



NØRREMARKEN I VEJLE

Selmer Gruppen A/S & ATRA arkitekter a/s

UDBUDSPROJEKT DEN 12.11.2021



OVERSIGTSKORT	04
ENGEN	05
SITUATIONSPLAN	06
PROJKEKTBEKRIVELSE	07
UDSTYKNINGS- OG KOTEPLAN	08
TERRÆN	09
DIAGRAMMER	10
VISUALISERING	14
ARKITEKTUR	15
PRINCIP FOR FACADE	16
PRINCIP FOR SNIT	18
VISUALISERING	19
PRINCIP FOR FACADE	20
PRINCIP FOR SNIT	22
VISUALISERING	23
PRINCIP FOR FACADE	24
PLANLÆGNINGSPRINCIPPER	26





ENGEN - ET NYT BOLIGOMRÅDE I NØRREMARKEN

Projektets balancepunkt ligger mellem ønsket om en for-tætning gennem en ganske kraftig udnyttelse af arealet, hvor mindst 90 boliger ønskes indplaceret og ønsket om at fastholde og styrke den grønne karakter i området.

Vi er glade for at kunne afgive et tilbud hvor dette er lykkedes, samtidig med at formidlingen af skalaen fra Finlandsparken til de lave bebyggelser imod vest håndteres på en måde, som tilfører området en stor variation af boligtyper som kan være med til at understøtte mangfoldigheden i beboersammensætningen i og omkring Finlandsparken.

Projektet her i præsentationsmappen indeholder et forslag til en bebyggelse med 94 boliger. Boligsammensætningen tænkes tilpasset til det aktuelle behov i et tæt samarbejde med Vejle Kommune i lokalplanfasen.

Vi glæder os til det fremadrettede samarbejde om realiseringen af dette spændende projekt i en del af Vejle som er i rivende udvikling, og vi ser frem til at bearbejde projektet i detaljer i forbindelse med den foranstående lokalplanproces i tæt dialog med Vejle Kommune.

HOVEDGREB - ENGEN

Projektets hovedgreb tager udgangspunkt i ønsket om at etablere en **Eng** som grøn forbindelse mellem Finlandsparken og de rekreative arealer nord for Moldevej.

Engen bliver bebyggelsens omdrejningspunkt, som forløser de intentioner for området som er beskrevet i Helhedsplanen.

Det bliver det arkitektoniske hovedgreb som skaber et åbent og inkluderende boligområde, som på een gang forbinder Store/Lille Grundet med Finlandsparken og fastholder områdets lokale identitet som et grønt åndehul.

Det grønne bånd på tværs af området trækker de rekreative kvaliteter og fællesfunktionerne i området med "Byg og Leg" imod nordvest, introducerer elementer af vild natur og forbinder området med den åbne natur Nord-Vest for byen.

MÅLSÆTNINGER

At skabe et grønt hovedgreb som forbinder Finlandsparken med naturområderne nord for byen

At gøre den nye bebyggelse til en aktiv del af "det grønne loop"

At benytte arkitektoniske greb som skaber et åbent og inkluderende boligområde

At sy området sammen med den omkringliggende by ved hjælp af tværgående stiforbindelser

At trække aktiviteterne fra området til Byg og Leg ind i det nye boligområde

At understøtte visionen om den blandede by med forskelligartede boligtyper





FINLANDSPARKEN

DEN MANGFOLDIGE BY

Den nye bebyggelse tilrettelægges på en måde som skaber sammenhæng mellem den karakteristiske karrestruktur i Finlandsparken mod Øst og de lavere række- og parcelhusbebyggelser mod Vest.

PUNKTHUSENE

På Nord- og Østsiden af Engen finder vi fire 4-etagers punkthuse, der som en moderne fremskrivning af karrébebyggelsens intense bystruktur påbegynder en tættere dialog mellem boligen og landskabet. Hvor karréen omslutter en stramt styret grøn struktur, placerer punkthusene sig på den grønne eng, og tillader landskabet og naturen at komme helt tæt på boligen.

Boligerne i stueetagerne får direkte adgang til terrasser, og de henvender sig således til fællesarealet på en måde som også findes i bebyggelserne vest for projektområdet. Adgangsarealerne er placeret imod Nord og Øst, og både terrasser og altaner får således en uforstyrret relation til **Engen** og det liv som udspringer sig her.

Den meget direkte kontakt mellem boligerne og **Engen** er tryghedsskabende i sig selv, og vil bidrage til en oplevelse af, at man opholder sig i et byrum som har fået særligt fokus.

RÆKKEHUSENE

Vest for punkthusene på Engens nordside findes en tæt-lav bebyggelse i to plan, som formidler skalaspringet fra Finlandsparkens 5 etager og punkthusenes 4 til de åben-lav

og tæt-lav bebyggelser, der allerede ligger vest for projektområdet.

På den sydlige side af **Engen**, hvor landskabet falder mod området for byg og leg findes en rækkehusbebyggelse i ét plan. Bebyggelsens sydvendte opholdsarealer etablerer en umiddelbar relation mellem boligerne og et af kvartets vigtigste legeområder.

Med placeringen af de laveste bygninger i den lave ende af projektområdet understreges landskabets karakter og alle dele af bebyggelsen får kontakt til området for Byg og Leg.

Husrækkerne forskydes og brydes for at etablere forbindelse mellem Engen og de eksisterende stifterbindelser syd for bebyggelsen.

DIALOGEN MELLEM DET PRIVATE OG DET OFFENTLIGE

I udgangspunktet placeres boligernes primære opholdsrum ud imod de facader som vender imod **Engen**, hvilket giver størst mulig relation mellem livet i husene og livet mellem husene. Alle boliger i stueplan har adgang til de grønne arealer, på de øvrige etager etableres altaner til ophold.

I rækkehusbebyggelsen disponeres de private opholdsarealer på en måde, som sikrer alle boliger sydvendte opholdsarealer af høj kvalitet, også hvor ankomsten sker fra syd.

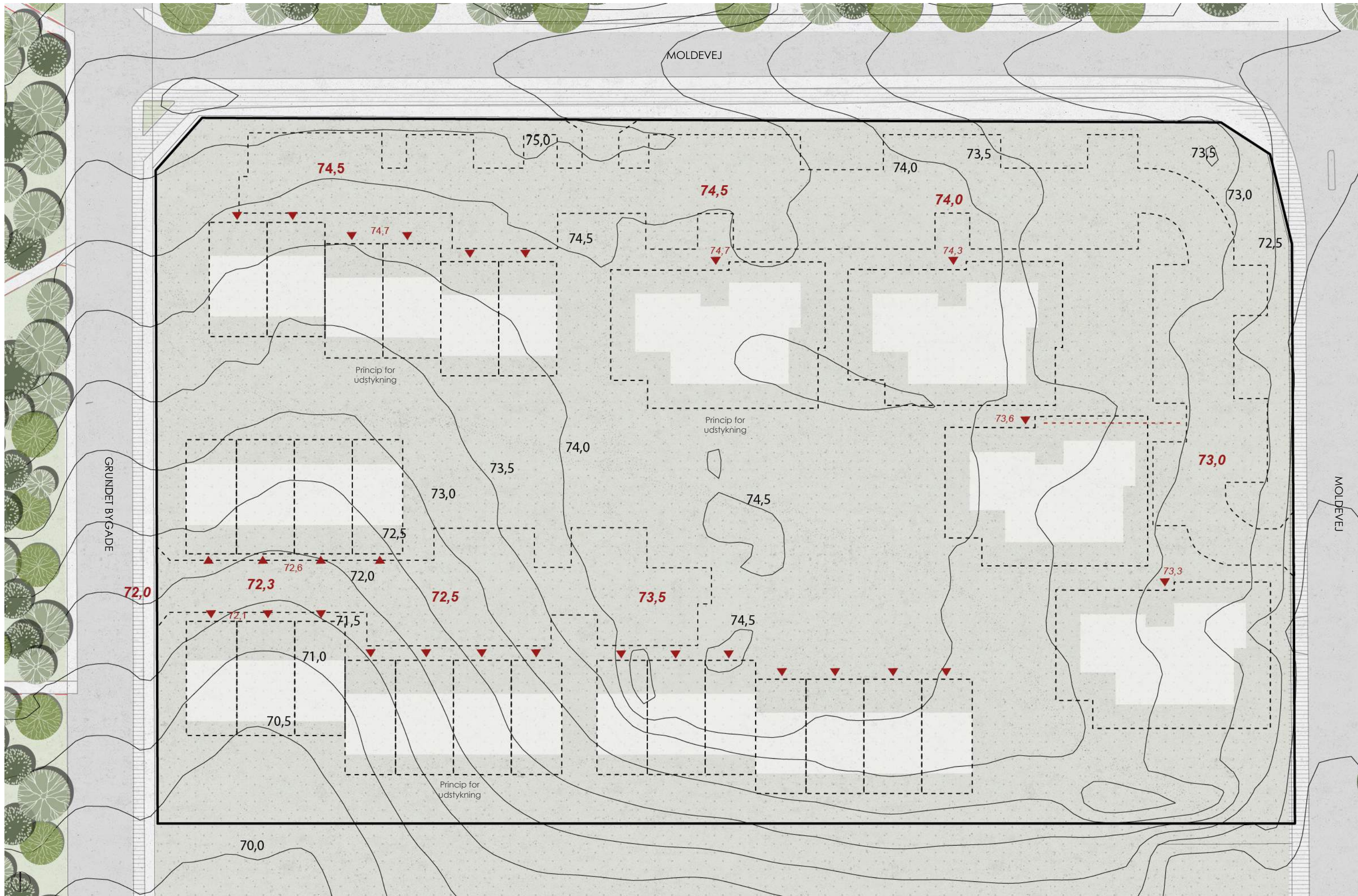
I overensstemmelse med udbudsmaterialets intentioner

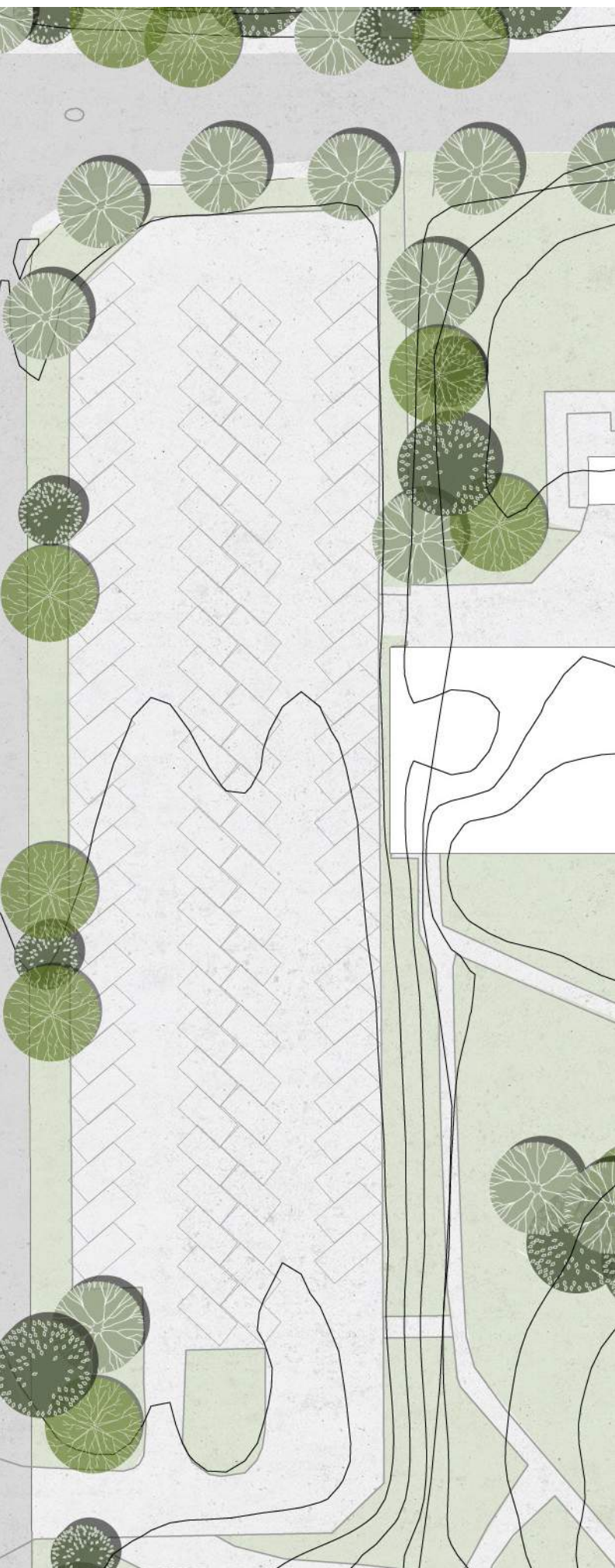
gennemskæres området af en række trafikale forbindelser, som lader trafikken filtrere ubesværet gennem bebyggelsen. Ud over den centrale **Eng** som gør den nye bebyggelse til en aktiv del af "det grønne loop" ved at etablere stifterbindelser fra Syd-Øst til Nord-Vest, knytter området også an mod Syd til området med Byg og Leg samt til bebyggelserne mod vest og de grønne områder mod Nord.

I grundtanken ligger hele bebyggelsen på **Engen** som i sin karakter er et offentligt areal, som viderefører områdets nuværende identitet som bydelens grønne åndehul, og der arbejdes herfra med en graduering fra det offentlige over det halvoffentlige og halvprivate til selve boligen, dette sker ved bearbejdning af belægninger og beplantning.

Hvor de offentlige vejarealer belægges med asfalt, skiftes belægningstype til fliser på nære adgangsarealer og formaterne brydes ned i de private rum for at understrege tilknytningen til boligens skala. Langs de overordnede vejforløb og i de områder hvor **Engen** flettes sammen med bebyggelsen placeres park- og allétræer, mens den mere private karakter af arealerne tættere på husene opnås ved hjælp af lave hække og buske som skaber referencer til parcelhushaven.

På selve **Engen** introduceres en mere vild bevoksning, hvor uklippede buske, lave træer og langt græs danner kontrasten til den velplejede have og etablerer en karakter af natur som formidler forbindelsen fra Finlandsparken til de åbne områder mod Nord og Nord-Vest.





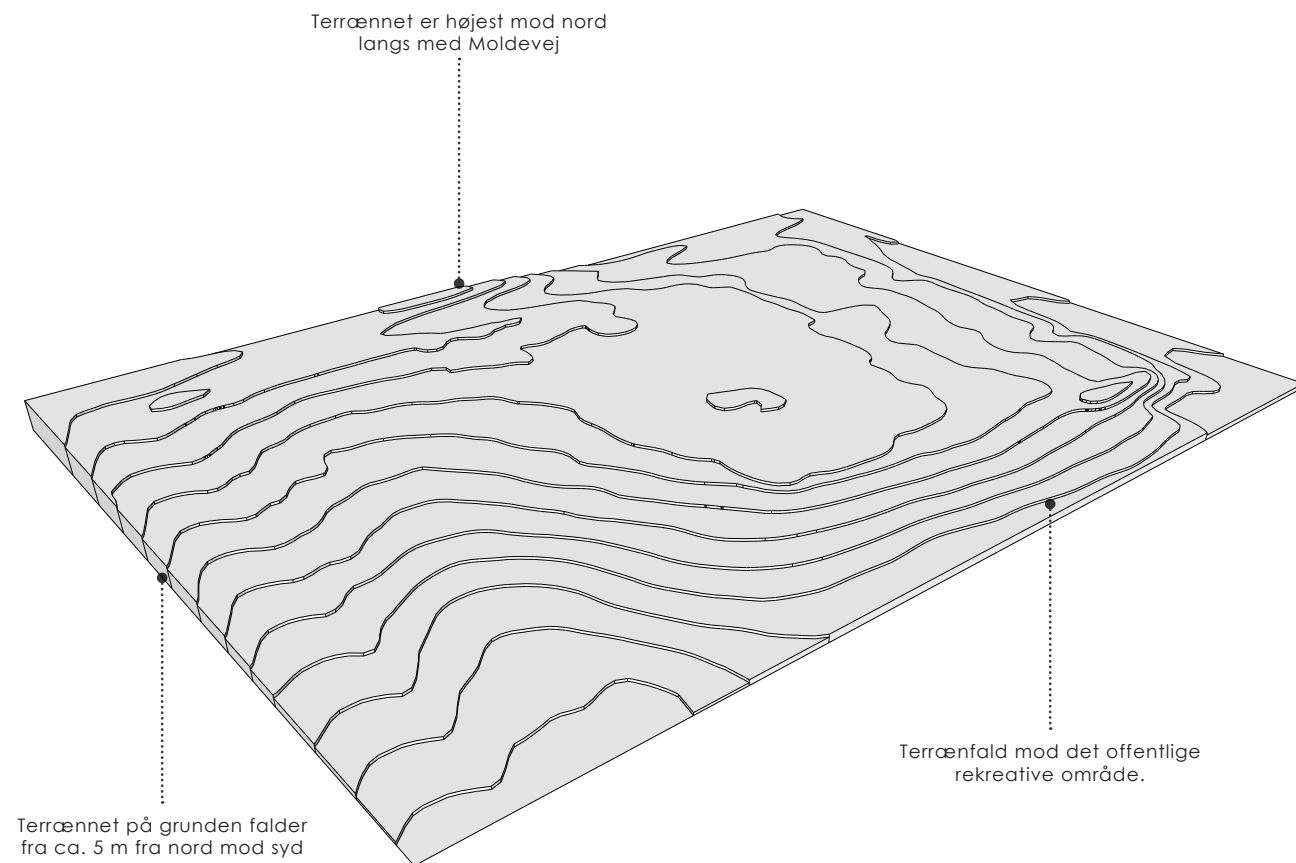
TERRÆN OG LANDSKABSBEHANDLING

Projektområdet falder ganske meget fra nord mod syd, og der er her valgt et gennemgående princip, hvor de enkelte dele af bebyggelsen (et punkthus eller en gruppe på 3-4 rækkehuse) som udgangspunkt placeres i den medierende terrænkote inden for deres fodaftryk. Den nødvendige terrænbearbejdning sker således primært på og omkring **Engen**, og omkring adgangsvejene, hvor der – med skyldigt hensyn til krav om tilgængelighed og afvanding omkring husene – optages terrænfald.

Rækkehusene er som overordnet princip placeret langs koterne. Det er et mål, at den færdige bebyggelse bibringer en oplevelse af, at husene er placeret i landskabet og går i dialog med. De højeste dele af bebyggelsen er således også placeret højest på grunden, hvilket er med til at tydeliggøre det landskabelige træk.

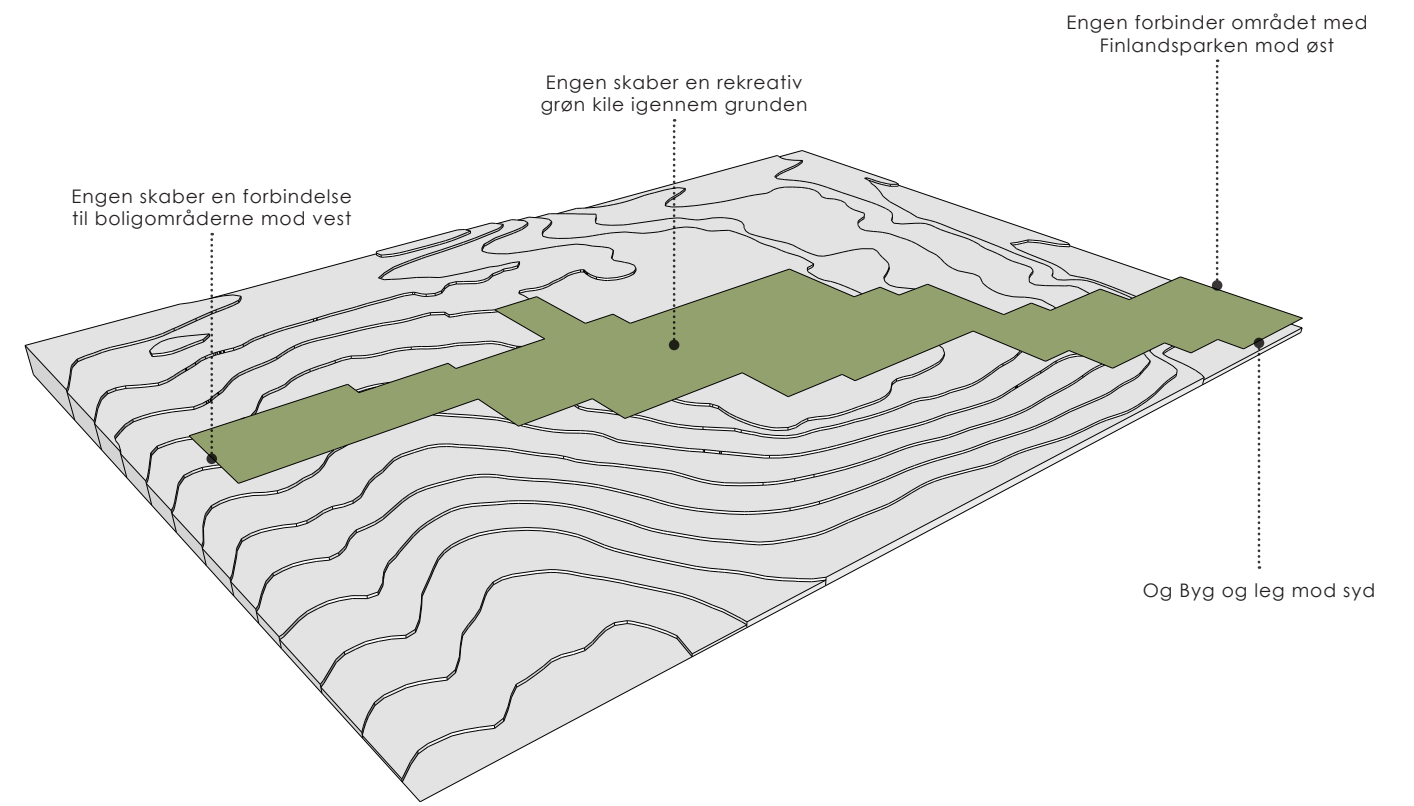
Afhængigt af Vejle Kommunes ønsker vil der være mulighed for at etablere regnvandshåndtering som en LAR-Løsning, hvor mindre lokale bassiner, lavninger og regnbæde indarbejdes som karaktergivende elementer i de grønne områder, og hvor render ved naturlig gravitation leder vandet til de lavest beliggende områder.

Den dominerende faldretninger er her fra nord-øst mod syd-vest, hvor der tegner sig et billede af en naturlig placering for et større bassin i overgangen mellem projektområdet og området til Byg og Leg, ved den rette behandling kan LAR løsningen lægge endnu et lag af kvalitet oven i de dominerende grønne forbindelser og de rekreative funktioner som kan gøre dette nye kvarter til et af Vejles mest attraktive nye boligområder.



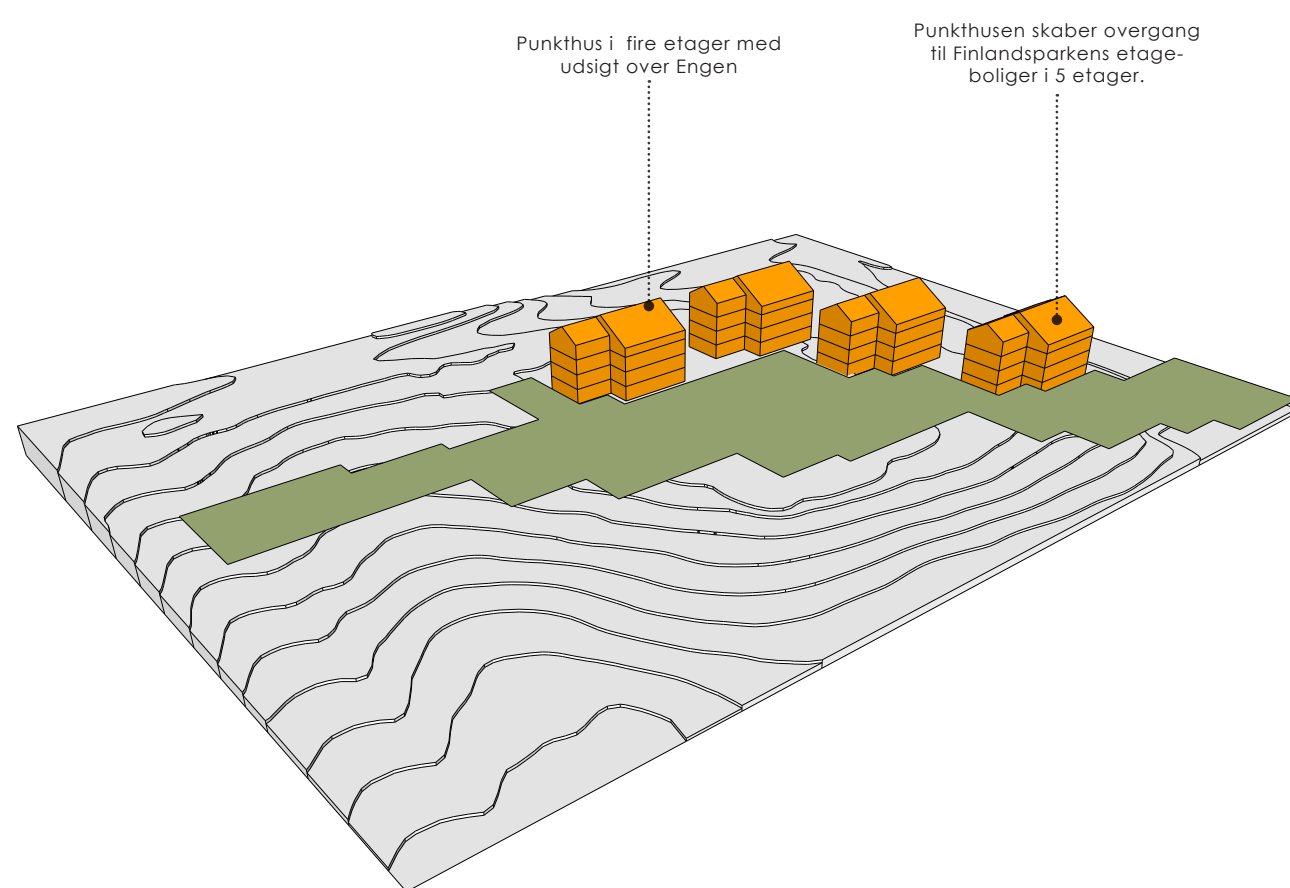
LANDSKAB

Projektgrundens eksisterende landskab betones af et markant fald mod sydvest - ned mod det offentlige rekreative område - samt et mindre fald mod øst.



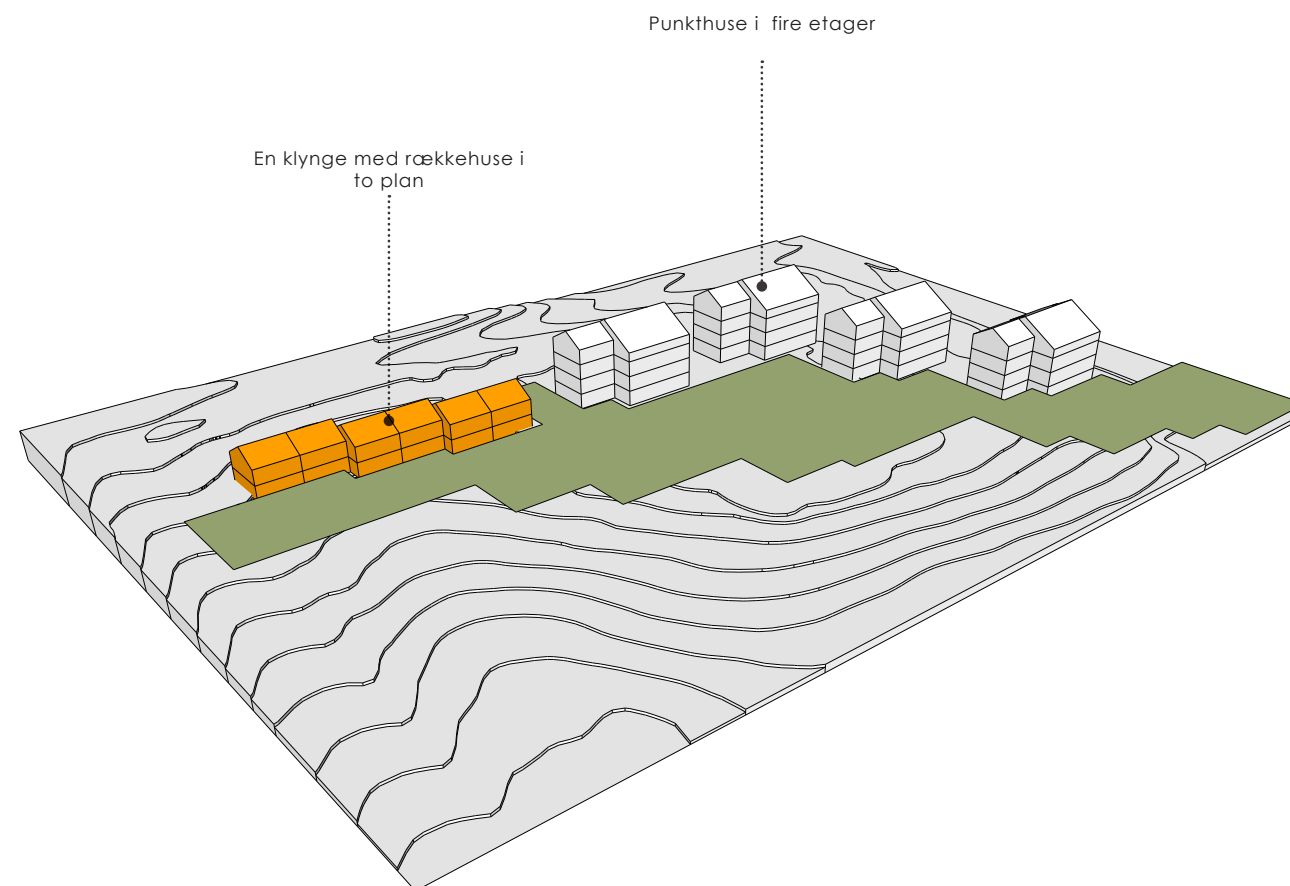
ENGEN

Det grønne hovedgreb kommer til udtryk i en grøn kile som forbinder Finlandsparken med de omkringliggende grønne områder mod nord og vest. Engen fremstår som naturlig og med vild bevoksning.



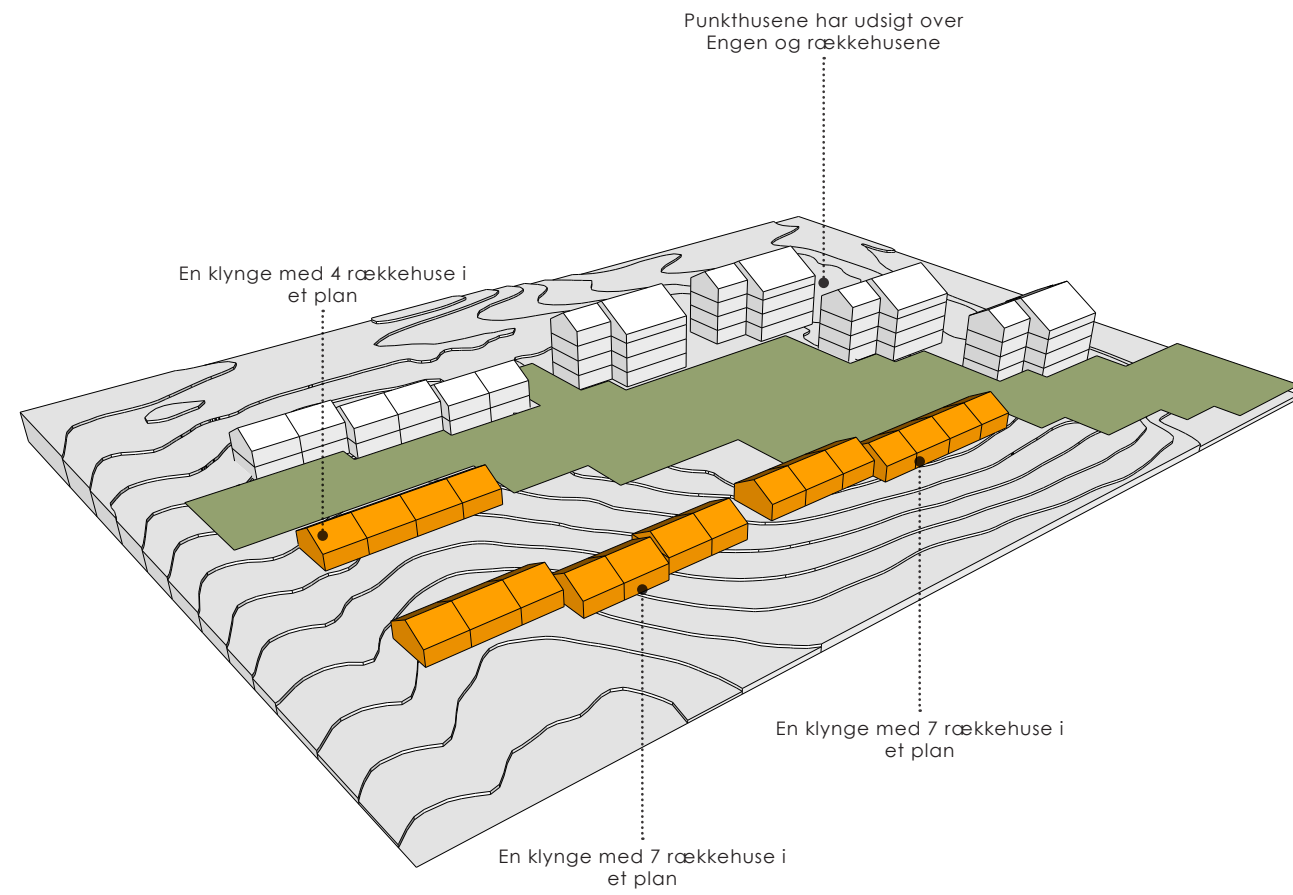
PUNKTHUSENE

Fire punkthuse i områdets nordøstlige del skaber en sammenhæng i bygningstypologien og blødgør overgangen til de høje bebyggelser i Finlandsparken mod øst.



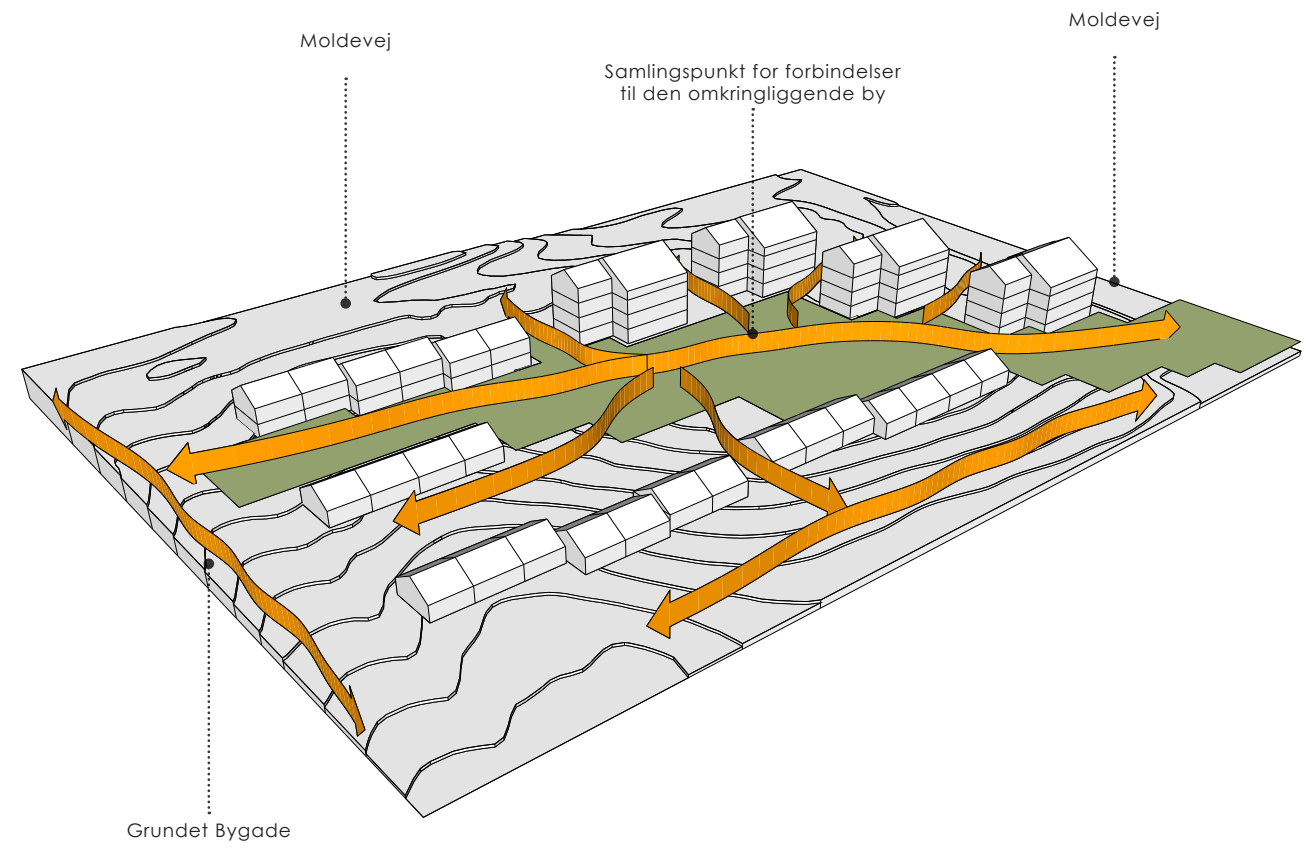
RÆKKEHUSENE

Langs projektgrundens nordlige afgrænsning placeres en klynge af rækkehuse i to plan som afskærmning fra Moldevej, og skaber en relation til rækkehusbebyggelse mod vest.



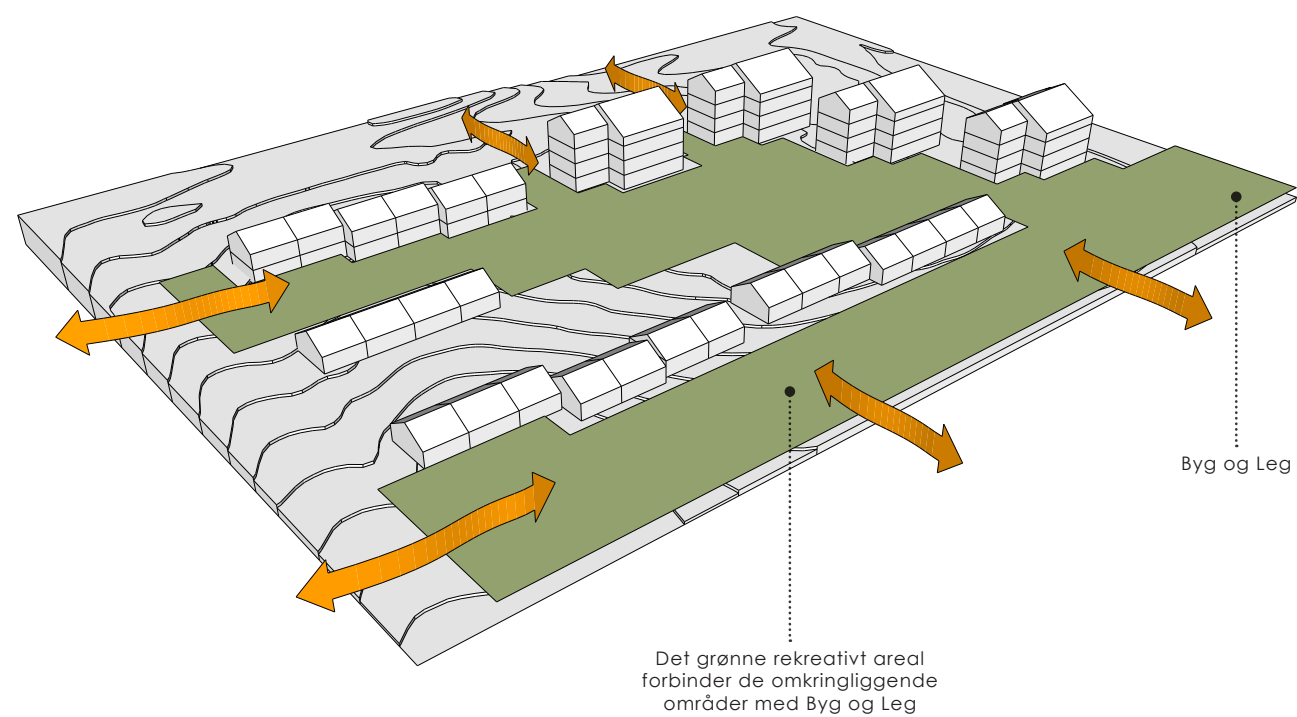
RÆKKEHUSENE

Mod sydøst placeres klynger af rækkehuse i et plan som skaber en relation til tæt-lav bebyggelse mod vest. Bebyggelsen afgrænses af det grønne bælte mod syd der videreføres ind på projektgrunden.



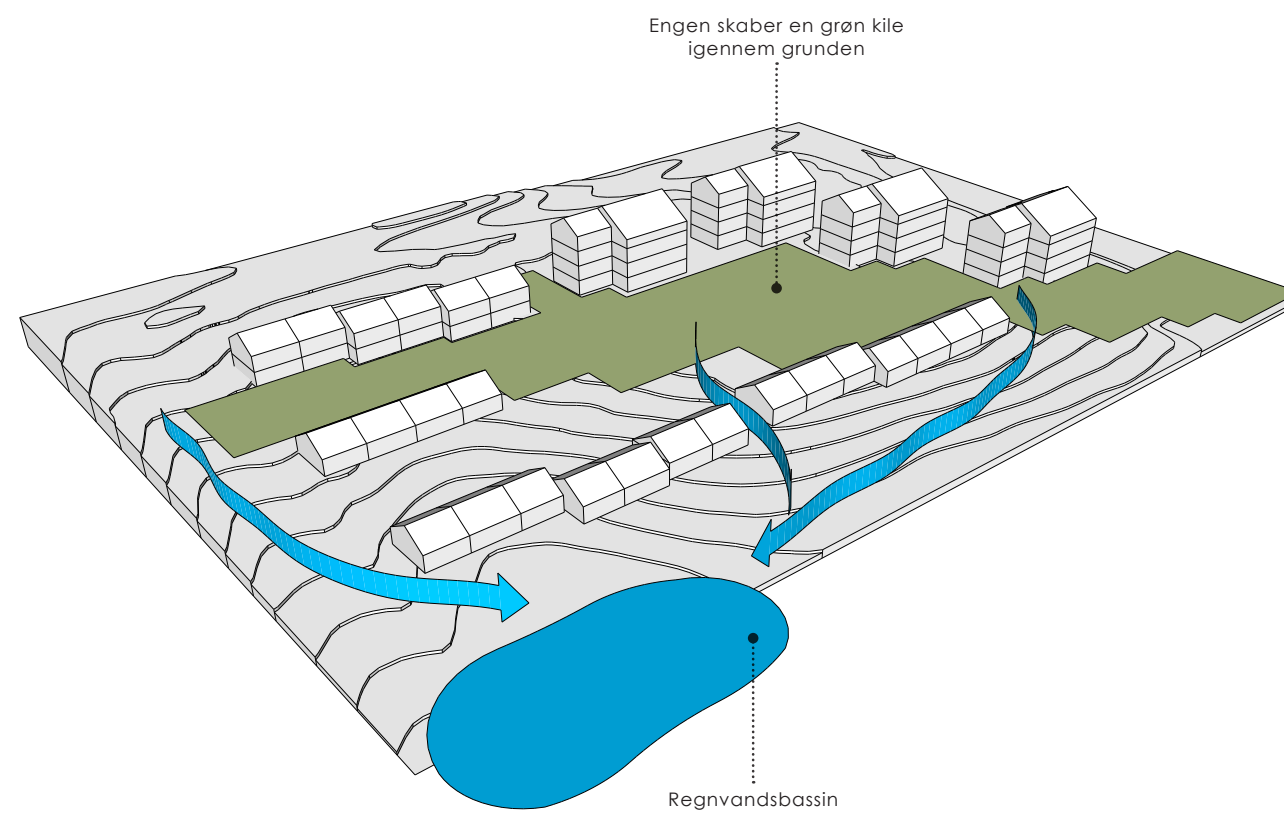
STIFORBINDELSER

Tværgående stier bidrager til et åbent område, og binder den nye bebyggelse sammen med den omkringliggende by. Husrækkerne mod syd brydes for at etablere en forbindelse mellem Engen og de eksisterende bebyggelser mod syd.



GRØN FORBINDELSE

Engen møder det sydlige grønne bælte i sydøstlige hjørne af projektgrunden, hvor samlingspunktet bliver det nye Byg og Leg område. Samtidig skabes der grønne forbindelser der gør den nye bebyggelse til en aktiv del af "det grønne loop".



REGNVAND

Regnvandet benytter sig af det eksisterende fald i terrænet og samles i et regnvandsbassin mod sydvest. Dele af regnvandet fra punkthuse i øst ledes i render til bassinet.





ARKITEKTONISKE VIRKEMIDLER

Den nye bebyggelse formidler overgangen fra Finlandsparken til en række eksisterende tæt- og åben-lav bebyggelser vest for Grundet Bygade.

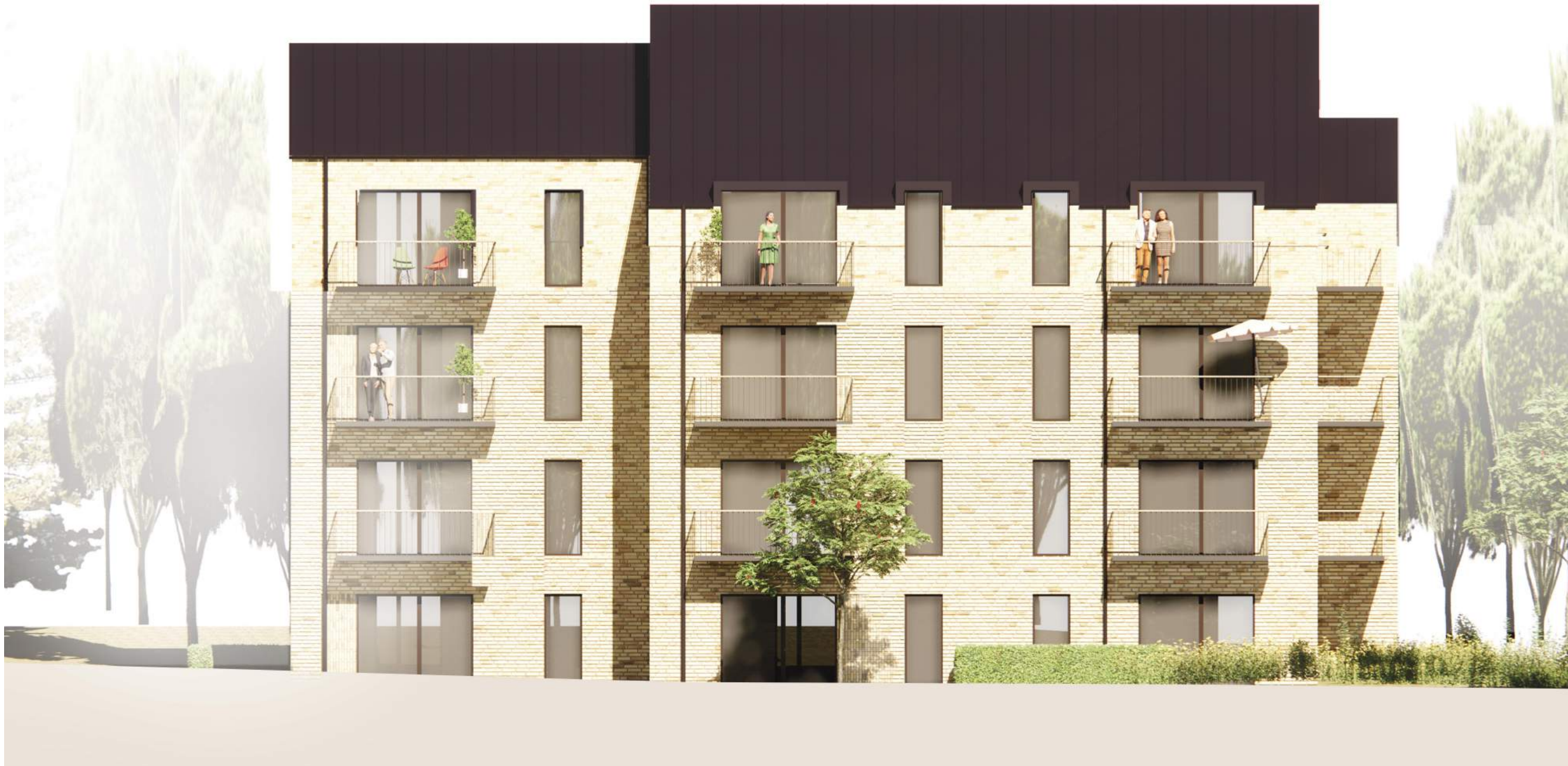
Bebyggelserne er eksponenter for klassisk dansk rækkehusarkitektur, og vi har i det nye projekt forsøgt at skabe en arkitektur, som går i tæt dialog både med disse bebyggelser og med Finlandsparkens modernistiske formsprog.

Alle huse formgives med en base af teglsten som står relativt skarpt defineret, mens tagene står som en moderniseret version af det klassiske sadeltag, i en farve som tilpasses murværket.

Taget som element er gennemgående på alle typologierne for at skabe et samlende karaktergivende arkitektonisk element som etablerer et tydeligt slægtskab mellem punkthusene mod nord-øst og den tæt-lave bebyggelse mod syd-vest.

Valget af tegl som primært byggemateriale sikrer byggeriet en lang levetid, en robust karakter og en stærk relation til den danske byggetradition.

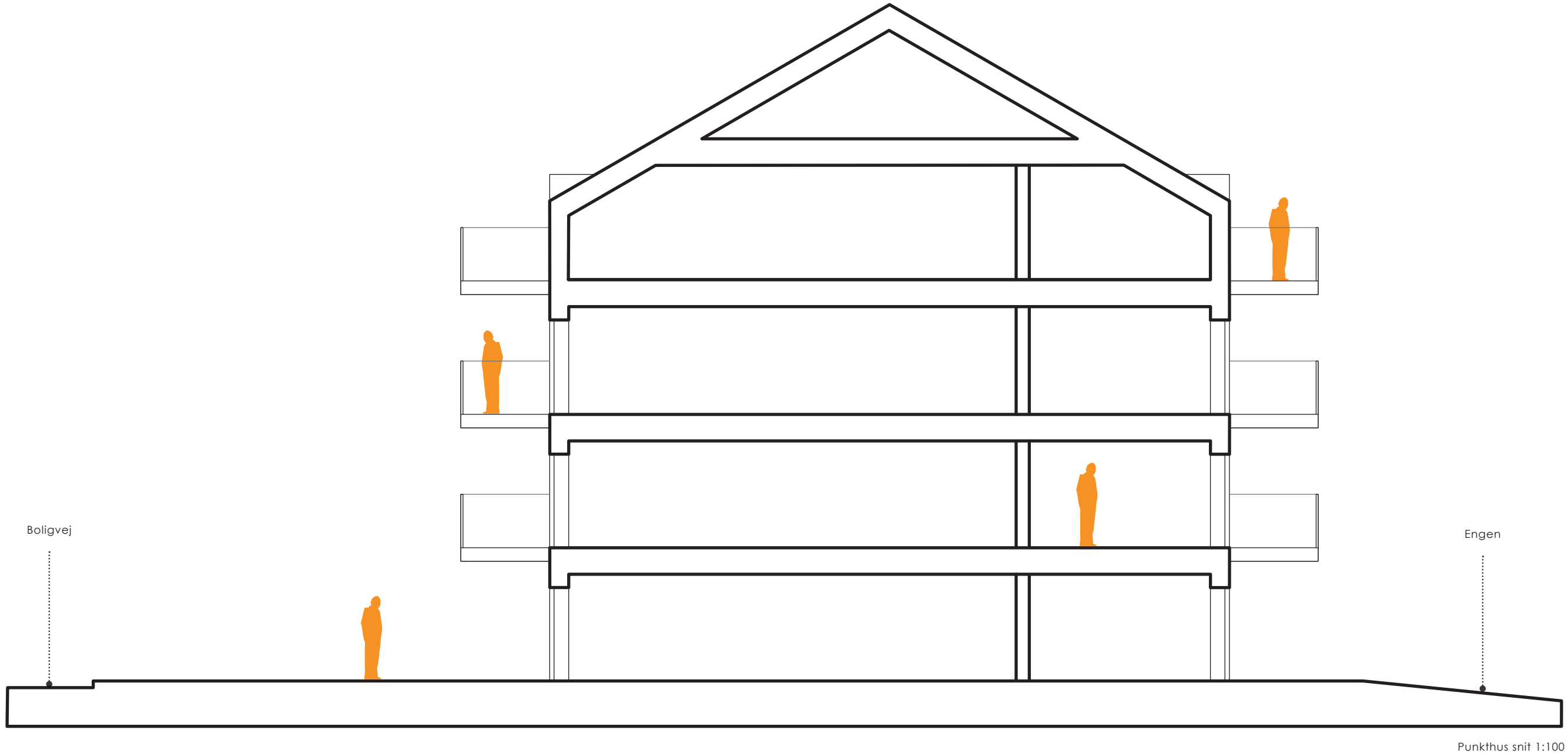
Udhuse, carporte og mindre facadepartier udføres i træ for at bløde bebyggelsens udtryk op og gøre den venlig og imødekommende.



Punkthus sydfacade 1:100



Punkthus vestfacade 1:100



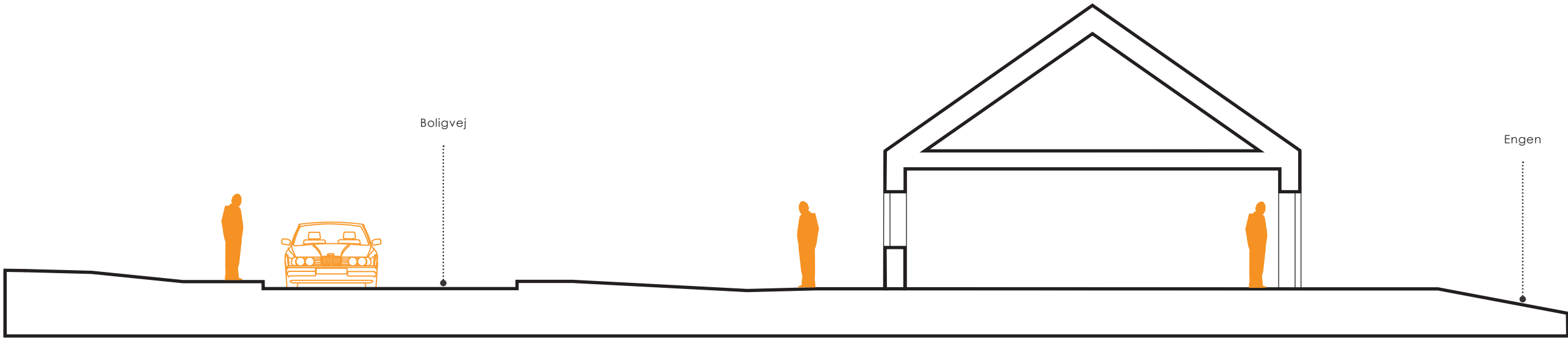




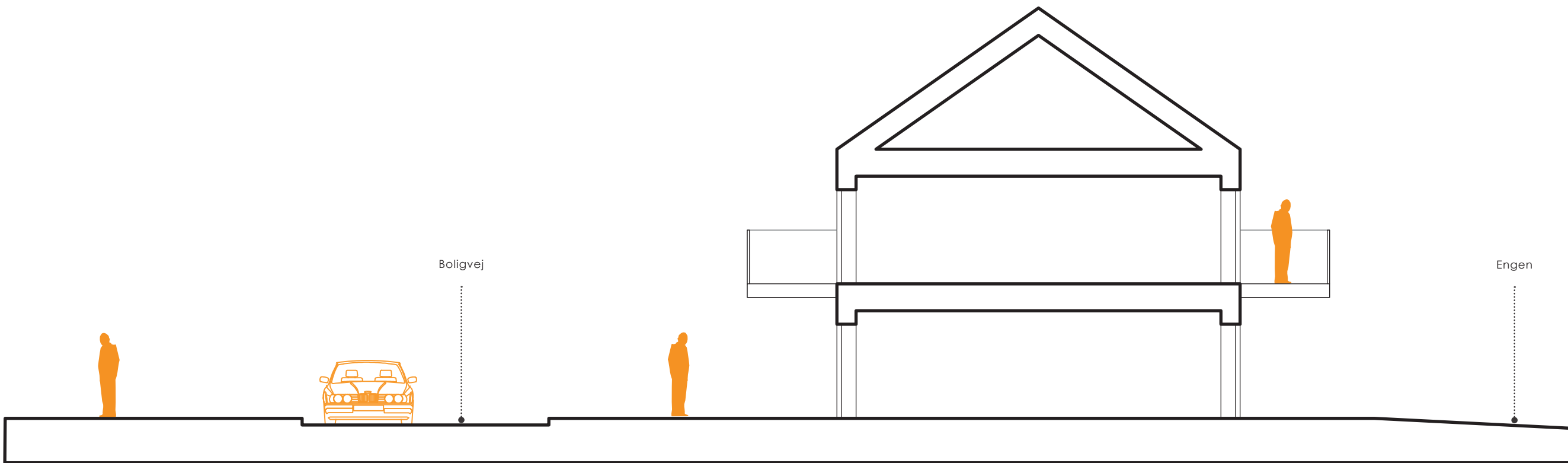
Toplans boliger sydfacade 1:100



Toplans boliger gavlfacade 1:100



Etplans boliger snit 1:100



Topplans boliger snit 1:100



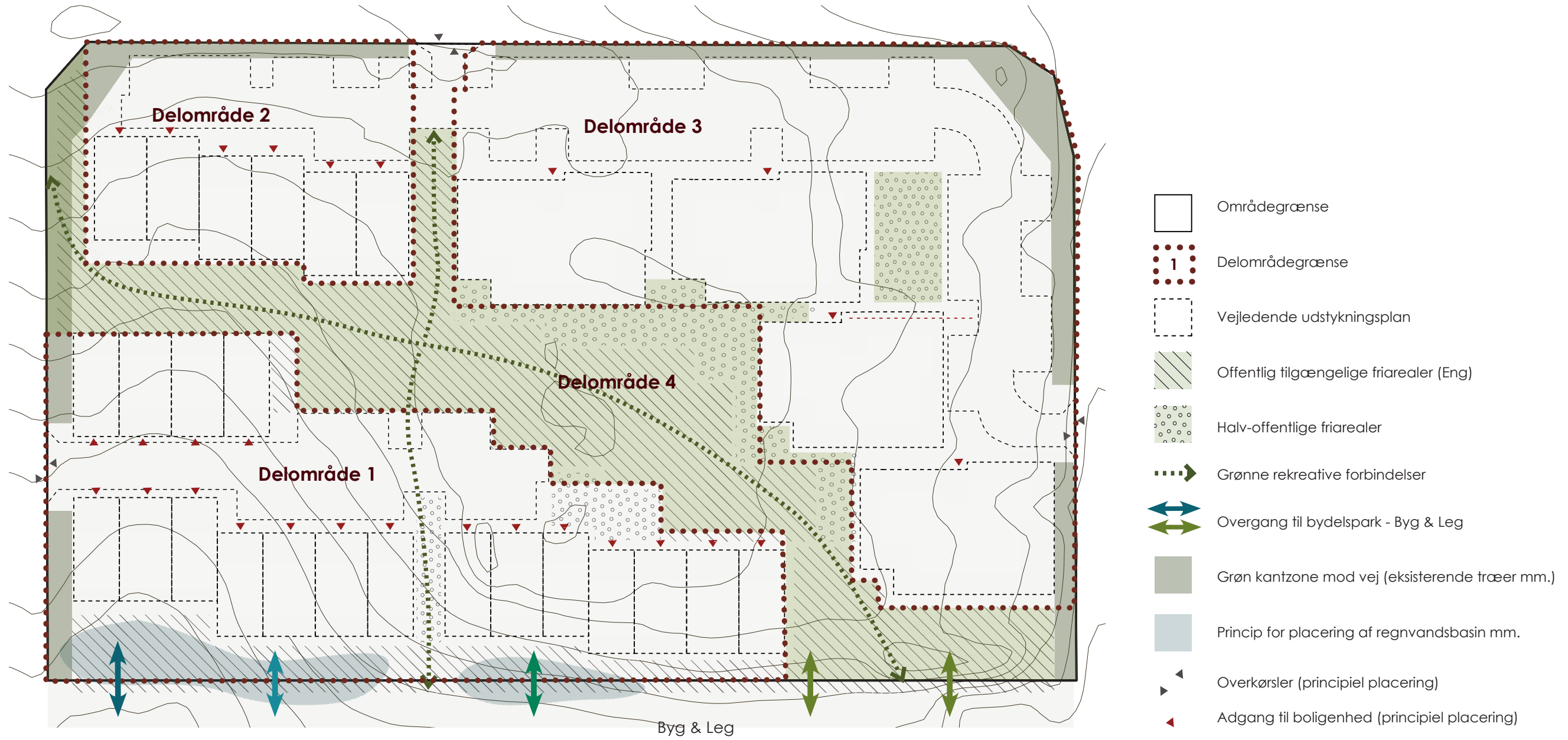


Etplans boliger sydfacade 1:100

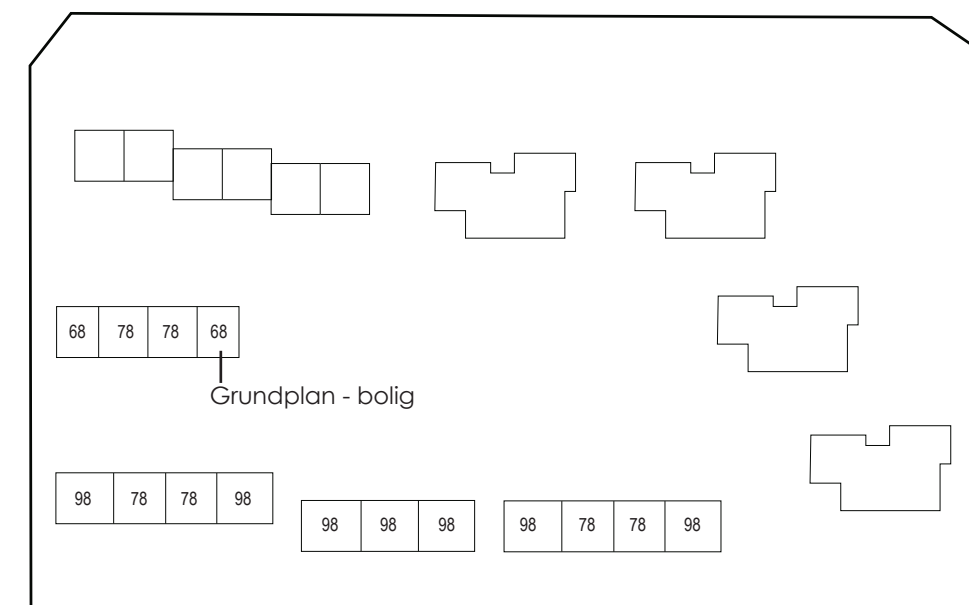
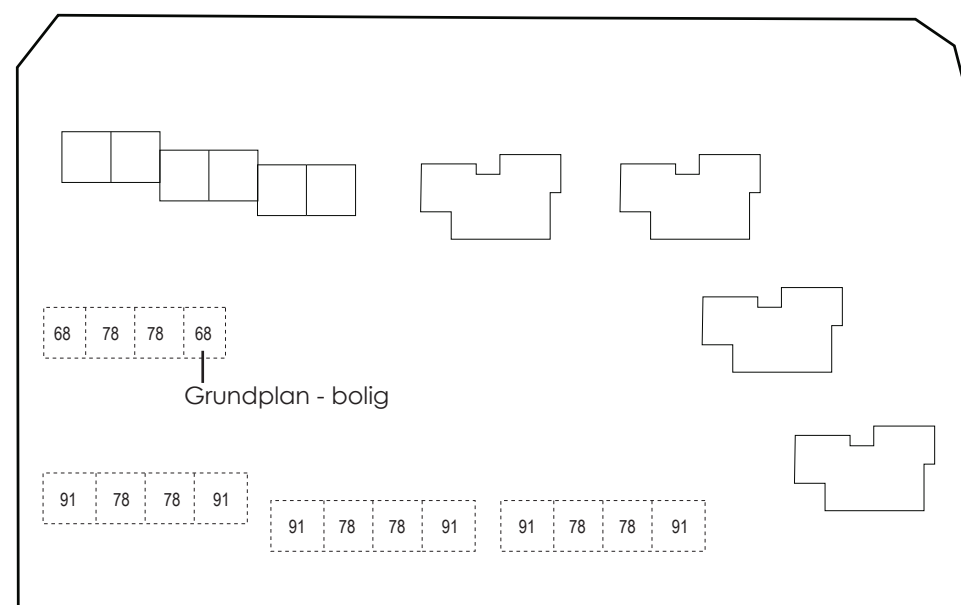
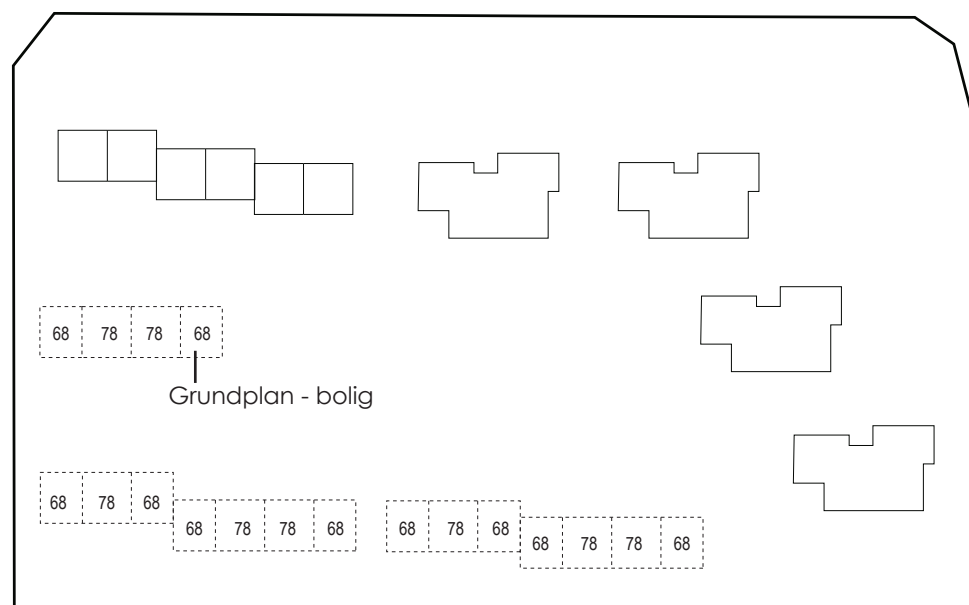


Etplans boliger gavlfacade 1:100

PLANLÆGNINGSPRINCIPPER



- Delområde 1: tæt-lav bebyggelse (1-2 etager)
- Delområde 2: tæt-lav bebyggelse (2 etager)
- Delområde 3: Etagebebyggelse, punkthuse
- Delområde 4: Fælles friarealer



I overensstemmelse med planlægningsprincipperne, er der inden for delområde 1 mulighed for at indarbejde flere større boligtyper – og stadig overholde kravet om mindst 90 boliger. Flere lidt større boliger vil medføre en større variation i bolig-sammensætning og dermed også en mere varieret beboersammensætning i området på tværs af alder og social klasse. Den præcise sammensætning af boligstørrelser i området kan således senere i processen tilpasses det vurderede behov.

