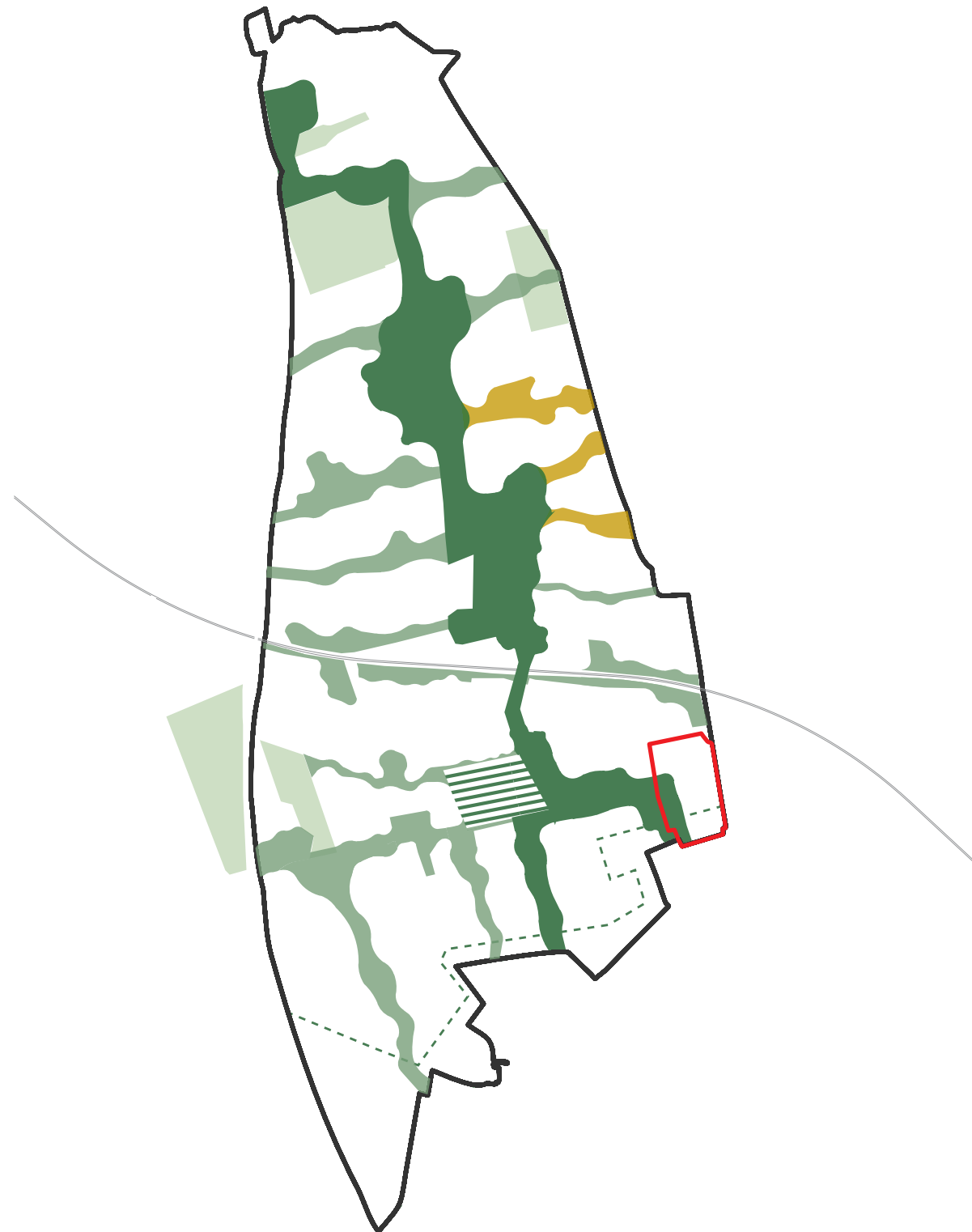


A D E P T

VINGE - MATRIKEL 1L

Udviklet af ADEPT for IKANO Bolig



10.05.2022

Baggrund - Området i dag

Matrikel 1L er en del af et større byudviklingsprojekt i Vinge. Området og omgivelserne er i dag præget af landbrug, men i løbet af de kommende årtier (?) vil Vinge gennemgå en transformation af en mere bymæssig karakter. Med flere infrastrukturelle tiltag i form af tilkobling på S-togslinje og motorvej, en grøn forbindelse og nye identitetsprægede bydele, er Vinge blevet udpeget til at have en strategisk betydning for byvæksten.

Mod syd grænser matrikel 1L op til landsbyen Snostrup, mod vest ligger det fællesskabfremmende tiltag, Vinge Gør, dog afgrænset af et paragraf 3 område og et regnvandsbassin. Der bebygges sydvest og nord for matriklen.



Udviklingsplan: Det stationsnære Vinge

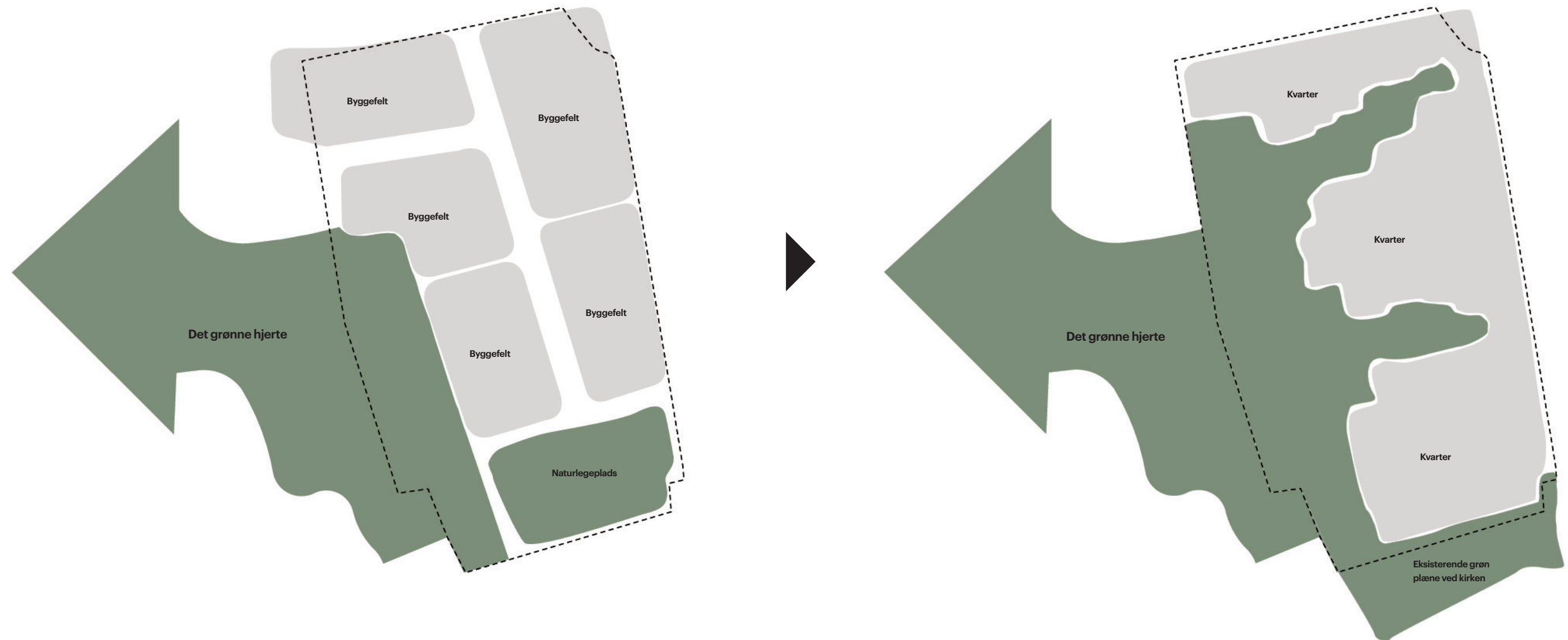
Matrikel 1L er beliggende i det sydøstlige hjørne i udviklingsplanen 'Fremtidens Vinge - En Strategisk tilgang', vedtaget i august 2021. Udviklingsplanen for Vinge omfatter samlet knap 370 hektar, mens matrikel 1L udgør 64.516 m² (inklusive §3). I dag er der landbrug mod syd, øst og nord, men mod sydvest og nord er der planlagt ny bebyggelse. Mod syd grænser matriklen op til landsbyen Snostrup.

Der er i udviklingsplanen lagt særligt vægt på at skabe grøn by, der med afsæt i naturværdierne der findes i området i dag, skaber nye forbindelser og koblinger. Nøgleordene i udviklingen er byliv, natur, bæredygtighed, nærhed og fællesskab.

Vinge placerer sig i et kuperet terræn, der i samspil med en grøn struktur, 'Det Grønne Hjerte', skal understøtte både biodiversitet og byliv i Fremtidens Vinge. Hvor der omkring Vinge station skal skabes en urban karakter, skal der være mere åbent og lavt mod periferien, hvor Vinge by møder landskabet og eksisterende landsbyer.



Koncept



Det grønne hjerte trækkes videre ind på grunden i landskabskorridorer, så bebyggelsen brydes ned i mindre kvarterer, som alle forbinder sig direkte til landskabet. Samtidig skabes en kant af bymæssig karakter mod nord og øst.

Kvaliteter i planen



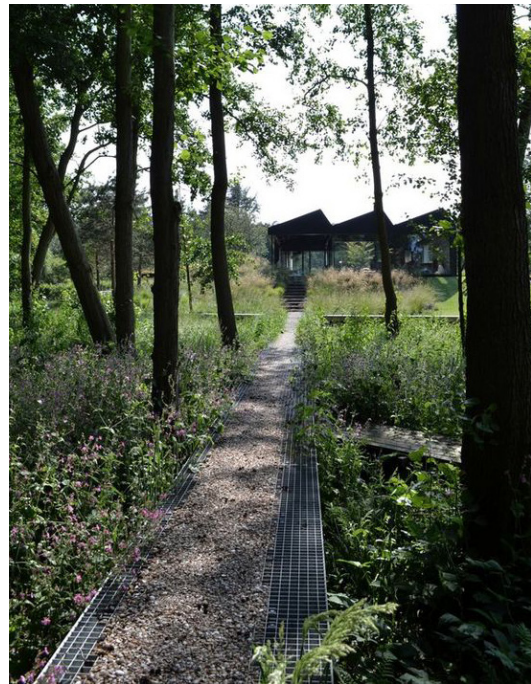
Små stiforbindelser



Grønne gaderum med terrasser



Grønt mellem husene



Tæt kontakt med naturen



Uformelle fællesskaber



Menneskelig skala



Naboskab



Plads til naturen



Adgangsveje i små-skala



Arkitektur der forholder sig til terrænet



Trykke og uformelle ankomstrum

Projektfakta

Bygherre:	IKANO bolig
Arkitekter:	ADEPT
Anvendelse:	Rækkehuse og etageboliger samt bydelshus, med mulighed for at indeholde cafédrift og købmandshandel. Mod boulevarden skal der være mulighed for at stueetager kan indeholde erhverv eller boliger.
Områdets størrelse:	64.516 m2 (inklusive §3)
Etagemeter bebyggelse:	23.202 m2
Bebyggelsesprocent:	36%
Antal boliger:	111 etageboliger, 120 rækkehuse
Max højder:	4 etager/15 m
Gennemsnitshøjde:	2 etager
Parkering:	På terræn til etageboliger. På terræn til rækkehuse. Parkering kan muligvis laves overdækket. Ved kontor og erhverv i etageboliger, vil der være behov for vejsideparkering på boulevarden.
Fordeling af arealets anvendelse:	Byggefelter til rækkehuse på 16% af arealet. Byggefelter til etageboliger på 5% af arealet. Vej-, opholdsrum og øvrige friarealer på 79% af arealet

Bebyggelsesplan

Projektets vision er at skabe en bebyggelse hvor man bor helt tæt på naturen, samtidig med at intime og trygge byrum i menneskelig skala skaber grobund for nære relationer og fællesskaber. Det store åbne naturrum og den mere tætte bebyggelsesstruktur skal komplementere hinanden og tilbyde forskelligartede former for oplevelser og fællesskaber.

Det grønne hjerte trækkes ind på grunden, så det opstår tre klynger/bokvarterer. Det nordlige kvarter består af en blanding af etageboliger og rækkehuse, der med urban kvalitet og bymæssighed, henvender sig til den fremtidige kontekst nord for matriklen. De resterende to kvarterer (mod Snostrup) består rækkehuse i enten 1 eller 2 etager med private haver.

Inden for klyngerne er bebyggelsen tæt og intim med mange små lokale sivegader, "lommer" og smutveje. Stænger af rækkehuse (og etageboliger mod nord), vender, drejer, og forskydes, og følger det skrånende terræn, så der skabes en varieret og oplevelsesrig bebyggelse. Det er prioriteret at skabe mange mindre og smalle ankomstveje/sivegader (frem for en samlet vej), for at bryde skalaen og trafikmængderne ned, sikre mikroklimaet omkring boligerne, og på den måde skabe en ramme for de helt nære fællesskaber, hvor børnene kan lege trygt mellem husene.

Imellem klyngerne skaber et netværk af stier gode koblinger gennem landskabskorridorerne og til resten af det grønne hjerte/Vinge, så det altid er oplagt at vælge en grøn, rekreativ forbindelse.

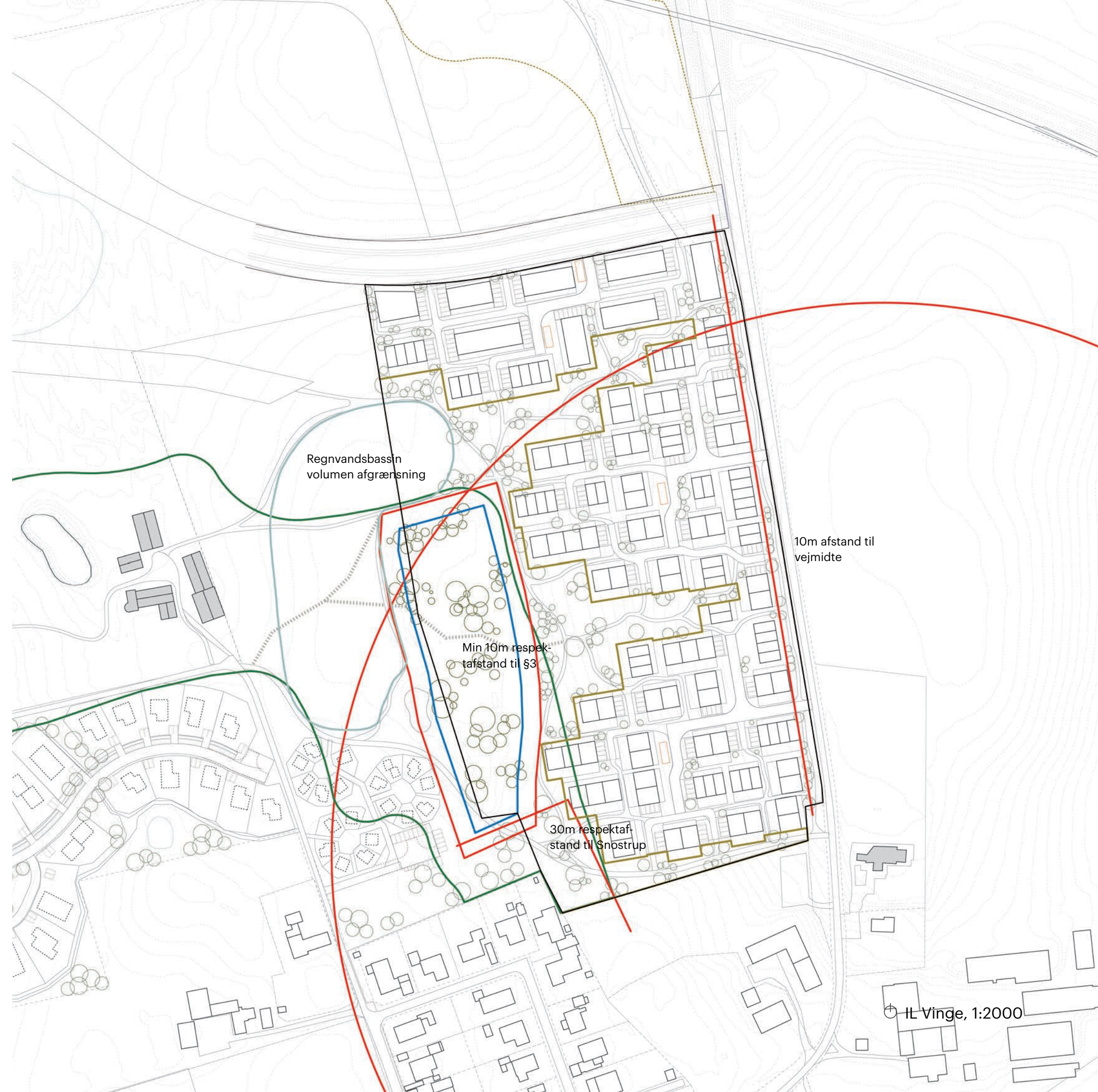


Bebyggelsesplan

I bebyggelsesplanen er der taget højde for flere afgørende respektafstande:

- I den sydvestlige del af matriklen er et §3 område. Der gælder at bebyggelsen minimum skal have en afstand på 10 meter der-til.
- Nord for §3 området, tilføjes et regnvandsbassin.
- Sydvest for matriklen skal der tages højde for en respektafstand på min. 30 meter til landsbyen Snostrup.
- Vest for matriklen har bebyggelsen en afstand på min. 10 meter til vejmidten, så der tages højde for eventuel opgradering af Snostrupvej.
- Sydøst for matriklen ligger Snostrup Kirke, og der gælder, at i en radius af 300 meter fra kirken, må bebyggelsen ikke overstige 8,5 meter. Dette overholdes.

- Matrikel 1L
- Respektafstande
- §3 mose
- Det grønne hjerte
- Regnvandsbassin
- Landskabskorridor
- Træer §3 (ikke opmålt)
- Nye træer
- Renovation (nedgravede løsninger)
- Smal boardwalk (skal undersøges om det er muligt gennem §3 mose)



Funktioner og højder

Tre bolig-klynger fordeles på grunden, med adgang fra henholdsvis Boulevarden og Snostrupvej.

I den nordlige klynge, med adgang fra boulevarden, placeres etageboliger i 3-4 etager, med mulighed for mindre erhverv i stueetager ud mod Boulevarden. Derudover placeres 11 rækkehuse i 2 etager ud mod det grønne hjerte.

Rækkehusene har alle private haver, mens etageboligerne vil have altaner og offentlige friarealer tilkøbt.

De to klynger, midt på grunden og mod syd, foreslås med adgangsvej fra Snostrupvej.

I midterste klynge placeres 57 rækkehuse i stænger af 2-4 boliger med parkering integreret på terræn i stængernes gavle. Stængerne varierer mellem 1-2 etager, og har alle private haver.

Ligeledes placeres der ud fra samme principper 52 rækkehuse i den sydlige klynge.

Parkering i gavle kan muligvis etableres overdækket, og det vil udløse en øgning af boligkvadratmeter ved etageboliger og rækkehuse i 2 plan. Henholdsvis 1.000-1.500 m² for etageboliger (afhængig af antal etager), og ca. 500 m² for rækkehuse.

- Rækkehus 1 etage: 62 boliger af gennemsnitlig 105 m², 6.510 m²
- Rækkehus 2 etager: 58 boliger af gennemsnitlig 124 m², 7.192 m²
- Etageboliger i 3,5 etager (i gennemsnit): 111 boliger af gennemsnitlig 85 m², 9.500 m²

Total 23.202 m² (heraf 13.702 m² rækkehuse)

- Arealer over parkering som kan tilføjes hvis parkering overdækkes.
Ca. 1.000 m² for etageboliger
Ca. 500 m² for rækkehuse



Bebyggelsen og Det grønne hjerte

Et grønt udgangspunkt

Som en naturlig forlængelse af det Grønne Hjerte, indføres flere landskabskorridorer på matriklen, som tilsammen med det grønne hjerte danner et stort sammenhængende landskabsrum. Dette skaber tre mindre bokvarterer/klynger på grunden, og et organisk net af stiforbindelser binder de grønne rum tæt sammen med bebyggelsen og omgivelserne.

"I Vinge kommer naturen først og byen udvikles på naturens præmisser med det grønne hjerte og landskabskorridorer som grønne byrum."

"Vinge er bygget op omkring Det Grønne Hjerte - et unikt, grønt byrum, der binder byen sammen og samler naturoplevelse, byliv og den bløde infrastruktur. Her kan du bade, handle, motionere og lege. Skole og børneinstitutioner, fodboldklub og foreningshus ligger alt sammen omkring det Grønne Hjerte - og tæt på stationen."

Uddrag fra helhedsplanen for Vinge 2013 af Henning Larsen Architects, EFFEKT, MOE og Marianne Levinsen Landskab.

- Det grønne hjerte: knap 12.000 m² på matrikel 1L (inklusive §3 mose)
- Landskabsrum ud over det grønne hjerte: ca. 12.000 m², så det grønne rum fordobles i størrelse.



Fællesskaber i flere skalaer

At bo i et særligt fællesskab

Med bebyggelsen arbejdes der med fællesskab i flere skalaer, og med fokus på at "tappe ind" i eksisterende tiltag, ved at skabe gode koblinger til omgivelserne, og støtte op om eksisterende initiativer.

- I boligklyngerne skaber mange mindre opholdsrommer, sivegader og smutveje rammen om de nære fællesskaber
- I landskabskorridorerne mødes beboerne på tværs af klyngerne. Her kan være legeområder, bålsteder, grillpladser, shelters, naturoplevelser osv.
- I det grønne hjerte og i bydelshuset møder beboerne resten af Vinge og Snostrup.
- Det foreslås at placere et bydelshuset Nærvær, hvor Vinge Gror er i dag, for at støtte op om de initiativer som allerede er i gang.

"Bebyggelsen indenfor de enkelte byggefeltet skal skabe rum for det nære fællesskab beboerne imellem."

"De nære fællesskaber suppleres af fællesskaber på kvartersniveau og de fællesskabende aktiviteter for hele bydelen i det grønne hjerte."

"Bebyggelsen i Vinge skal udvikles med fokus på fællesskaber. Naboer skal kunne mødes omkring aktiviteter i det grønne hjerte, men der skal også være gode forhold for de helt lokale nabofællesskaber. Beboere i Vinge skal være på fornavn med deres nabo og have mulighed for at mødes i et fælles rum - ude eller inde - hvor naboskabet har gode vilkår for at trives."

Uddrag fra helhedsplanen for Vinge 2013 af Henning Larsen Architects, EFFEKT, MOE og Marianne Levinsen Landskab.



Bydelshus - Nærvær

Nærvær i Vinge Syd

Mødestedet for alle

Hver gang vi i Ikano Bolig udvikler et område, ønsker vi at binde det nye boligområde sammen med de eksisterende. Samtidigt mener vi, at vores projekt først er en succes, når området fungerer socialt og beboerne trives og er trygge. Vi har udviklet et koncept for fællesskaber, som vi kalder Nærvær. Et bærende element i konceptet er Bydelshuset, som drives af frivillige beboere i foreningsregi. I Ikano Bolig engagerer vi os i både at bygge huset, etablere foreningen og udvikle fællesskaberne.

Når huset er klart og taget i brug bliver vi som en del af organisationen for at hjælpe, støtte og sikre en god udvikling i de første år. Det kan være et stort arbejde og ansvar at tage på sig som frivillig, og derfor vil vi gerne understøtte i det omfang, der er behov.

Formålet

Ikano Bolig's formål med Nærvær:

- At styrke fællesskaber i lokalområdet og være
- medskaber af en bydel præget af god trivsel og tryghed
- At modvirke ensomhed blandt områdets beboere
- At bidrage til, at en bæredygtig livsstil bliver et nemt valg.

Bydelshuset

Bydelshuset skal have en central placering i bydelen med nem adgang for alle i området. I Vinge ser vi en oplagt placering af det første Bydelshus i det grønne hjerte i forbindelse med drivhuset, og dialogen ind til videre med Vinge Gror har været meget positiv og perspektivrig.

Bydelshuset drives af en forening, som etableres lokalt. Alle lokale kan være medlem af foreningen og bruge Bydelshuset. Ikano Bolig har en fast plads i bestyrelsen for foreningen så længe det tager, at etablere en sikker og stabil drift af Bydelshuset.

Foreningens aktiviteter i og uden for huset skal være åbne for alle, og der kan således ikke laves private arrangementer i Bydelshuset.

Bydelshuset bygges med et café-køkken og et caféområde, så det er muligt for de frivillige at drive en beboercafé med salg af kaffe, mad, brød osv. Caféen er hjertet i Bydelshuset. Derudover igangsætter og driver foreningen forskellige aktiviteter, hvor antal og art afhænger af de frivillige, som engagerer sig. I Ikano Bolig er det vores erfaring, at beboerne forener sig i interessefællesskaber under paraplyen Nærvær – og på den måde opstår der mange forskellige anvendelser af Bydelshuset. Og frivillighedsgruppen arrangerer div. fællesskabende arrangementer, som favner alle.

Til Bydelshuset hører også en have, som frivillige kan tage i anvendelse til forskellige formål.

Ikano Bolig vil fremme den grønne omstilling, og i regi af konceptet Nærvær og med dugangspunkt i Bydelshuset vil vi tilgodese løsninger, som kan hjælpe beboerne med at træffe grønne valg. Bydelsforeningens aktiviteter og faciliteter skal altså indeholde grønne og bæredygtige muligheder for medlemmerne. Det er fx udlejning af el-delecykler, fællesspisning, fælles ladcykel, madspilds-aktiviteter, loppemarkeder, skraldeindsamlingsdage, værksteder osv. Og selve Bydelshusets møblement, service osv. doneres af beboerne til den indsamlingscontainer, som vi opstiller før de flytter ind.

Midlerne til at drive Bydelshuset kommer dels fra kontingentindtægter fra medlemmer og dels fra salg i caféen og salg af billetter til betalingsaktiviteter. Ikano Bolig afsætter økonomi de første 3 år efter ibrugtagning til at dække eventuelt underskud på driften af Bydelshuset.

Det er ikke et krav, at man skal være medlem for at komme i Bydelshuset, men der skal være nogle fordele ved at være medlem for at skabe incitament til at melde sig ind.

Hvorfor gør Nærvær en forskel for tilflytterne og de eksisterende naboer?

Ønsket om at tage et socialt ansvar og skabe boligområder, der bidrager til det gode og sunde liv er afgørende for Ikano Bolig.

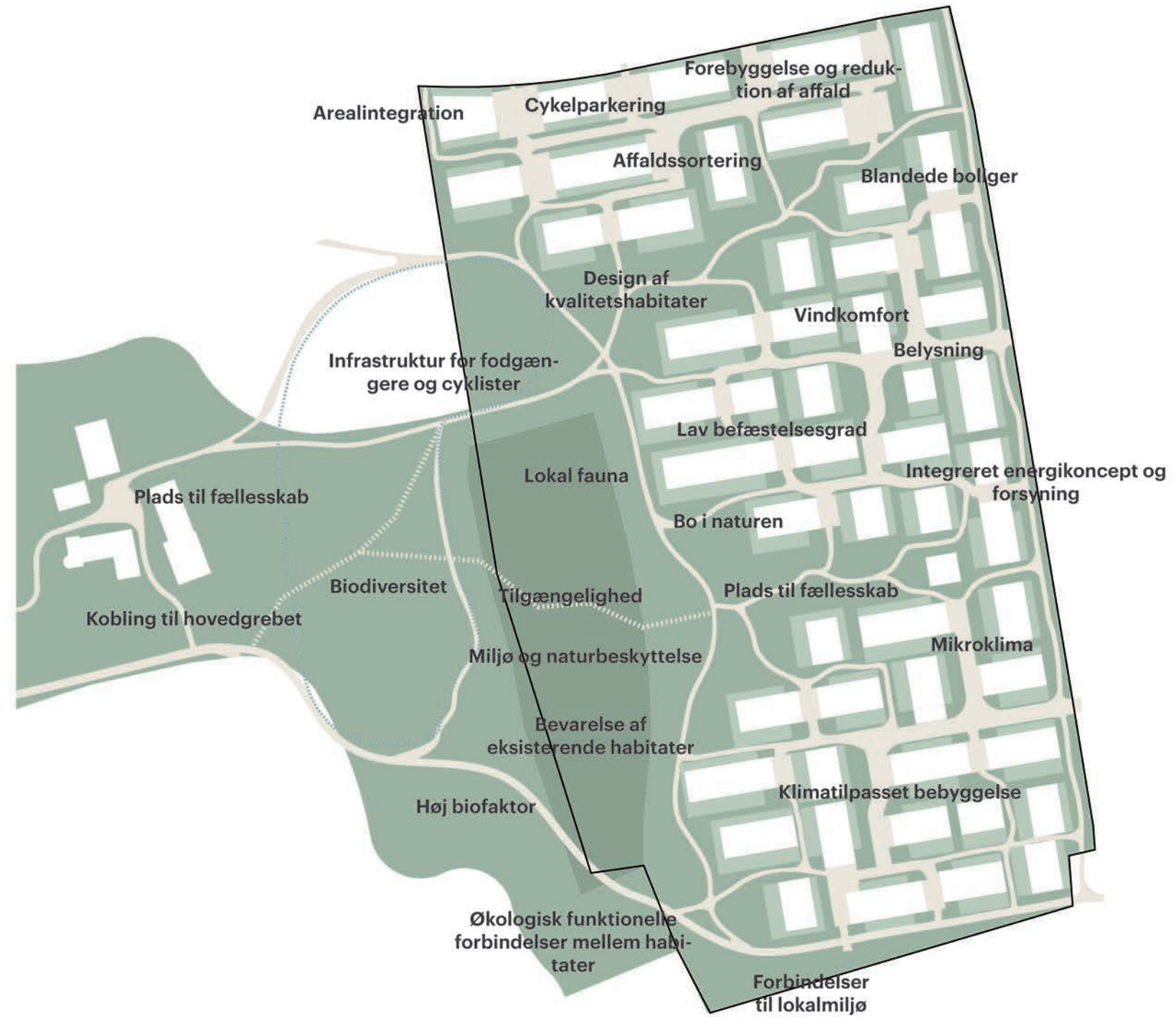
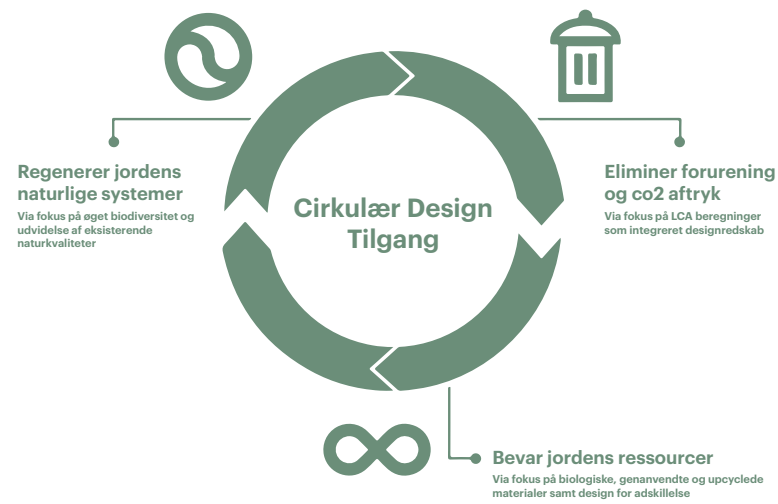
Nærvær anvendes bl.a. også som en platform for inddragelse. Allerede fra starten af byggeprojektet laver vi arrangementer, som inddrager eksisterende og kommende beboere. Dette skaber et møde, som man senere hen høster frugterne af. Og det giver også os som udviklere mulighed for at inddrage beboerne i de udviklingsprocesser, som vi arbejder med; herunder udformning af Bydelshus og etablering af Bydelsforening. Denne inddragelse giver lokalt medejerskab, som er en vigtig forudsætning for succes.

Når man flytter til et nyt og nybygget område kan det være vanskeligt at finde et socialt fodfæste. Vores erfaring er, at Nærvær hjælper nye beboere med hurtigt at komme i kontakt med hinanden og med eksisterende beboere i lokalområdet. De åbne fællesskaber kommer hurtigt i gang, og det skaber et rigtig godt udgangspunkt for at et stærkt og inkluderende naboskab.

Naboskabet er åbent for alle, men der skal også være plads til privatliv. Med Nærvær forpligter man sig ikke til mere, end man selv vil. Det er båret af frivillighed, lyst og eget engagement, men samtidigt stiller det nogle organisatoriske og fysiske rammer og faciliteter til rådighed, som det er nemt at tage i brug som beboer.

Bæredygtighed - Cirkulær design tilgang

Diagrammet til højre beskriver det brede spektrum af temaer, hvor projektet ønsker at arbejde med bæredygtighed og cirkulært design.



A D E P T

Struenseegade 15A, 4.
2200 Copenhagen N
Denmark

adept.dk