

MARTS 2020

VÆRDI- OG KVALITETSPROGRAM FOR
BRANDE SYD
FØRSTE ETAPE



CFBO

Ikast-Brande
Kommune

INDHOLD

0. FORMÅL	3
1. FORUDSÆTNINGER	4
STRUKTURPLANEN	5
GRUNDUDSTYKNING	6
2. VISION	8
3. KONCEPT	9
4 HOVEDGREB	10
5. PRINCIPPER	13
GRØN BYGGEMODNING OG PLEJE	14
GRUNDPRINCIPPER	15
6. BEBYGGELSESPLANEN	16
LANDSKAB SKITSEPROJEKT	17
DELOMRÅDE 1	18
DELOMRÅDE 2	24
7. PLANENS ROBUSTHED OG TAL	30
DEN MANGFOLDIGE LANDSBY	31
OPGØRELSE DELOMRÅDE 1	32
OPGØRELSE DELOMRÅDE 2	33

UDARBEJDET AF:



CASSØE FROST BORCHMANN APS

AAR:
STORE TORV 14,1
8000 AARHUS C

KBH:
BLÅGÅRDSGADE 8, 1. SAL.
2200 KØBENHAVN N GOTHERSGADE 11

WWW.CFBO.DK
CVR 37 57 69 64

BILLEDRETTIGHEDER

XXX

0. FORMÅL |

Værdi- og kvalitetsprogrammet har til formål at konkretisere og videreudvikle de visioner og strategier som 'Strukturplan for Naturbydelen Brande Syd, Mellem By og Bakke' har udlagt.

Intentionen herfra var at adressere Brandes behov for attraktive boligområder med aktivt hensyn til natur, klima og biodiversitet.

Dette program danner grundlag for det forestående lokalplansarbejde for Etape 1 af Brande Syd med et forslag til en bebyggelsesplan for de første 4 boligklynger.

Programmet beskriver en række grundprincipper, der skal tages højde for når man bygger i Brande Syd. Dette skal sikre kvaliteten af den samlede bebyggelse.

Programmet beskriver ligeledes en intention om grøn byggemodning, hvor landskabet over tid udvikles til et karakterfyldt naturareal. Dette skal sikre størst mulig biodiversitet, samt skabe merværdi for fremtidige beboere.

Grundprincipperne, den grønne byggemodning og forslaget til bebyggelsesplanen skildrer Ikast-Brande Kommunes høje ambitioner for den nye bydel: En bydel med fokus på hverdagens fællesskaber forankret i naturen.



Visualisering fra 'Strukturplan for Naturbydelen Brande Syd, Mellem By og Bakke'

1. FORUDSÆTNINGER |

Brandes forudsætninger har ændret sig, og vi har fået en global dagsorden forærende. Brande er igen sat på Danmarkskortet. I Brande tør vi tænke stort, vi tør tage chancen og ikke mindst - vi sætter handling bag vores ord. Derfor skal vi gøre noget andet, end vi plejer.

Med Naturbydelen Brande Syd vil vi sikre, at Brande tilbyder nye og attraktive natur- og boligområder af høj kvalitet, som er bygget på lokale værdier og potentialer, og som fordrer fællesskabet. Vi vil tænke både lokalt og globalt.

NATUREN SKAL SÆTTES ØVERST PÅ AGENDAEN

Vi vil ikke nøjes med at se ud på naturen fra vinduet. Vi vil være en del af naturen, hvor vi kan smage, røre og spise den. Vi vil færdes i naturen, og se årstiderne skifte - og vi vil bo i naturen. Derfor vil vi skabe en 'landskabs'- og en 'bo-fælled' i Brande Syd.

BRANDE SKAL VÆLGE TIL

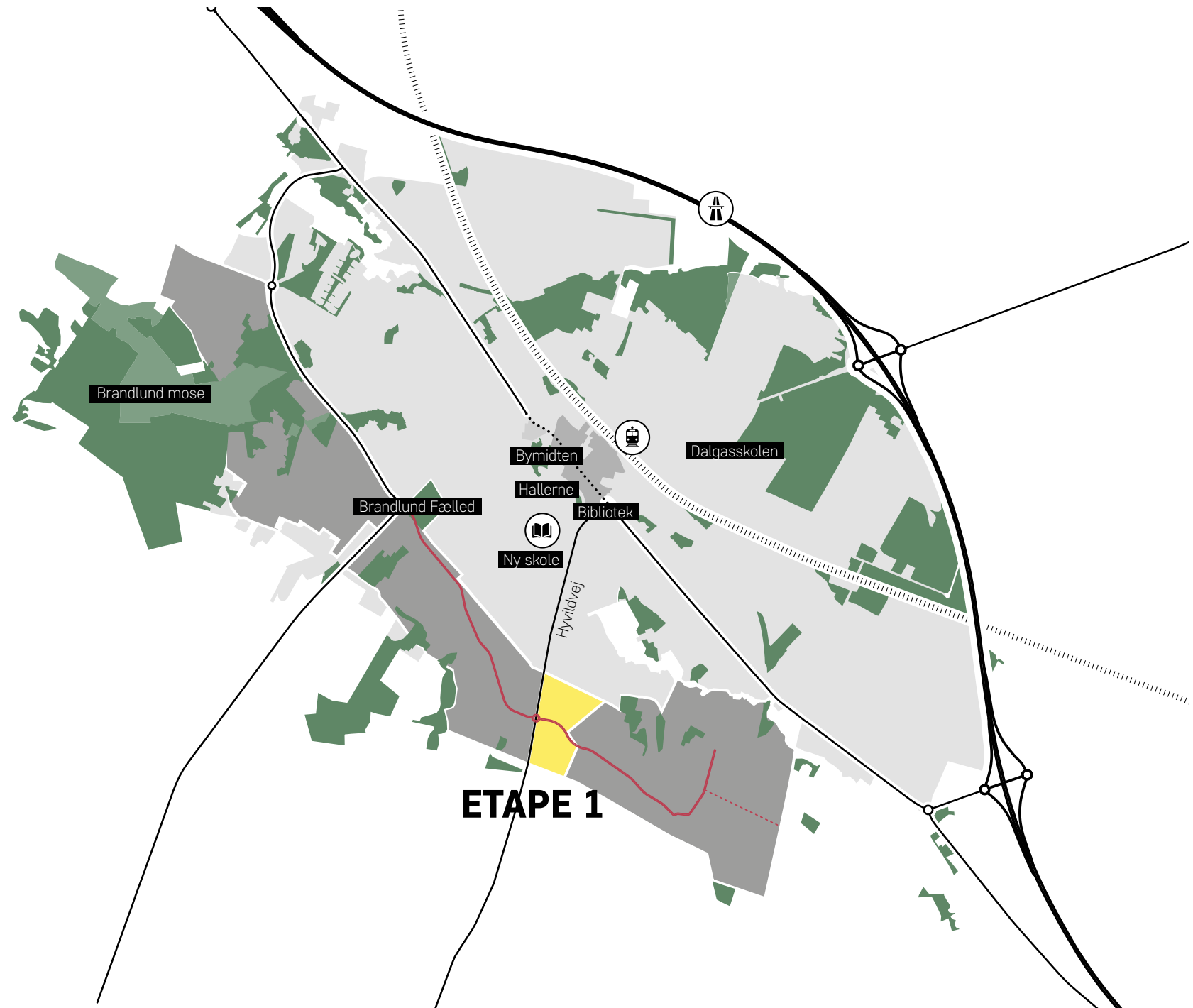
I Brande Syd skal der skabes nye og interessante måder at bo på for mange forskellige mennesker. Der skal være plads til at være sammen - og plads til at være alene. En særlig bydel, som kan tiltrække nogle af dem, som i dag pendler til og fra arbejde. Brande skal vælges til.

ETAPE 1

Syd for Enkehøj afgrænset af Hyvildsvej mod vest, starter første etape af udviklingsplanen for Brande Syd. Beliggende i det åbne landskab, med kun 2 minutter i bil fra Brande midtby, og med den planlagte nye skole tættere på i Centerparken, er forudsætninger for et nyt attraktivt boligområde godt på vej.

Grunden som skal danne flagskib for udviklingen af Brande Syd ligger på et opdyrket markareal. Dele af området har tidligere været hedemose, som med den rette håndtering, kan danne grobund for et mangfoldigt dyre- og planteliv. Forudsætningerne for en aktiv naturbydel er således på plads.

Etape 1 har videreført intentionen fra strukturplanen om boligklynger, der ligger som små enklaver hæftet på den interne fordelingsvej.

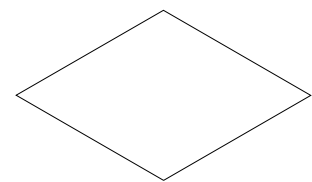




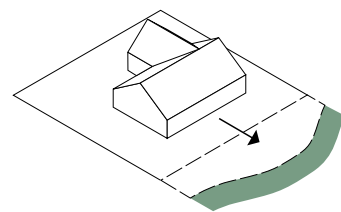
1:5000 Opdateret strukturplan for Brande Syd



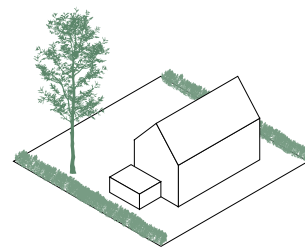
1. FORUDSÆTNINGER | GRUNDUDSTYKNING



30x30 m parcel

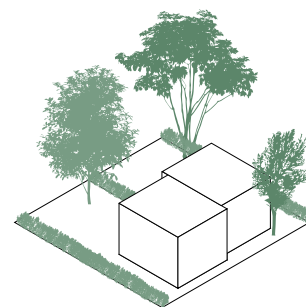


Udvidelse af parcel



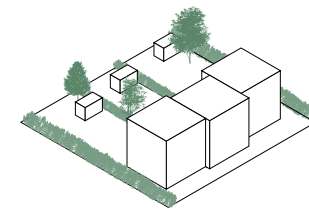
Villa

900-1200 m²



Dobbeltvilla på smal grund

450m²



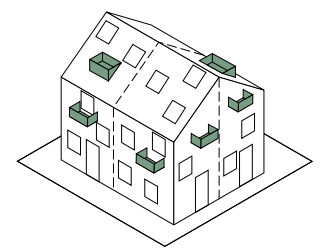
Rækkehuse

250m²



Kædehuse

550m²



Urban villa

PRINCIPPER FOR UDS TYKNINGER

En standardparcel på 30x30 m. udgør rygraden i boligklyngerne. Hver klynge er løst, så den kan udstykkes i denne størrelse, men samtidig er planen fleksibel nok til at kunne rumme en bred vifte af andre bebyggelsesformer.

På den måde er det muligt at sammensætte et mangfoldigt kvarter baseret på den konkrete efterspørgsel.

VISION | KONCEPT | HOVEDGREB

2. VISION

NATURBYDELEN BRANDE SYD - FÆLLES OM NATUREN

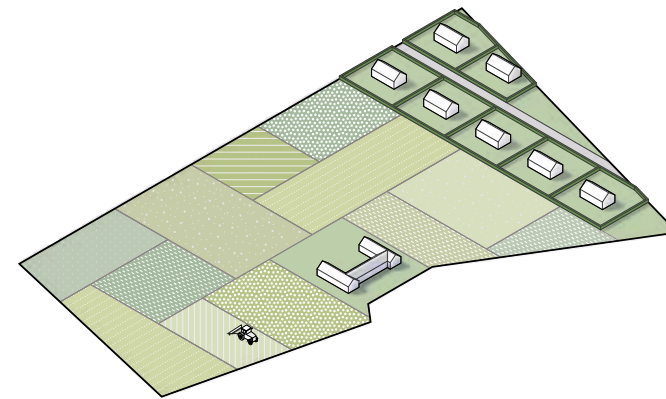
Vi vil skabe en ny naturbydel med udgangspunkt i det rige og varierede landskab, der omgiver os i Brande - det kuperede terræn, skovene, moser og søer. En ny bydel med identitet og fællesskaber i centrum.

Med naturbydelen Brande Syd Etape 1 skaber vi en moderne bydel, som på én gang har en klar identitet og egenart og beriger den eksisterende by. Vi skaber ny natur og nye forbindelser, og lokalt løser vi Brandes udfordringer med regnvand, så landskabet styrkes til gavn, ikke kun for bydelen, men for hele Brande by. En ny bydel med plads til at udvide udbuddet i forhold til både typologier og ejerformer.

Naturbydelen bygges op omkring fællesskaber på flere niveauer - fra de små fællesskaber omkring den enkelte bolig, over mindre fællesskaber bygget op omkring de enkelte boligklynger, til de store fællesskaber på by-niveau.

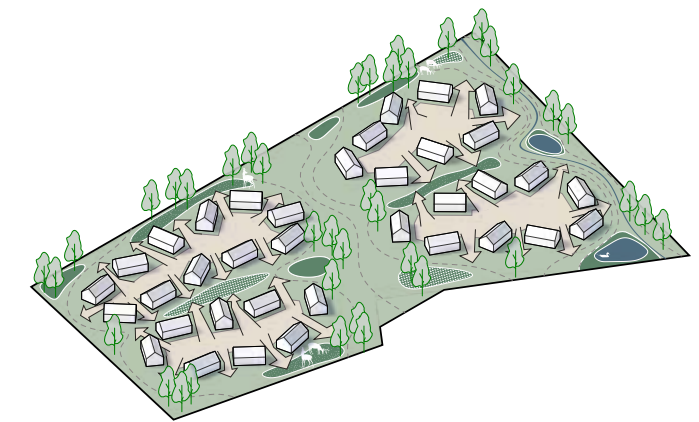
Vi vil udvikle Brande Syd Etape 1 med afsæt i en grøn byggemodning, hvor naturen kommer først og skaber rammerne omkring bydelens fremtidige liv. Bydelens kvaliteter skabes tidligt og det monokulturelle landskab erstattes af en mangfoldig natur og øget biodiversitet, der fremmer rekreation, sundhed, leg og læring.

Fællesnævneren er fællesskabet. Fælles om ansvaret for naturen og vandet. Fælles om behovet for at bo og leve. Fælles om at skabe rammer om leg og læring. Fælles om at vælge Brande til. Fælles om at træffe et valg. Fælles om Naturbydelen.



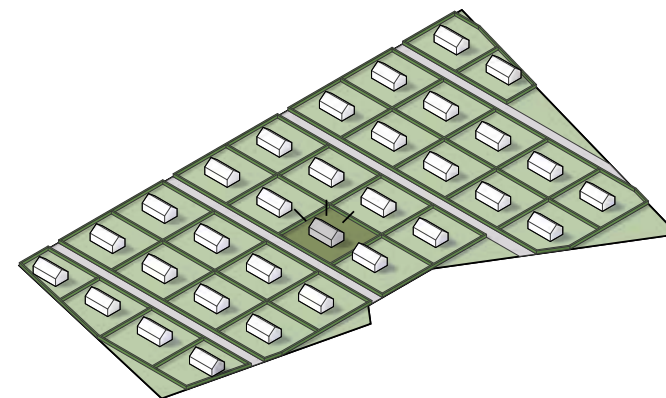
FRA MONOKULTUR

Næsten 2/3 af Danmarks areal består af opdyrket landbrug.



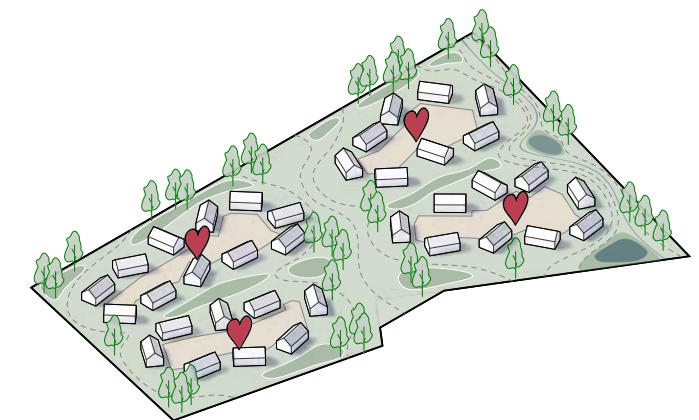
TIL PERMAKULTUR

Brande Syd ønskes at udvikles til en naturbydel, hvor naturen får plads til at gro og skaber vedvarende bred biodiversitet.



FRA ET KLASSISK PARCELHUSKVARTER

Forstadens klassiske parcelhuskvarter uden identitet eller særpræg.



TIL EN BYDEL I NATUREN

Brande Syd skal være en bydel i naturen. Den skal være opbygget omkring fællesskaber, hvor alle har adgang til naturens herligheder.

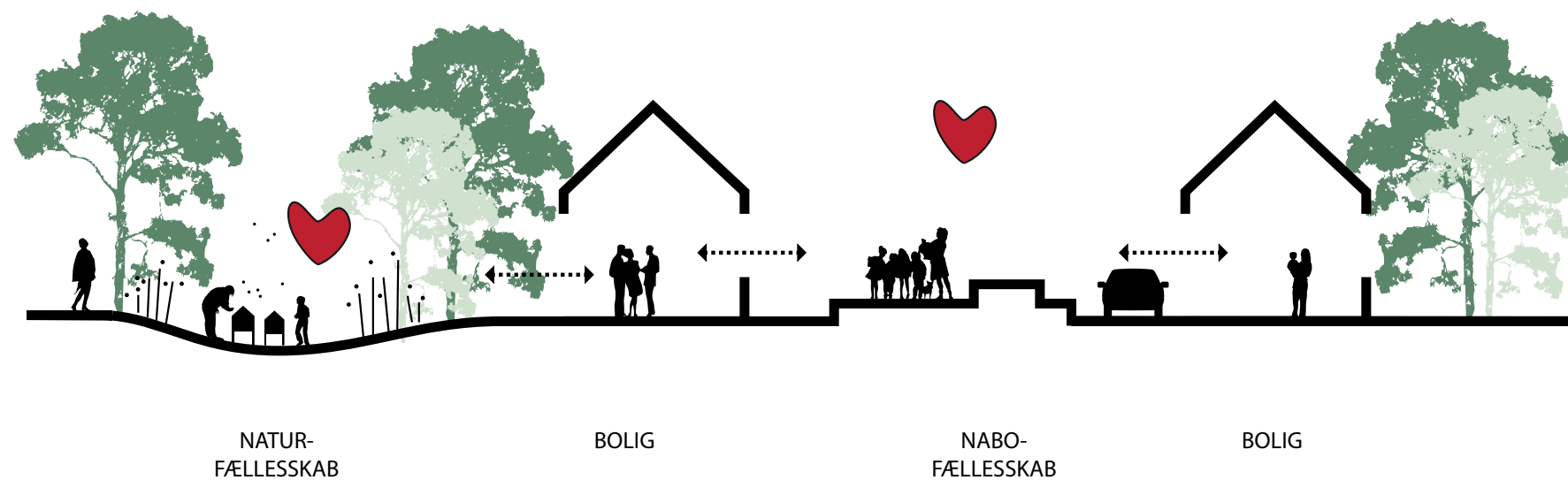
3. KONCEPT

FÆLLESSKABER I NATUR OG GADERUM

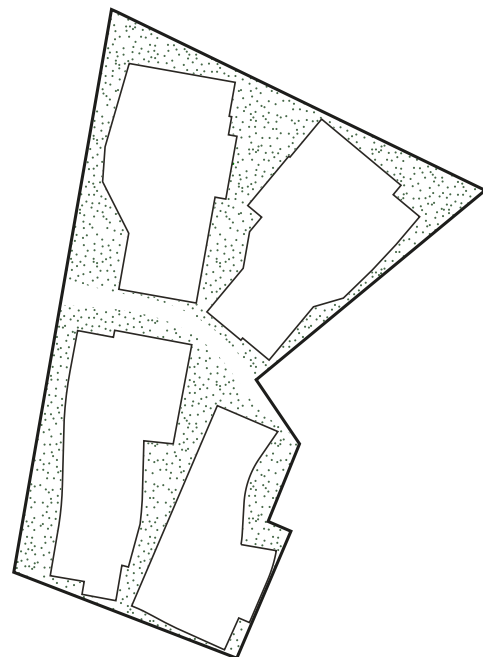
Med et ønske om at skabe en bydel i naturen og tilføre Brande Syd en entydig biodivers profil, hvor naturværdi og nabofællesskab går hånd i hånd, foreslår vi en bebyggelsesplan, samt en række principper, som skal være drivkraften bag denne første etape.

Vi foreslår en struktur af boligklynger, der lægger sig som øer i landskabet. Dette giver bedst mulig udnyttelse af områder, hvor vandet er en medspiller i landskabets karaktertræk. Det giver området potentiale til at blive et unikt boligområde, hvor fællesskabet dyrkes i ét med naturen.

Gaderummene skal være de daglige mødesteder, hverdagsrummene. Det er her nabofællesskabet dyrkes. Med få enkle redskaber, skabes der et trygt og genkendeligt rum, som får klyngens beboere til at møde hinanden i øjenhøjde.

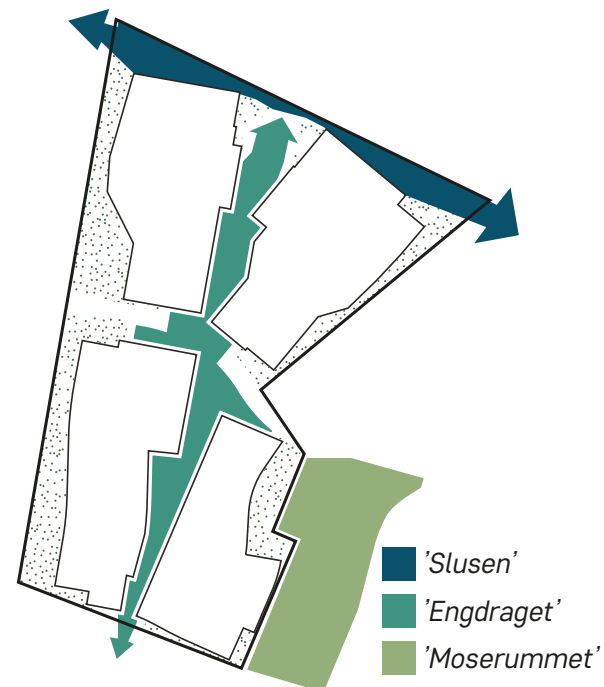


4. HOVEDGREB | NATUREN BEBYGGES



1. EN BYDEL I NATUREN

Brande Syd ønskes at udvikles som en bydel i naturen. Det gøres ved at placere 4 boligklynger i landskabet. De er opdelt af grønne arealer til alle sider, så flest muligt får adgang til natur.



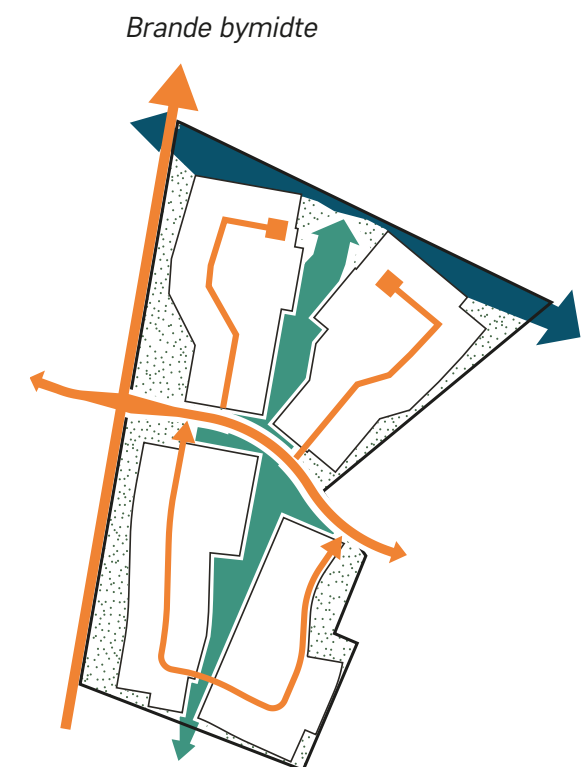
2. LANDSKABSRUM

Vi ønsker med Brande Syd at skabe forskelligartede naturoplevelser. I takt med at den grønne byggemodning får sit virke og at bydelen udvikles, træder landskabsrummene og deres karakter frem:

Engdraget: Et rum lokalt mellem delområderne, i nord/sydgående retning, som skaber luft mellem bebyggelsen.

Slusen: Et naturrum med stiforbindelse og et mindre åløb, som forbinder Brande Syd øst/vest og varetager ekstremregnsituationer.

Moserummet: Den store slette med et §3-vådområde, som er et større, grønt stræk mellem Brande Syds kvarterer.

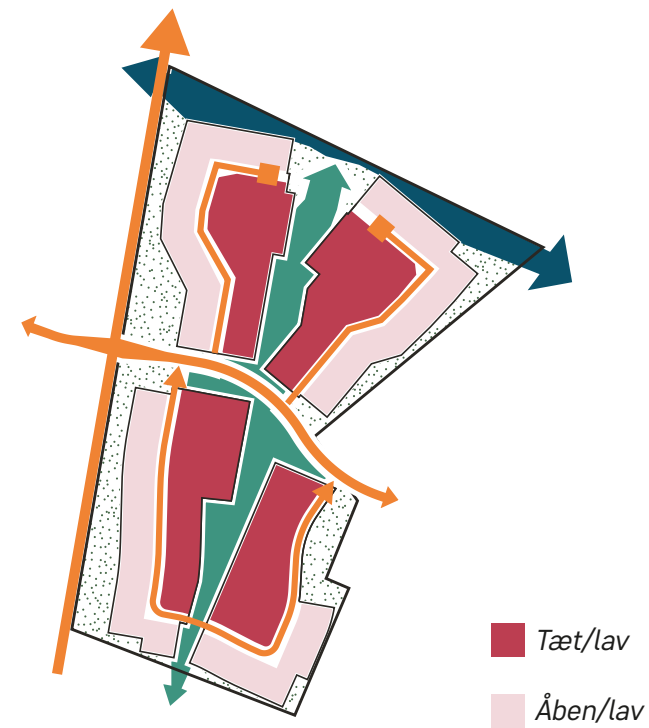


3. VEJE

Brande Syd har adgangsvej fra Hyvildvej mod vest. Herfra udspringer fordelingsvejen, som forgrener sig til boligvejene mod nord og syd.

De nordlige boligveje har et klassiske gadeprofil med ensidet fortov og brede grønne bede langs vejen. Vejen ender blindt i en vendeplads mht. renovation.

Den sydlige boligvej har også et klassisk gadeprofil med et ensidet fortov og grønne rabatter i modsatte side. Den adskiller sig dog ved at være koblet på fordelingsvejen i begge ender. Som man bevæger sig længere ind på boligvejen, indsnævres vejprofilet, og fortovet udvides for at give mere plads til leg og ophold.

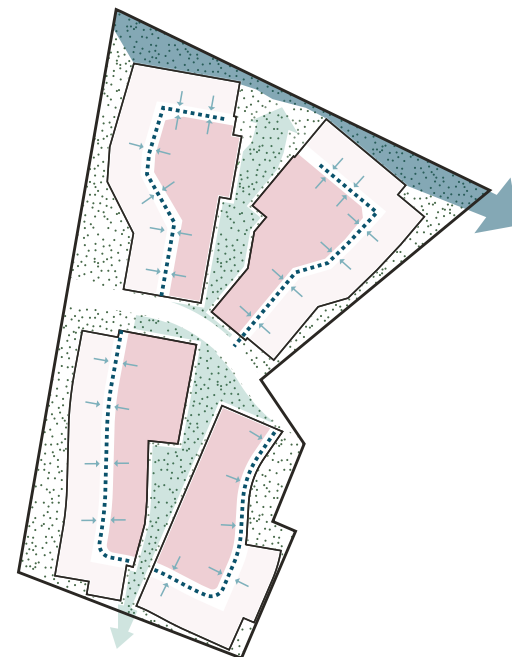


4. BEBYGGELSE DISPONERING

I Brande Syd ønsker vi en bred vifte af boformer. Hvert delområde disponeres med et mix af åben- og tæt/lav.

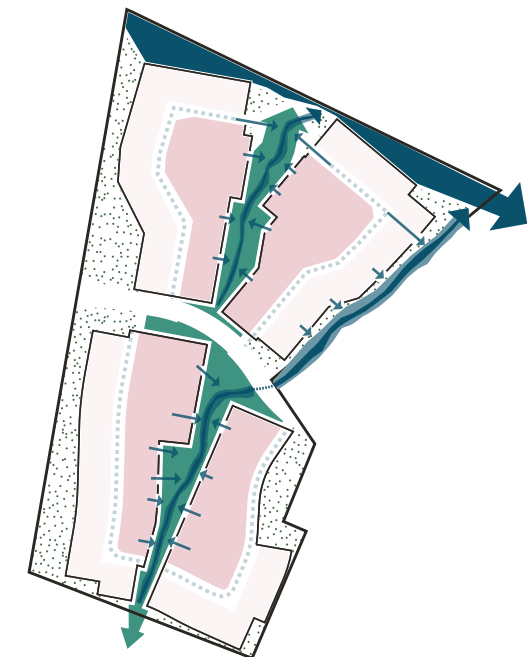
Tæt/lav ønskes hovedsageligt placeret mod Engdraget. Her vil tæt-lav bebyggelse skabe en kontrast til det åbne landskab.

Åben/lav ønskes hovedsageligt placeret i yderkanten med direkte adgang til det åbne landskab.



5. LAR HVERDAGSITUATIONER

Ved situationer med normal hverdagsregn fungerer vejtracéet i begge klynger som opsamlingsstation. Vandet ledes via render til faskiner eller kloak, hvorfra det håndteres i rør.



6. LAR EKSTREMSITUATIONER

Allerede ved 20-års hændelser eller mere ekstreme situationer udnyttes de grønne landskabsrum til afledning af regnvandet. Overfladevand fra klyngerne vil skylle ned i Engdraget, hvorfra det ledes videre via Slusen, for til sidst at ende i vådområdet ved Slugten mod øst.

Den foreslåede landskabsbearbejdning vil reducere den hydrauliske belastning af Brande Å, som i dag modtager al grundvand og overfladevand fra Brande Syd.

5. PRINCIPPER

5. PRINCIPPER | GRØN BYGGEMODNING OG PLEJE

Engdraget skal være et biodiverst naturareal, med plads til ophold i naturen. Forudsætningerne for landskabstrækket er at man har fokus på den grønne byggemodning i anlæggelsesprocessen. Det følgende skal anskues som principper for etablering og pleje, som kan skabe en karakteristisk naturkarakter, samt størst mulig biodiversitet.

ENG OG OVERDREV

Der har tidligere været hedemose i området. Hedemose er en optimal blanding mellem fugtigt og tørt. I sådan et område med både fugtige og tørre pletter, vil der være plads til mange forskellige typer planter og dyr. Både dem der lever fugtigt og dem der lever tørt. Mangfoldigheden, og altså biodiversiteten i dette område kan blive temmelig stor med den rette pleje.

Hvis området bare få lov til at ligge hen, vil der komme langhåret græs og måske en del brændenælder og lysesiv. Hvis områderne derimod bliver slået, og det afslåede materiale fjernes, eller hvis der afgræsses, vil der kunne komme en lavere vegetation med flere blomster og meget mos i bunden.

I Naturen er mos et godt tegn. Mos er et tegn på, at der er så næringsfattigt, at andet end brændenælder vil kunne trives. Når mosset kommer, ved man, at man er på rette vej.

De første år vil området fremstå meget "langhåret" med en del kedelige arter som høje græsser og brændenælder. Dette sker, fordi området i lang tid har været dyrket mark, og derfor er blevet for næringsrigt. Biodiversiteten vil også være ret lav og være præget af græs, mælkebøtter og måske lysesiv. Af dyr, vil der kunne findes skrubtudser og forbipasserende sommerfugle. Efterhånden, som området får god pleje, vil bunden af vegetationen blive åbnet for solen, og det fantastiske vil ske: Der vil komme flere blomstrende planter, og med dem et mylder af spændende insekter, som vil tage bo i området. Med insekterne følger fugle og frøer, som lever af insekter. Den rette pleje er altså afgørende for, at området hurtigt kan udfolde sig fra mark til natur.

FORSLAG TIL PLEJE

De første fem år slås arealerne to gange om året, første gang omkring 1. juli og så igen i slut august-start september. Begge gange fjernes det afslåede materiale.

De næste fem år slås arealerne kun én gang om året, i slutningen af august

eller i starten af september. Det afslåede materiale skal blive liggende i nogle dage efter af slåningen, så larver mv. kan nå at bevæge sig ned i bunden, og derefter fjernes materialet. Slåhøjden skal være minimum 10 cm over jorden og gerne mere for at sikre levesteder til insekter med videre.

Efter de første ti år kan slåningen overgå til at have karakter af mosaikslåning og rotations-slåning. Dvs. at ikke hele arealet slås hvert år. Der kan også veksles mellem slå tidspunkt og slå højde. For eksempel kan der slås stier igennem arealet i lav højde i det tidlige forår, mens større dele af arealet først slås i løbet af september i en høj slåhøjde. På den måde sikre man, at blomsterplanterne når at afblomstre og smide frø, og man bevarer levestederne.

Det afslåede materiale fjernes efter hver slåningen efter et par dage. Desuden vil man med fordel også skulle undgå at køre over tuer.

For at have en så sommerfugle- og insektvenlig drift som muligt, skal arealet slås så sent som muligt. Der skal ikke slås ned i græsplæne højde, og det afslåede materiale skal fjernes.



Fåregræsning på eng



Engkarse



Blåtop



Almindelig Røn



Lav ranunkel



Jordbær og bi



Sortåret hvidvigel og sommerfugl



Fløjlsgræs



Hindbær

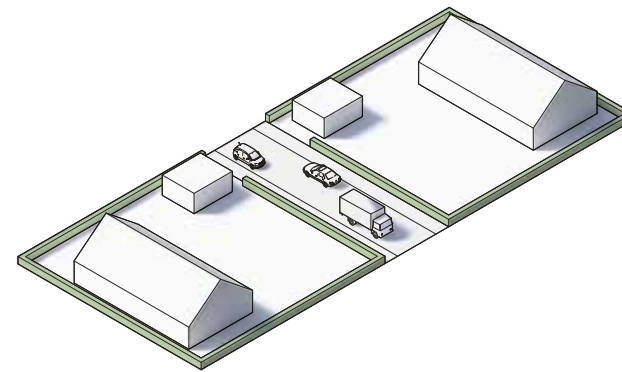


Lysesiv

5. PRINCIPPER | GRUNDPRINCIPPER

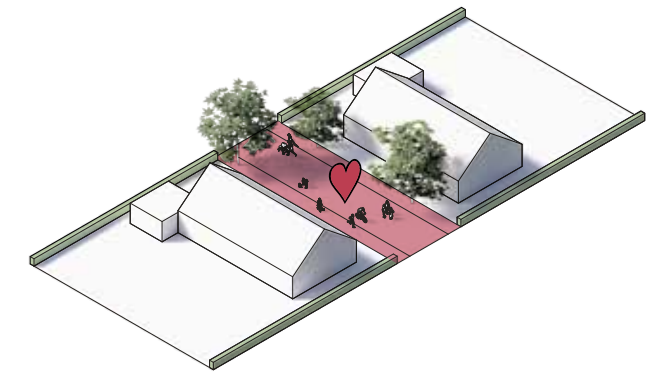
For at skabe rammerne om et trygt gaderum, hvor nabofælleskabet er i fokus, lægger vi op til en række grundprincipper, som skal sikre kvaliteten i udearealerne uagtet af arkitekturen.

Disse principper skal anses som værdisæt, der kan gøres gældende for resten af Brande Syd Strukturplanen.



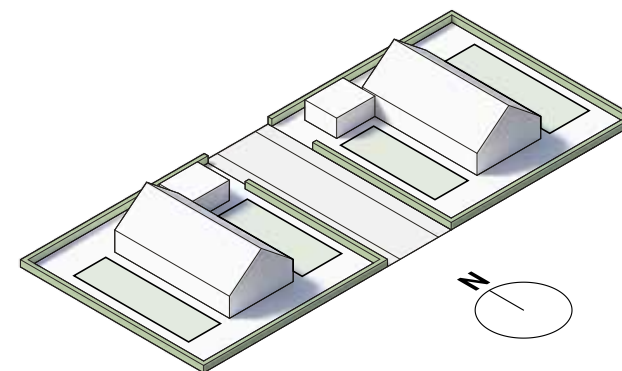
FRA BILGADE

Veje på bilernes præmisser.



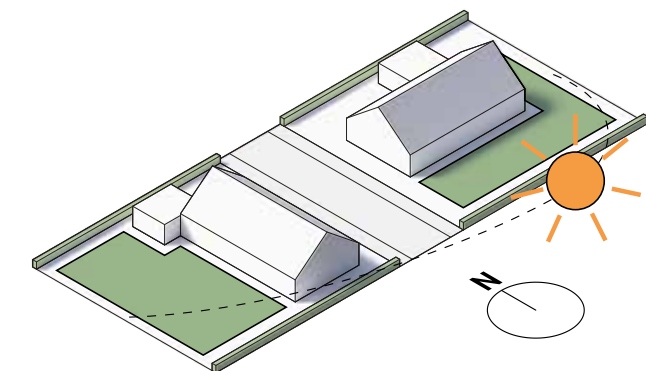
TIL BOLIGVEJ

Til boligveje, hvor mennesket er i fokus. Hastigheden sænkes, og vejens profil ændres til at understøtte ophold og naboskab. Carporte trækkes bag bygningen for at optimere udsyn til boligvejen.



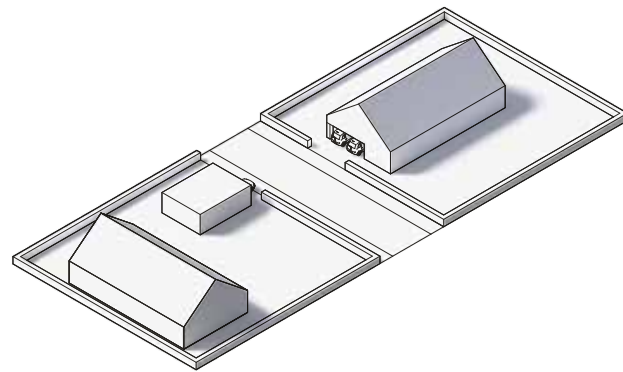
FRA UUDNYTTET POTENTIALE

Fra huse, der placeres med tanke på symetri, og derfor ikke udnytter grundenes potentiale.



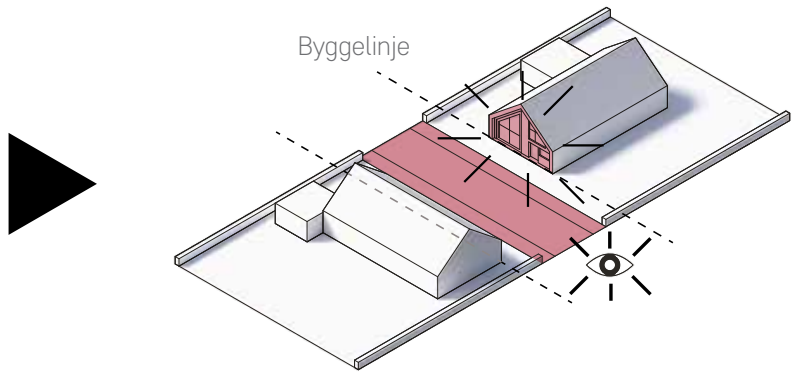
TIL OPTIMERET ORIENTERING

Til optimeret solorientering, som giver maksimalt udnyttelse af udendørs opholdsarealer og maksimalt dagslys i bolig. Garager og ankomst placeres nordligt, og boligen disponeres med syd/vest-vendt have.



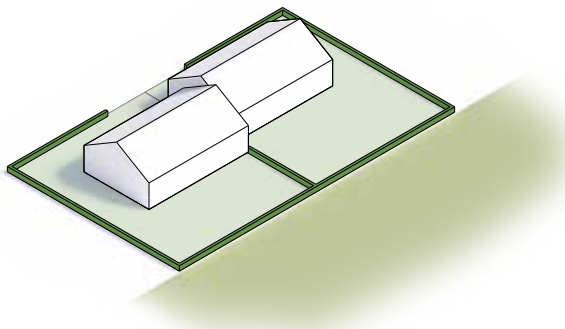
FRA DØDE FACADER

Fra indadvendte facader uden artikulering og med carporte foran, som afskærmer og fjerner kontakten med naboen.



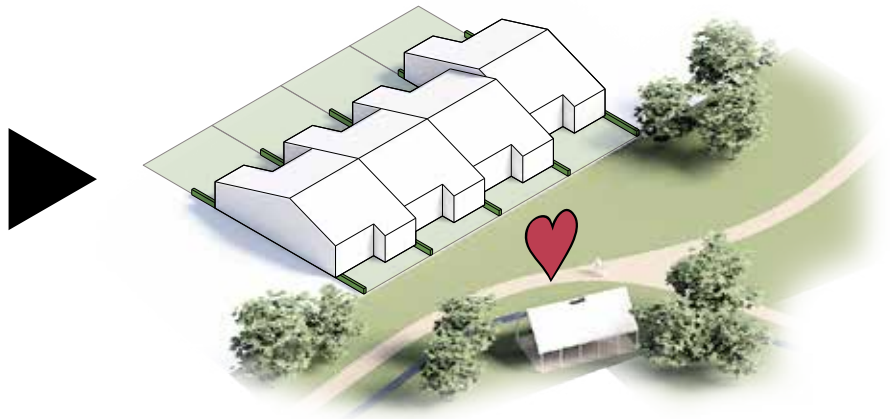
TIL HENVENDT ARKITEKTUR

Til aktive facader, som bidrager til gaderummet og skaber kontakt mellem naboerne. En byggelinje trækker bygninger ud mod vejen og skaber rum og identitet til gadeprofilet.



FRA STORE HAVER

Store udstykninger giver større have areal, som fordrer privat-hed og eksklusion.



TIL MERE NATUR OG FÆLLESSKAB

Med mindre udstykninger skaber man mere plads til naturarea-ler og skaber større incitament for fællesskaber i naturen.

6. BEBYGGELSEPLAN



6. BEBYGGELSESPLAN | LANDSKAB SKITSEPROJEKT

I overensstemmelse med strukturplanens strategi om boligklynger i landskabet, tager første etape af Brande Syd fat på udviklingen af landskabsrum omkring og mellem klyngerne. De landskabsmæssige kvaliteter, som blev undersøgt i Strukturplanen, er her blevet videreudviklet og bearbejdet i en unik naturbydel. Landskabet er opdelt i 3 rum; Engdraget, Slusen og Moserummet.

ENGDRAGET

Engdraget er den grønne kile, som skærer sig igennem boligklyngerne for at skabe områdets intime naturrum. Rummet har en dobbeltfunktion. Det skaber luft mellem boligklynger og giver flere direkte adgange til grønne naturarealer. Samtidig fungerer rummet som afledningskorridor for ekstreme regnvandshændelser. Allerede ved 20-årshændelser vil Engdraget aflaste skybrudssituationer.

Udviklingen af Engdraget kræver fokus på den grønne byggemodning. Med den rette pleje vil vegetation og biotoper fremkomme. Med dem følger insekter, fugle og andet dyreliv, så man ender med et biodiversitets naturrum. For at skabe synergi mellem biotoper og mennesker, foreslår vi etableringen af insekthoteller, bistader, urtehaver og fuglekasser i forbindelse med stier, legepladser og delområdernes madpakkehuse, som kan facilitere naturfællesskaber.

SLUSEN

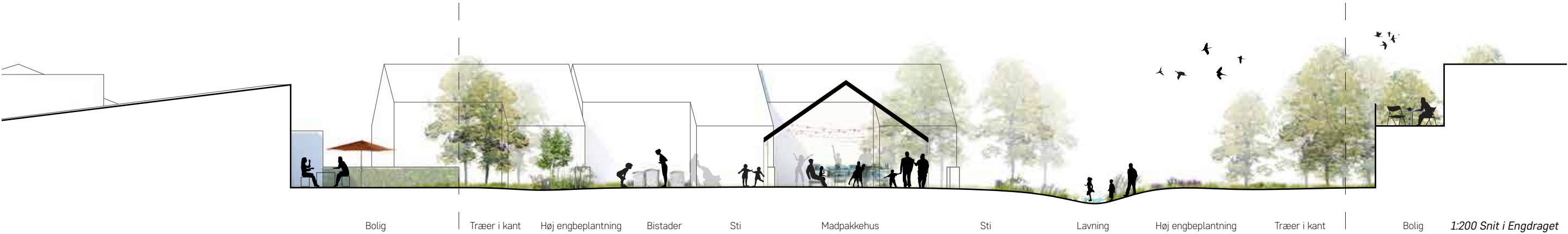
Slusen er en vigtig forbindelseskorridor for hele Brande Syd. Det forbinder hele planen fra øst mod vest i et kurvet stiforløb og giver en tryk gå-/cykelrute mod Brande midtby. Slusen fører al regnvand væk fra området og er derfor også en vigtig del af klimasikringsstrategien.

MOSERUMMET

Moserummet er hele kvarterets grønne kile, hvor der gives plads til, at naturen gror vildt. Det indeholder et §3-vådområde, præget af tæt krat, vand og mose, som giver identitet til landskabet. §3-vådområdet er beliggende øst for den sydlige boligklynge, og med den nord/sydgående udbredelse opdeler Moserummet i sin helhed første etape med de fremtidige udviklingsklynger mod øst.



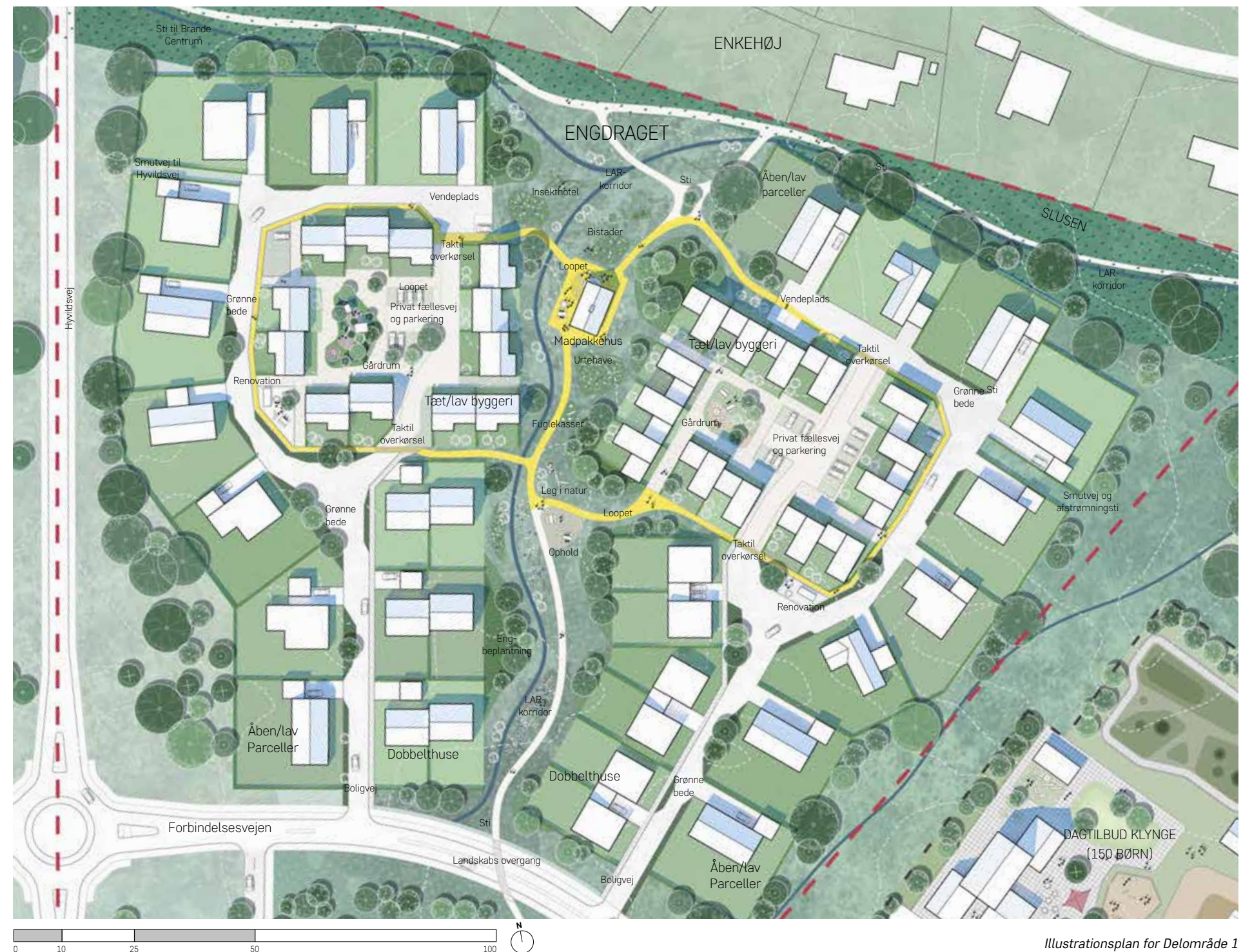
Illustrationsplan for Etape 01 Brande Syd



6. BEBYGGELSESPLAN | DELOMRÅDE 1

Delområde 1, som ligger tættest på byen, består af 2 boligklynger. Delområdet er struktureret med åben/lav bebyggelse i kanten mod Hyvildvej og det åbne land - og med tæt/lav bebyggelse mod Engdraget. Klyngerne har interne blinde boligveje, hvor husene ligger tæt langs vejen for at skabe et intimt gaderum. Husene er placeret, så de får optimal udnyttelse af deres syd/vestvendte haver.

De to boligklynger er bundet sammen af Loopet. Loopet er en gennemgående stiforbindelse mellem de to klynger. Det mødes i naturrummets primære opholdsareal ved madpakkehuset. Madpakkehuset er en overdækket træstruktur, der giver beboerne tæt kontakt til naturen.



Illustrationsplan for Delområde 1

6. BEBYGGELSESPLAN | PLANUDSNIT

ET MIX AF TYPOLOGIER OG BOLIGFORMER

I forudsætningerne lægges der op til et mix af boligtyper. Intentionen er, at Brande Syd skal fremtidssikres i forhold til eventuelle nye boformer. For tiden udvikles mange seniorbofællesskaber, men i fremtiden vil vi sandsynligvis også begynde at se andre konstellationer, som Brande Syd selvfølgelig skal kunne favne.

I planen er der således udlagt et større tæt/lav-byggefelt i den nordlige ende af boligklyngen. Centralt for byggefeltet er, at det har gårdumsstruktur. En gårdumsstruktur gør, at der skabes en kant mod boligvej og Engdraget, som er afgørende for oplevelsen af rummenes udstrækning og karakter. Gårdrummet bliver byggefeltets fælles opholdsareal og praktiske hverdagsrum med bl.a. parkeringsplads og privat fællesvej.



Planudsnit 1:500 af Nordvestlige klynge i Delområde 1

6. BEBYGGELSESPLAN | 'ENGDRAGET'

DELOMRÅDETS GRØNNE KILE

Den grønne kile, som skærer sig gennem bebyggelsen, er delområdetets intime naturrum. Engdraget er karakteriseret ved at være omgivet af bebyggelse med en tættere volumen, hvilket giver en skarp kant mellem bebyggelse og natur. Engdraget bliver på den måde et præcist defineret rum med karakter af intimitet. Madpakkehus, legepladser, bistader og insekthoteller er her med til at skabe et aktivt rum, som vil være en attraktion for beboerne.

Landskabeligt arbejdes der med områdets eng-karakter. Klippede og høje græsser, samt stauder og løg, skaber rum i landskabet. Som helhed bliver Engdraget et fællesskabende, biodiversitetslandskabsrum.



6. BEBYGGELSESPLAN | LOOPET OG BYRUM

DELOMRÅDETS BYRUM

Loopet er den fodgængervenlige forbindelse rundt i området, som sammenbinder boligklyngerne og forbinder videre til kontekstens stisystem. Længs Loopet, nær renovationsmolokkerne, ligger boligklyngernes egne kvarterspladser. De er hver klynges flexzoner, som beboerne selv tage del i at indrette efter behov. Her er rum til bord/bænke, nyttehaver eller andet løst inventar. Nogle af hverdagens praktiske gøremål kan klares i flexzonen. På den måde bliver flexzonen et naturligt mødested i hverdagen, hvor naboskabet i klyngen kan dyrkes på uformel vis. Fra hver klynge fører Loopet også ud til Naturpladsen, der er delområdet primære opholdsareal - med madpakkehuset i midten af Engdraget. Her mødes beboerne fra de to klynger i naturen omkring aktiviteter som bistader, bålplads, naturlegeplads - her er rum til udfoldelse i det fri.



Eksempel på karakter af Loopet



Eksempel på karakter af Loopet



Kvartersplads



Naturplads

6. BEBYGGELSESPLAN | GADERUMMET

DELOMRÅDETS HVERDAGSRUM

Boligvejene har et forholdsvis smalt vejudlæg på 8,5 m, med et ensidet fortov og med grønne bede i varierende bredde. Den varierende, grønne kant virker fartdæmpende for biltrafikken i klyngerne, og derved tilgodeses livet i gaderne.

Vejudlægget har en forholdsvis klassisk udformning og en smal disponering. Med et grønt regnbed på den ene side og et fortov modsat, er vejen en nyfortolket udgave af det genkendelige parcelhuskvarters vejprofil. Bygninger trækkes ud mod vejen, og garager skubbes tilbage på hver udstykning, så man får et lille indblik i den dagligdag, der spiller sig ud hos sine naboer - vi kalder det hverdagsrummet. Det er i gaderummet, at man dyrker naboskabet, og børnene står på rulleskøjter. Synligheden og overblik er med til at skabe en tryk bydel.



Aktiviteter i gaderummet



Grøn kant langs vej



Inventar langs gaderummet



Varierende kørebane med grønne bede

6. BEBYGGELSESPLAN | BYGNINGER

BOLIG TYPOLOGI OG BOFORMER.

Boligklyngerne har et typologisk mix af åben/lav- og tæt/lav-bebyggelse. Dette giver en større palette af muligheder, både i forhold til boformer og fællesskaber.

Bebyggelsen i yderkanten er af åben/lav-karakter og henvender sig som regel primært til børnefamilier. Indvendigt mod Engdragets sydlige ende, er der skitseret 3 større udstykninger i hver boligklynge med mulighed for dobbelthuse eller anden tæt/lav-bebyggelse. Udstykningerne er dog siponeret, så de kan udbygges som åben/lav-strukturer, afhængigt af efter efterspørgslen på markedet.

Generelt ønskes bygninger mod Engdraget at have en større tæthed og mere volumen. Åben/lav-grundene henvender sig mod det åbne landskab udvendigt.



Åben/lav-bebyggelse i to etager



Tæt/lav-bebyggelse med smutvej til grønt



Tæt/lav-bebyggelse møder landskabet



Tæt/lav-bebyggelse danner kant

6. BEBYGGELSESPAN | DELOMRÅDE 2

Delområdet 2 ligger sydligt i området ud mod det åbne landskab. Det består af 2 boligklynger, men adskiller sig fra delområde 1 ved, at boligvejen er koblet til fordelingsvejen i begge ender. Det gør, at man nemt kan komme til og fra området. Husene har samme struktur med åben/lav-bebyggelse i kanten og tæt/lav-bebyggelse mod Engdraget.

Boligklyngerne er opdelt af Engdraget, men sammenbundet af det rekreative loop. Loopet er skitseret som et stykke farvet asfalt med målebåndstegn for hver 10 m i termoplast. Forældre vil trygt kunne lade deres børn løbe i ring rundt i kvarteret uanfægtet af biltrafikken. Loopet ender i Madpakkehuset i Engdraget, som er udlagt på samme måde som i delområde 1.



Illustrationsplan for Delområde 2

6. BEBYGGELSESPAN | GADERUM SKITSEPROJEKT

ÉT BYGGEFELT, ET UTAL AF MULIGHEDER

I planen for delområde 2 er der skitseret 3 tæt/lav-byggefelter. Bebyggelserne er tætte, også tættere, end hvad der er for vane i Brande. Men vi tror på, at der kan skabes et større incitament for fællesskaber, hvis man bor lidt tættere på mindre grunde. Det giver mere plads til reelle naturarealer tæt på sin bolig.

Dette er illustreret ved det nordvestlige byggefelt i planudsnittet. Her bor man på mindre grunde. Til gengæld har man naturen direkte i baghaven med Engdraget. Der er skitseret en rækkehusbebyggelse med et fælles opholdsareal i det interne gårdrum. Byggefeltet kan eksempelvis blive til alment boligbyggeri eller et seniorbofællesskab, der har kapaciten til at facilitere et fælleshus, som kan benyttes af alle i delområdet.



Planudsnit 1:500 af Nordvestlige klynge i Delområde 2

6. BEBYGGELSESPLAN | 'ENGDRAGET'

DELOMRÅDETS GRØNNE KILE

Engdraget fortsætter forløbet fra det nordlige boligområde ned mellem boligklyngerne i delområde 2. Her er karakteren igen præget af tætte volumener mod landskabet, og den grønne kile er aktiveret af opholdsarealer med fokus på leg og biodiversitet.

Centralt i Engdraget er opholdsarealet ved Madpakkehuset, der ligger som kobling mellem de to boligklynger. Omkring opholdsarealet placeres urtehaver, bålpladser, insekthoteller med videre, som skaber fælleseje om naturen for områdets beboere. Dette, samt den grønne byggemodning, kan være med til at etablere en synergi mellem mennesker og natur, der vil styrke økosystemet, artvariationen og biodiversiteten.



Aktivitet og fællesskab i naturen



Variation af slået og ikke slået græs



Tæt /lav bebyggelse mod grøn kile



Trygge pullert oplyste stier

6. BEBYGGELSESPLAN | LOOPET OG BYRUM

DELOMRÅDETS BYRUM

Ligesom i delområde 1, er de to boligklynger i delområde 2 også forbundet af Loopet. Loopet forbindes med de 3 kvarterspladser omkring renovationsmolokkerne. Disse mindre kvarterspladser giver rum til hverdagens praktik i øjenhøjde med sine naboer. Det større, primære opholdsareal er koncentreret omkring madpakkehuset, centralt i Engdraget.

I forhold til delområde 1, tilføres Loopet her et 'twist' i fortovsarealerne. Her farves asfalten, og termoplast skaber et løbebånd, der opmuntrer til aktiv leg i trygge omgivelser.



Eksempel på belægning til Loopet



Eksempel på belægning, der møder et opholdsareal



Termoplast løbebånd



Eksempel på inventar til kvarterspladser

6. BEBYGGELSESPLAN | GADERUMMET

DELOMRÅDETS HVERDAGSRUM

Boligvejen har i dette delområde et lidt større vejudlæg på 10 m for at imødekomme det lidt større volumen området har, sammenlignet med delområde 1. Boligvejen er koblet på fordelingsvejen to steder, som gør, at der ikke opstår utrygge bakke- eller vendesituationer både for renovationskøretøjer og almindelige bilister.

Den første del af boligvejen ud mod fordelingsvejen har et klassisk profil. Her afvikles størstedelen af trafikken til de to nordlige byggefeltet med tæt/lav-bebyggelse. Herefter indsnævres vejen, og det ensidede fortov udvides for at give plads til Loopets udformning som løbebånd.

Indsnævringen af vejbanen markeres med en taktil overkørsel, som et slags opmærksomhedsfelt for bilister til at sænke farten.

Disse designgreb, koblet med en byggelinje tæt ud mod vejen og værdi-programmets grundprincipper, gør at desto længere ind i bebyggelsen, man bevæger sig, desto mere bliver gaderummet et opholdsrum for beboerne.



Høje græsser i grøn kant



Traditionelt fortov



Taktil overkørsel



Regnbede med varierende bredde i vejkant

6. BEBYGGELSESPLAN | BYGNINGER

DELOMRÅDET RUMSKABENDE KANTER

Bygningerne mod Engdraget ønskes hovedsageligt som tæt/lav-bebyggelse, hvor man har mulighed for at bygge 1-2 etager. Det flade landskab får en skarp kant i mødet med det vertikale. Dette vil give en mere intim karakter til Engdraget - med den omgivende bebyggelse som 'vægge' i landskabsrummet, og med klare kig gennem den grønne kile til Brande by mod nord og mod det åbne landskab mod syd.

I yderkanten af boligklyngerne placeres åben/lav-bebyggelse. Bebyggelse placeres, så haver får optimal sydvest-vendt placering. Bygningerne placeres tæt på vejen langs en byggelinje, så der er kontakt mellem bolig og gaderum. Garager, skure og andre sekundære strukturer trækkes bag husene for at skabe bedre indblik i hverdagsrummet.



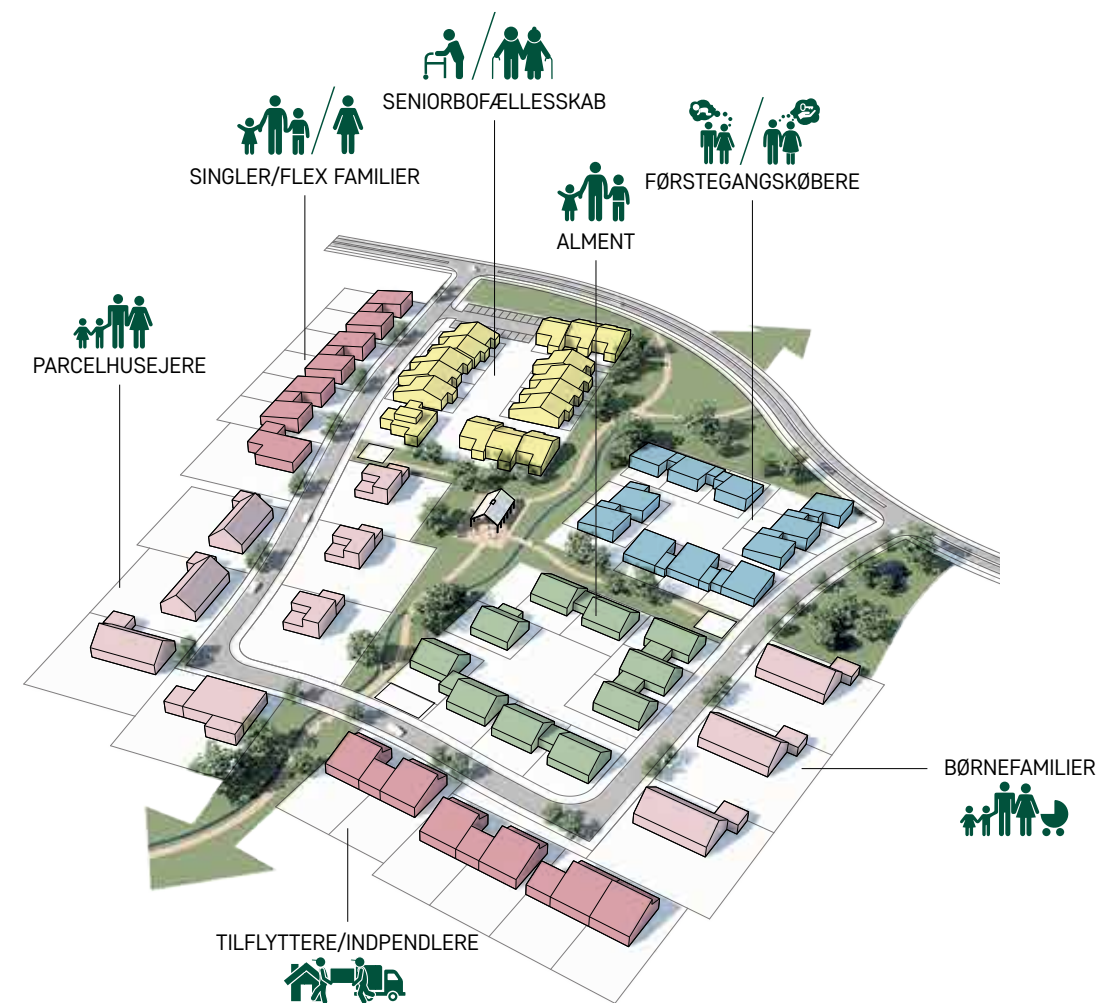
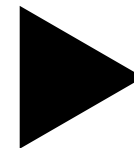
06. PLANENS ROBUSTHED OG TAL

07. PLANENS ROBUSTHED OG TAL | DEN MANGFOLDIGE LANDSBY



FRA ENSARTEHED

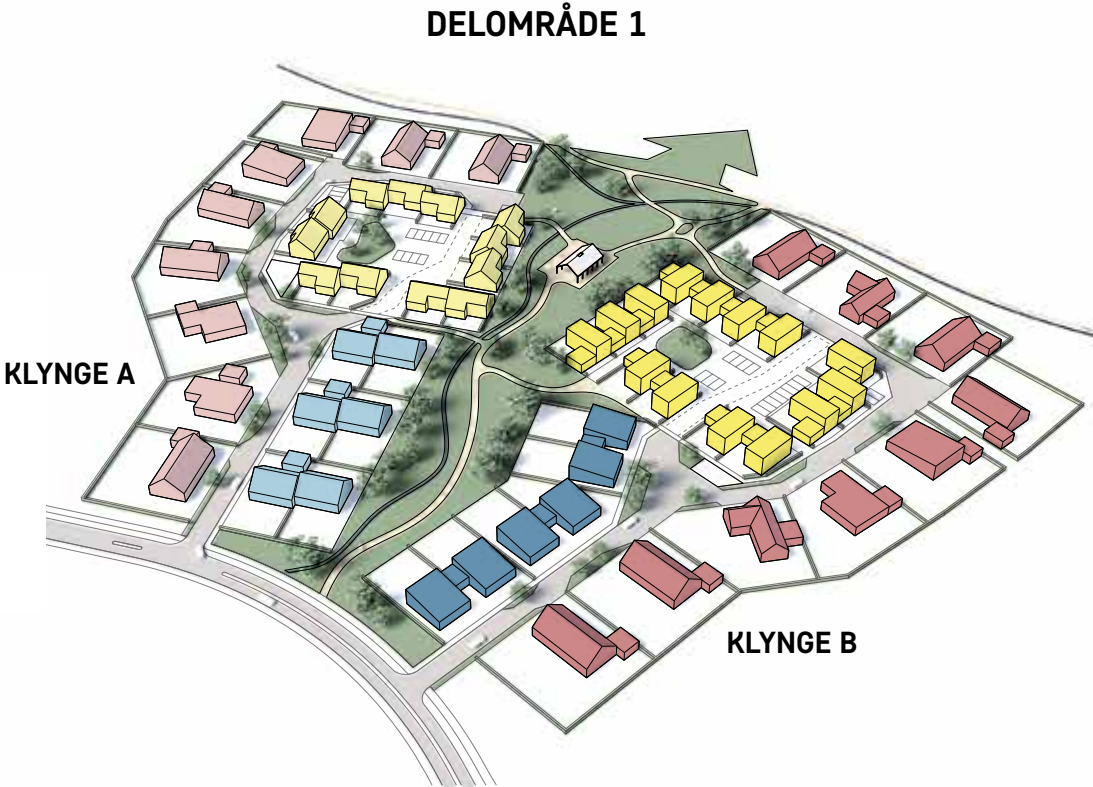
Planen rummer robustheden til at håndtere en specifik type boliger. Dette skaber et mere klassisk boligkvarter uden meget variation. Det henvender sig til en specifik målgruppe og gør sig sårbar overfor markedets udvikling.



TIL VARIATION

Et bredere udvalg af boligtyper skaber variation i bydelen. Den opleves som en landsby frem for et boligkvarter. Det skaber flere ejerformer og understøtter muligheden for stærkere fællesskaber f.eks. generations, familie- eller seniorbofællesskab. Kort sagt rammer det en større målgruppe, som gør at man er mere fleksibel ift. Markedet.

07. PLANENS ROBUSTHED OG TAL | OPGØRELSE DELOMRÅDE 1



KLYNGE A

- 9 Parcelhuse (700-900 m² grund)
Parcelhusgrunde på 8.000 m²
Parcelhuse byggeprocent på 30 %
Byggeret i alt 2.400 m²
 - 12 Rækkehuse (200 m² grund)
Byggefelt på 4.250 m²
Byggefeltets byggeprocent er på 42 %
Byggeret i alt ca. 1.800 m²
 - 6 Dobbelthuse (400-450 m² grund)
Byggefelt på 2.500 m²
Byggefeltets byggeprocent er på 40 %
Byggeret i alt 1.050 m²
- Klynge A i alt
17.670 m² grundareal
27 boliger, byggeret 5.250 m²
Bebyggelsesprocent for klynge 30 %

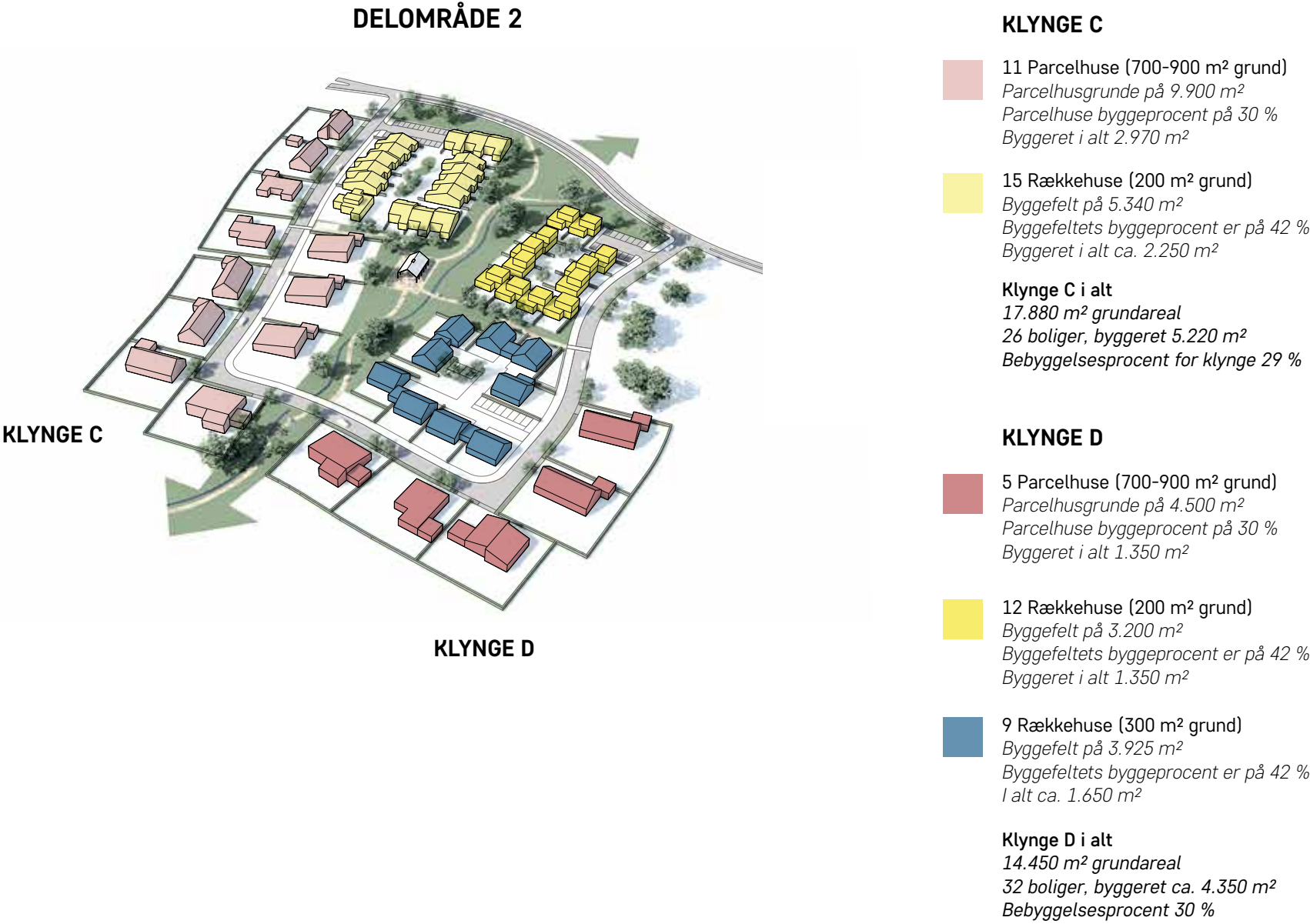
KLYNGE B

- 9 Parcelhuse (7-900 m² grund)
Parcelhusgrunde på 8.000
Parcelhuse byggeprocent på 30 %
Byggeret i alt ca. 2.400 m²
 - 14 Rækkehuse (200 m² grund)
Byggefelt på 4.600 m²
Byggefeltets byggeprocent er på 43 %
Byggeret i alt 2.000 m²
 - 6 Rækkehuse (400-450 m² grund)
Byggefelt på 2.500 m²
Byggefeltets byggeprocent er på 40 %
I alt ca. 1.050 m²
- Klynge B i alt
18.730 m² grundareal
29 boliger, byggeret 5.450 m²
Bebyggelsesprocent 29 %

DELOMRÅDE 1 SAMLET

- 45.300 m² grundareal for delområdet
- 18 Parcelhuse
Byggeret i alt 4.800 m²
 - 26 Rækkehuse
Byggeret i alt 3.800 m²
 - 12 Dobbelthuse
Byggeret i alt ca. 2.100 m²
- I alt
56 boliger, byggeret ca. 10.700 m²
Bebyggelsesprocent m. Engdrag 24 %
Bebyggelsesprocent u. Engdrag 29 %
- Rekreativt fællesareal Engdraget
I alt 8.300 m² (78 % af byggeretten)

07. PLANENS ROBUSTHED OG TAL | OPGØRESLE DELOMRÅDE 2



DELOMRÅDE 2 SAMLET	
41.200 m ² grundareal for delområdet	
16 Parcelhuse	Byggeret i alt 4.320 m ²
27 Rækkehuse	Byggeret i alt 3.600 m ²
9 Dobbelthuse	Byggeret i alt 1.650 m ²
I alt	
52 boliger, byggeret ca. 9.570 m²	
Bebyggelsesprocent m. Engdrag 23 %	
Bebyggelsesprocent u. Engdrag 29 %	
Rekreativt fællesareal 'Engdraget'	I alt 8.425 m ² (88 % af byggeretten)

