

Den Grønne Trekant

beboermøde 6/6/2024



Forudsætninger

- Den Grønne Trekant er i Kommuneplan 2019 udlagt til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent 150 idag ca. 110, og en bygningshøjden er fastsat til maksimalt 24 meter.
- området supleres med private leje, ejerboliger, erhverv og supermarked.
- Kommunen har udarbejdet en forandringsplan, som peger på en række tiltag i området det skal sikre større sammenhæng til den omkringliggende by. bla åbning ved Rovinggade samt samt opgradering af Sigundsgade til en mere grøn gade.
- parkeringsforhold for nye boliger skal leve op til kommunens krav på 1 plads pr 250 m² bolig.

Bo-vitas ønsker

- Den grønne trekant skal fremtidssikres og trygheden i området skal øges.
- antallet af almene boliger fastholdes i den grønne trekant.
- antal P-pladser til eksisterende boliger skal fastholdes men omplaceres.
- der skal etableres nye tagboliger med terasser og altaner.
- forbedrede adgangsforhold, elevatorer, i alle opgange, og bedre dagslysforhold
- nye udgange i stuelejligheder med små haver og grønne zoner med stier.
- Fællesrum skal op fra kælderen og indrettes udvalgte steder i stueetagerne.
- trygge forbindelser i området, porte og gennemgange gøres bredere og højere.

Vision



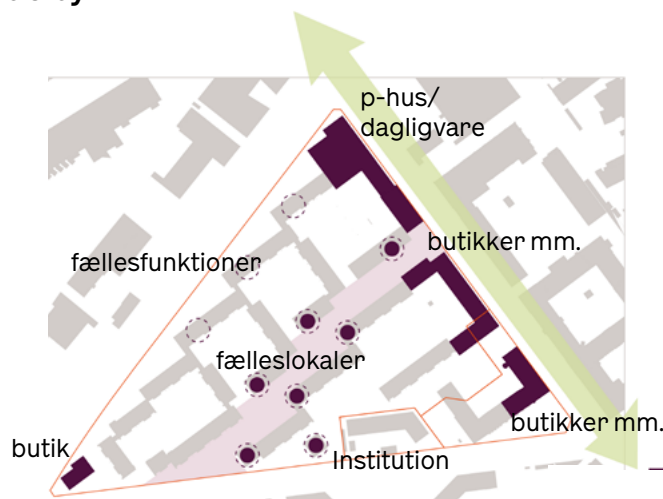
1. Området åbnes så der skabes offentlige forbindelser gennem området til den omkringliggende by



2. Transformation og fortætning, skal sikre bedre og tydeligere byrum



3. Boligsammensætning skal understøtte den blandede by



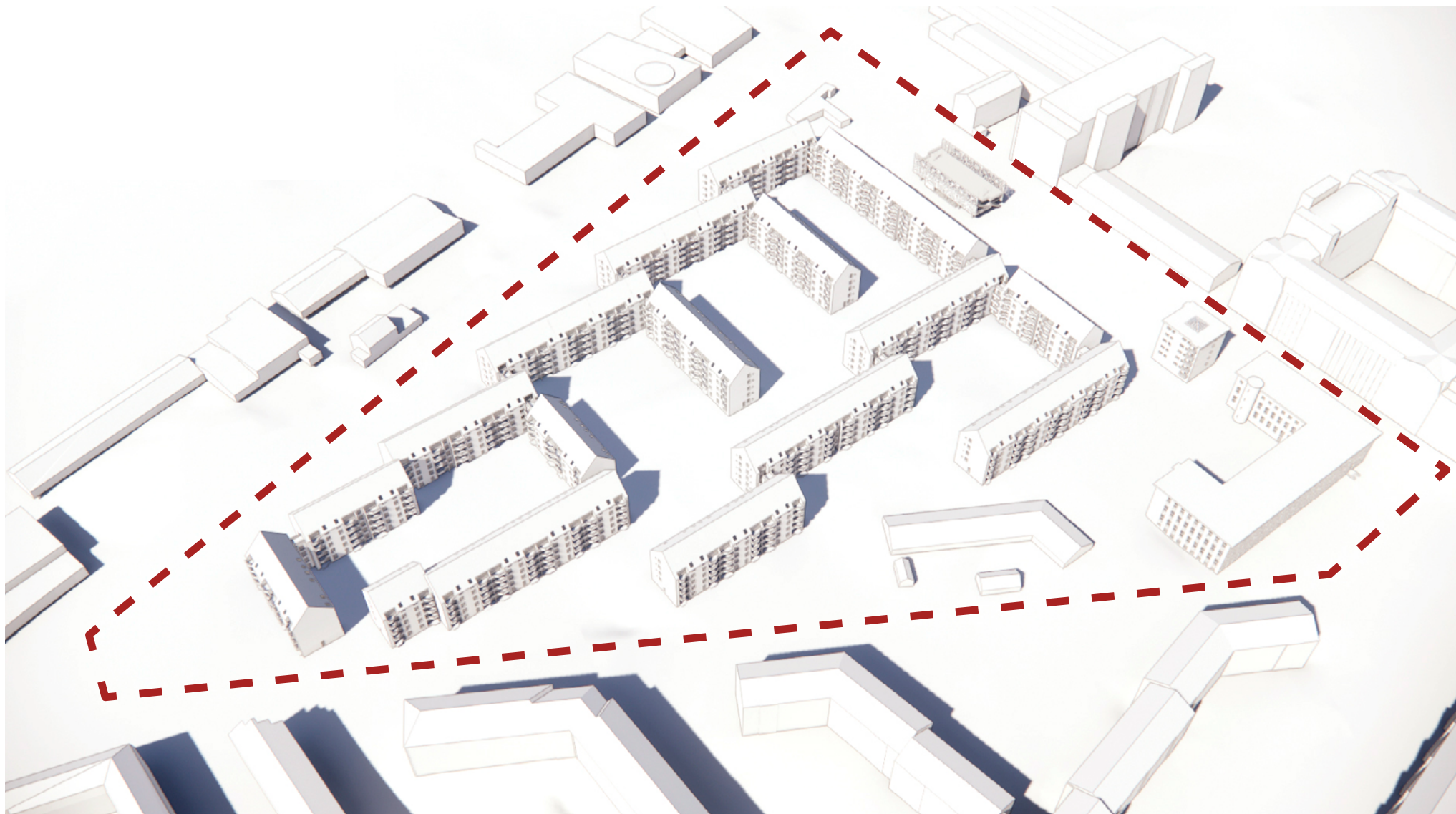
4. Fællesfunktioner skal aktivere stueetager og øge trygheden



5. Forhaver og gårdrum skal opgaderes og bidrage til at øge trygheden og ejerskabet i området

Eksisterende bebyggelse

Området i dag:
609 almene boliger

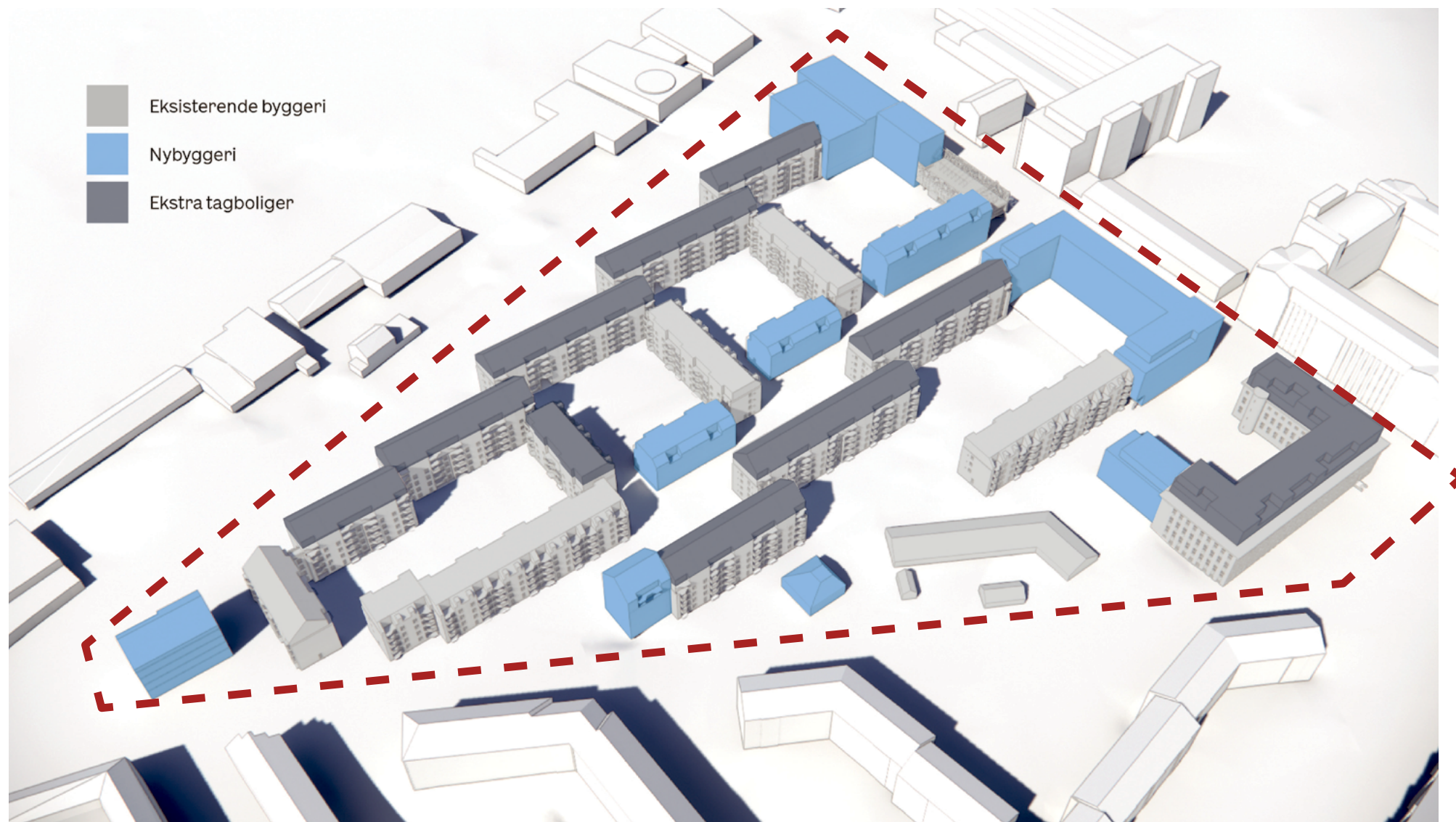


fortætning

Fremtidsscenarie

609 almene boliger hvoraf ca. 95 er nye

140 nye private ejer eller lejeboliger



fortætning med nye bygninger

Større variation i boligtyper

2-3 værelses boliger til singler/par

3, 4 og 5 værelses boliger

3 værelses boliger, samt enkelte 2 værelses boliger til senior bofællesskabet

3, 4 og 5 værelses boliger til børnefamilierne, hvor værelsernes størrelser, mulig opmagasiner i opgang, depotplads m.m. er tilpasset dette formål

Disponeret til mindre ungdomsboliger der kan bidrage positivt til det aktive fællesskab og som ønsker socialt sammenhold med naboere/genboere. Attraktiv beliggenhed med mig.

Sokkeludstyknig:

Det fremgår somme tider af lokalplaner, at de enkelte delområder, ejendomme el.lign. ikke må udstykkes i yderligere matrikler eller skelreguleres.

Det kunne derfor være fint, om der blev muliggjort sokkeludstyknig af de enkelte byggefeltet mod etablering af en grundejerforening, der var fælles for hele området. Line ved formentlig bedst om og hvordan der gives bedst mulig fleksibilitet ifm. lokalplanen.

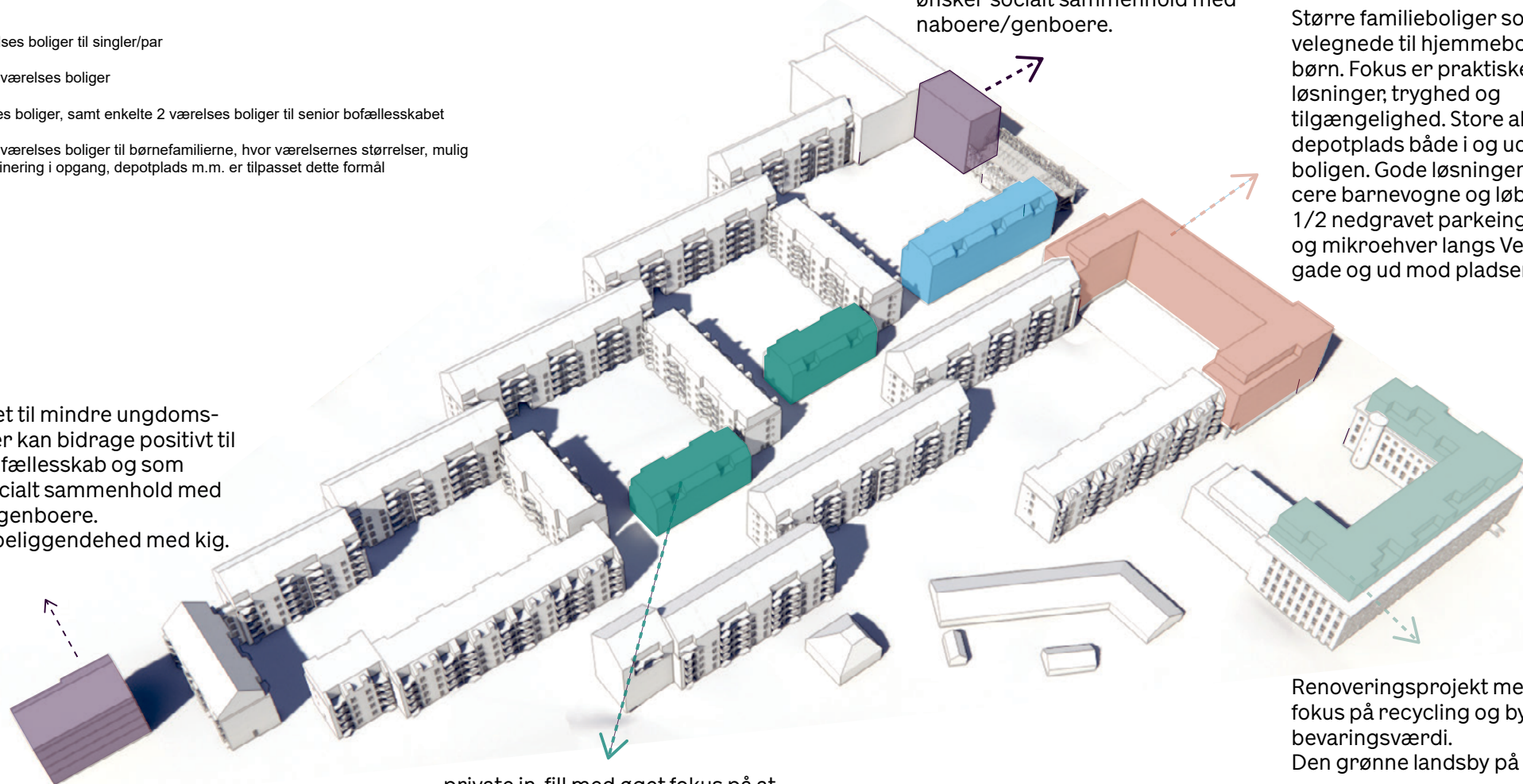
private in-fill med øget fokus på at optimere tryghed og sameksistens med eksisterende beboere. Fokus på at modvirke ulighed og socialt udsatte, - divers boligsammensætning og fællesfunktioner i stueetagen.

Disponeret til mindre ungdomsboliger der kan bidrage positivt til det aktive fællesskab og som ønsker socialt sammenhold med naboere/genboere.

Større familieboliger som er velegnede til hjemmeboende børn. Fokus er praktiske løsninger, tryghed og tilgængelighed. Store altaner, depotplads både i og udenfor boligen. Gode løsninger til at placere barnevogne og løbehjul. 1/2 nedgravet parkeingskælder og mikroehver langs Vermundsgade og ud mod pladsen.

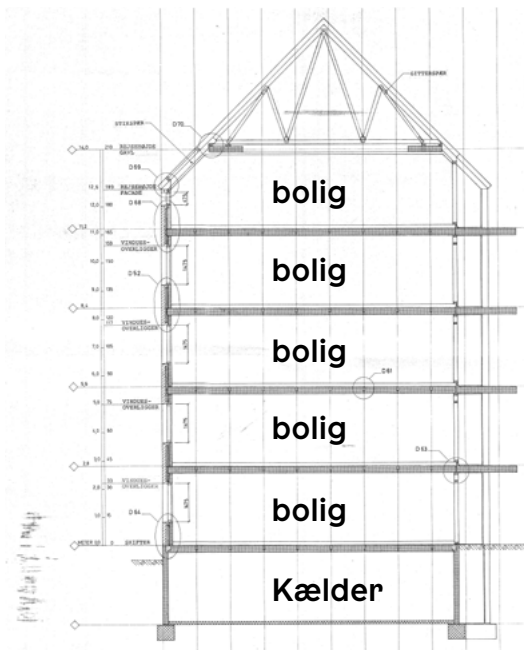
Renoveringsprojekt med særligt fokus på recycling og bygningens bevaringsværdi. Den grønne landsby på taget.

- Ungdomsboliger
- Seniorbofællesskab
- Landsbyen på taget/recycling
- Private in-fill
- Familieboliger

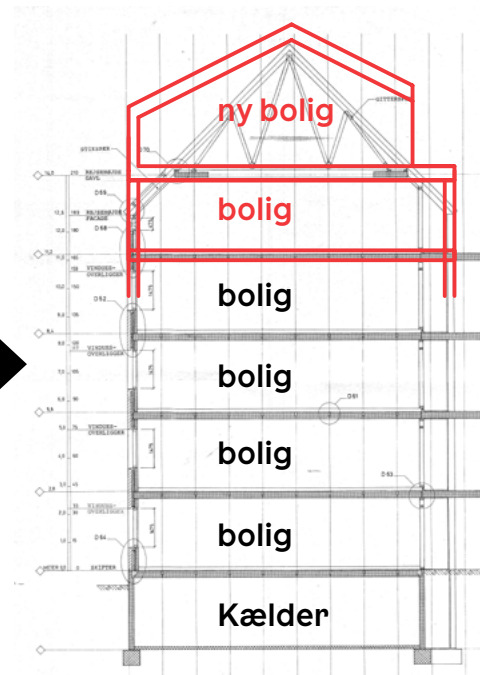
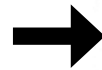


Almene tagboliger

På den eksisterende bebyggelse
placeres tagboliger i 1 og 2 etager med
terasser og altaner.



eksisterende tagprofil



skitse på højder ved nye tagboliger



Parkering

Antallet af eksisterende p-pladser fastholdes i området og suppleres med nye pladser til de nye boliger

Der etableres et parkeringshus på hjørnet af Rovinggade og Vermundsgade og parkering i kælder mod Vermundsgade.

Eksisterende



Scenarie A



Almene tagboliger

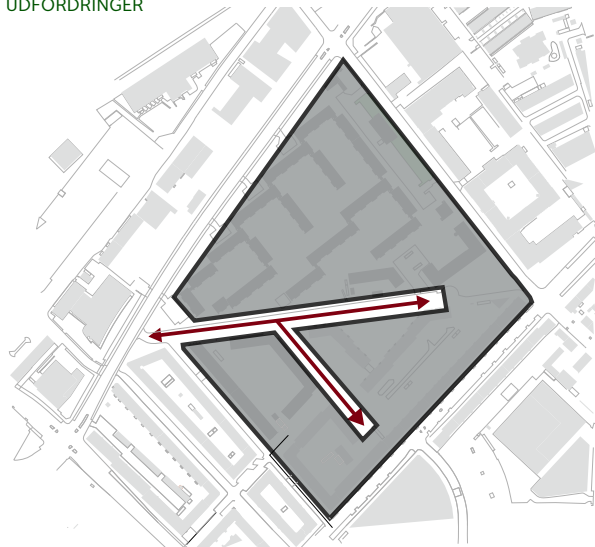
Mod Rovsinggade og Strædet bygges der 2 etager i gårdrummene overvejende 1 etage



Strædet

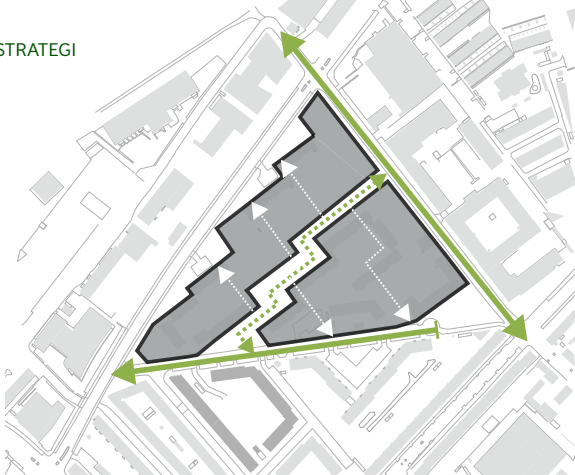
Strædet åbnes op, for gående og cyklister, for at skabe et mere trygt og aktivt byrum.

UDFORDRINGER



Lukket område med veje der ender blindt for biltrafik. Det medfører at området virker afkoblet og labyrintisk.

STRATEGI



Ved at bryde strukturen op og skabe nye forbindelser åbnes bebyggelsen op med adgange på tværs, som kobler området bedre til den omgivende by.

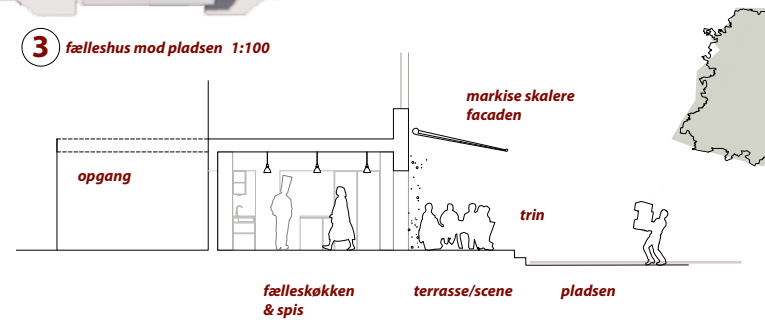


Strædet

Strædet åbnes indrettes med byrum og mødesteder samt forzoner til nye fællesrum



3 fælleshus mod pladsen 1:100





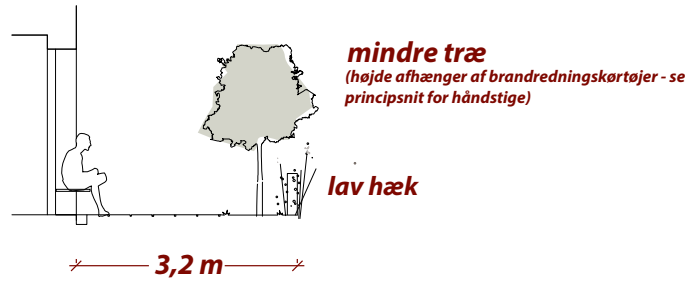
Kantzoner og haverum

Området idag.

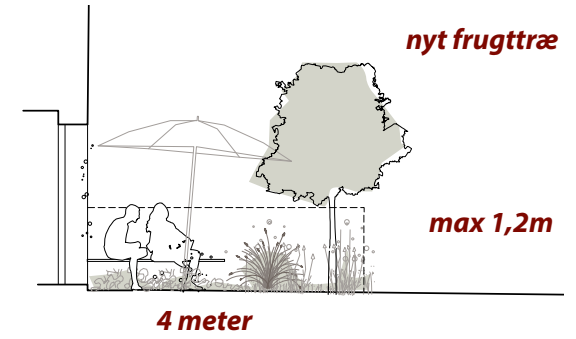


Kantzoner og haverum

Nye og eksisterende stuelejligheder indrettes med haver mod gårdum og mod stier og strædet etableres indgange med en lille forzone med plads til ophold.



Kantzone mod strædet og stierne



Kantzone mod gårdum

10.5 Beplantningsplan grønne flader - eksisterende

| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Gårdum | 5.889 kvm |
| Private lukkede haver | 2.372 kvm |
| Pladsrum | 609 kvm |
| Udeluftens areal uden rumlig kvalitet | 6.072 kvm |
| Totalt | 14.942 kvm |



10.5 Beplantningsplan grønne flader - fremtidige

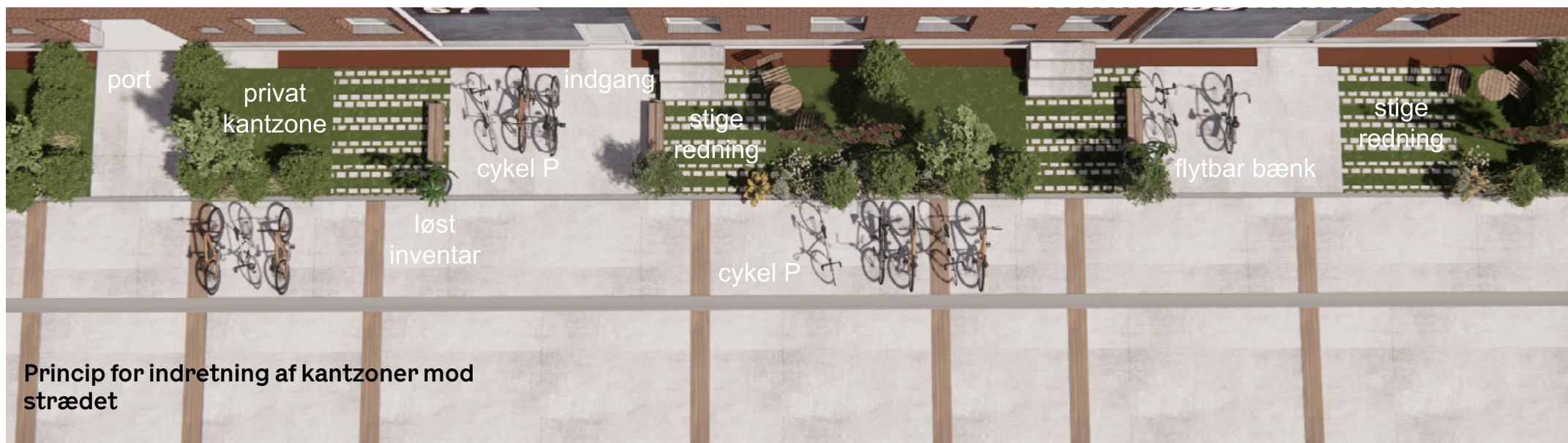
| | |
|---------------------------------------|-------------------|
| Gårdum | 6.271 kvm |
| Private kantzoner | 4.162 kvm |
| Pladsrum | 802 kvm |
| Udeluftens areal uden rumlig kvalitet | 1.624 kvm |
| Totalt | 12.861 kvm |



Kantzoner og haverum



referencer på kantzoner mod stier og strædet



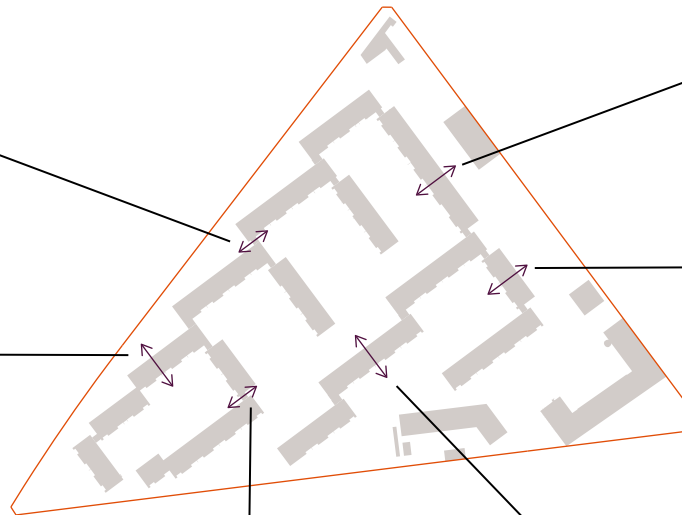
Princip for indretning af kantzoner mod strædet

Porte og åbninger

De eksisterende passager er små med dårlige
oversigtsforhold, hvilket gør dem utrykke. De medvirker
til områdets labyrintiske udformning, hvor man har
svært ved at komme ind, ud og rundt.



Eksisterende passager



Porte og åbninger

De eksisterende porte udvides i højden og bredden så de framstår mere trygge og rummelige. Opgange i forbindelse ved portene indrettes med plads til bla. cykelparkering.



Opgange i eksisterende bygninger

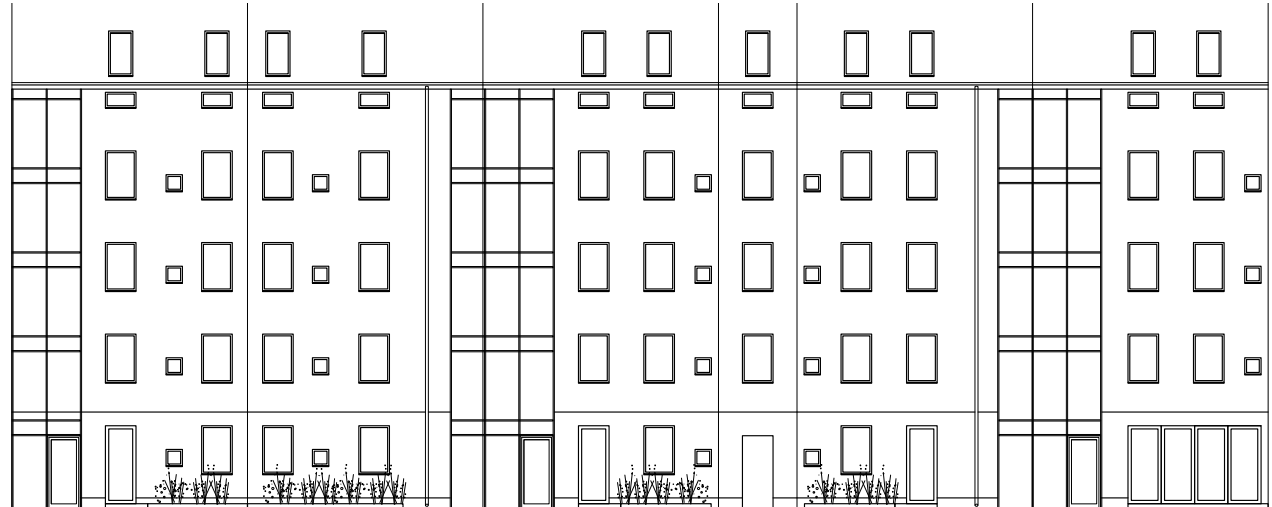
De fleste elevatorer blev sparet væk ved etableringen af byggeriet. Der er i trappekernernes durchsicht, gjort plads til etableringen af elevatorer.



- opgang med elevator
- opgang uden elevator

Opgange i eksisterende bygninger

Opgangen disponeres med elevatorer nye indgangsdøre i stueetagerne og glaspartier der giver en mere aktiv og levende facade.



Beplantning



Beplantning eksisterende

Blanding mellem bevaringsværdige og mindre bevaringsværdige træer



Beplantning fremtidigt

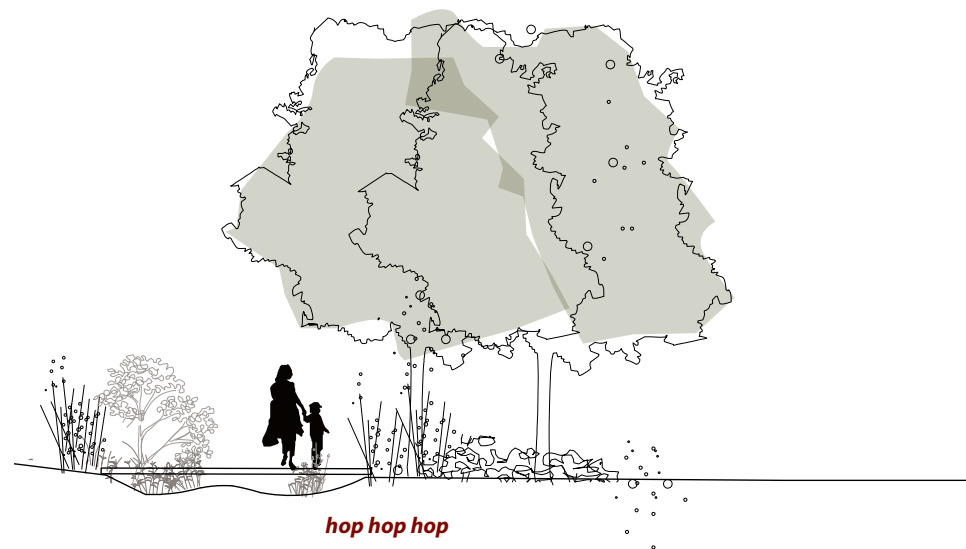
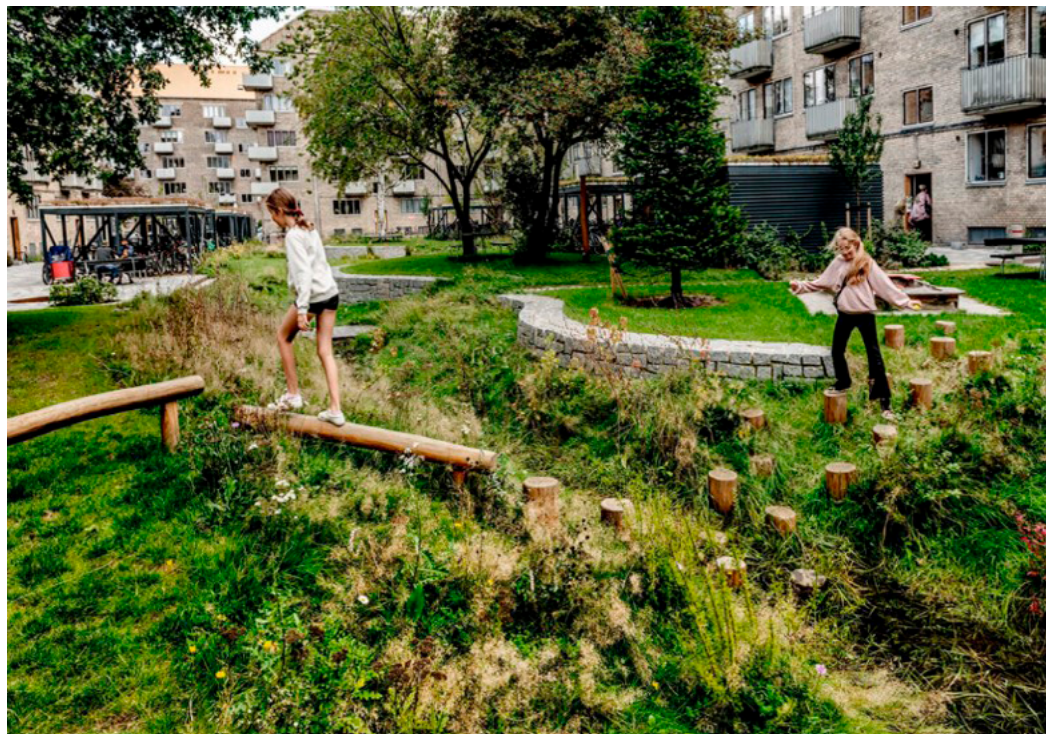
104 bevarede træer

200- 300 nye træer

Bepplantning

6 Gårdrum - siddemulighed - foldning

nye træer i klynger



Der skal skabes identitet og variation gårdrummene imellem. Gårdrummene får en anden oplevelse end det grønne indre strøg i og med at træerne er markant højere og terrænet er mere varieret nu hvor der ikke skal køre brandredningskøretøjer.

