



Arkitektur- guide

**Værktøj til vurdering af arkitektonisk
kvalitet i lokalplanprojekter i
Frederikssund Kommune**

Eksempel på etagebebyggelse i Frederikssund bymidte, som tager afsæt i stedet og i den oprindelige bebyggelse, så der opnås et fint samspil mellem gammelt og nyt.

Denne guide er et værktøj, som anvendes i Frederikssund Kommune når byplanlæggere og andre, der har med byggeprojekter at gøre, skal vurdere arkitektonisk kvalitet i projektansøgninger. Guiden kan med fordel også bruges af bygherrer og rådgivere som forberedelse til dialog og ansøgning.

Guiden består af:

Spørgsmål til bygherre

Tre vurderingstemaer for byplanlæggere:

- Projektets kontekst
- Udearealer i projektet
- Bebyggelsens arkitektur

Krav til projektmateriale

FREDERIKSSUND
KOMMUNE



Eksempel på, hvordan pladser og byrum kan understøtte byens liv. Her ved Sillebroen Shopping.

Spørgsmål til byggherre

I Frederikssund Kommune lægger vi vægt på, at det der bygges har kvalitet, er tilpasset stedet og er så bæredygtigt som muligt. Derfor anbefaler vi alle, der vil bygge eller udføre projekter at overveje følgende spørgsmål. Spørgsmålene skal besvares som del af dialogen med Frederikssund Kommune eller i forbindelse med en lokalplanansøgning.



Hvad er stedets potentiale – og hvordan udnytter projektet det?

Alle nye byggerier skal forholde sig til omgivelserne. Hvilke stedbundne kvaliteter – fx bygningstyper, kulturspor, landskabstræk, udsigter, skala eller byggeskik – indgår i projektet? Er der eksisterende bygninger, som kan bevares og evt. transformeres?

Hvilken værdi tilfører projektet stedet?

Et godt projekt bidrager med mere end tilpasning. Tilfører det ny funktionel-, æstetisk- eller social værdi til lokalområdet – fx i form af bedre forbindelser, opholdsmuligheder eller høj arkitektonisk kvalitet?

Hvad er projektets idé og identitet?

Hvad er den bærende idé bag projektet, både i forhold til det funktionelle og i forhold til, hvordan projektet udformes.

Projektets kontekst



Hvordan spiller projektet sammen med omgivelserne og byen?



Eksempel på ankomstareal, med beplantning i kantzonen og plads til leg.
Kirkegade, Frederikssund.

Bymiljø

Hvordan forholder projektet sig til sine omgivelser?

- Inddrager projektet eksisterende kvaliteter fra projektets nærområde – fx skala, byggeskik, beplantning eller orientering – eller skiller det sig bevidst ud fra sine omgivelser?

Hvordan understøtter eller inviterer projektet livet fra den omkringliggende by ind?

- Hvad er der i området, som projektet skal bidrage til? Hvis projektet er placeret op til et sted, hvor der er liv, fx på en lokal plads, bør projektet udformes med henblik på at understøtte eller måske invitere livet ind på projektområdet.

Projektgrænse

Hvordan ankommer man til projektet?

- Er der god tilgængelighed til projektet fra omgivelserne? Er ankomst til projektområdet tydeligt defineret og tilgængelig for alle? Skabes der nye forbindelser til nærområdet med projektet?
- Hvordan er der arbejdet med projektets bagsider, så også de indgår som en positiv og overvejet del af projektet.

Mobilitet

Hvordan er forhold for bløde trafikanter?

- Er der sikre og logiske forbindelser til cykel og kollektiv transport, som nye beboere kan benytte sig af? Måske disse forbindelser kan have indflydelse på projektets udformning.

Projektets udearealer



Hvordan bidrager udearealerne til liv, ophold og grøn kvalitet?



Eksempel på ophold og grønne områder i Vinge.

Bevaring

Er der eksisterende kvaliteter, som bør styrkes?

- Fx bebyggelser, beplantning, landskabstræk, stiforbindelser eller visuelle sammenhænge. Projektet skal vurdere og forholde sig til evt. bevarelsesværdi – også hvor der ikke foreligger en formel SAVE-vurdering.

Fælles ophold og udeliv

Er der udendørs opholdsarealer nok til projektets beboere?

- Alle bør have mindst ét godt uderum – fx terrasse, altan, forhave, gårdrum eller kantzone. Som tommelfingerregel bør min. 10 % af lokalplanområdet være fælles opholdsarealer af høj kvalitet, ikke blot restarealer. Arealer med støj, trafik, affald, stejlt terræn m.m. tæller ikke med.
- Hvor leves livet i projektet, og er der opholdskvalitet i projektets udearealer?
- Opholdsarealer skal give sol, læ, ro og tryghed, være let tilgængelige, have en passende størrelse og skal være fri for dominerende tekniske anlæg. Rumlighed, møblering og beplantning skaber læsbare, brugbare byrum – og tydeliggør forskellen mellem fælles og privat.

Tryghed og belysning

Er udearealerne trygge og inviterende?

- God belysning, synlighed, klare rum og vedligeholdelse understøtter tryghed og ophold. Brug principper som ”øjne på gaden”, ”psykologisk ejerskab” og ”tilgængelighed”. Som tommelfingerregel bør hegnhøjde ikke være mere end 120 cm, for at sikre overskuelighed og visuel forbindelse i et område.

Parkering og veje

Hvordan placeres og udformes parkering?

- Parkering bør ikke dominere arealerne. Fælles løsninger kan frigive plads mellem bygningerne og skabe mødesteder. Bryd større p-pladser op med beplantning og trygge stiforløb. Overvej behovet for gæsteparkering – kan det dækkes lokalt, eller skal det indgå i projektet? Cykelparkering skal være let tilgængelig.

Hvordan udformes veje og stier i projektområdet?

- Kvaliteten i det offentlige rum kan styrkes af beplantning og træer, og gerne kurvede forløb, frem for rette linjer. Veje og stier bør indgå som en del af det samlede bymiljø.



Rækkehuse og landskab flettes sammen i Vinge.

Landskab og terræn

Er terræn og landskab aktivt tænkt ind?

- Hvordan er der arbejdet med landskabet og hvordan bruges evt. eksisterende landskabstræk og/eller beplantning i projektet? Undgå store terrænændringer og høje sokler. Lad bebyggelsen følge landskabet og brug niveauspring bevidst – fx til at skabe rumlighed og variation. Overvej om bygninger skal placeres langs med eller på tværs af højdekurver.
- Er støttemure nødvendige – og bearbejdede?
- Hvis støttemure ikke kan undgås, så brug naturmaterialer og beplantning til at integrere støttemure i helheden.

Beplantning og biodiversitet

Tilføres der nok ny beplantning med kvalitet?

- Sørg for gode vækstbetingelser til træer og beplantning og hav fokus på biodiversitet. Er der nok skygge? Træer kan med fordel benyttes til at modvirke overophedning i udearealer. Beplantning kan også bruges til at skabe en tydelig afgrænsning mellem privat og fælles.

Klimatilpasning og tekniske anlæg

Hvordan indgår klimatilpasning i udformningen af udearealerne?

- Klimatilpasning bør være en integreret del af landskabet, så terræn, beplantning og regnvandshåndtering både løser funktionelle behov og skaber rekreativ værdi. Synlige løsninger som regnbede, grønne tage eller åbne render kan forskønne området, styrke biodiversiteten og bør udformes æstetisk, brugbart og holdbart.

Hvordan er tekniske anlæg bearbejdet i projektet?

- Renovation, støjskærme, transformerstationer, ventilationsanlæg og lign. er anlæg som har stor indflydelse på både bebyggelsen og omgivelserne. Derfor bør projektet anvise en god afskærmning og bevidst integrering af disse elementer.

Projektets arkitektur



Hvordan er bygningernes form, skala og detaljering bearbejdet?



Materialer og farver og detaljering giver facaden karakter. Frederikssund Arrest.

Bygningskrop og skala

Hvordan er bebyggelsen placeret og sammensat?

- Placering og afstand mellem bygninger skal skabe gode rum og forbindelser. Variation i højder, forløb og tæthed giver oplevelsesrige og menneskelige byrum. Undgå for lange ubrudte sekvenser, men sørg for at bebyggelserne opdeles, særligt på længere stræk. Skab nicher eller små pladser, hvor det er muligt, både mod gaden og mod fællesarealer.

Hvordan passer højden til konteksten?

- Højde og tæthed skal afstemmes efter omgivelserne. I villaområder kan udvalgte steder med 2–3 etager skabe variation og understøtte en tættere, grønne og mere bæredygtig by.

Er der risiko for indbliksgener?

- 'Øjne på gaden' er vigtigt, men ikke på bekostning af privatliv. Overvej placering af vinduer, altaner og opholdsarealer med omtanke.

Hvordan forholder bebyggelsen sig til stedets byggeskik?

- Nybyggeri bør afstemmes med områdets skala, typologi og materialitet – enten ved at videreføre, fortolke eller forny. Det nye projekt skal respektere eksisterende kvaliteter og undgå at dominere, skygge for eller presse det eksisterende byggeri, så dets arkitektoniske værdi bevares.

Facade og materialer

Hvordan er facaderne bearbejdet?

- Lange facadestræk bør opdeles med facadespring, forskydninger og variation, for at skabe kortere sekvenser og rumlige oplevelser.

Hvilke materialer og detaljer anvendes?

- Materialevalg påvirker oplevelsen markant. Materialevalg bør passe til omgivelserne og patinere hensigtsmæssigt. Vælg materialer, der bidrager med stoflighed og detaljering, så området bliver rart at bo og færdes i – gerne med genbrugsmaterialer og lavt CO₂-aftryk.

Hvordan er vinduerne placeret og proportioneret?

- Vinduer er bygningens øjne og et vigtigt formgivningselement på facaden. Overvej brystninger, formater og om vinduer i gavle kan give liv og tryghed. Vinduer bør placeres med omtanke ift. byrum og udsigter.

Hvordan er der arbejdet med altaner?

- Altaner på facaden er med til at give kvalitet til boligen og kan bidrage med liv på facaden. Altaner skal indgå som en del af bygningens arkitektur. Undgå lange altangange uden opholdsmuligheder og sørg for, at altanernes værn er udført, så det passer sammen med bygningens facade, vinduer og døre.



Tagudformning

Hvordan spiller taget sammen med bygningen og omgivelserne?

- Taget er bygningens afslutning og præger helhedsindtrykket. Tagudformningen skal understøtte det arkitektoniske greb og passe til området. Tagudformning bør også bidrage med variation til et område. Ved flade tage bør det overvejes, om taget skal aktiveres, og hvordan teknik skal integreres diskret. Dette gælder særligt for flade tage, som kan ses enten fra andre bebyggelser eller naboområder.

Kantzonen

Hvordan udformes overgangen mellem bygning og byrum?

- Kantzonen – fx forhave, terrasse eller butikskant – skal være tilpasset stedets karakter. Den bør styrke mødet mellem det private og det fælles rum, fx gennem beplantning, niveauspring eller afskærmning.

Er der en for- og bagside på bygningen – og fungerer de begge?

- Ankomst skal være inviterende og tilgængelig. Sørg for tydelig orientering og tilgængelighed for gangbesværede. Menneskelig skala og opholdspladser i ankomstzonen giver liv og imødekommenhed.

Eksempel på forskellige tagformer og tagmaterialer, som giver karakter til bebyggelsen. Til højre ses også et eksempel på, hvordan beplantede kantzoner kan danne overgang mellem bebyggelsen og det fælles opholdsrum.

Boligkvalitet og robusthed

Er der sikret gode dagslysforhold?

- Både i boligerne og på fællesarealer skal lysforhold tænkes ind – især i tættere bebyggelser. Undgå meget dybe boliger og ensidigt belyste boliger.

Kan bygningen transformeres i fremtiden?

- Byggeri bør tænkes robust og fleksibelt, så det kan transformeres ved behov. Behov for bolig, erhverv og butik kan ændres over tid. Overvej hvilken konstruktionen, adgangsforhold, etagehøjde m.m., så byggeriet kan tilpasses i fremtiden.

Husk

En tidlig dialog og en grundig analyse af projektområdet med til at komme godt fra start. Der kan være forhold eller hensyn, som projektet skal tage højde for, og som kan være vigtige at få indarbejdet allerede tidligt i processen.

Krav til projektmateriale

Til den indledende dialog kan en situationsplan være nok. For at sikre, at projekterne kan vurderes i den videre proces, er det vigtigt at der, ud over beskrivelser af projektet, udarbejdes følgende:

- Situationsplaner, som også viser projektet i sammenhæng med omgivelserne
- Opstalter, plan og snit, der beskriver projektet.
- Beskrivelse af projektets møde med gaden og dets opholdsarealer
- Perspektiver set fra flere vinkler, herunder gadeperspektiv, gård, fugleperspektiv og nabovinkel.
- Sol og skyggediagrammer
- Herudover skal projektet indikere, hvilke materialer og farver der anvendes, og hvordan der arbejdes med håndtering af regnvand, biodiversitet og genanvendelse.

Eksempel på fritliggende pachelhuse i Vinge. Husene er bundet sammen af landskabet omkring husene.

