GRØNDALSGRUNDEN I HASLEV

15.03.2019

JUUL | FROST
ARKITEKTER

INDHOLD

JUUL I FROST ARKITEKTER 02
- HELHEDSSYN
- TILGANG TIL OPGAVEN

LANDSKABET 04
- DET INDRE STRÆDE MED FIRE BEBYGGELSESKLYNGER
- AKTIVITETSLANDSKAB
- PARKERING
- RENOVATION

SITUATIONSPLAN 05

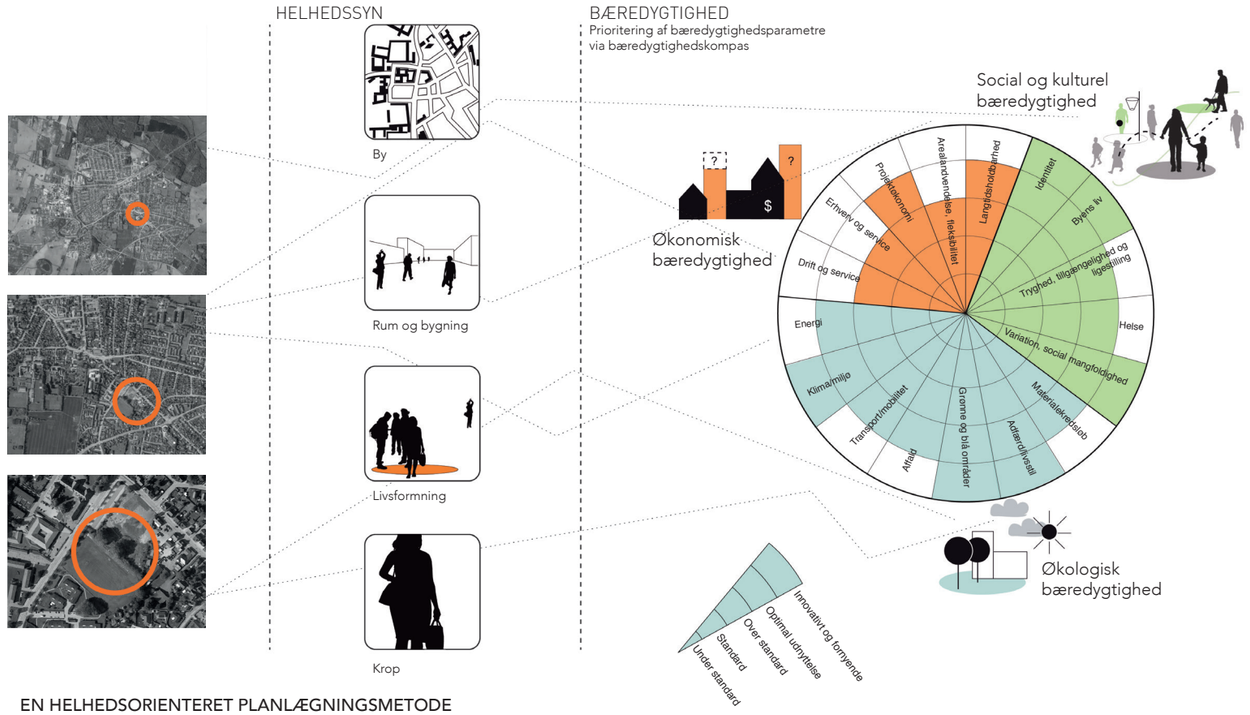
ARKITEKTONISK GREB 07

BYGNINGER & BOLIGER 08
- BYGNINGSTYPER & PRINCIPPER
- BOLIGFORDELING & -STØRRELSER

BYGGETEKNIK 09
- KONSTRUKTIONER
- FACADER & TAGE
- BELÆGNINGER, BEPLANTNING MV.

JUUL | FROST
ARKITEKTER

JUUL I FROST ARKITEKTER



EN HELHEDSORIENTERET PLANLÆGNINGSMETODE

Bo-kvalitet, sociale fællesskaber, naboskab, identitet og bæredygtighed er nøgleordene når vi hos JUUL | FROST Arkitekter udformer fremtidens boligområder. Stedets særlige kvaliteter og eksisterende kendetegn er altid afsæt for tegnestuens udformning af nye bo-miljøer, og vores moderne genfortolkning af stedet, giver området nye særpræg som beboerne og borgerne kan identificere sig med.

Bag forslaget til helhedsplanen for Grøndalsgrunden er et tværfagligt team, der samler landskabsarkitekter, bydesignere, bygningsarkitekter og konstruktører. Vores by- og landskabsarkitekter er med som en integreret del af projektgruppen helt fra byggeprojektets spæde start. Sådan sikrer vi, at alle skalaer tænkes med i projektet allerede fra idéfasen.

Hos JUUL | FROST Arkitekter har vi stor erfaring med udformningen af landskaber med regnvandsforsinkelse og LAR-systemer. Vi udformer klimatilpasningstiltag så de ikke blot imødegår udfordringer, men også skaber øget kvalitet i de nære landskabelige omgivelser.

HELHEDSSYN

Juul | Frost Arkitekters helhedsorienterede metode sikrer sammenhængen mellem byen, bebyggelsen og det sociale liv: Vi arbejder med byen som kontekst, rummets relationer til andre rum, den måde det sociale liv former sig på og den sansende krop. Derved samler og koordinerer Juul | Frost Arkitekter projektets forudsætninger i én samlet løsning.

I Haslev har vi analyseret byen og konteksten fundet centre, forbindelser og knudepunkter, og forholdt os til dem; Vi har været fokuseret på de uderum beboerne færdes i, hvordan overflader, størrelser og afstande, omkringliggende bygninger, træer, udsigt virker på beboere og besøgende, samt hvordan vi skaber den ønskede effekt i de nye rum vi etablerer; Vi har lagt vægt på, hvordan rummene opleves med kroppen, hvordan materialer, overflader, blødt og hårdt, varmt og koldt, men også dagslys, udsigt, højt og lavt påvirker bo-kvaliteten; og sidst men ikke mindst har vi taget højde for 'Livsformningen': den måde livet former sig i sociale grupperinger.

Vores helhedssyn sikrer ét sammenhængende forslag, hvor Haslev by, Grøndalsgrunden, boligbebyggelsen, den enkelte bolig, landskabet, og ikke mindst det sociale liv er tænkt med og sammen fra start.

TILGANG: FÆLLESSKAB, TRYGHED, FLEKSIBILITET OG BÆREDYGTIGHED

I vores tilgang til opgaven har vi ønsket at fremme de programsatte værdier 'fællesskab', 'fleksibilitet' og 'tryghed', og tilføjet et stærkt fokus på bæredygtighed i bred forstand: Miljømæssigt, socialt, kulturelt og økonomisk.

Grøndalsgrunden skal i fremtiden være et sted som byens borgere bruger i vid udstrækning og sætter pris på. Bebyggelsen skal af haslevitter opfattes som noget særligt gennem en formgivning og et udtryk, der tager afsæt i Haslevs egenart: 'Byen i det grønne', haveby, gadekær, udeliv - brolagte stræder og grønne stier - og arkitekturen; murværk, træværk, puds - gavle, kviste og saddeltage – bygninger i en, to eller tre etager.

FÆLLESSKABER

Med projektet tænkes fælleskaber på flere plan; fællesskaber i byen, i klyngen og i den enkelte bygning. Grøndalsgrunden skal give tilbage til byen og invitere borgerne ind, samtidig med at der skabes gode rammer for fællesskabet mellem beboerne i klyngen, såvel som blandt de nærmeste naboer i bygningen.

TRYGHED

Der er en klar sammenhæng mellem tætte naborelationer og tryghed. I et nærområde hvor beboerne kender hinanden og bruger de offentlige rum opleves en markant øget tryghed. Men trygheden skal også omfatte at alle kan færdes i trygt parken efter mørkets frembrud, at børn kan lege sikkert på gaden, uden at have biler eller knallerter susene om ørerne og at enhver kan færdes sikkert i området uanset funktionsevne, førlighed og alder.

FLEKSIBILITET

Fleksibilitet er et nøgleord i vores tilgang til forslaget både i forhold til beboersammensætning, byggeriets etapedeling, boligstørrelser og fordeling, samt forslag til valg af byggeteknik, materialer og overflader.

BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed er tænkt med i alle aspekter af projektet. Den sociale bæredygtighed imødekommes ved et bevidst arbejde med rum, der understøtter det sociale liv og fællesskaber, modvirker ensomhed, øger bevægelse, samvær og variation. Den miljømæssige bæredygtighed opnås ved et bevidst valg af ressource-lette materialer som f.eks. CLT., energioptimale boliger, og evt. suppleret med passiv og/eller aktiv energiproduktion. Boligerne er kompakte, og der vil være optimale dagslysforhold så elforbruget reduceres mest muligt. Alle installationer bør have spare-funktioner så vi sikrer mindst muligt forbrug af el, vand og varme. Facaderne skal i videst muligt omfang beklædes med genbrugelige materialer – dvs. materialer der uden affaldsproduktion kan demonteres og genanvendes på ny.
Den økonomiske bæredygtighed opnås ved en høj grad af enkelhed og sund fornuft i byggesystemet herunder i byggeriets og byggepladsens etapedelinger og struktur, muligheden for en høj grad af præfabrikation og modulbyggeri, samt valget af enkle og kendte materialer og overflader.

LANDSKABET

Landskabets oprindelige træk, såsom terrænspring og den karaktergivende beplantning danner grundlag for forslagets overordnede disponering. Kvaliteterne bevares, hvilket giver området karakter fra begyndelsen.

DET INDRE STRÆDE MED FIRE BEBYGGELSESKLYNGER

I nord-sydlig retning spænder et indre stræde, hvor fire bebyggelsesklynger knytter sig til. Hver klynge består af tre-fire bygninger á tre til otte boliger. Det indre stræde er bundet sammen af veje og stier, som perler på en snor. Fire gårdrum udgør bebyggelsens hjerter, som udgør tyngdepunkter i bebyggelsens sociale liv. Det er i disse gårdrum bygningerne har deres ankomstzone, hvor der skabes gode rammer for mødet mellem beboerne. Den enkelte bygning har eget forareal, som alle indgange orienteres imod. Således kommer beboerne naturligt hinanden ved. Gårdrum og ankomst-situationer danner rammerne om det daglige møde med naboerne, på vej fra og til boligen. Her er rig mulighed for at få 'sat ansigt' på hinanden, samt en uformel snak: de daglige sociale møder, der øger livskvaliteten, fællesskabet og trygheden blandt beboerne.

I strædet kan beboerne sidde udenfor i solen og børnene kan lege trygt. Strædet skal være et sted i fællesskabets tegn, hvor fællesmiddage kan arrangeres og et socialt liv kan opstå. Det indre stræde er offentlig tilgængeligt, men skalaen og intimiteten gør, at både beboerne og besøgende bevæger sig igennem området på beboernes præmisser.

Det er et byrum og en gade, uden megen trafik, da gårdrummet kun tilbyder midlertidig parkering og ærindekørsel. Langs det indre strøg kobles et fælleshus, som deles mellem hele bebyggelsen.

Hvert gårdrum er omgivet af bygninger i to til tre etager. Rummet er klart defineret af de omkringliggende bygninger, men åbner op for sol mod sydvest, bl.a. ved at de højeste bygninger fortrinsvist placeres mod nord.

Strædet er belagt med chaussesten, ligesom den lille sti, der i dag forbinder grundens højtliggende og lavtliggende areal. I belægningen udskæres grønne felter, der skaber en naturlig overgang til boligernes private rum. I klyngernes åbninger langs bevægelsesårer og mod det omgivende grønne foreslås højbede med duftende lavendel. Hvis beboerne ønsker det, kan disse skår omdannes til højbede som beboerne selv kan beplante med bl.a. krydderurter, påskeblomster eller grøntsager. I højbedene integreres bænke, så rummet inviterer til ophold og samvær.
Regnvand benyttes aktivt i strædet, hvor det ledes i diskrete bånd gennem det skrånende vejforløb i bebyggelsen og ud i parken, hvor det kobles på et større LAR system.

Boligernes private udeareal vender væk fra det indre stræde og ud mod det grønne parkrum, hvor høje græsser skaber en naturlig afgrænsning og sikrer oplevelsen af privatliv. Beboerne får på den måde mulighed for trække sig tilbage og nyde kaffen i fred på terrassen. Ved at vende boligernes private terrasser mod parken er resultatet ikke blot et privat uderum tilknyttet den enkelte bolig, men også at beboerne har 'øjne på' parken. Det understøtter trygheden i de grønne arealer. Trygheden underbygges endvidere af god belysning af de grønne områder – ikke nødvendigvis meget lys, men godt lys.

Pullertbelysning binder gårdrummet sammen med parken, mens wire-hængte lysarmaturer er med til at definere gårdrummets afgrænsning. Gårdrummene suppleres med pullertbelysning.

AKTIVITETSLANDSKAB

Det grønne landskab som omgiver bebyggelsen, henvender sig til Haslev by og programmeres med funktioner, der inviterer borgere ind for at 'være med'. Parken anlægges med grusstier, der forbinder de forskellige aktiviteter, som retter sig mod alle byens borgere med fokus på samvær, bevægelse og natur, fysisk aktivitet og afslapning - for både store og små. Parken har en grøn karakter med æbleplantage, zone til leg og ophold, plæne og sport, eller hvad en dialog med byens borgere måtte frembringe af gode idéer. Dermed kan FDF'erne evt. spille en rolle i forhold til programmeringen af det nye grønne område – og gerne med genetableringen af en stiforbindelse til Bråbyvej.
Diversiteten i landskabet gør det, på en og samme tid, muligt at nyde en stund alene, spille bold med vennerne eller afholde større arrangementer for kvarteret, såsom markering af æblehøsten, FDF'ernes sommermarked eller -forårsløb. Områdets rumligheder udformes i relation til forskellige offentlighedsgrader, så der bliver plads til alle, mange og de få: byens borgere, klyngens beboere og naboerne. Utvetydige offentlighedsgrader, tilsikrer tryghed og ejerskab over boligområdet og danner trygge rammer for uformel brug af de sociale mødesteder.

Aktivitetslandskabet opsamler overskydende vand fra bygningernes tage og belægninger, som naturligt ledes med terrænet i sydlig retning mod boldbanen, der fungerer som forsinkelsesbassin ved store regnhændelser.

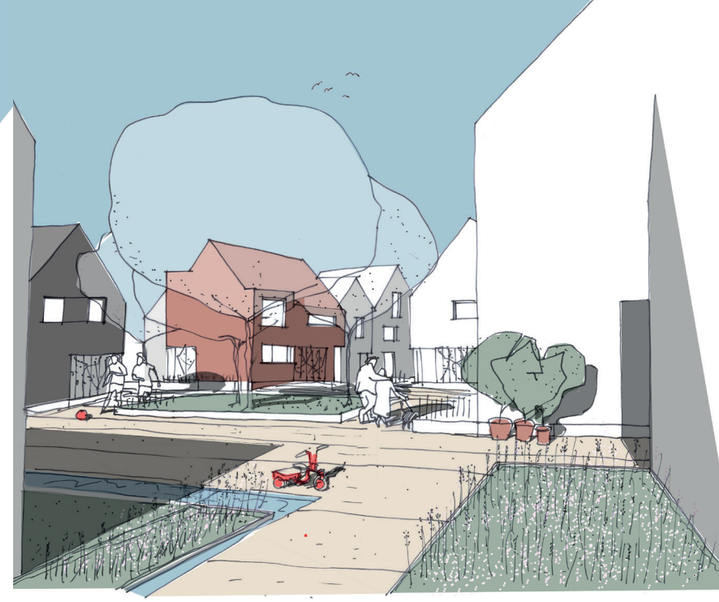
PARKERING

Parkering er disponeret i centrale p-pladser udenfor strædet, hvilket sikrer attraktive udearealer i tæt forbindelse med boligerne og optimerer pladsforbruget. P-pladserne skal forekomme grønne og kan evt. hybrid-programmeres: Dvs. at der åbnes op for, at de belagte arealer vil kunne benyttes til boldspil, skating eller andet, når der ikke er parkeret biler. Den enkelte P-plads vil kunne nummereres, så beboerne tilkøber ejerskab, og på den måde sikres, at der altid er en plads til rådighed. I gårdrummene kan beboerne parkere midlertidigt i forbindelse med af- og pålæsning mv. Løsningen sikrer beboerne et trygt fælles uderum og let adgang til deres biler, når det er nødvendigt.

Gennem primær parkering på større, centrale parkeringspladser, sikres det at vedvarende motortrafik holdes væk fra de bolignære områder og at både børn og voksne kan færdes trygt i gårdrummene.

RENOVATION

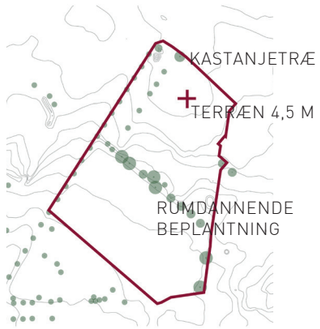
Affald kildesorteres i overdækkede områder i forbindelse med gårdrummet på vejen ud mod parkeringspladsen. I forbindelse med disse 'ressource-spots' etableres også et antal overdækkede cykel-p-pladser.



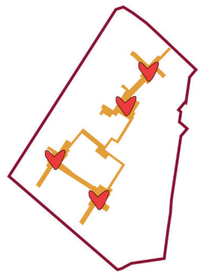
DE TRE FÆLLESSKABER

JUUL | FROST
ARKITEKTER

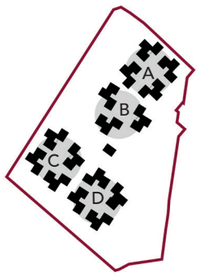
KONCEPT



LANDSKABELIGE TRÆK



INDRE STRÆDE



FIRE KLYNGER

AKTIVITETSLANDSKAB

SITUATIONSPLAN
1:1000

JUUL | FROST
ARKITEKTER

SOCIALT LIV I STRÆDET

REFERENCER

AKTIVITETSLANDSKAB
JUUL FROST ARKITEKTER

DET INDRE STRØG
JUUL FROST ARKITEKTER

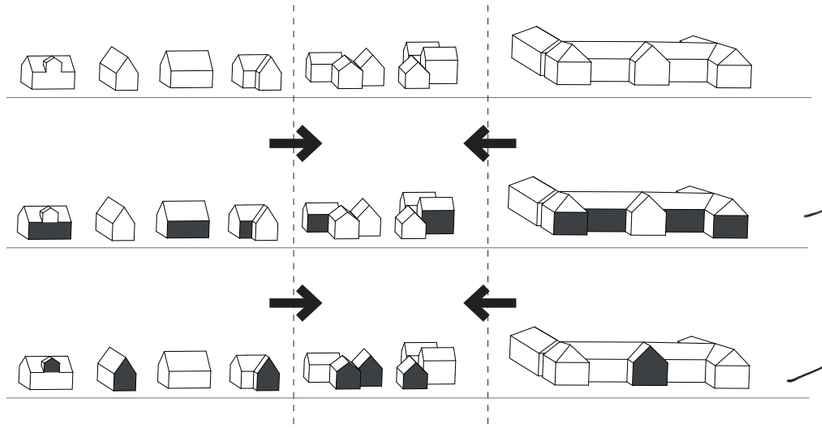
P-AREAL
JUUL FROST ARKITEKTER

PLANUDSNIT
1:500

SNIT
1:500

JUUL | FROST
ARKITEKTER

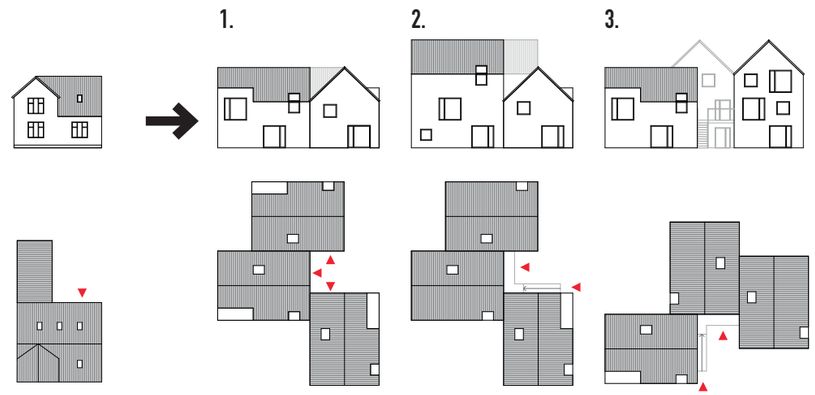
ARKITEKTONISK GREB



BYVILLAER I HASLEV
Gavle, facader og kviste varierer retning mod vejen.

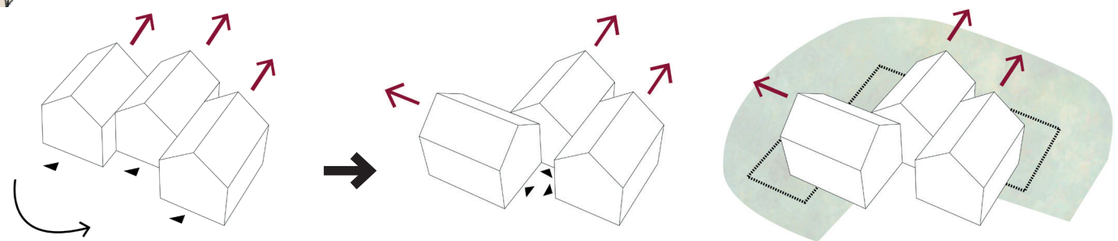
GRUNDEN
Vores bebyggelsesforslag. Der skabes en variation af gavle og facader mod omgivelserne, hvilket giver et varieret arkitektonisk udtryk.

DET GAMLE SYGEHUS
Gavlmotiver som del af større bygning.



HASLEVS VILLATYPER
Gavle, facader og kviste.
Kvadratiske vinduer.
Tagvinduer.
Symmetri.

NY FORTOLKNING
Kvadratiske vinduer.
Asymmetri og variatiom.



1.
BYGNING ROTERES

2.
FÆLLES INDGANGSOMRÅDE
Der skabes et fælles indgangsområde og bygningerne orienterer sig ud i landskabet og parken.

3.
PRIVAT UDEAREAL
I tilknytning til hver bebyggelse hører et privat udeareal henvendt mod det omgivende grønne landskab.

JUUL | FROST
ARKITEKTER

BYGNINGER & BOLIGER

Forslaget lægger vægt på, at bebyggelsen kan omfatte forskellige boligtyper og -størrelser afhængigt af behov og efterspørgsel når der skal bygges. Det er vigtigt at få sammensat en boligmasse der retter sig mod en bredspektret beboersammensætning, så der både er plads til unge, familier og ældre. En varieret beboersammensætning understøtter den sociale bæredygtighed. Bebyggelsen skal appellere og tiltrække folk fra lokalområdet, men også fra de omkringliggende større regionsbyer og hovedstaden.

Bebyggelsens struktur gør det oplagt, at indrette moderne bofællesskaber: Fællesskaber hvor beboerne i tillæg til den private bolig kan købe sig adgang til en række fællesfaciliteter så som værksted, spisesal, øvelokale el.lign. Fællesskaber af denne type oplever en kraftigt stigende popularitet i disse år.

BYGNINGSTYPER OG PRINCIPPER

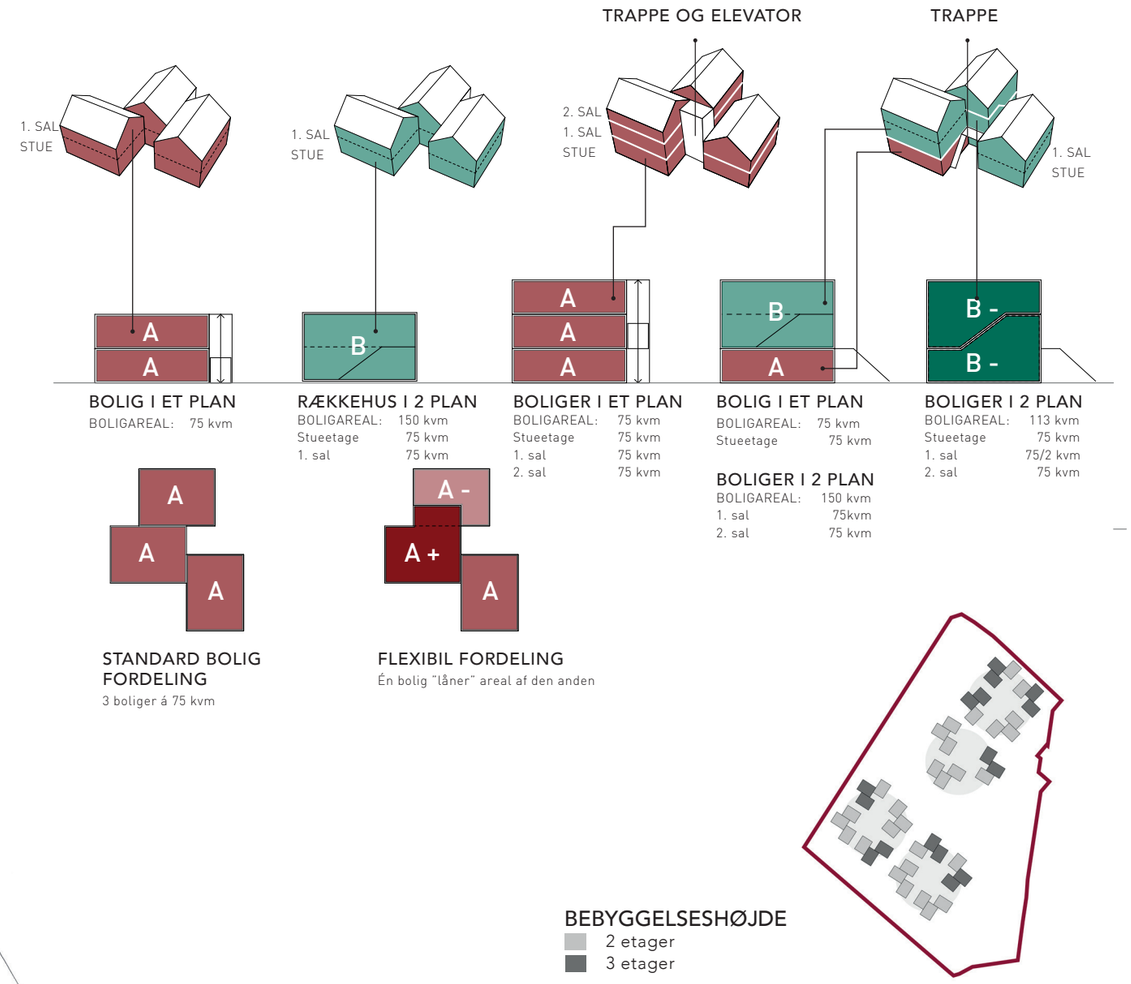
Bebyggelsens grundbygningstype er en 'byggeklods' som er ca. 7,5 x 10 meter i grundplan, i to eller tre etager og med saddeltag. En arketypisk form hentet i de nærmeste omgivelser, Haslevs arkitektur og skala: Gavle og længer – en, to og tre etager.

Byggeklodserne sammenstilles i små klynger af tre. To af byggeklodserne stilles side om side, men forskudt med ca. en halv længde af byggeklodsen. Den tredje roteres 90° så både gavl og længe er synlig uanset hvor klyngen betragtes fra. Ved at rotere den ene byggeklods, samles entrédørene, hvilket skaber et fælles ankomst-areal til de tre boliger.

BOLIGFORDELING OG -STØRRELSER

Forslaget baserer sig på en 'byggeklods' på 75 m2 i grundplan, som sammenstilles i klynger af tre, henholdsvis i to eller tre plan. Indenfor dette gentagne mønster kan der udformes boliger i varierende størrelser fra 60 m2 til 150 m2 og varierende fordeling.
En 'byggeklods' er en velegnet størrelse til en kompakt treværelses bolig – (A). I to plan udgør det en rummelig rækkehus-bolig med fire (fem) sove- /børneværelser på 1. sal. (B).
Byggeklodserne sammenstilles i klynger tre og tre, så man med ovennævnte princip, i en toetages klynge kan have seks A-boliger eller tre B-boliger. Planløsningen vil dertil åbne muligheden for, at en lejlighed kan "låne" et værelse fra nabolejligheden, så man i stedet for to A-boliger får en på 90 m2 (A+) og en på 60 m2 (A-).
I ca. hver fjerde klynge vil to af de tre bygninger være i tre plan. En bygning i tre plan vil i sin 'grundstruktur' således bestå af otte A-boliger eller to A-boliger og tre B-boliger. I dette tilfælde vil det også være en mulighed at lade boligerne flette lodret, så man i den enkelte byggeklods får to 113 m2-boliger (B-) i to plan.
Boligstørrelserne og -fordeling er fastlagt i forslaget, men vil til enhver tid kunne ændres indenfor denne overordnede systematik, så man således holder fast i en stor fleksibilitet i boligstørrelser og -type, som kan holdes åben for ændringer indtil meget sent i forløbet – sågar efter ibrugtagning.

Boliger skal udformes med fokus på universelt design og tilgængelighed. Boliger skal have elevatoradgang, der hvor det giver mening: Dvs. alle boliger i et plan, som ikke har adgang direkte fra terræn.



BEBYGGELSESHØJDE
- 2 etager
- 3 etager

FORDELING

BOLIGTYPER:		BOLIG KVM	ANTAL	SAMLET KVM
BOLIGTYPE A:	1-PLANSBOLIG	75 KVM	22 STK	1650 KVM
BOLIGTYPE A+:	1-PLANSBOLIG	90 KVM	7 STK	630 KVM
BOLIGTYPE A-:	1-PLANSBOLIG	60 KVM	7 STK	420 KVM
BOLIGTYPE B:	2-PLANSBOLIG	150 KVM	29 STK	4350 KVM
BOLIGTYPE B-:	2-PLANSBOLIG	113 KVM	8 STK	900 KVM
TOTAL:			73 STK	7.950 KVM + EVT FÆLLESHUS

BEBYGGELSESPROCENT: 35%

JUUL | FROST
ARKITEKTER

BYGGETEKNIK

KONSTRUKTIONER

Vi vil ikke diktere en bestemt byggeteknik – Der kan være forhold vi ikke kender til endnu, som kan være afgørende for, om den ene eller den anden byggetekniske løsning er bedst, men vores bygningers udformning og størrelse gør det oplagt, at tænke i modulbyggeri og præfabrikation. Derved opnås en kortere byggetid, et bedre og sikrere arbejdsmiljø, og potentielt et mere ressourceeffektivt og dermed bæredygtigt byggeri.
En meget effektiv måde, at reducere et byggeris Co2-aftryk på, er ved at erstatte beton med træ: Ikke fuldstændigt - fx er det hensigtsmæssigt at fundamentet er i beton – men i vid udstrækning kan beton til væg- og dækelementer uden problemer erstattes af træ. Krydslaminerede massivtræ-elementer (CLT) kendes bl.a. fra Sverige, Tyskland og England, men vinder også frem i Danmark pga. de store miljømæssige fordele og fordi de kun vejer en femtedel af betonelementerne. Dvs. at der kan være fem gange så mange elementer på en lastbil, og de kan monteres med en anden, sammenlignet med traditionel element-montage, meget lille kran. Og så kan det gøres betydeligt hurtigere og sikrere.

FACADER & TAGE

Ligesom at vores 'byggeklods' er et motiv der gentager sig, tænker vi facade- og tagelementer som kviste, karnapper, skure og f.eks. væksthuse, udføres som præfabrikerede elementer. Det vil være gentagne, genkendelige elementer som på en gang skaber variation og genkendelighed.

Facaderne tænkes beklædt med rød, gul eller sort tegl, sort, rød eller hvid puds, sort eller rødmalet træ, eller plade – pulverlakeret metalplade eller fibercementplader – ligeledes i rød eller sort.
Tage kan beklædes med tegl i samme udførelse som facaderne, sorte, røde eller hvide stålplader eller tagpap. Vinduer og døre udføres i træ eller træ/alu i hvid, sort eller metal.

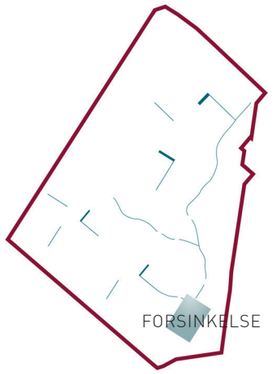
BELÆGNINGER, BEPELANTNING MV.

Strædet er belagt med chaussesten, ligesom den lille sti, der i dag forbinder grundens højtliggende areal med det lavtliggende. I belægningen udskæres felter med høje vilde græsser og lavendel. Træbeplantningen tænkes bl.a. i blomstrende hæg, rødel, lind, så der skabes et særligt forløb gennem strædet.
Højbede, kantning og LAR elementer i strædet tænkes udført i cortenstål.

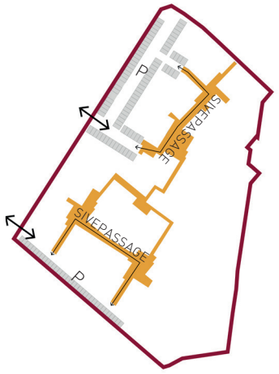
Aktivitetslandskabet beplantes med grønne vilde græsser, som skaber en naturlig overgang til bebyggelsen. På udvalgte steder slås græsset for at give plads til ophold. Stier tænkes i grus for et blødt udtryk og plantagen plantes med bl.a. æbletræer, som giver variation gennem året: blomstring i foråret og frugter i efteråret. Den øvrige træbeplantning tager udgangspunkt i eksisterende bevarede træer.

Alle offentligt tilgængelige stier, veje, pladser og lign. skal være 100% tilgængelige for alle. Belægninger skal have kørevenlig overflade og hældninger og værn skal opfylde alle de strengeste tilgængelighedskrav. Sådan sikres det, at beboerne kan færdes sikkert og bo i bebyggelsen uanset førlighed og funktionsevne.

SOCIALT LIV I STRÆDET

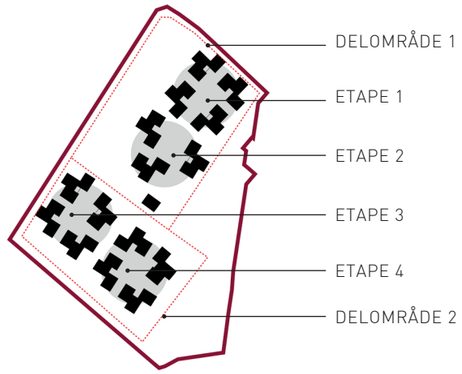


LAR



TRAFIK & PARKERING

Der etableres 110 antal p-pladser, svarende til 1,5 p-plads pr. bolig. Hele den eksisterende parkeringsplads er medregnet i parkeringsregnskabet.
Der etableres mulighed for sivepassage mellem klyngerne med to p-pladser i hver klynge, som giver mulighed for på- og afsætning.

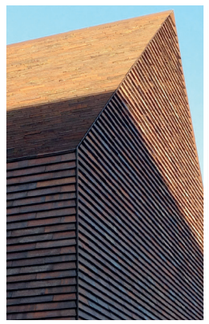


ETAPEDELING

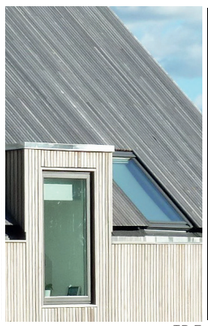
Det er essentielt, at bebyggelsen kan etapedeles, afhængigt af bygherrens ambition og formåen, samt for at sikre, at man, såfremt man finder det hensigtsmæssigt, vil kunne udbyde delområderne hver for sig. Det er vigtigt, at bebyggelsen står som komplet, også selvom den ikke på et givent tidspunkt er fuldt udbygget. Etapedelingen sikrer ligeledes, at interessentgrupper kan byde ind på delområderne, og det giver mulighed for tidsplanmæssigt arbejde forskudt af hinanden, uden at det obstruerer.

MATERIALER

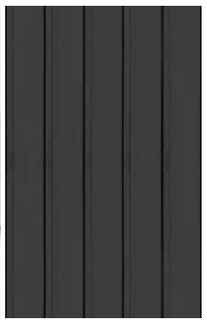
UDGANGSPUNKT I HASLEV OG DEN NÆRE KONTEKST



TEGLSKALLER, TAG & FACADE



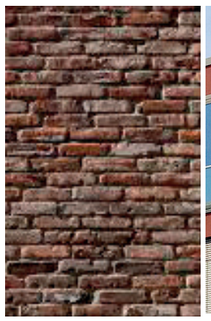
TRÆ



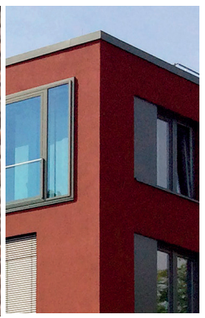
SORT METAL

GUL/GRÅ TEGL

PUDS



GENBRUGTE TEGLSTEN



RØD PUDS

FOTOS: JUUL FROST ARKITEKTER

JUUL | FROST
ARKITEKTER