

Almene boliger på Nordholmen

Delområde 3 – Projektmappe

18. maj 2022



1. Sammen om Nordholmen

- præsentation AABs vision

2. De fem vurderingskriterier

- hvordan vi byder ind

3. Gennemgang af projektet

- de fysisk og oplevelsmæssige rammer i forslaget

1. Sammen om Nordholmen

AAB's vision

Sammen om Nordholmen

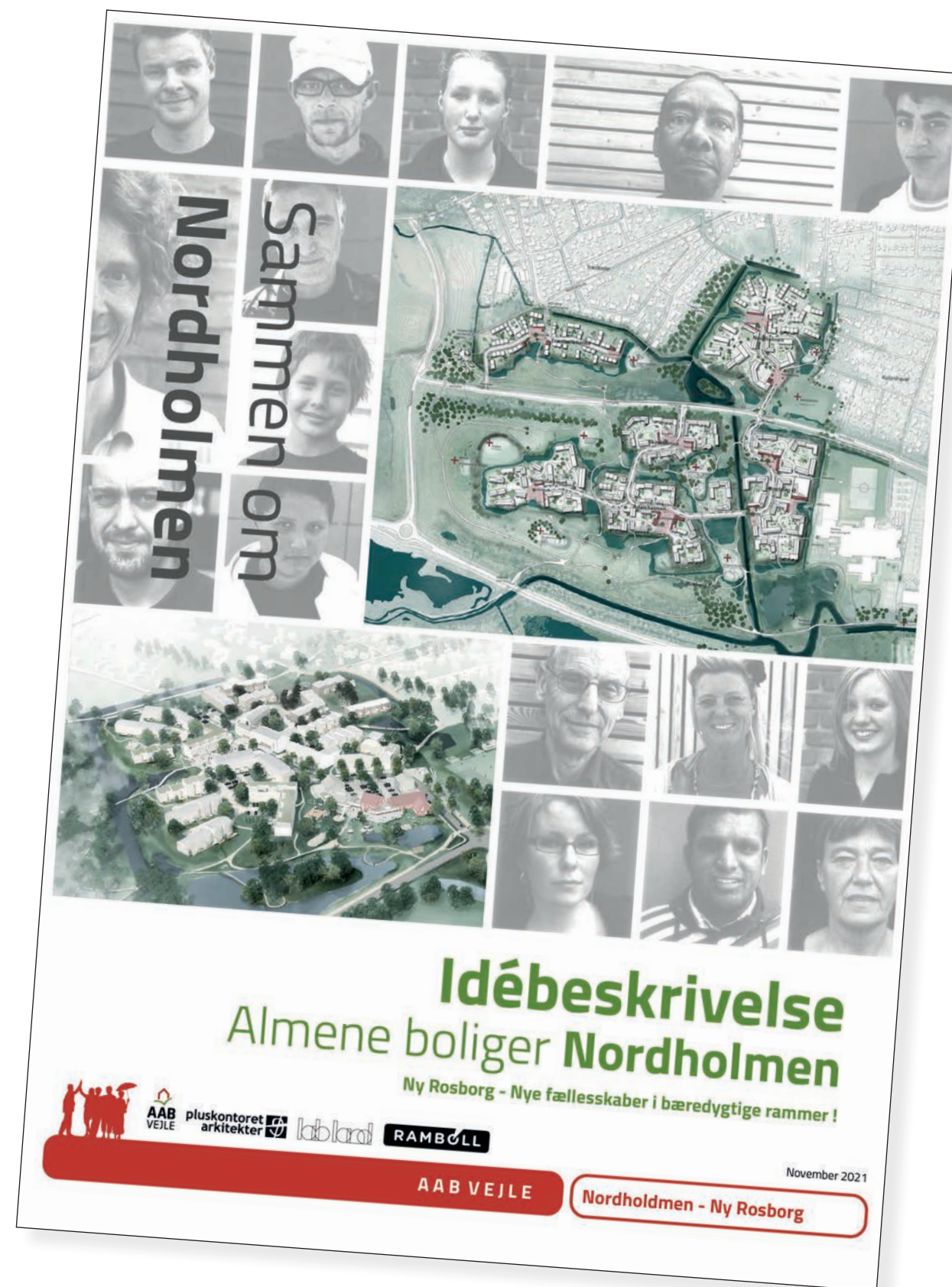
AABs vision

Alment boligselskab:

- Non-profit
- "Har det lange lys på"
- Stiller høje krav til materialer, teknikker
- Eje og drifte
- Bygger indenfor et rammebeløb
- Almenloven
- Socialt ansvar og erfaring
- Særlige behov
- Katalysator for fællesskaber

Et resilient udgangspunkt:

- Social bæredygtighed og fællesskab



Sammen om Nordholmen

AABs vision



AAB Vejle – Afd. Nordholmen / Projektbeskrivelse

Etableringen af bæredygtige fællesskaber har fra udgangspunktet været et kardinalpunkt for programmeringen af projektets egne rammer, og for vores engagement i hele Nordholmens fælles fortælling.

Ud over ambitionerne om at skabe en ny og levende almen boligafdeling med de bedste forudsætninger for at lykkes med fællesskaber fra starten, har projektet gennem forløbet haft en høj grad af involvering fra vores aktører. Løbende i processen er flere videnspersoner og organisationer budt ind for at kvalificere og sikre vores tiltags levedygtighed på den lange bane. Her har aktører og diverse erhvervsorganisationer især været givende i en dialog om vores beboerfaciliteter og erhversboliger. Gennem interne workshops, møder og vidensudveksling samt ved deltagelse på vores fælles workshops har det fysiske projekt fundet et stadie, hvor alle kan se potentialer og muligheder for understøtte egne behov og fælles interaktioner på tværs.

Der er fortsat en række fælles ambitioner som skal trykprøves i den næste fase. AAB vil være driver i at få udfordret lovgivningen, søge dispensationer og særlige puljer til at få implementeret den højest mulige grad af fællesskab. Her er erhvervslejemålene, fælles gæstebolig og faciliteter i fælleshuset til socialfællesskabsfacilitator for hele holmen mulige fyrtårne.

Følgende redegørelse beskriver AABs særlige bidrag til opfyldelsen af visionen for første etape i Ny Rosborg.



Sammen om Nordholmen

AABs vision

Aktørsamarbejde på Nordholmen

Gennem hele forløbet har vi haft en høj grad af involvering fra relevante aktører i form af videnspersoner og organisationer, som vi har budt ind for at kvalificere og sikre afdelingens eksistensgrundlag. Gennem vidensudvikling til workshops og i møder har vi fundet et stadie, hvor alle involverede parter kan se muligheder for såvel egne behov som inkluderende fællesskaber på tværs.

De forskellige aktører er indbudt til samarbejde med udgangspunkt i de målgrupper, som allerede fra første idébeskrivelse af projektet har udgjort bo-sammensætningen på Nordholmen. Målgrupperne ser ud som følger:

- Små familier og seniorer
- Enlige forældre
- Sårbare unge

De forskellige aktører har med hver deres kompetencer bidraget til at skabe rammerne for den kommende afdeling. En boligafdeling hvor fællesskab og læring får en helt central plads.

Aktørlisten, som løbende er blevet udvidet, ser i skrivende stund således ud:

- Mødrehjælpen
- Headspace
- DGI
- Nortec
- Ældrerådet
- Reflow
- City Vejle

Mødrehjælpen og Ældrerådet i Vejle har blandt andet bidraget med hvordan boligerne med fordel kan indrettes så de opfylder de fysiske krav, som små familier, seniorer og enlige forældre har brug for i dagligdagen. Derudover har Mødrehjælpen og Ældrerådet fremlagt konkrete forslag til, hvordan byliv - og kvartersaktiviteter for hele Nordholmen kan udformes.

Nortec har bidraget med kvalificerede beregninger for etablering af et fællesvaskeri, som bruger overfladevand i stedet for vand fra hanerne. Beregningerne viser store besparelser på henholdsvis strøm, vand, ressourcer og materialer, og vi kan med projektet dermed dokumentere store miljøbesparelser ved etablering af fællesvaskeri i afdelingen.

Samarbejdet med DGI er især kommet til udtryk ved deres deltagelse i workshop nr. II, hvor DGI kom med konstruktive input til, hvor der på Nordholmen kan indtænkes løbe- og cykelruter for eventuelt motionsglade kommende lejere. DGI har ligeledes bidraget med forslag til, hvordan en ejerforening kan organisere sig for at bevare og videreudvikle fællesskab gennem f.eks. løbe -, gå -, cykelture og meget mere.

Reflow har deltaget og bidraget i det bæredygtige spor ved at komme med input til, hvordan køkkenet i de nye boliger kan indrettes, således at man sikrer en korrekt sortering af alt. Det planlægges i projekterings- fasen, at Reflow skal inddrages når bygherre går i dialog med køkkenleverandør. Ligeledes har Reflow fremlagt konkrete forslag til, hvordan der kan skabes bylivs- og kvartersaktiviteter for hele Nordholmen.

Aktørsamarbejdet har vist sig enormt givende og værdifuldt, og for flere af aktørerne er det planen, at de også fremadrettet skal involveres samt være en del af det færdige projekt. I AAB Vejle ser vi frem til et fortsat udbytterigt samarbejde.



pluskontoret
arkitekter



2. De fem vurderingskriterier

Hvordan byder vi ind



KRITERIE 1:
Fællesskaber i bylivet



KRITERIE 2:
Boliger



KRITERIE 3:
Arkitektonisk kvalitet



KRITERIE 4:
Bæredygtigt byggeri



KRITERIE 5:
Klima



KVARTERSPLADS

2

3

4

SKULDERPLADSEN

4

7

6

5

1

UDFORSAMLINGSBUS

NATURLEGEPLADS

KVARTERSPLADS



pluskontoret
arkitekter



RAMBOLL

De fem vurderingskriterier

Hvordan byder vi ind

De fem vurderingskriterier er udvalgt ud fra de fem værdier, som vi har valgt at arbejde med i projektet. De fem værdier er: **Sammenhæng, Samarbejde, Udfordring, Udfordring og Udfordring**. De fem værdier er udvalgt ud fra de fem værdier, som vi har valgt at arbejde med i projektet.

De fem værdier er udvalgt ud fra de fem værdier, som vi har valgt at arbejde med i projektet. De fem værdier er: **Sammenhæng, Samarbejde, Udfordring, Udfordring og Udfordring**. De fem værdier er udvalgt ud fra de fem værdier, som vi har valgt at arbejde med i projektet.

I projektet tilbydes disse fællesskabsfunktioner som er udarbejdet i samarbejde med vores aktører:

- 1: Udeforsamlingshus** For alle - særligt institutionen. I samarbejde mellem AAB, DGI og holmens øvrige brugere.
- 2: Fællesvaskeri med tilknyttet delebilordning** For alle - I samarbejde med Nortech og delebiludbyder.
- 3: Indsamling af plastaffald til omstøbning som byrumsinventar** For alle - I samarbejde med Reflow
- 4: Rum til liberalt erhverv** I relation til og brug for beboere med CVR numre i AABs afdelinger – City Vejle og VK.
- 5: Fælleslokale** Til beboere og gæster samt Mødrehjælpen & Headspace
- 6: AAB adm. / træningsrum** Til Beboere og gæster
- 7: Gæstebolig** Til beboere og beboergæster

KRITERIE 1:



Fællesskaber i bylivet

I AAB Vejles unikke projektområde som spænder mellem begge bydelens kvarterspladser og fælles bygade, har vi haft stor fokus på at skabe en aktiv stueetage indenfor de muligheder den almene sektor råder over.

Vi har samlet udadvendte faciliteter mod de to kvarterspladser og skabt rum til at boligerne langs bygaden kan indtage gaderummet og skabe liv i kantzonen. Den nære kantzone differentieres fra gaderummet ved et smalt belægningsskift, der sikrer privatsfæren og inviterer til, at beboerne indtager gaderummet som en forlængelse af deres bolig.

Bygningernes indbyrdes placering på grunden skaber desuden varierede kig og adgange til bebyggelsens indre gårdmiljø og videre ind på Nordholmen. I gårdmiljøet placeres et offentligt udefælleshus. Udefælleshuset ligger i forlængelse af den første kvartersplads og holmekant og er således et synligt pejlemærke fra ankomsten til hele Nordholmen.

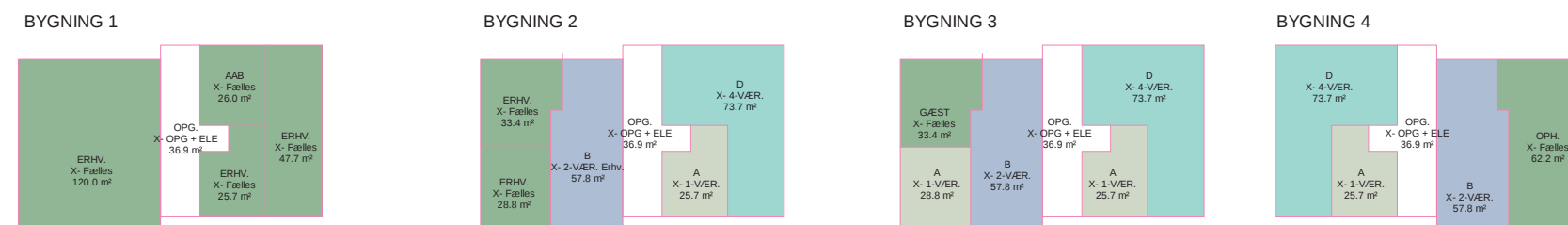
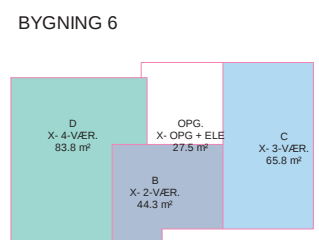
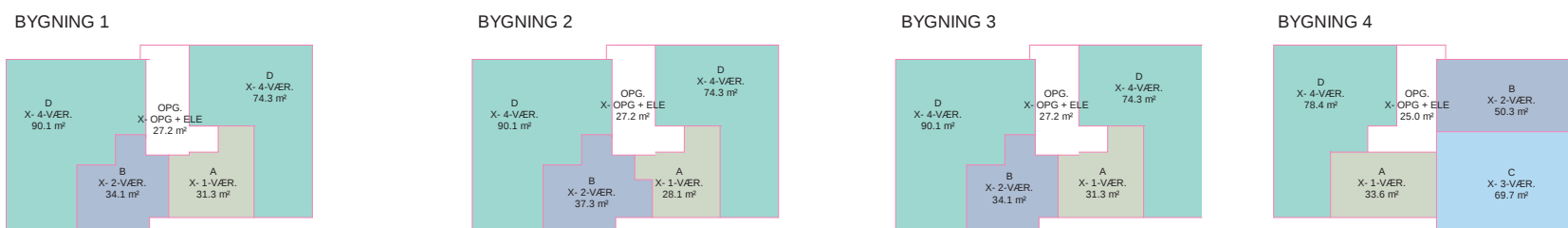
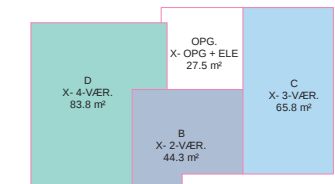
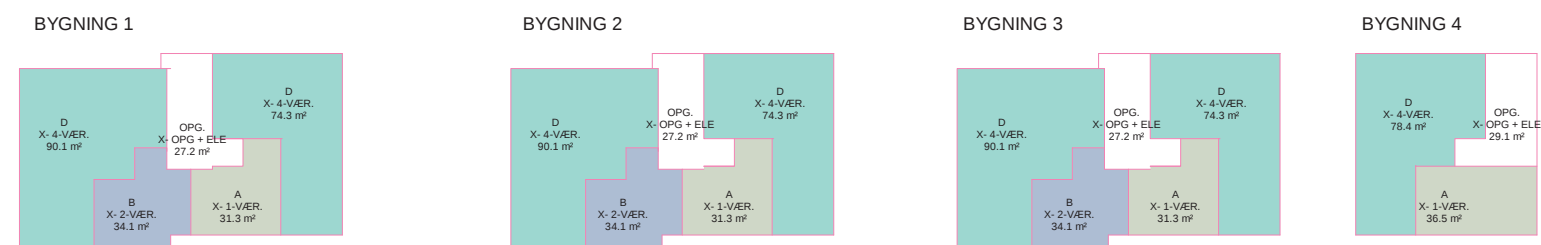
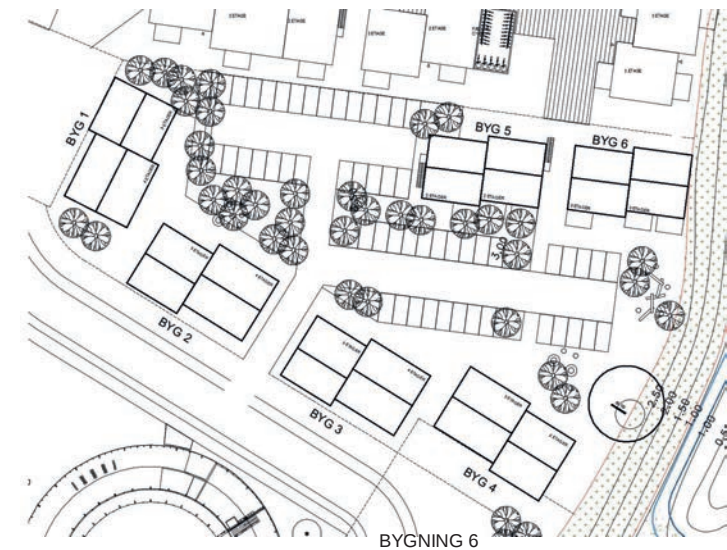
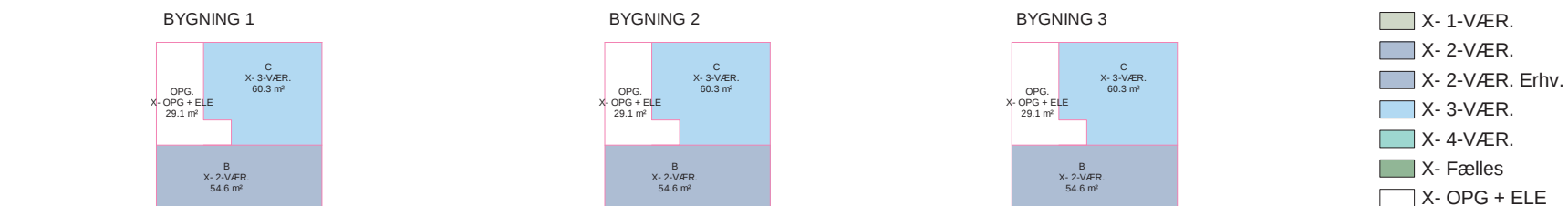
Udefælleshuset udføres i et klart defineret formsprog -som en rund figur, beklædt i træ, som signalerer en åbenhed og imødekommenhed i samme stil som Nordholmens øvrige fælles og offentlige faciliteter.

På den centrale kvartersplads etableres ligeledes fællesskabsorienterede funktioner, således vores særlige tilbud bliver synlige for de øvrige beboere og brugere på Nordholmen.

Uderummet i AAB's område efterstræber, at åbne sig op for omgivelserne og trækker på de kvaliteter, som de to kvarterspladser byder på. Kvarterspladsernes rumlighed og funktion forstærkes ved at trække pladserne med ind på delområdet. På så vis opnås en usynlig og flydende overgang mellem det offentlige rum og AAB's område, noget der sikrer at delområdet bliver en naturlig del af Nordholmens heldhed og iscenesætter de fællesfunktioner, som de tilstødende bygninger rummer.

Boligtyper

Foreløbig disponering



pluskontoret
arkitekter



De fem vurderingskriterier

Hvordan byder vi ind

Der forventes der etableret 63 stk. boliger og 4 erhvervslejemål i alt. Der forventes der etableret 57 p-pladser i alt. Der forventes der etableret 4.128 m² boligareal og 377 m² fællesareal inkl. erhvervslejemål. Ca. 4.500 m² totalt, etableret på grundarealet 5.500 m² = bebyggelsesprocent **81%**

Der forventes der etableret 12 stk. 1 værelsesboliger og 18 stk. 2 værelsesboliger i alt. Der forventes der etableret 13 stk. 3 værelsesboliger og 20 stk. 4 værelsesboliger i alt. Der forventes der etableret 6 stk. 0,5 p-plads og 18 stk. 1,0 p-plads i alt. Der forventes der etableret 13 stk. 1,0 p-plads og 20 stk. 1,0 p-plads i alt.

Der forventes der etableret 63 stk. boliger og 4 stk. erhvervslejemål i alt. Der forventes der etableret 57 stk. p-pladser i alt. Der forventes der etableret 4.128 m² boligareal og 377 m² fællesareal inkl. erhvervslejemål. Ca. 4.500 m² totalt, etableret på grundarealet 5.500 m² = bebyggelsesprocent **81%**

I projektet forventes der at blive etableret nedenstående boligetyper:

Boligtyper:

12 stk. 1 værelsesboliger	x 0,5 p-plads = 6 stk.
18 stk. 2 værelsesboliger	x 1,0 p-plads = 18 stk.
13 stk. 3 værelsesboliger	x 1,0 p-plads = 13 stk.
20 stk. 4 værelsesboliger	x 1,0 p-plads = 20 stk.

Boliger i alt:

63 stk. boliger
4 stk. erhvervslejemål

P-pladser i alt:

57 stk. p-pladser

Totalt forventes der etableret:

4.128 m² boligareal
377 m² fællesareal inkl. erhvervslejemål

Ca. 4.500 m² totalt, etableret på grundarealet 5.500 m² = bebyggelsesprocent **81%**

KRITERIE 2:



Boliger

Som almen boligorganisation, har AAB Vejle stor andel i at skabe en blandet by, og tilbyder indenfor eget projekt en palette af boligtilbud som favner et bredt udsnit af befolkningen.

Med udgangspunkt i prognoser for befolkningsudviklingen i Vejle, orienteres boligerne mod den stigende gruppe af seniorer, men også mod de mindre børnefamilier som endnu ikke har etableret sig i egen bolig. Som et særligt tiltag for at sikre en blandet og levedygtig beboersammensætning, er **Mødrehjælpen** og **Headspace** involveret i at bidrage til indretning og placering af en række mindre boliger til unge og små familier. For at understøtte dette tiltag udvikles fællesfaciliteter i tæt samarbejde med disse to grupper samt med de øvrige aktører i en erkendelse af et stort potentiale i dette møde.

Vores særlige ønske om at implementere lokaler til liberale erhverv tager udgangspunkt i en samfundsudvikling, hvor hjemmearbejdespladsen og muligheden for at drive mindre virksomhed kommer i fokus. Sammen med Nordholmens øvrige private bygherrer kan der skabes et lille vækstcenter af tilsvarende tilbud omkring den centrale kvartersplads. Placeringen af vores erhvervsenheder er valgt ud fra en fleksibilitet, hvor de både kan sammenbygges fysisk med et mindre boliglejemål eller tilgå en større fællesfacilitet alt efter fremtidens mønstre.

De fem vurderingskriterier

Hvordan byder vi ind

KRITERIE 3:



Arkitektonisk kvalitet

Kvalitet og valget af langtidsholdbare løsninger og materialer er vigtige hjørnesten i den almene sektors nybyggeri. Den nye afdeling på Nordholmen vil derfor naturligt afspejle denne DNA i både udformning og udtryk, i såvel bygningsmasse som i udenomsarealer. Vores projektområde er fra starten underlagt en lang række fysiske forudsætninger med afsæt i den geografiske placering på holmen og masterplanens overordnede principper om især højder og aktiviteter omkring de to kvarterspladser. Derudover ønskes en høj udnyttelsesgrad på grunden, hvilket naturligt afleder et tilsvarende parkeringsbehov.

Vores bebyggelse orienteres primært mod de to kvarterspladser og den mellemliggende stamvej. Bygningsvolumner grupperes i par, to og to, med en varieret forskydning og etagehøjde. Bebyggelsen definerer en klar afgrænsning mod gaden som en karrestruktur. Samtidig efterlades der plads til små rum, overgange og gennemgange mellem gade og bygning samt adgang til den bagvedliggende gård.

I stueplan afvikles både boliger, erhverslejemål og fællesfaciliteter. Oplevelsen langs gade og kvarterspladser fremstår i klassisk motiv, som en tung base med en øget etagehøjde.

For at understrege de bagvedliggende funktioner trækkes de store vinduespartier tilbage fra facaden ved boligerne, hvilket giver plads til en indbygget bænk som sammen med et markeret belægningsareal understreger en klart defineret privatsfære.

Ved de udadvendte funktioner holdes vindues- og dørpartier fremme i facaden og uden belægningsskift inviteres ind og efterlader plads til at brugerne kan indtage uderummet til udstilling og salg mv.

Den øgede etagehøjde giver mulighed for at indarbejde hemse i de mindre stueplansboliger, hvilket giver en tilbagetrukket og skærmet soveplads til beboerne i stueplan.

De ovenpåliggende etager fremstår med et lettere udtryk i en metalpladebeklædning. Materiale og motiv føres med videre på tagfladerne for at få et ensartet og roligt udtryk. Tagrender og nedløbsrør udføres i et sammenhængende homogent materiale og farvevalg. Altaner og franske altaner vil blive brugt som et aktivt element på facaderne for at skabe en variation på et roligt bagvedliggende motiv af taktfaste vinduesbånd.

Det overordnede materialevalg med tegl i bunden og en plade øverst taler ind i ønsket

om et princip, hvor udsatte materialer udelades i gadeplan til fordel for langtidsholdbare og robuste løsninger. Det lette materialevalg på de store flader vil fremstå i god synergi med den øvrige holms arkitektur, hvor lette beklædninger i plade og træ vil være fremherskende.

Mod det nordlige delområde 4 indgår vores bebyggelse i en mere direkte dialog med Industriens Pensions bygninger og gadestruktur. Her orienteres almene og private boliger omkring et lille torv, hvilket betyder at vores bebyggelse har en ensartet etagehøjde og facadeudtryk og vil fremstå med private haver i stueplan med den mere landskabelig placering.

Bebyggelsens udefælleshus fremstår i lighed med Nordholmens øvrige definerede fællesfaciliteter som en adskilt cirkulær bygning primært udført som et let og uisolaret byggeri i træ. Med den markante placering i ankomstaksen til holmen bliver udeforsamlingshuset et naturligt første møde med denne fælles fortælling og udgangspunkt for en udforskning af både ådal, kant og holm.

I friarealerne er der i fællesskab med de øvrige rådgivere på holmen arbejdet aktivt med et oplevet grønt parkeringsprincip som opløser oplevelsen af store parkeringsflader. Adgangsveje og parkeringspladser er udlagt i en grusbelægning som over tid kan arbejde med de forventede sætninger på grunden. Samtidig etableres en skovinspireret træbeplantning i forskellige grader af tæthed for at opdele fladerne og skabe forskellige grønne rum i gården.

En grøn og naturlig beplantning med enggræs, stauder og bunddække trækker holmekanten med dybt ind i gårdrummet og laver små opholdsflader til beboerne. Det centrale gårdrum gives en karakter med parkpræg uden skarpe kanter, niveauforskelle samt med et blødt og naturligt udtryk. Mod kvarterspladserne og gaden øges belægningsgraden for at understrege en mere urban karakter

I projektet er der arbejdet med følgende arkitektoniske kvaliteter:

- Klar identitet i samspil med naboer
- Variation af bygningshøjder og fremspring
- Særlig bearbejdning af stueetage mod gade og torve
- Velkendte og langtidsholdbare materialer
- Friarealer i et naturligt tema med klare oplevede møder i overgange



pluskontoret
arkitekter



MATERIALEUDTRYK

Udseende og kvalitet



De fem vurderingskriterier

Hvordan byder vi ind

KRITERIE 4:



Bæredygtigt byggeri

Vi ønsker at bidrage til at passe på vores fælles ressourcer gennem en bæredygtig tilgang til byggeri og drift og adressering af klimamæssige hensyn i disponering og indretning af udearealer.

Som alment boligselskab er vi i planlægningen af byggeriet underlagt et rammebeløb, som vi skal kunne opføre byggeriet indenfor, ligesom der fra Byggeskedefonden er særlige krav til anvendelse af veldokumenterede, kendte byggetekniske løsninger. Derfor stiller vi høje krav til dokumentation af alle de produkter og materialer som indbygges i vores projekter. At bygge bæredygtigt er i dag en forudsætning for alt nybyggeri i form af krav i bygningsreglementet. Disse krav skærpes i fremtiden og vil med stor sandsynlighed indhente vores projekt.

Derfor vil vi aktivt screene vores materialelag ift. Byggeriets Materialepyramide og vælge de materialer som har det absolut laveste CO2 forbrug indenfor vores råderum.

Driften af bygninger og udearealer er i et bæredygtigt perspektiv meget relevant, da det pågår over en lang periode. Vi har det lange lys på. U hensigtsmæssig drift kan true kvaliteten af komponenter og materialer, hvilket påvirker den cirkulære værdi. Derfor vil vi under projektudviklingen inddrage driftsfolkene og sætte fokus herpå, ligesom en grøn drift af udearealer med bl.a. 'driftsfrie' løsninger der fremmer biodiversiteten vil være centrale elementer.

I forbindelse med en mulig DGNB certificering af hele Nordholmen vil vores primære løftestænger være den sociale bæredygtighed og den indlejrede processuelle tilgang vi har haft med brugere og aktører. Ligeledes vil vores ønske om reduktion af resurser i driftsperioden med fokus på fællesvaskeriet og mulig opsamling af regnvand fremstå som et særligt bæredygtigt element i den samlede fortælling om Nordholmen.

KRITERIE 5:



Klima

Grundens beskaffenhed og strategien om en permeabel parkeringsflade med grusbelægning giver gode muligheder for at håndtere, nedsive og tilbageholde regnvand i det omfang som på den længere bane afklares.

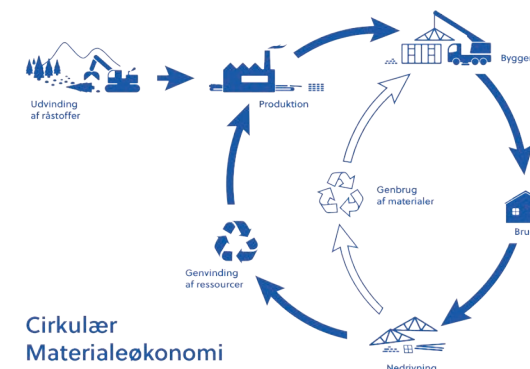
Grundens beskaffenhed og strategien om en grøn opløst parkeringsflade giver gode muligheder og at håndtere og nedsive og tilbageholde regnvand i det omfang som på den længere bane afklares.

Friarealerne er disponeret således at der kan etableres regnvandsbassiner eller -bede, hvor tagvand og overfladevand kan opsamles og nedsives eller forsinkes. Ved særlige hændelser vil overløb på terræn i åbne render kunne lede vandet fra vores magasiner til holmekanterne og videre ud til den endelig recipient.

Bede vil fremstå som naturlige grøftekanter med en resilient beplantning som øger biodiversiteten på vores egen grund. Ligeledes vil den mulige regnvandsopsamling til vaskeriet kunne vises som et aktivt og synligt bæredygtigt element i hverdagslivet på holmen.

De grønne arealer i uderummet udlægges med et vildt og naturligt udtryk i forlængelse af holmens omgivende landskab. Der sikres en stor artsvariation og derved en beplantning, som sikrer en god biodiversitet. De grønne arealer suppleres med naturlige stensætninger, kvasbunker, mindre træstammer mv. som understøtter det naturlige udtryk og som kan fungere som levesteder for dyr og insekter.

BYGGERIETS MATERIALEPYRAMIDE



pluskontoret
arkitekter



3. Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsesmæssige rammer i forslaget



På de følgende sider fremstilles forslaget til realiseringsplanen for delområde 3

I forudgående redegørelsen for opfyldelse af "de 5 tildelingskriterier" har vi redegjort for de faktorer der har været drivkræfterne bag udformningen af bebyggelsen.

Primære fokuspunkter er:

- Aktørerne som drivere til boligudformning og nære fællesfaciliteter
- Fællesskabet på holmeniveau og på afdelingsniveau
- Offentligt orienterede funktioner mod kvarterspladserne
- "Levende" kantzone langs bygaden og i passagerne
- Stiforbindelse til Delområde 4
- Skovparkering som fælles greb på alle delområder
- Variation i bygningshøjder

Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget

Stueplan for bebyggelsen
ej i målestok

KVARTERSPLADS

SKULDERPLADSEN

NATURLEGEPLADS

UDEFORSAMLINGSHUS

KVARTERSPLADS

Forbindelse til
delomr. 4

Cykelparkering

Cykelparkering

Cykelparkering

Cykelparkering

Terrasser

Terrasser

Vildsom bundbeplantning

Skovparkering på grus
29 pladser

Cykelparkering

Grusbelægning

Cykelparkering

Kantzone

Kantzone

Nedgravet
affaldscontainer

Betonbelægning

'Panoramaterrassen'

Ophold

Mulighed for udvidelse
af parkering
8 pladser

Det store landskab trækkes
ind i gårdrummet

Regnvandsø

Skovparkering på grus
15 pladser

Skovparkering på grus
13 pladser

Vildsom bundbeplantning

Cykelparkering

Grusbelægning

Cykelparkering

Cykelparkering

Kantzone

Cykelparkering

Indkørsel

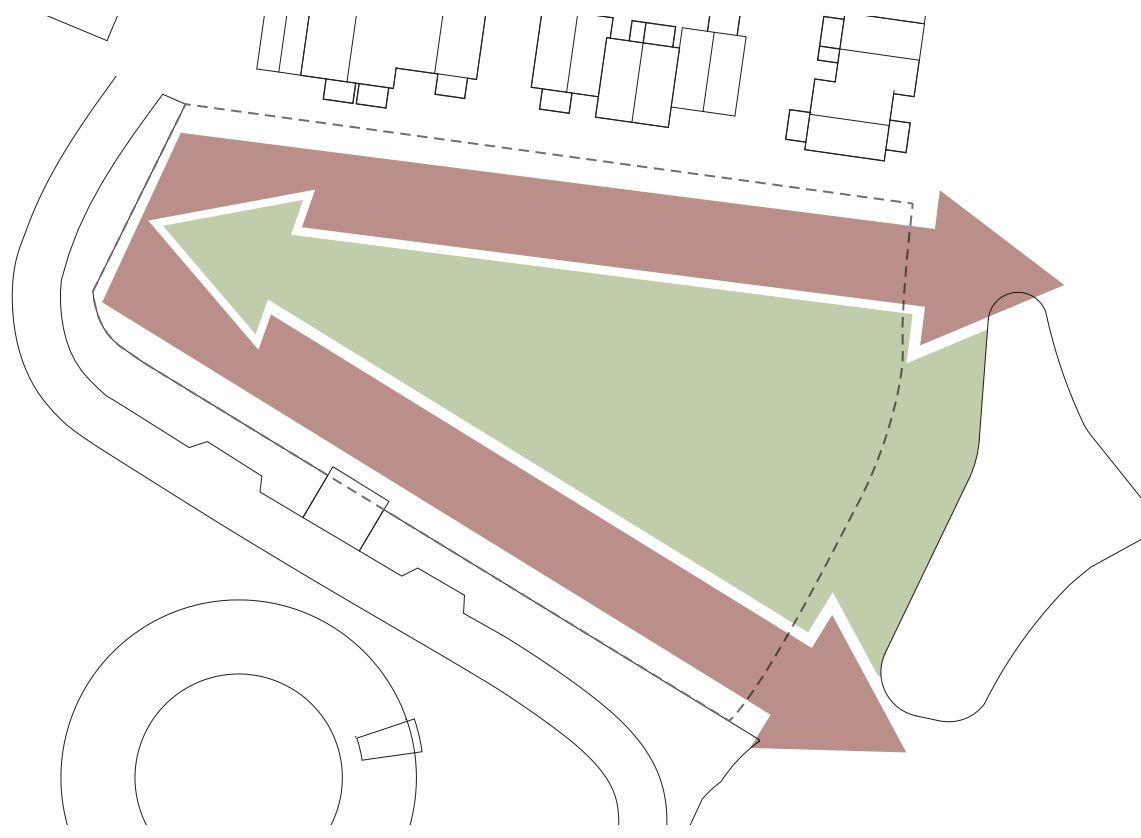
Ophold

Betonbelægning

Nedgravet
affaldscontainer

Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Hovedgreb

Bebyggelsen på grunden udformes som en 'knibetang', der åbner sig mod landskabet i vest og skaber en tydelig og urban kant mod gade og kvarterspladser. I det indvendige gårdrum trækkes det store landskabsrum med ind, og skaber et vildt og naturligt gårdmiljø.



Landskablig bearbejdning

Det omgivende landskab trækkes med ind som bund i bebyggelsens indre rum og skaber med sit vilde og naturligt udtryk et spændende gårdmiljø. Den grønne bund suppleres af en tæt, varieret og skovinspireret beplantning. Samlet giver bunden og træerne et rum, der fremstår som meget grønt og meget rumligt.



Gennemgang af projektet

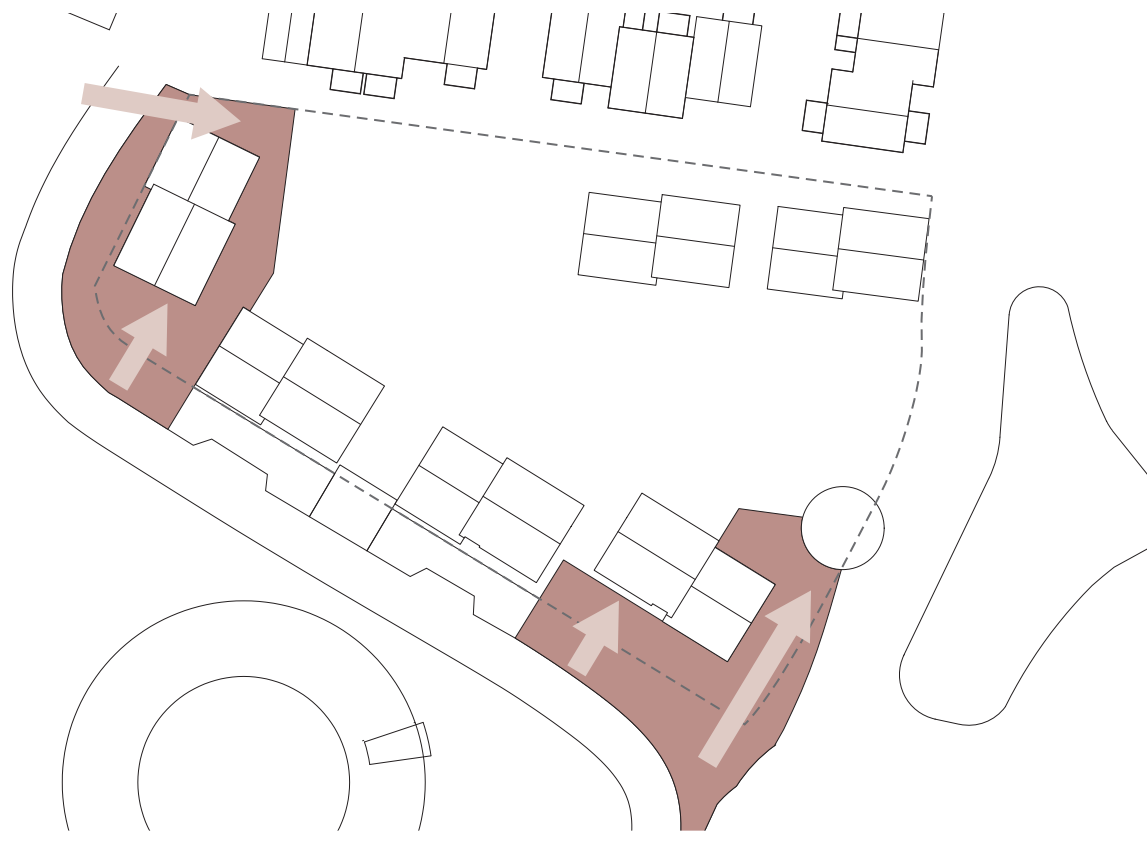
De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Snit gennem bebyggelsen
ej i målestok

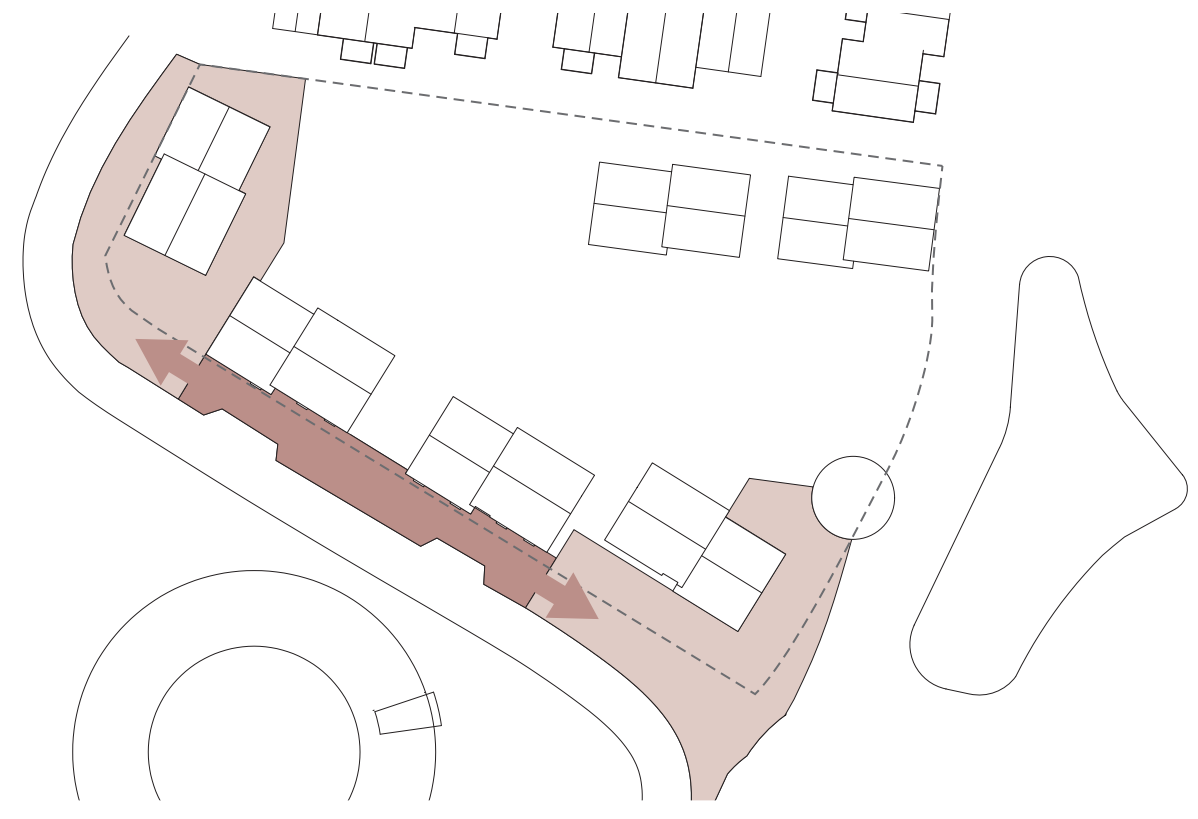
Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Pladsdannelse

I forbindelse med de 2 kvarterspladser forlænges pladsernes rumlighed ind i bebyggelsen og opløser derved grænsen mellem det offentlige rum og det indre gårdrum - således bliver man naturligt inviteret indenfor i bebyggelsen. Samtidigt bidrager bebyggelsens placering til, at skabe yderligere rum i forbindelse med kvarterspladserne.



Kantzone

De to udvidede kvarterspladser forbindes med en smal og urban kantzone langs facaden. Dette skaber et sammenhængende urbant og sydvendt strøg langs bebyggelsen og sætter de 2 kvarterspladser i relation til hindanden, hvilket definerer oplevelsen af ankomsten til bydelen. Den private kantzone langs bygningerne defineres af et belægningsskift, der giver zonen et tydeligt karakterskift. Samtidigt opfordres beboerne til, at bruge kantzonen som en forlængelse af deres bolig gennem de siddelementer, der er indarbejdet i facaden.



Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Den sydlige kvartersplads - Fællesskaber inde og ude

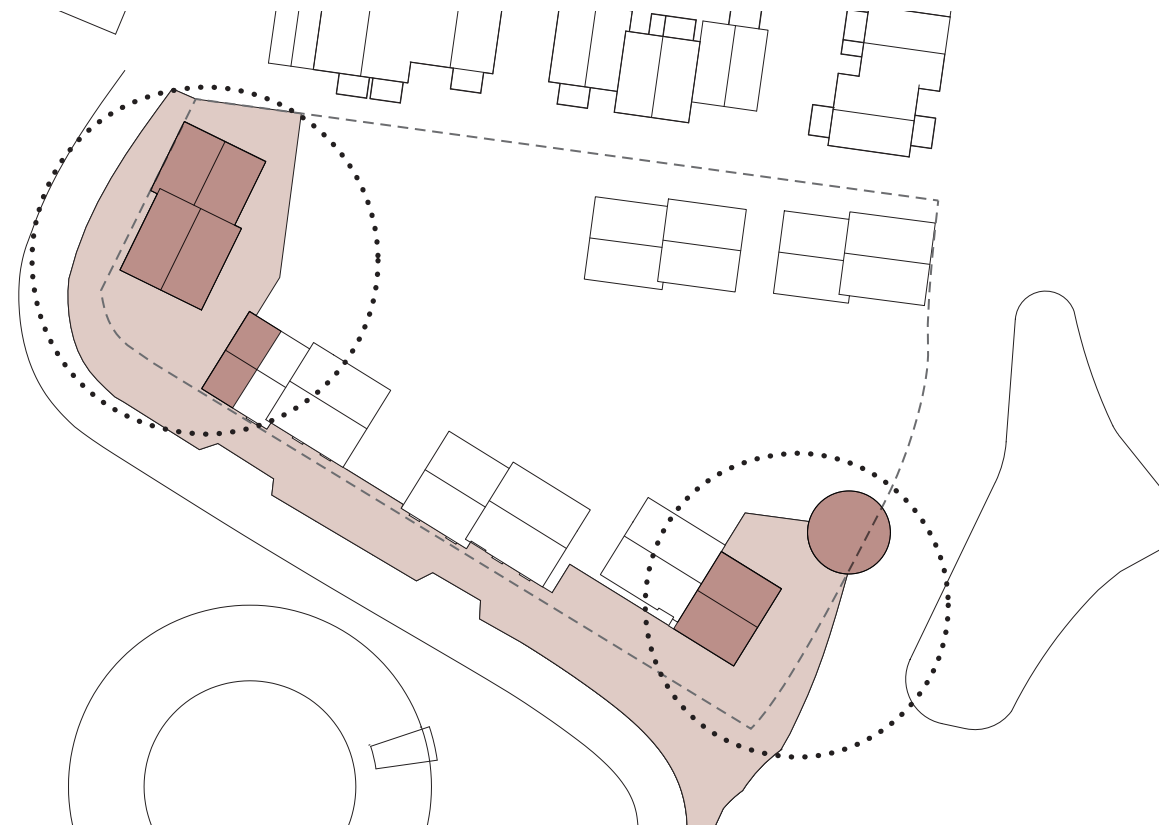
Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



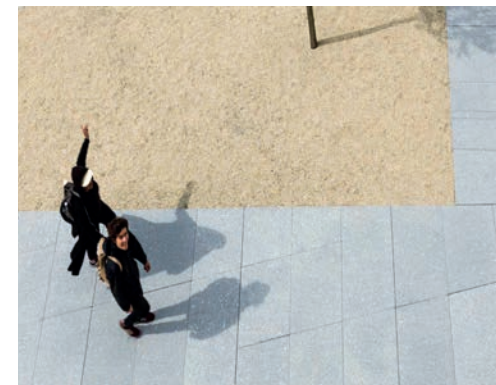
Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen og åbenheden mod kvarterspladserne sikrer et højt niveau af permabilitet. Således bliver man naturligt inviteret indenfor i bebyggelsen. Dette suppleres af en tværforbindelse, der knytter sig på den ydre ring i delområde 4 og derved sikrer et naturlig flow og en genvej gennem holmens bebyggelse.



Fællesskabsfunktioner

I forbindelse med kvarterspladserne og udvidelserne af disse placeres åbne, udadvendte og fællesskabende funktioner. Disse fungerer livgivende og aktiverende for de tilstødende byrum og skaber således 2 zoner, med høj aktivitet og meget liv.



Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Passage mellem blokkene - Indgange til boligerne i stueplan giver liv og ophold i passagen

Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Parkering

Parkeringspladserne er disponeret i 3 adskilte felter, som isoleres af grønne bede og en tæt træbeplantning – således nedbrydes den oplevede skala af anlægget. Der er disponeret med 1 plads pr. bolig over 50 m² (51 stk) samt 0,5 plads pr. bolig under 50 m² (12 stk). Der disponeres med 2 handicappladser. I alt giver dette 57 parkeringspladser. Der er plads til en udvidelse med 8 pladser mod øst, hvis anlægget i fremtiden viser sig være for småt.



Cykelparkering

Cykelparkeringen placeres primært i forbindelse med det indre gårdrum som en decentraliseret løsning, der er let tilgængelig fra opgangene. Dette sikrer, at pladserne bliver en naturlig del af hverdagens flow, hvilket markant øger sandsynligheden for at de bliver brugt. Parkeringen i gårdrummet suppleres med mindre enheder i bebyggelsens passager. Der disponeres med 3 pladser pr. 100 m² bolig hvoraf 50% etableres som overdækket. Den simple struktur indebærer også, at der kan gøres plads til ladcykler.



Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Havehusene - Mindre familieboliger med have i stueplan

Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget

Forbindelsen til deloråde 4
sammenhængende belægning

Fællesvaskeri - for alle
Fremtidens bæredygtige vask
Indsamling af genbrugsplast

nortec



Aktiv kantzone langs bygaden
terrasser, beplantning og ophold mod syd

Erhvervslejemål omkring "skulderpladsen"

City Vejle



pluskontoret
arkitekter



RAMBOLL

Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget

"små" boliger til Headspace's målgruppe
fordelt mellem de større boliger

headspace

Mødrehjælpen

Mindre boliger i havehusene primært
for mødrehjælpen's målgruppe



DGI

Udeforsamlingshuset - for alle

Mindre fælleshus m. køkkenfaciliteter i
"hjemmeskala" og samtalerum

DGI

Mulighed for DGI bevægelses
rum/ omklædning

AAB
VEJLE

AAB VEJLE

Almene boliger på Nordholmen

Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Kvarterspladsen - Skulderpladsen og erhvervsboliger



pluskontoret
arkitekter



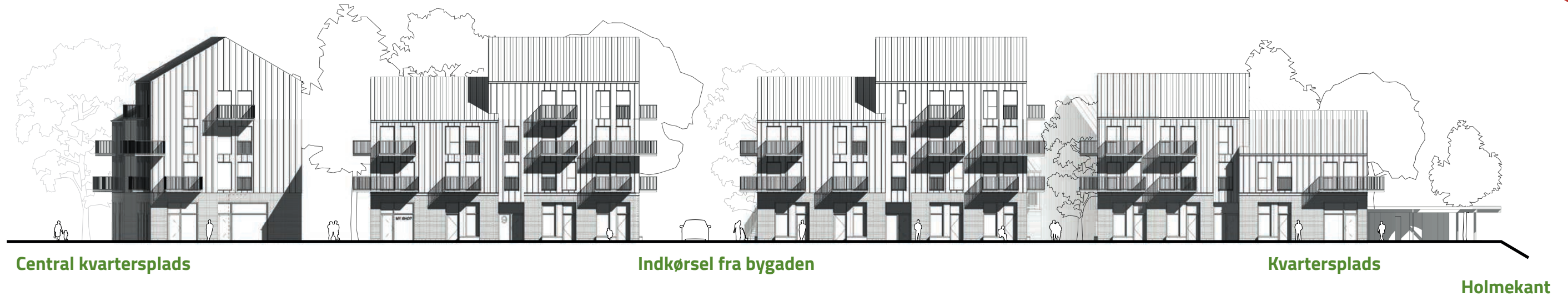
RAMBØLL

Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



A. Facadeopstalt mod gaden

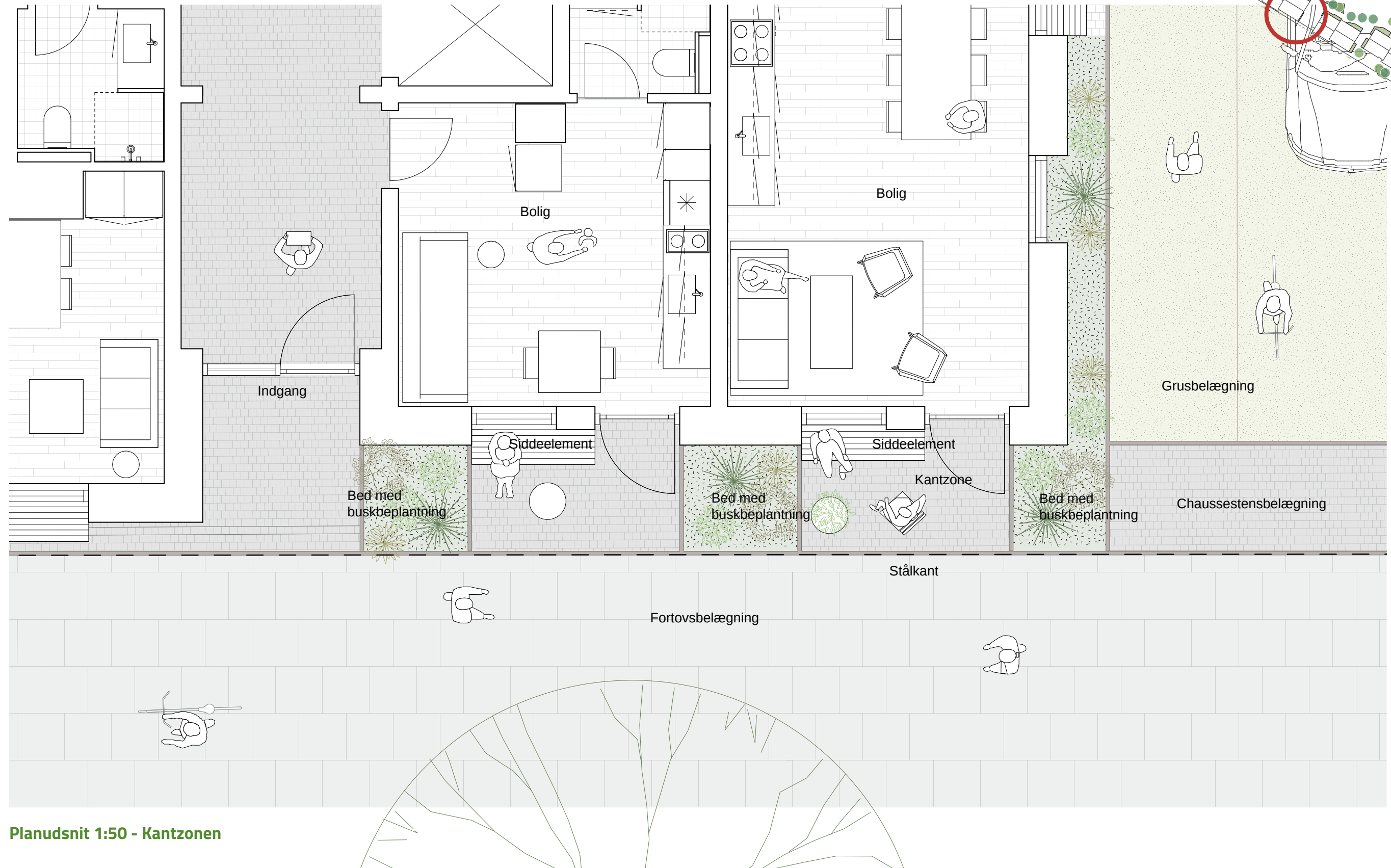


B. Facadeopstalt mod nordlige byggefelt



Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Planudsnit 1:50 - Kantzonen

Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Kanten til bygaden - Hovedindgange og privat ophold

Gennemgang af projektet

De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Parkering og have

Mulighed for hems i de mindre stueplansboliger

Ophold i "kantzonen"

Bygaden



pluskontoret
arkitekter



RAMBØLL

Gennemgang af projektet

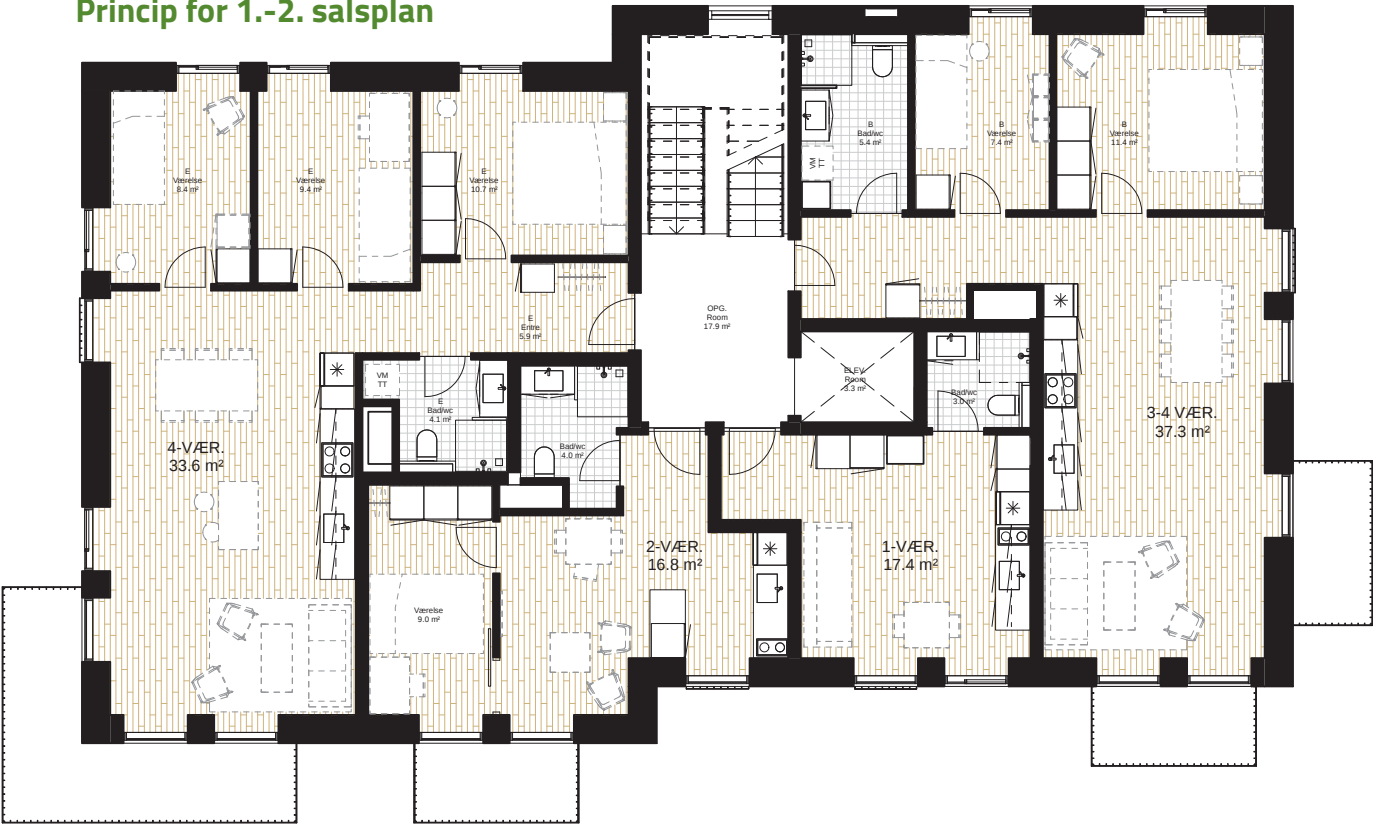
De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Princip for 3. salsplan



Princip for 1.-2. salsplan



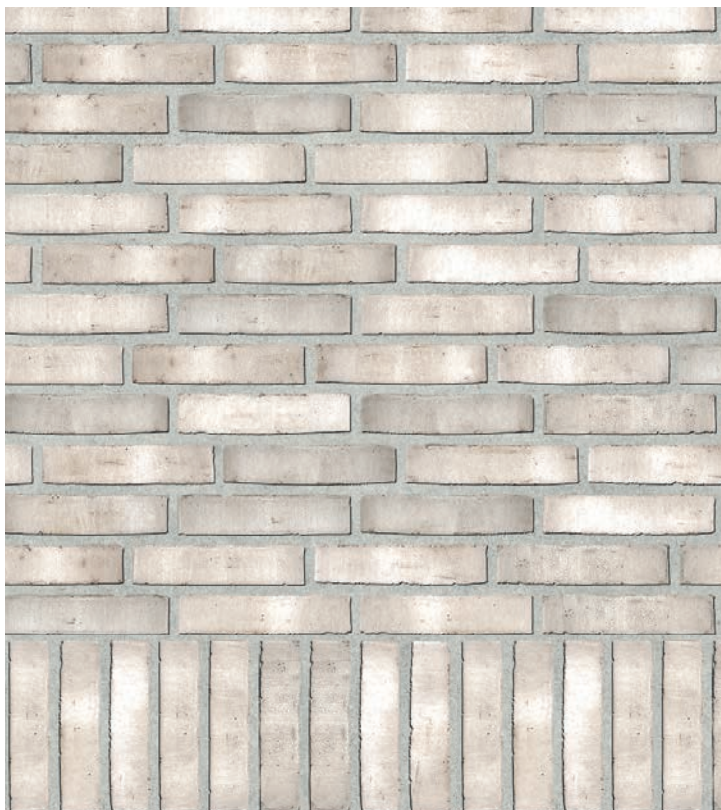
Princip for stueplan

Materialer

Ydervæg, overflader og farver

TUNG BASE i Murvæk

Type:	Lys/Beige/gullig
Fabrikant:	Som Egersund tegl
Fuge:	Lys fuge
Forbandt:	Løberforbandt



LET KROP i metalplade

Type:	Pandeplade Grøn 22-270
Fabrikant:	DS Stålprofil
Fals:	Stående fals
Bredde:	mm



TAG

Type:	Pandeplade Grøn 22-270
Fabrikant:	DS Stålprofil
Fals:	Stående fals
Bredde:	mm



Materialer

Udvendige døre, vinduer, værn og altaner

VINDUER OG KARM

Type: Træ/alu
Fabrikant: Som Velfac eller lign.

Ekteriør: Lysning og karm
Farve: hvid/lysgrå

Interiør: Lysning og Karm
Farve: Hvid



ALTANER

Værn: Pulverlakeret stål i hvid/lysgrå
eller galvaniseret stål

Bund: Stål eller højstyrkebeton



FRANSKE ALTANER

Værn: Pulverlakeret stål i hvid/lysgrå
eller galvaniseret stål



Materialer

Belægninger

PARKERING OG STIER I GÅRDRUM

Type: Som Slotsgrus
Farve: Lys/Beige



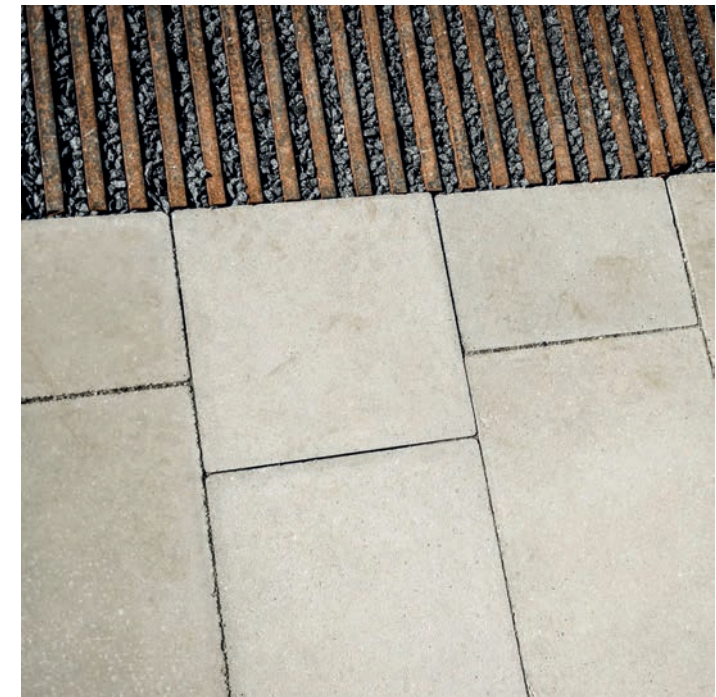
KANTZONER

Type: Chaussesten
Farve: Lys grå
Forbandt: Tværsætning



PLADSDANNELSER

Type: Skarpkantet betonflise
Fabrikant: Som IBF Nordhavnsflise
Farve: Lys grå
Forbandt: Varierede formater



Materialer

Beplantning

TRÆER

Type: Hjemmehørende arter så som Spidsløn, Stilkeg, Skovfyr, alm. Røn, småbladet Lind, Vortebirk mv.

Størrelse: 16-18 mTK



BUNDBEPLANTNING I GÅRDRUM

Type: Engblanding med hjemmehørende arter, der svarer til de omkringliggende områder i ådalen. Blandingen sikrer et varieret blomstrende udtryk som skifter over året.



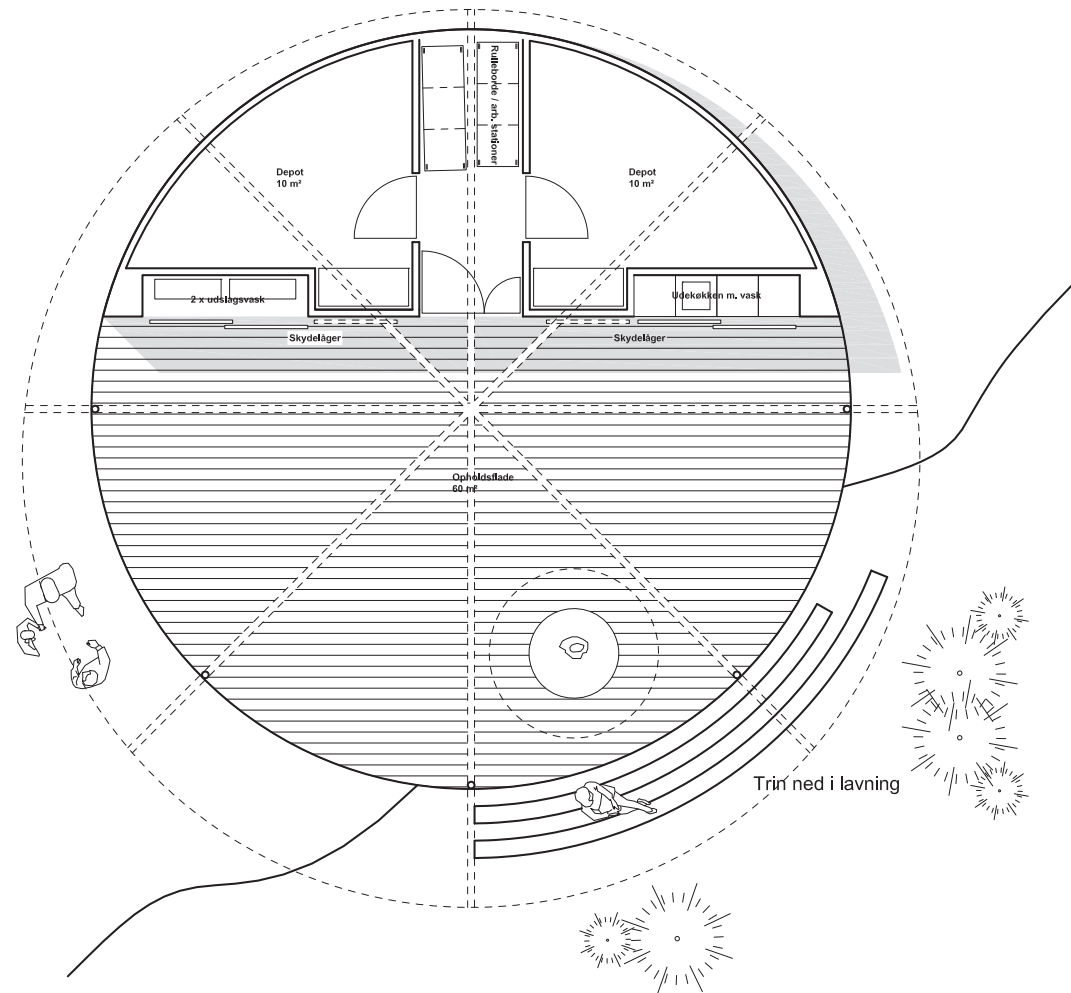
BEPLANTNING I KANTZONER MOD BYGADE

Type: Alm. gedeblad og hunderose - hjemmehørende buske med klatreegenskaber

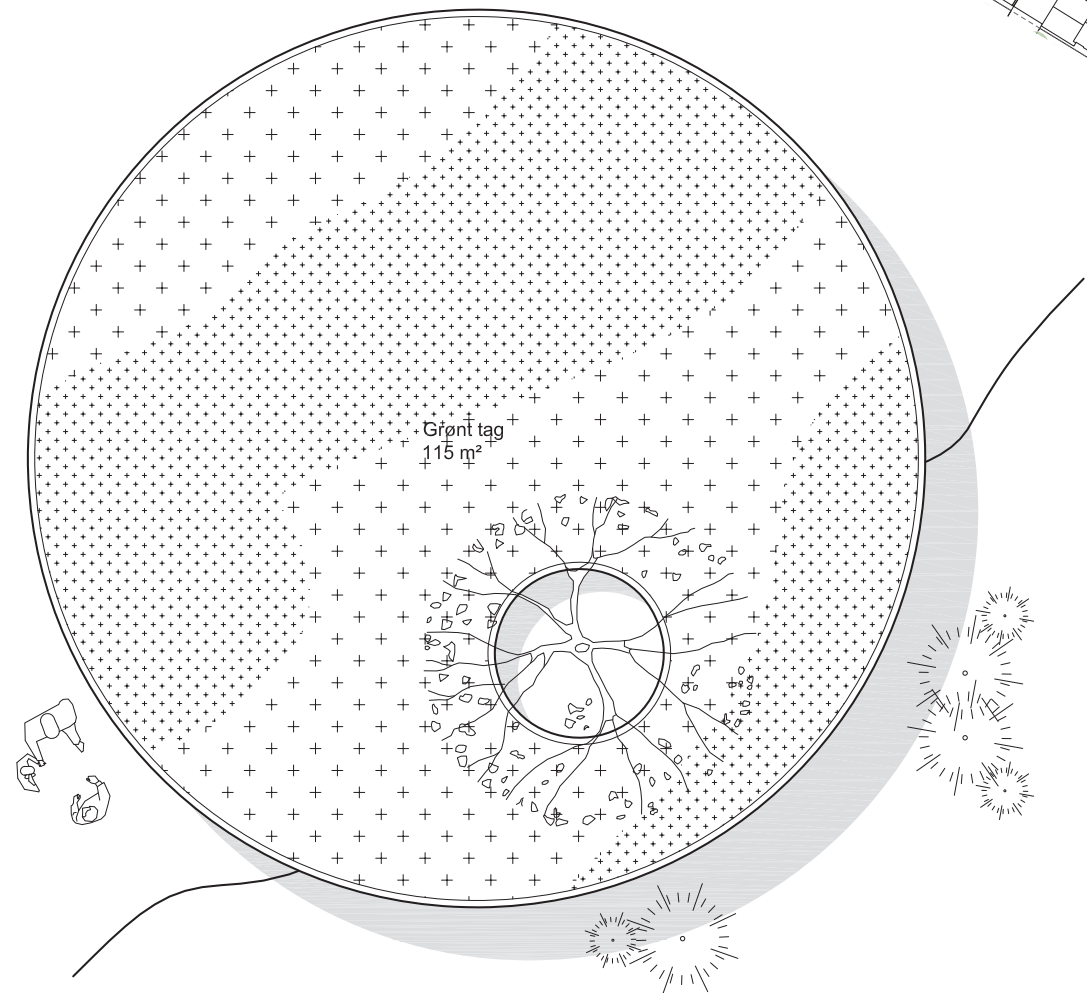


Gennemgang af projektet

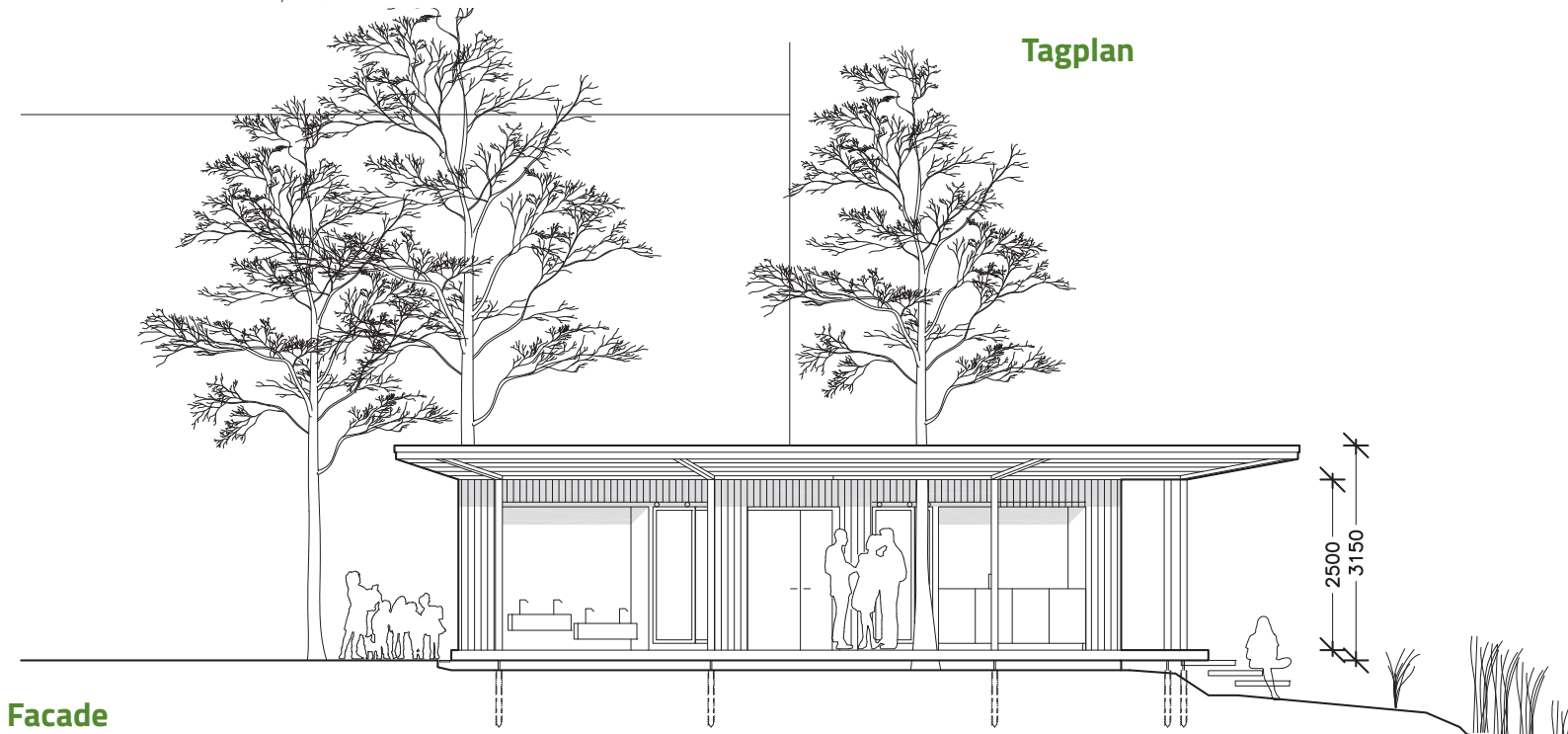
De fysiske og oplevelsmæssige rammer i forslaget



Plan



Tagplan



Facade



pluskontoret
arkitekter





Udeforsamling- Fælles ophold for alle på kanten af holmen