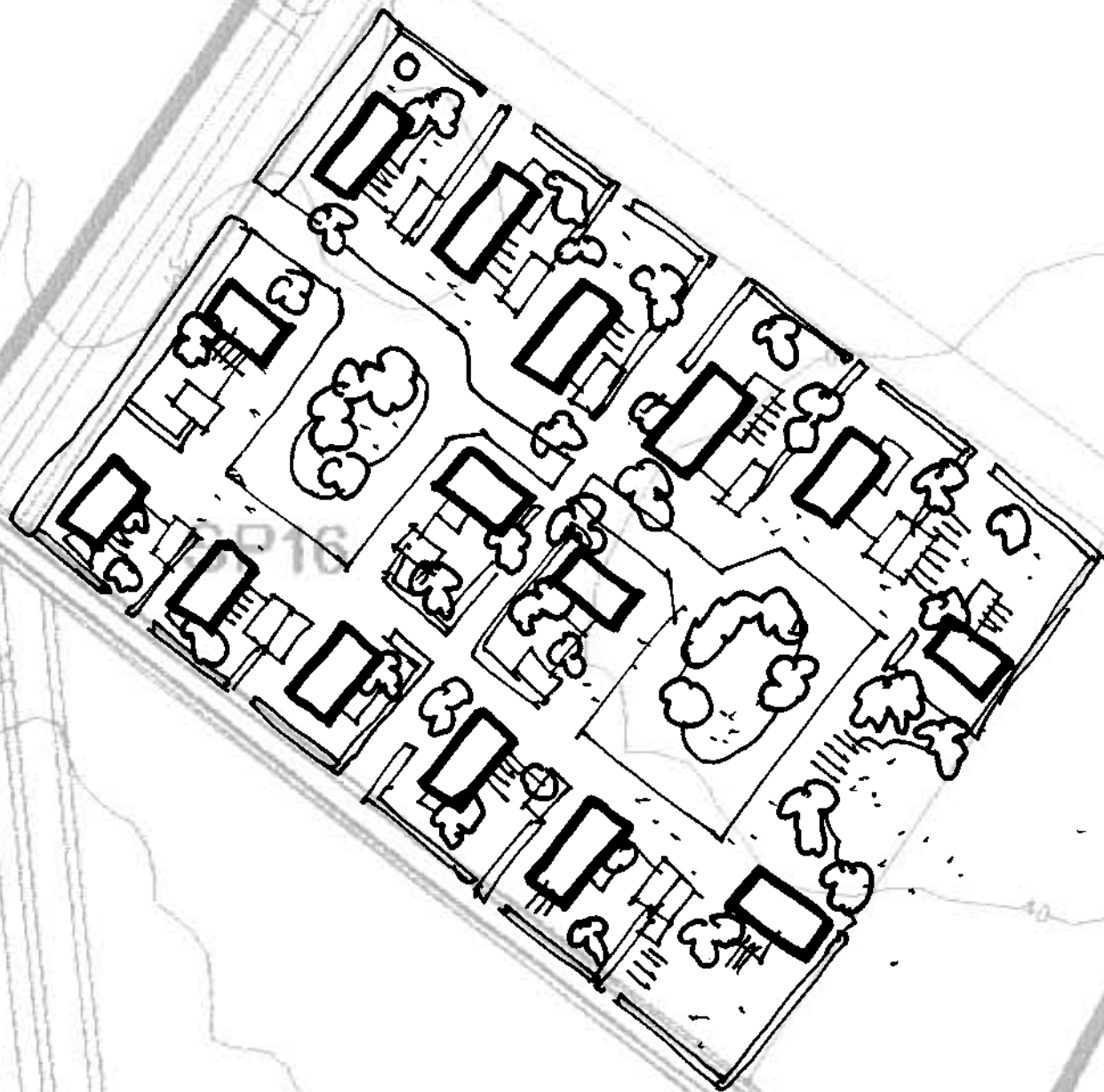
9. EKSEMPLER



SP22



SP17



PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

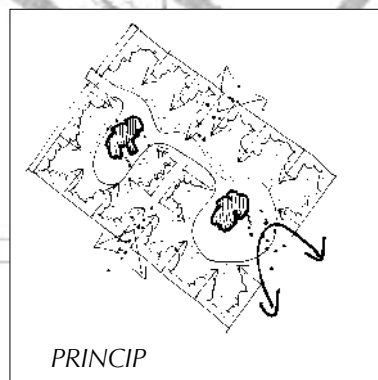
9.10 Storparcel 16

9.10.1 Eksempel

Bebyggelsen er åben-lav i 1-2 etager. Eksemplet viser en bebyggelse, hvor husene er fritliggende med åbne forhaver omkring to små gårdspladser. Små stier mellem parcelle og gårdspladserne giver mulighed for, at husene også kan ligge i skel. Herved opnås god udnyttelse af de mindre, private haver, samtidig med at der kan tilvejebringes et fællesskab omkring de små gårdspladser. Udhuse, hegn med træbeklædning, garager eller carporte er også med til at danne afskærmning mod naboer, så der opstår små rumdannelse ved husene, hvor slyngplanter, frugttræer m.v. kan danne grønne vægge omkring opholdsterrasserne.

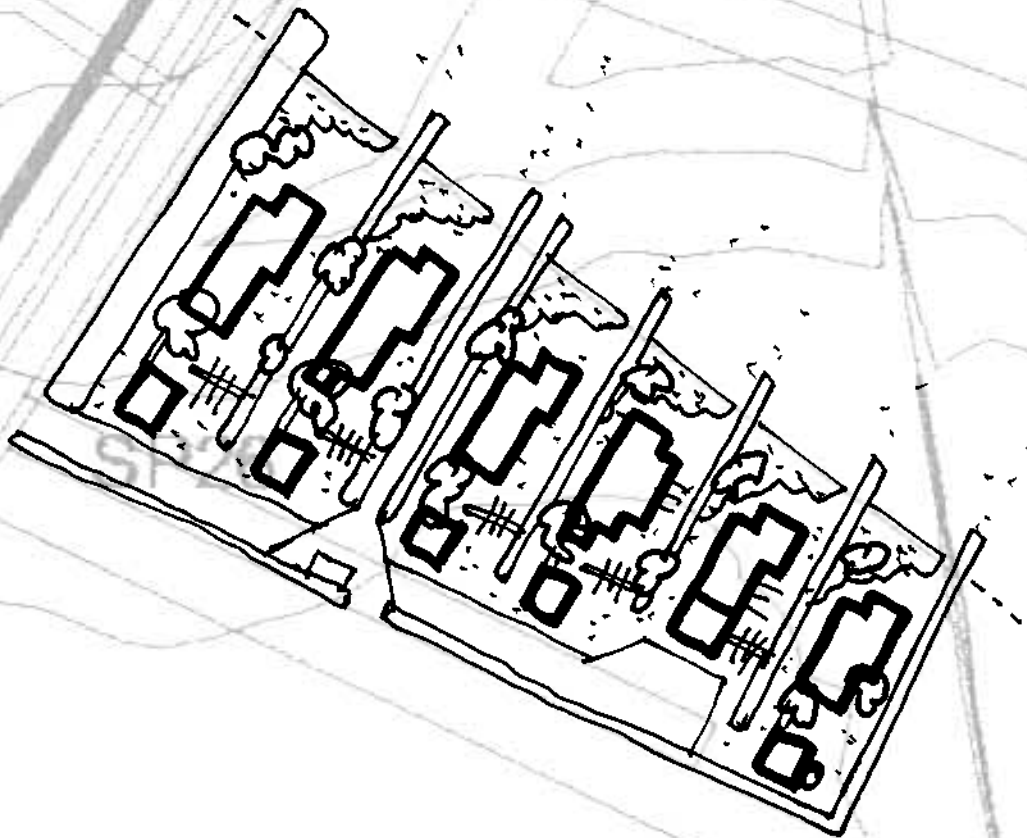
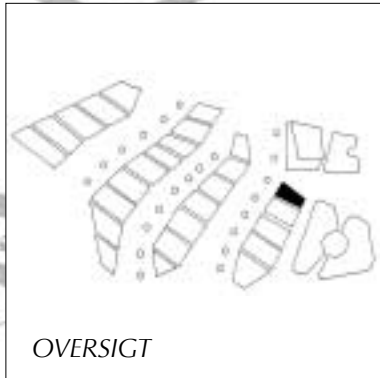
9.10.2 Særlige biotoper

Der er ingen særlige biotoper på storparcellen, men storparcellen er orienteret mod et fremspringende hjørne af Koldingfjordskoven, hvor et af områdets store slugtdannelser tager sin begyndelse.



9. EKSEMPLER

SP27



PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

9.11 Storparcel 26

9.11.1 Eksempel

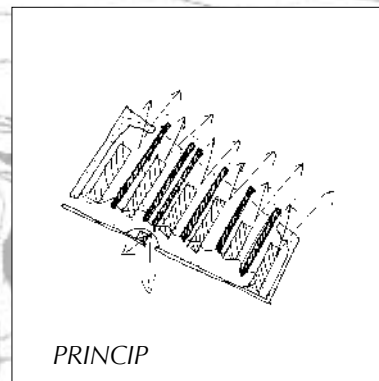
Bebyggelsen er åben-lav i 1 etage. Eksemplet svarer til storparcel 27 (se næste opslag). Disse to storparceller danner åbning for det store landskabsrum, som fortsætter ned i slugten mod Fjorddalen.

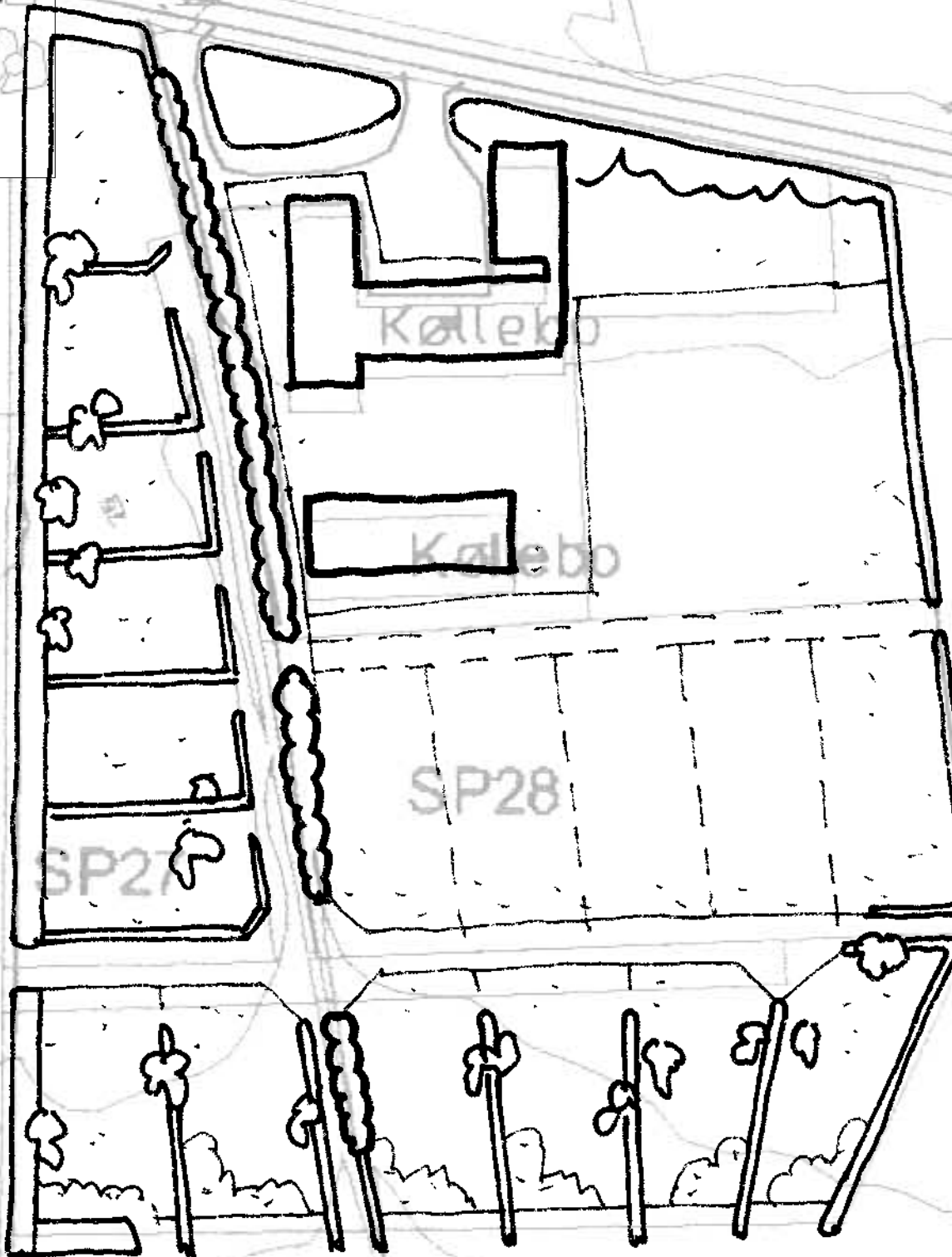
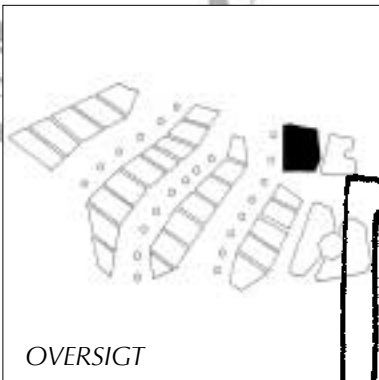
Storparcel 27 har en unik beliggenhed ud mod den begyndende slugtdannelse, hvilket også forpligter bebyggelsens udtryk ud mod fælleden.

Eksemplet viser fritliggende parcelhuse som længhuse adskilt af levende hegn, hvor de private haver er trukket lidt ind på storparcellen ud mod fælleden, så de bliver mindre dominerende. Herved sikres en bebyggelse, der udnytter stedets herlighedsværdier, uden at blive dominerende i landskabet. Grundene er lidt længere end for storparcel 27, idet der er behov for mere plads ved boligvejen, som ligger syd for husene. Forhaverne udformes som åbne haver afskærmet med fritstående hække mod vejen.

9.11.2 Særlige biotoper

Storparcellerne indeholder ikke særlige biotoper ud over det eksisterende hegn langs markvejen. Ude på fælleden vil der blive anlagt en sø ved frigravning af markdræn i området. Søen vil få forbindelse fra andre søer og tilsluttes den lille bæk længere nede i slugten ud mod Fjorddalen.





PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

9.12 Storparcel 27-28

9.12.1 Eksempel

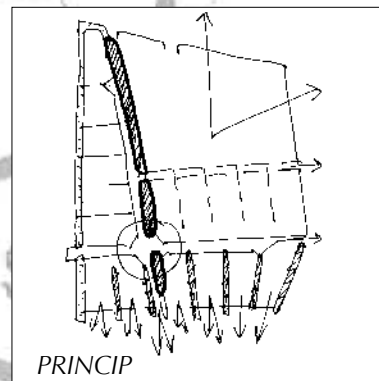
Bebyggelsen er åben-lav i 1 etage. Eksemplet omhandler også storparcel 28, Køllebo, hvor der er mulighed for en udstykning ud mod boligvejen for storparcel 27.

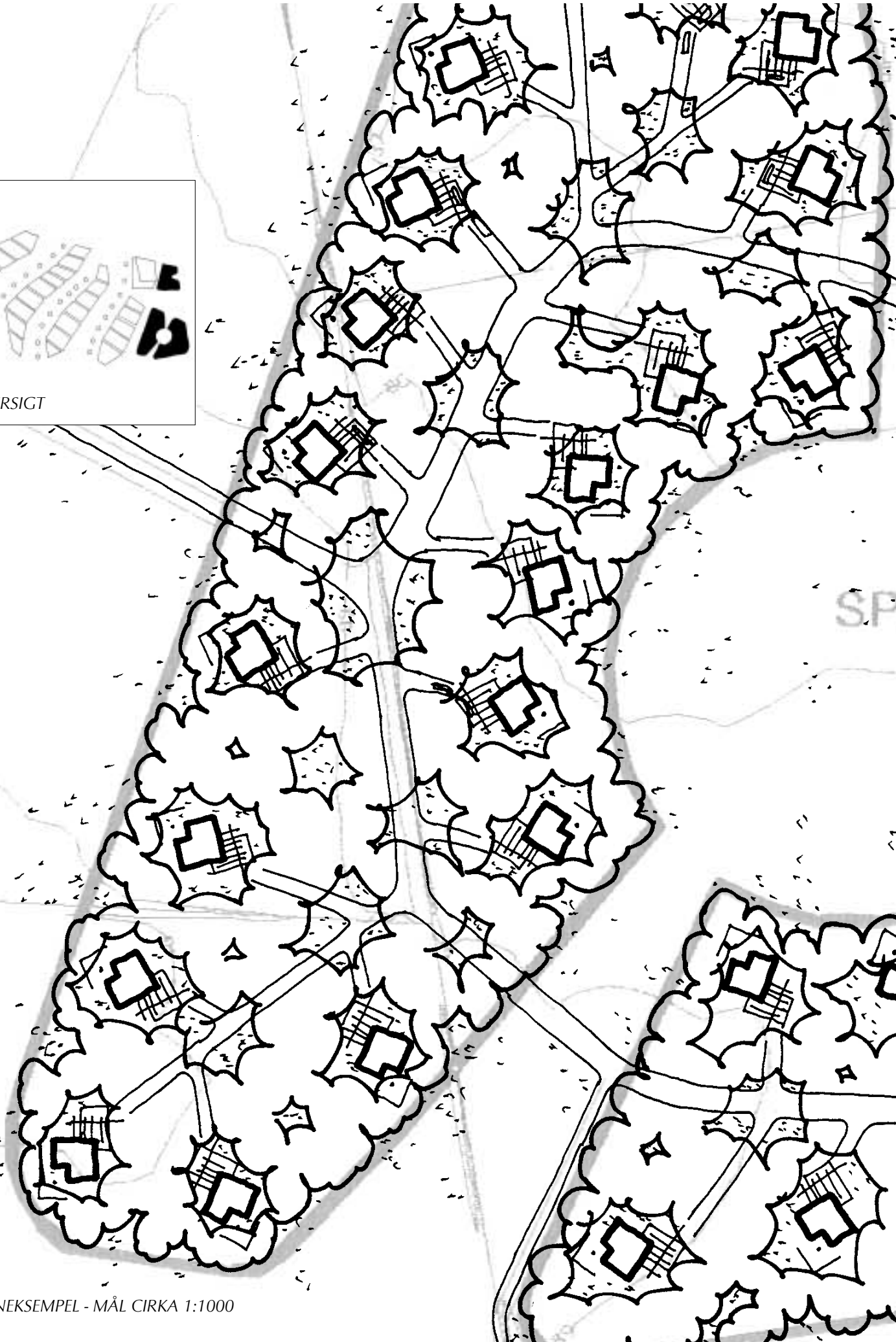
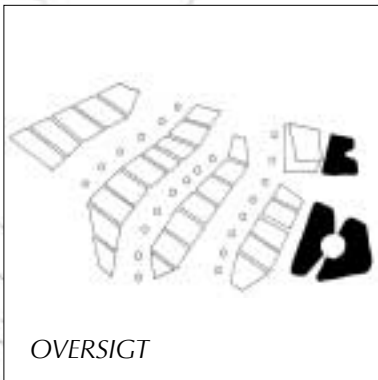
En del af storparcel 27 har en unik beliggenhed ud mod den begyndende slugtdannelse, hvilket også forpligter bebyggelsens udtryk ud mod fælleden. Storparcellen ligger overfor storparcel 26, se eksempel på side 96-97, som er en lignende bebyggelse. Disse to storparceller danner åbning for det store landskabsrum, som fortsætter ned i slugten mod Fjorddalen. Resten af storparcel 27 ligger op til det eksisterende markhegn mod Køllebo, hvor boligvejen placeres langs hegnet.

Eksemplet viser fritliggende parcelhuse som lænehuse adskilt af levende hegn, hvor de private haver er trukket lidt ind på storparcellen ud mod fælleden, så de bliver mindre dominerende. Herved sikres en bebyggelse, der udnytter stedets herlighedsværdier, uden at blive dominerende i landskabet.

9.12.2 Særlige biotoper

Storparcellerne indeholder ikke særlige biotoper ud over det eksisterende hegn langs markvejen. Ude på fælleden vil der blive anlagt en sø ved frigravning af markdræn i området. Søen vil få forbindelse fra andre søer og tilsluttes den lille bæk længere nede i slugten ud mod Fjorddalen.





PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

9.13 Storparcel 29-30

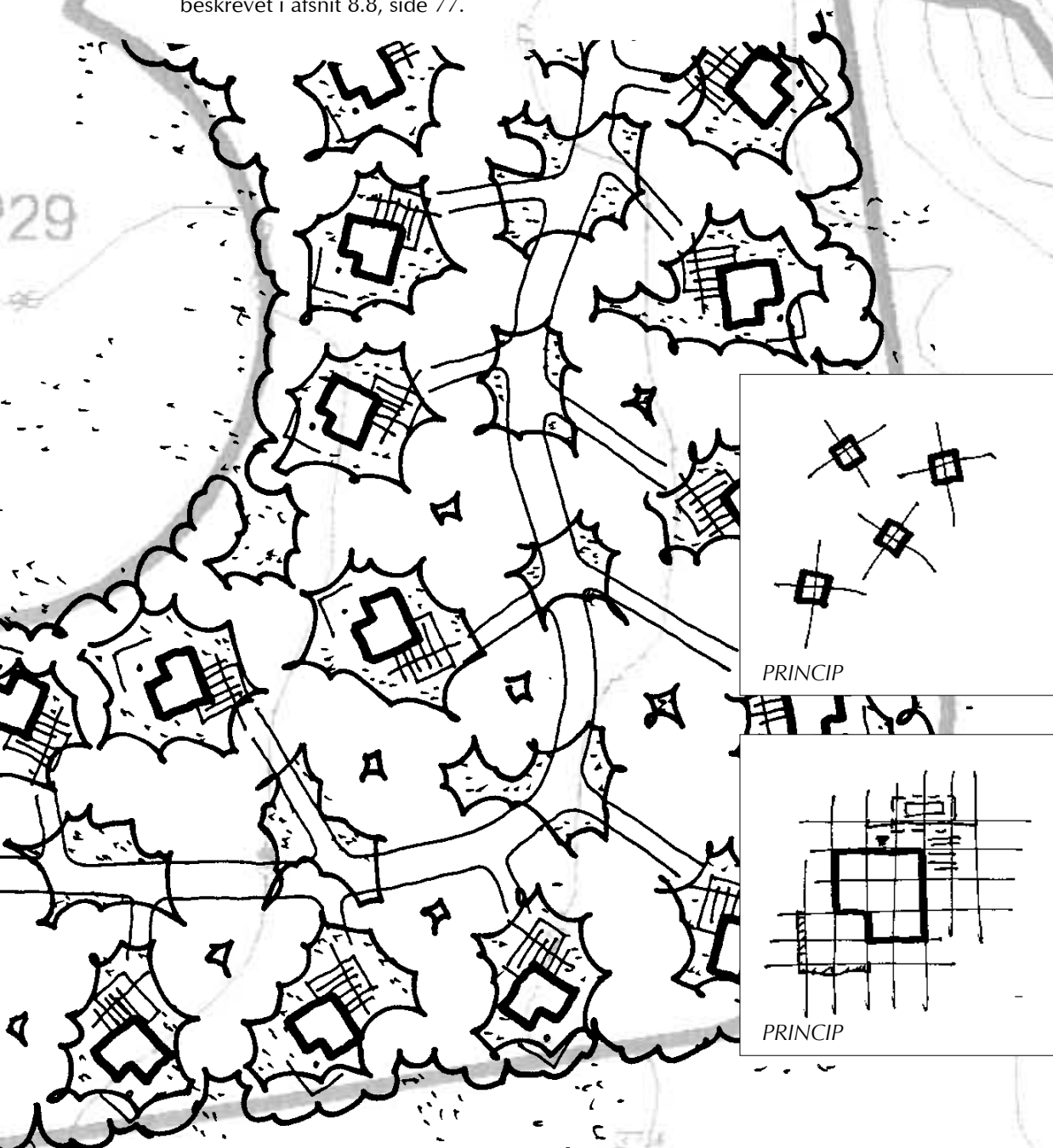
9.13.1 Eksempel

De to storparceller med skovvillaer er et af boligbyens nye bebyggelses- og boligtyper på parceller med skovagtig beplantning. Skovvillaerne er i tre etager, hvor mindst to tredjedele af den øverste etage skal anvendes til tagterrasse, således at facaderne føres med op omkring tagterrassen. Skovvillaerne ligger frit mellem skovens stammer i små lysninger, hvor en boligvej slynger sig gennem storparcellen med små vejslipper op til hver enkelt villa. Skovvillaerne skal beklædes udvendigt med træ, ikke malet men med patina.

Principper for bebyggelse, friarealer og den enkelte skovvilla er beskrevet i afsnit 8.8, side 77.

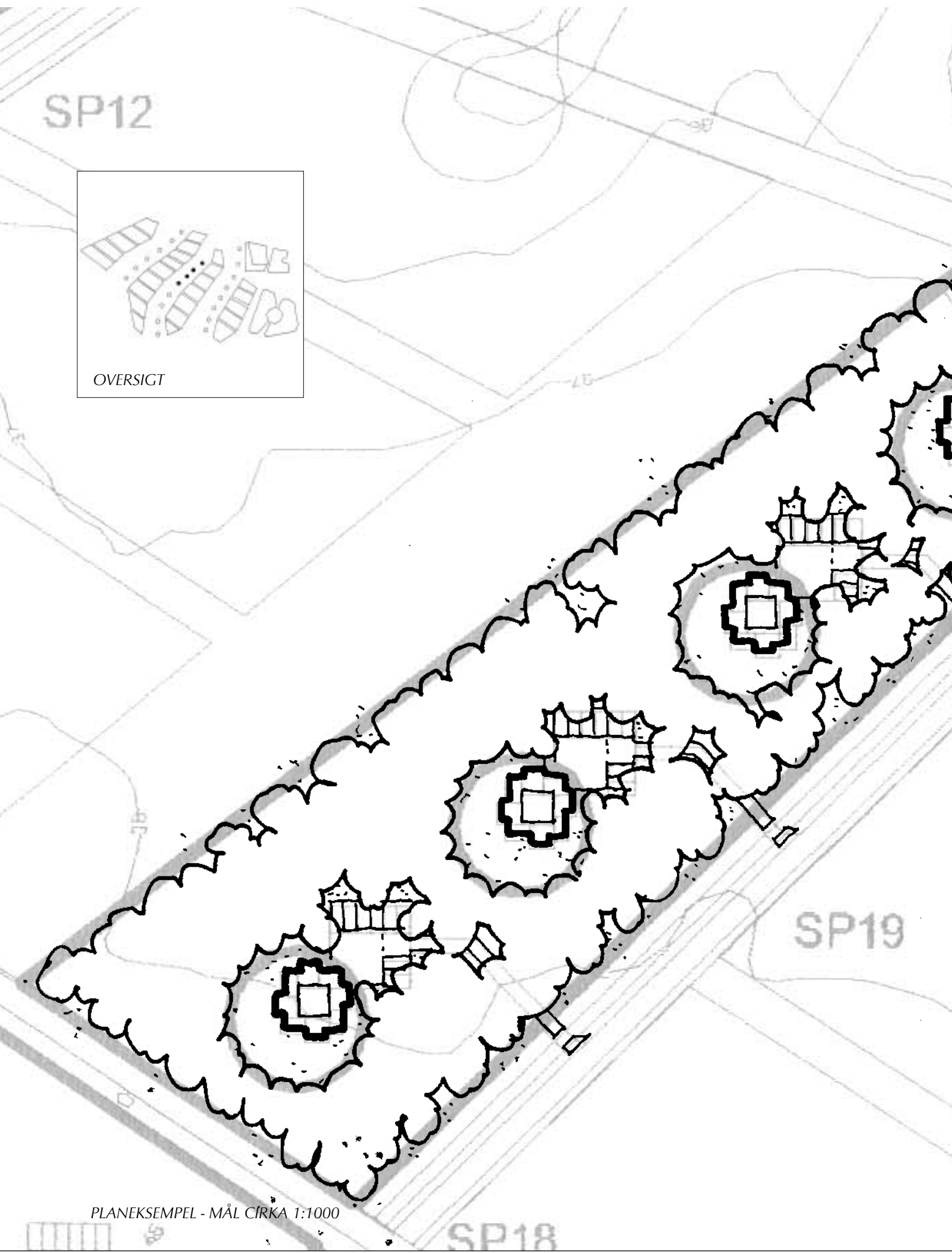
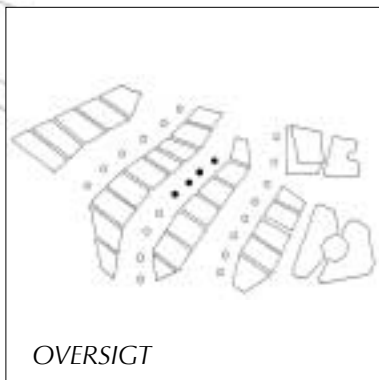
9.13.2 Særlige biotoper

Storparcellerne med skovvillaerne er i sig selv en særlig biotop, og er beskrevet i afsnit 8.8, side 77.



9. EKSEMPLER

SP12



PLANEKSEMPEL - MÅL CIRKA 1:1000

9.14 Storparcel 36

9.14.1 Eksempel

Storparcel 36 med punkthuse rummer fire parceller med hvert sit punkthus placeret som udsparringer i det nye skovbælte. Punkthuset i skovlysningen er et af boligbyens nye bebyggelses- og boligtyper. Det viste eksempel er de fire punkthuse som ligger langs stamvejen ud for storparcellerne 18-20.

Punkthusene skal opføres i tre etager med en åben tagterrasse eller en glasoverdækning af bygningens kerne. Punkthuset er placeret på kanten af en lille lysning, hvor der til den modsatte side er en mindre ankomstgård med seks parkeringspladser i garage eller carport, samt en overdækket port og en sidebygning med plads til affald, cykler m.v.

Principper for bebyggelse, friarealer og det enkelte punkthus er beskrevet i afsnit 8.9, side 79.

9.14.2 Særlige biotoper

Storparcellerne med punkthusene er i sig selv en særlig biotop, idet de ligger som en lysning i de nye skovbælter som bliver fredskov.

