

Dåstrup Fælled

Ideoplæg - boliger til alle



Dåstrup Fælled

Ideoplæg - boliger til alle



Indhold:
Indledning
Principper for bebyggelse
Bolityper
Bebyggelsesplan
Bæredygtighed
Byggemodning

Indledning

Hvor skal vi bo?

På grund af de høje huspriser i København vælger mange at bosætte sig i Københavns periferi. Det skal dog stadig være overkommeligt tidsmæssigt og økonomisk at nå København med tog eller bil.

Viby har en optimal beliggenhed i dette mønster: regionaltoget til København via Roskilde (39 minutter til Hovedbanegården, 2 gange i timen) og adgang til det overordnede vejnet (47 minutter til Rådhuspladsen).

Prisen for at bo i Viby Sjælland er rimelig.

Særlige kvaliteter ved at bo i Dåstrup Fælled

Dåstrup ligger i udkanten af Viby, med kort afstand til den hyggelige bymidte og stationen, der kan nås uden at krydse store veje.

Byen er præget af et levende lokalsamfund med gode faciliteter og gode muligheder for at dyrke et aktivt fritidsliv.

I Dåstrup ligger Danmarks bedste skole i tryk og behagelig gå- og cykelafstand. Det nye byudviklingsområde, Dåstrup Fælled, er tæt ved naturen, med udsigt og lange kig over marker og skove og højt til himlen.

Området grænser op til Skelbækken, en lokal biotop med potentiale til at blive en naturperle for områdets beboere.

Det nye boligområde "Dåstrup Fælled"

Dåstrup er reelt en del af Viby, i dag adskilt fra bymidten af marker. Dåstrup Fælled ligger kun 1,5 km fra Viby station og handelscenter og vil yderligere blive bundet sammen med Viby af nyt stisystem.

Området er på ca 16 ha, i dag ubebygget og dyrket. I området kan der opføres mellem 80 og 160 boliger, afhængig af grundstørrelser og boligtyper.

Du kan finde det hus eller den grund, du har brug for

Udstykningen er skabt til mange forskellige behov og ønsker. Du kan erhverve:

1. En ganske almindelig parcelhusgrund
2. Et række- eller kædehus
3. En andel af et bofællesskaber både for familier med børn og for seniorer
4. Og som noget helt særligt: Små grunde til individuelle private enfamilieshuse, der gør det muligt for en mellemkomstfamilie at komme ind på det private boligmarked.

Det nye boligområde vil også være interessant for beboerne i det nære opland og selve Viby. Der er mange muligheder for at få en mindre bolig til enlige eller seniorer, der gerne vil flytte fra deres parcelhus med den store have til et nyt moderne rækkehus i et trygt miljø, gerne med flinke naboer i nærheden.

Der er derfor et stort potentiale for byggeri i Dåstrup Fælled.

Område og forbindelser

Udsigter fra Skelbækken ind over det kommende boligområde



Viadukten, der vi Vestergade fører til bymidten



Frodig bevoksning langs Skelbækken



Principper



Udsigt over området fra Assandløsevejen

Principper for bebyggelse

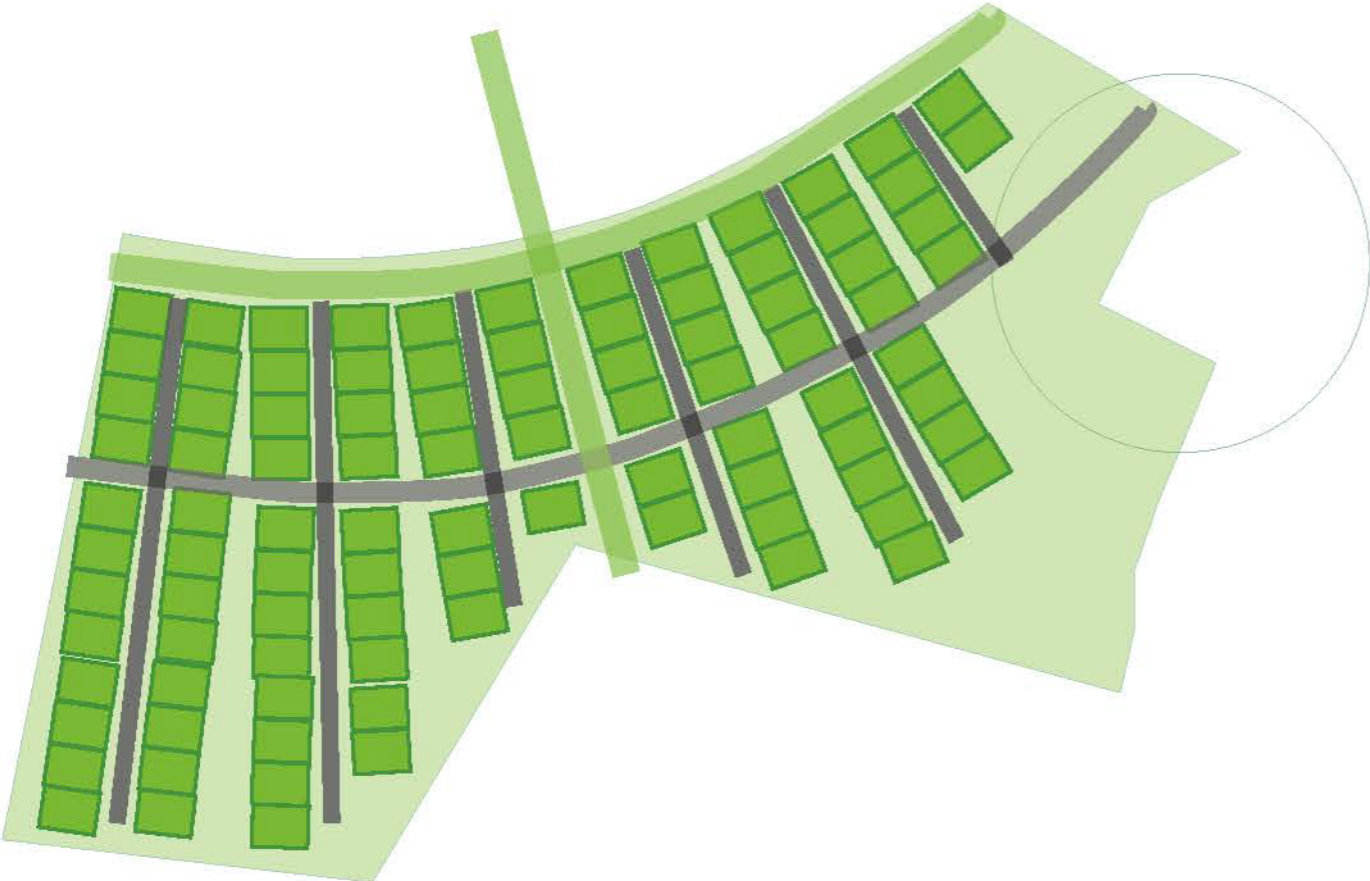
Antallet af boliger, der kan opføres i området, afhænger størrelsen af grundene og boligstørrelse. Planlægges mange store parcelhusgrunde, vil der samlet set blive færre boliger, som til gengæld er større. Med boliger på små grunde, f.eks. rækkehuse (tæt lavt byggeri) kan der bygges flere boliger på de samme arealer. Boligerne vil til gengæld i gennemsnit være lidt mindre. Her er valgt 3 eksempler, der viser forskellige principper for, hvordan en bebyggelse kan udformes:

Traditionel udstykning vil være en fortsættelse af den eksisterende bebyggelse i den sydlige del af Dåstrup. Det er en kendt struktur, der er nem at udstykke og byggemodne, men som til gengæld kan være ufleksibel, hvis behov for byggegrunde ændrer sig, f.eks. til ønsker om små grunde og bofællesskaber. Det kan være en svaghed, kun at have én vare på hylden. Det viste eksempel på udstykning består af 88 grunde.

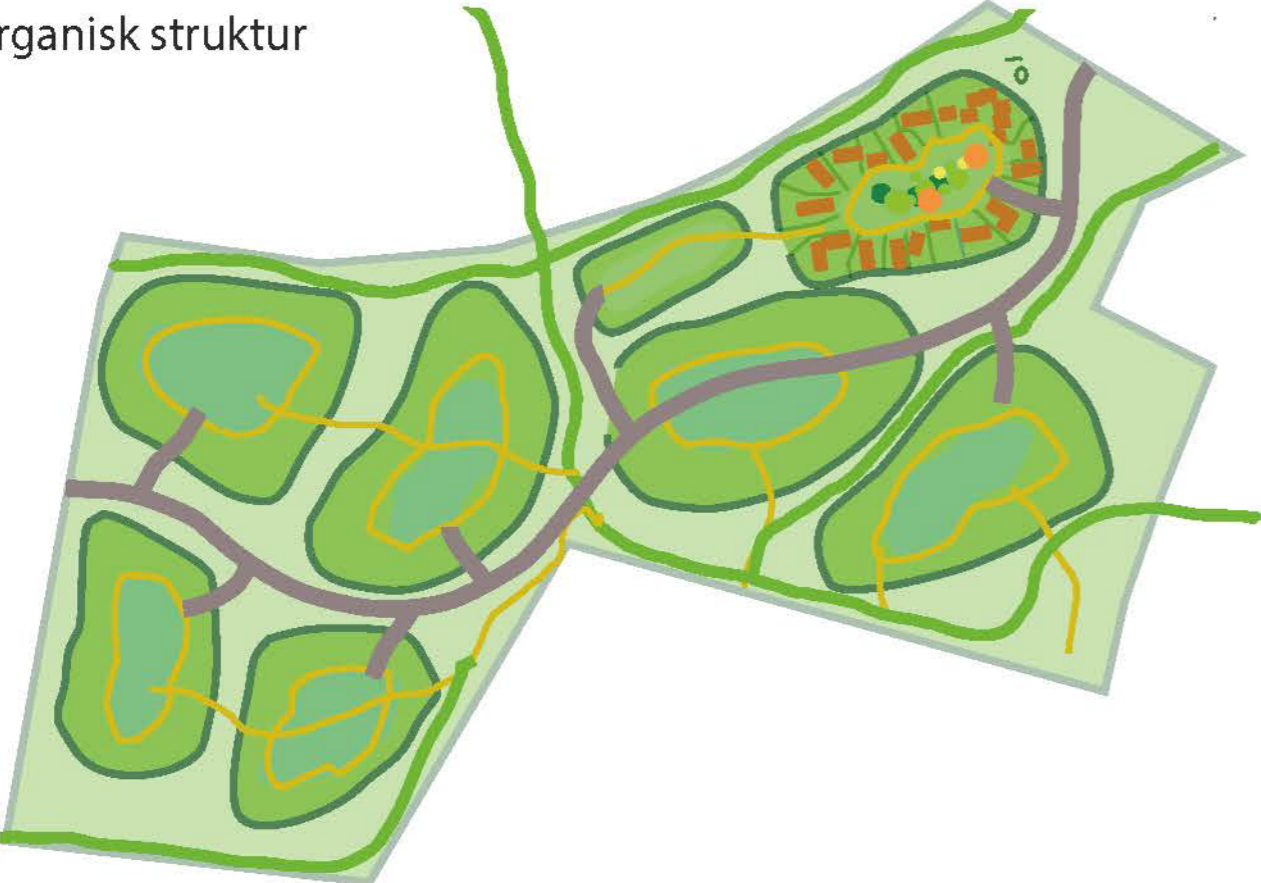
Organisk struktur, hvor bebyggelsen er formet som øer i det store landskab. Hver ø består af ca. 20 boliger, der omkranser et grønt område, der udover parkering kan anvendes til alle former fritidsliv og samvær. Indenfor hver ø er der store variationsmuligheder. Det viste eksempel på bebyggelse består af 160 boliger.

Variert er en struktur, der opdeler den samlede bebyggelse i selvstændige enheder, der kan have hver sit udtryk og karakter: Seniorbofællesskaber, almindelige bofællesskaber, parcelhusklaver med variation i grundstørrelse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhavehuse. Denne struktur kan udnyttes af individuelle købere eller af lokale entreprenører, der kan tilpasse byggeriet til købernes behov indenfor storparcellens rammer. Det viste eksempel på bebyggelse består af 150 boliger.

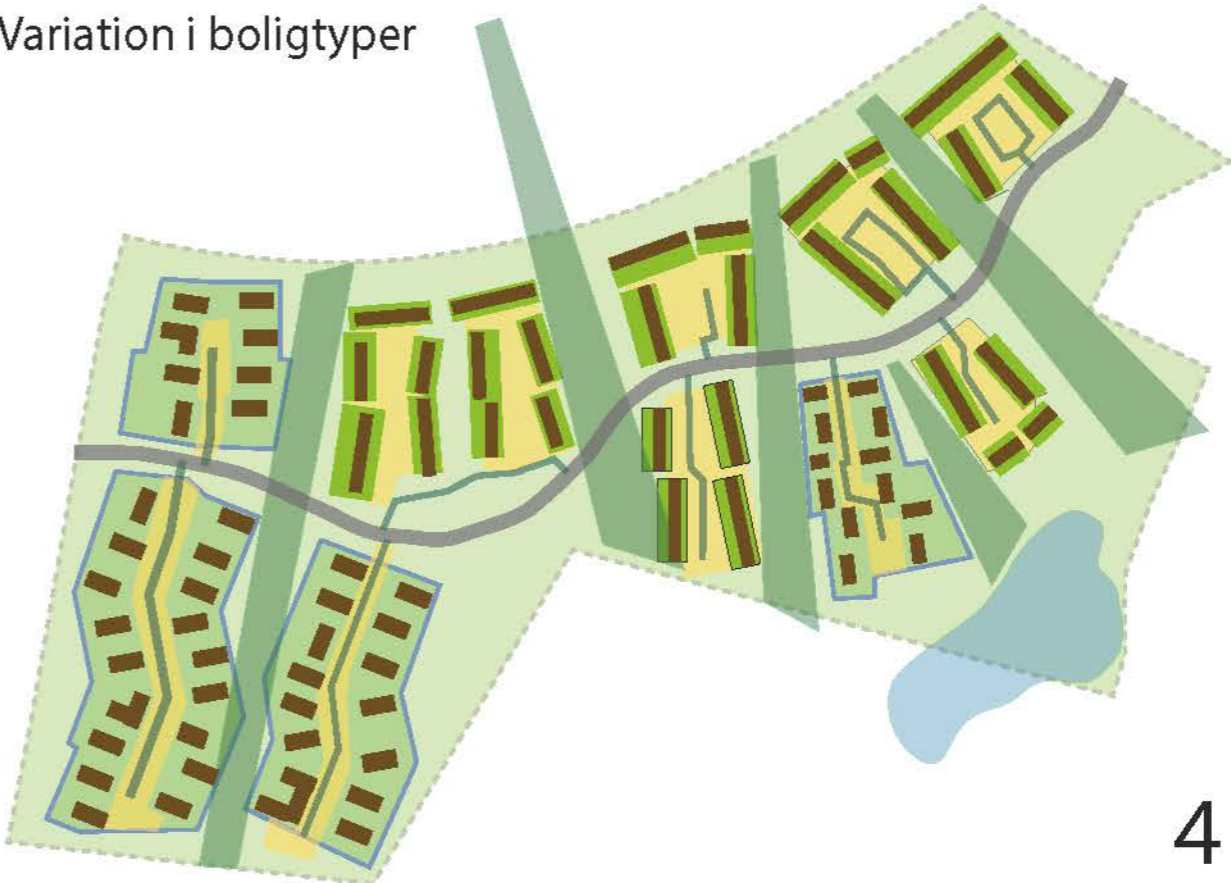
Traditionel udstykning



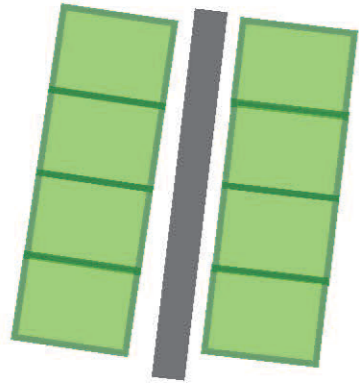
Organisk struktur



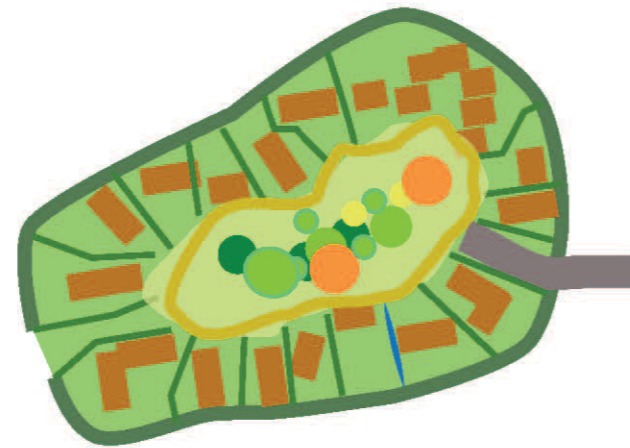
Variation i boligtyper



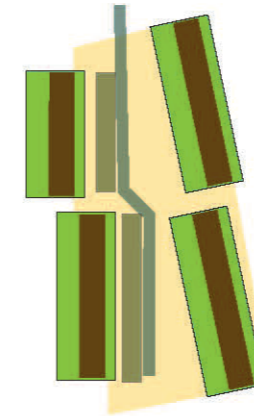
Boligtper



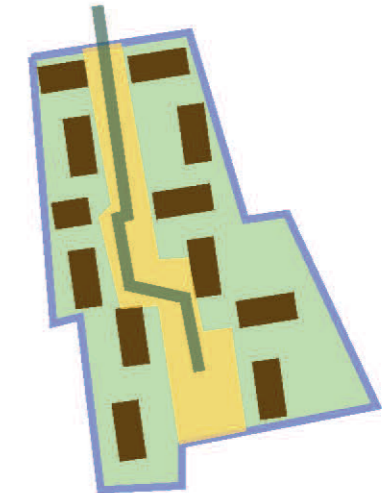
Traditionel parcelhusudstyknng



Udstykning med blandede boligtyper



Udstykning med rækkehuse



Udstykning med enfamilieshuse på små grunde

Boligtper

Som eksempel er der udarbejdet forskellige boligtyper, der kan illustrere bebyggelsesmulighederne. Der er andre muligheder for udformning af beboelse, men her er valgt dem, der aktuelt er de mest eftertragtede. Dette kan ændre sig over tid, og planerne skal derfor løbende kunne tilpasses, uden at det af den grund er nødvendigt at ændre den overordnede struktur.

Traditionelle parcelhuse

Grunde mellem 600 og 800 m². Det er den mest almindelige boligform udenfor de større byer. De store grunde bruger relativt meget landbrugsjord og grundprisen fylder meget i det samlede huskøb. Husene er vist med størrelse på 145 m² i ét plan.

Tæt lave individuelle enfamilieshuse.

Grundene er mellem 400 og 600 m² og kan bebygges med huse op til 160 m² i 2 etager (skal fastlægges i lokalplan). De kan opfylde de fleste af familiens krav til en rimelig pris, og kan være attraktive for nye familier, der ikke er kommet på ejerboligmarkedet endnu.

Tæt lav samlet opførte huse

Grundene er her 100 til 400 m². Boligerne er ofte mellem 80 og 120 m² i 2 etager. Her tænkes især på rækkehuse, klyngehuse, gårdhavehuse og dobbelthuse. Fordelen ved disse er, at de normalt kan erhverves for en overkommelig pris, og, da de opføres af byggefirmaer, er indflytningsklare. Disse kan også være et godt valg for nye familier.

Boliger til seniorer, studerende o.l.

Grundene er mellem 100 og 200 m², og boligerne mellem 50 og 100 m², ofte i 1 etage (velegnet til seniorer). Tanken boligerne er, at de ældre kan flytte fra deres parcelhus til en mindre bolig, der kan opfylde deres aktuelle behov. Ligeledes vil disse boliger kunne anvendes af studerende, og der herved kan få et tilhørsfold til Viby, både i og efter studietiden.

1 etage **145**

2 etager **120**

160

2 etager **96**

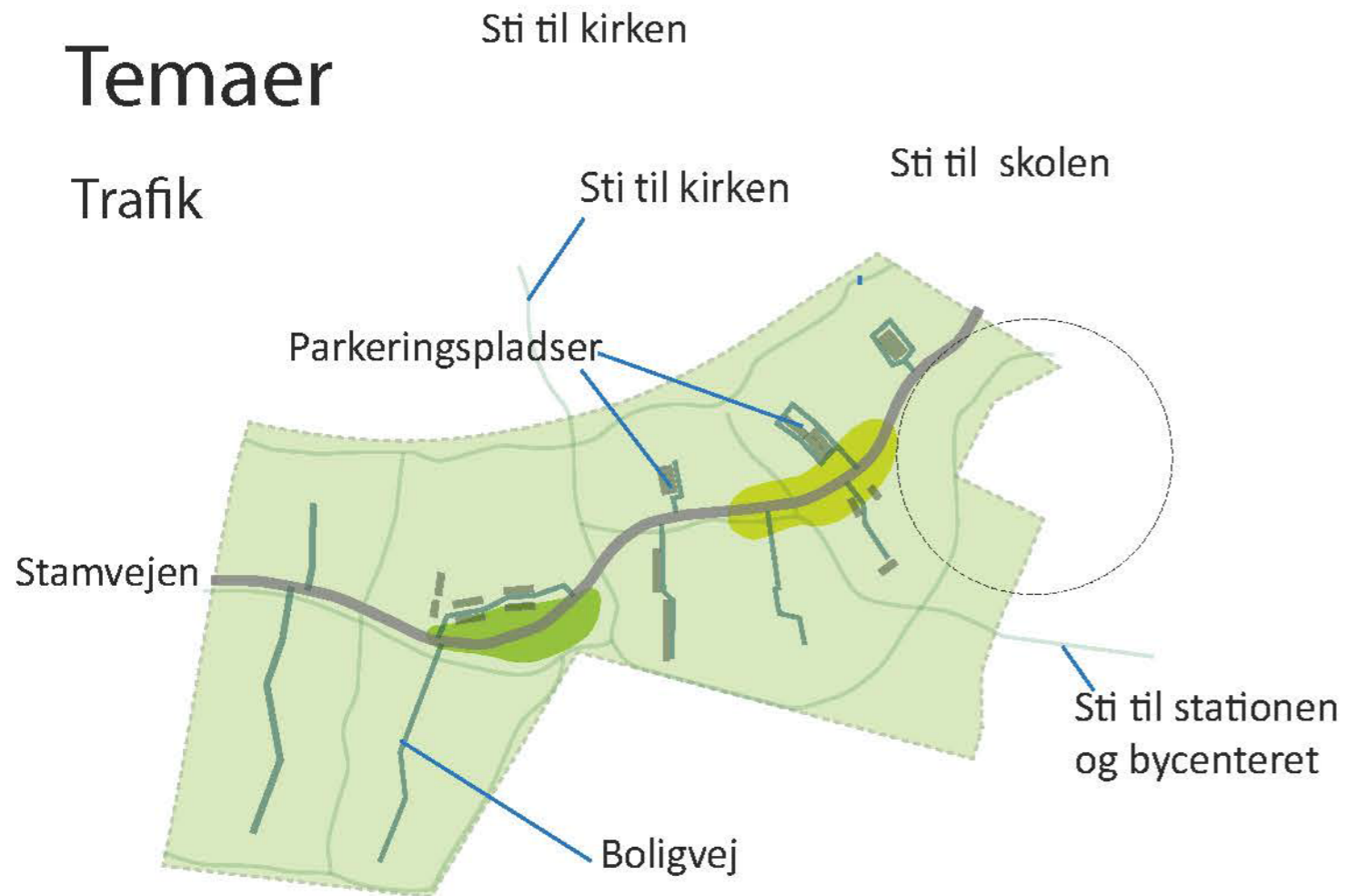
1 etage **75**

48

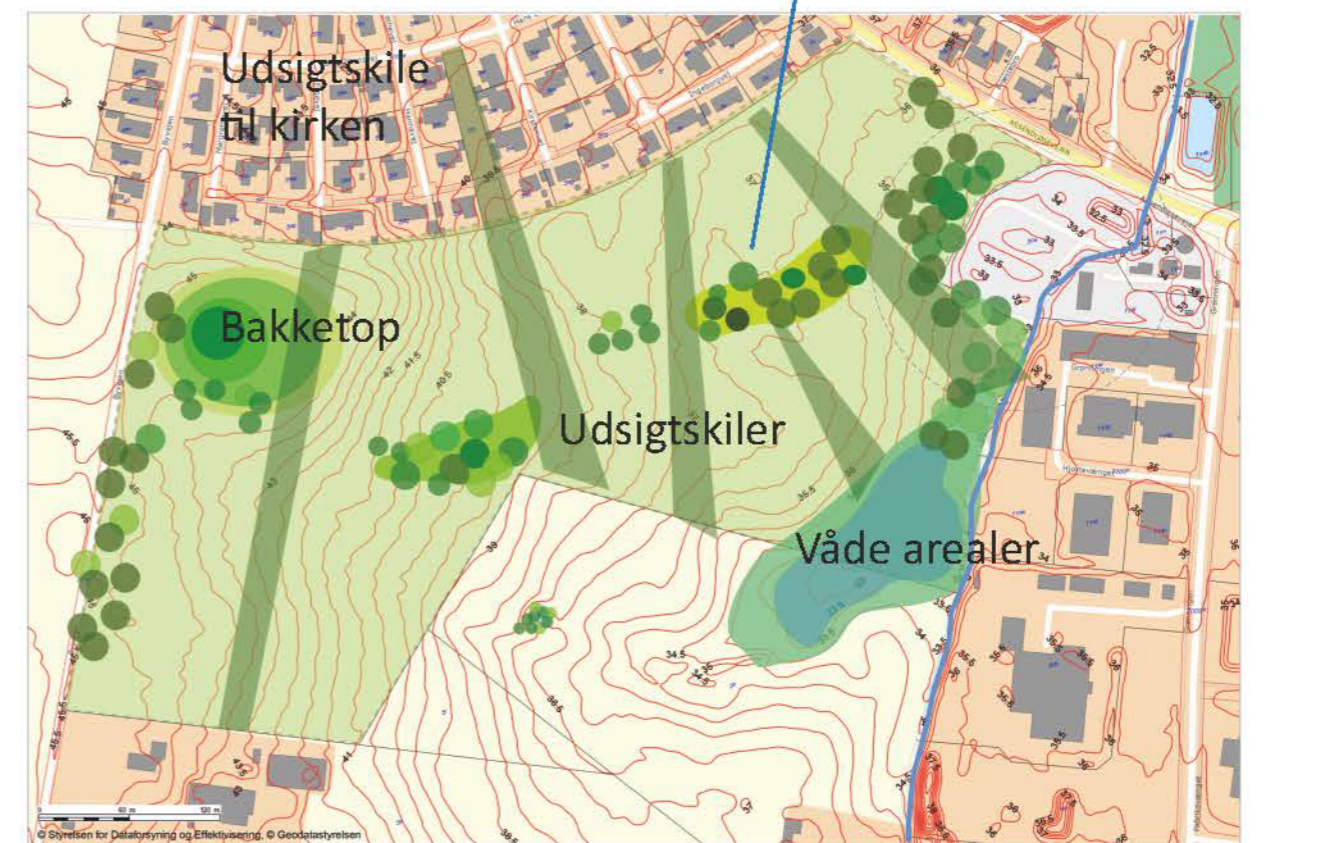
Det bør fastlægges i lokalplanen, at byggeri ikke må være højere end 7 m over terræn, uanset om byggeriet er i 1 eller 2 etager. Til sammenligning tillader byggeloven byggeri i op til 8,5 m, hvor der ikke er anden regulering. Dette bør ske af hensyn til de kommende beboeres og naboernes udsigt ud over området.

Temaer

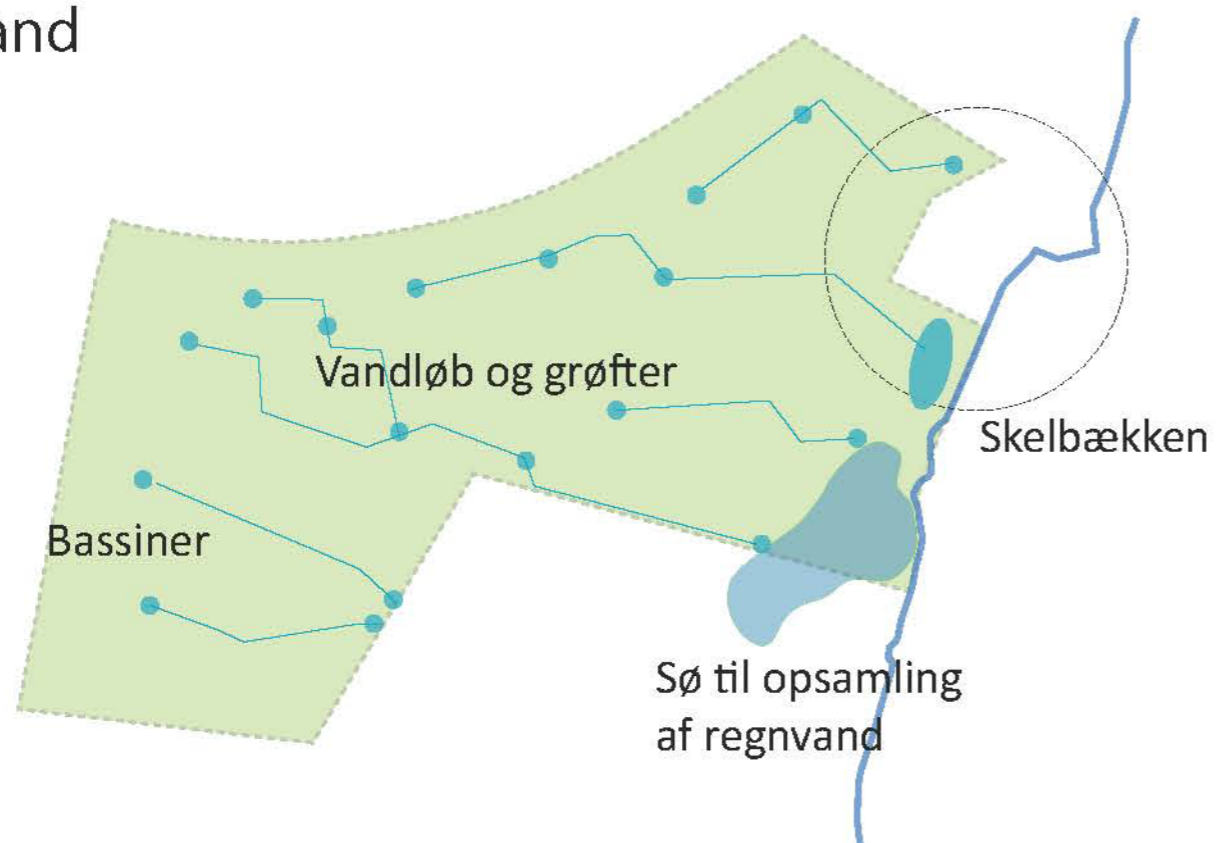
Trafik



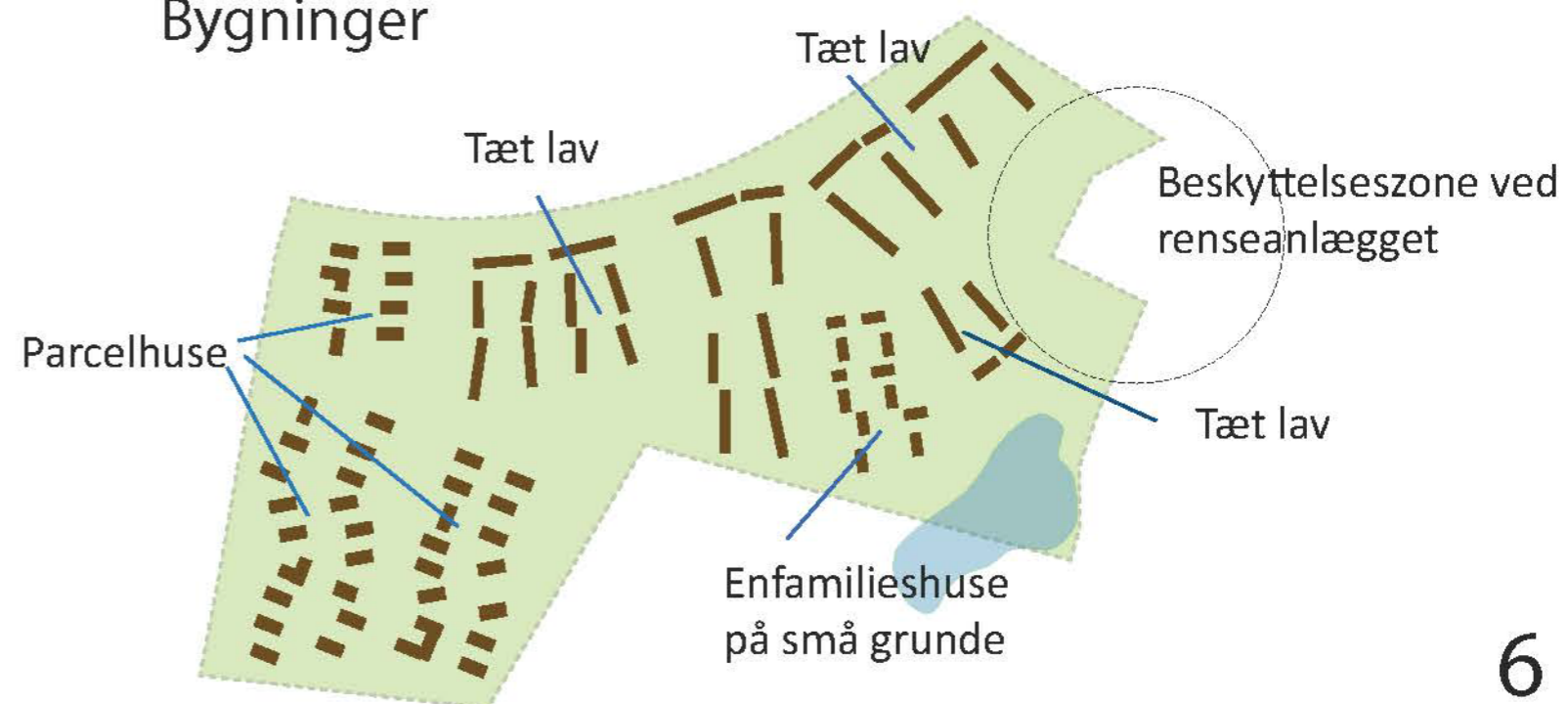
Landskab



Vand



Bygninger





Bebyggelsesplan

Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i princip 3, den "Varierede", der bygger på variation og fleksibilitet. Herved kan planen tilpasses de skiftende behov og ønsker til boligens størrelse og udformning, og forskellige hastigheder for udbygning af området. Bebyggelsen har hentet inspiration fra områdets gårde og landsbyer til udformning af gårdrum og stræder i de enkelte enheder.

Bebyggelsen er knyttet til en stamvej, der slynger sig gennem området fra Assendløsevejen til Byvejen. De enkelte byggefeltet er forbundet med stamvejen via korte boligveje ind i de lukkede områder, der omslutter et centralt ankomstområde og uformelt mødested for beboerne. Langs stamvejen er disse adgange markeret med forskellige, karakteristiske beplantninger. Enhederne er opdelt af nord-sydgående udsigtskiler uden større træplantninger.

De enkelte enheder omkranses af landskabet, hvor mellemrum giver plads til stier og friluftaktiviteter. Derudover sikrer enhedernes placering den åbenhed og overskuelighed, der er kendetegn for området.

Enhederne udnytter terrænet i området, der falder blødt mod øst, ned til Skelbækken. Området omkring bækken ligger lavt og er ikke velegnet til byggeri, men til gengæld et fantastisk naturområde. Planen indebærer således, at der er et grønt område langs åen, med supplerende skovplantning som visuel afskærmning mod industrierne på den anden side af åen. Desuden anlægges en sø, der også har det formål at opsamle regnvandet fra hele området, inden det siver ud i Skelbækken.

Der er fastholdt en afstand på ca. 100 m til renseanlæggets bassiner. Dette område beplantes og bliver således en del af det samlede naturområde langs åen.

Centralt i området anlægges et stisystem, der skaber en direkte adgang til stationen og bymidten uden at skulle passere trafikerede veje.

Områdets placering på et højdepunkt i landskabet og den åbne bebyggelsesstruktur med kiler og mellemrum mellem bebyggelsesfeltene giver et væld af udsigtsmuligheder ind over Viby, mod skovområdet mod syd og ud over de vidtstrakte marker mod øst.

Skelbækken

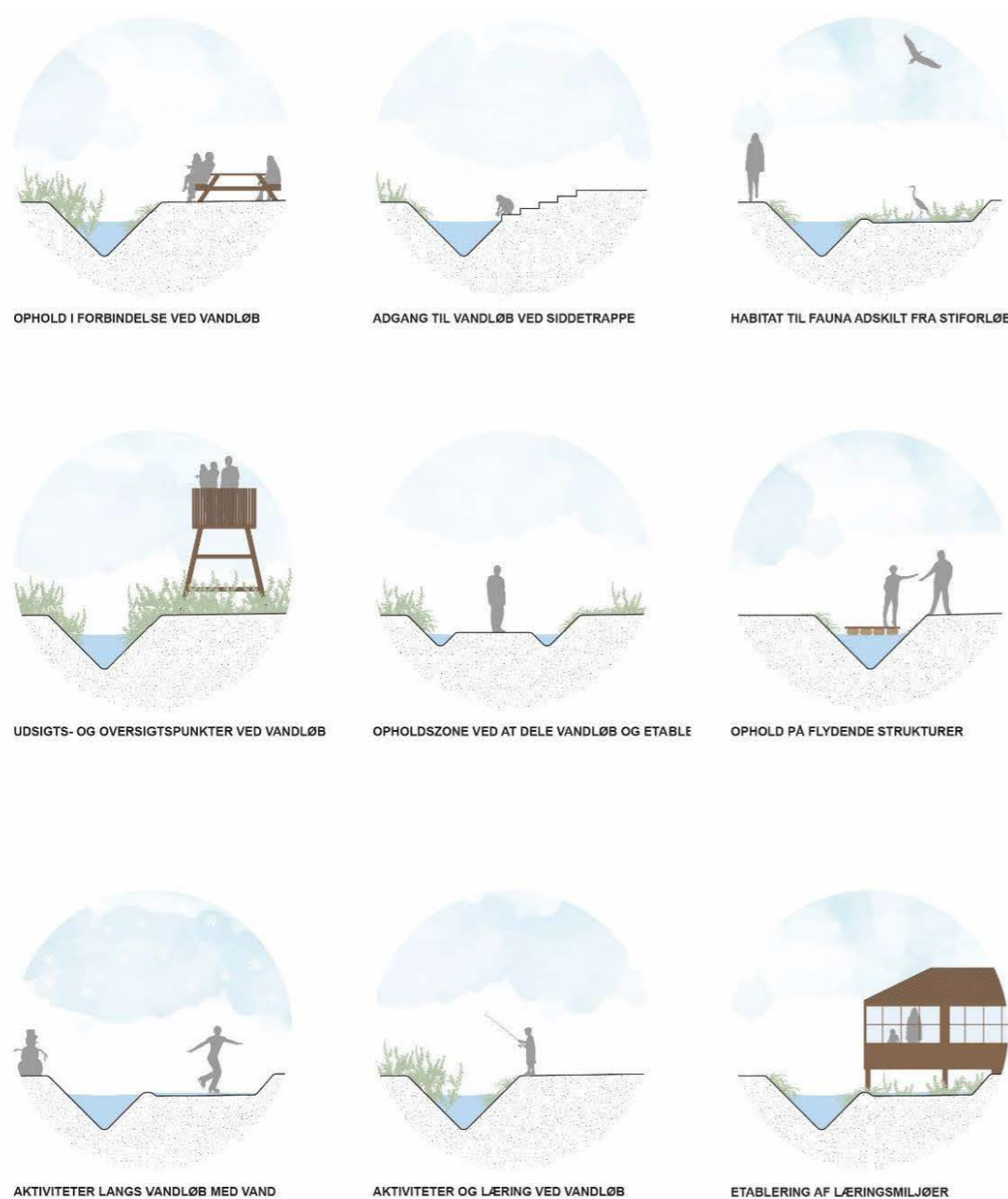


Bæredygtighed

Midlertidig sø ved
Skelbækken



Eksempler på udnyttelse af arealerne omkring vandrender, grøfter og Skelbækken
(Roskilde Kommune)



Bæredygtighed

Overfladisk afvanding

Hele området vil blive forsynet med et system af overfladisk afvanding. Dette system leder regnvand fra overflader (tage, haver o.l.) ad grøfter og vandrender til en sø i områdets lavpunkt. Dette vil dels sikre mod et oversvømmet kloaksystem, dels give et frodigt og varieret naturgrundlag.

Forbrug af ubebygget areal

I området tilstræbes en hvis tæthed. Herved spares på bebyggede arealer, og der bliver mere naturareal i området. Desuden betyder det, at jordbehandling og forsyning kan koncentreres og forenkles omkring de tættere bygningsområder

Vedvarende energi

Der etableres en lokal varmforsyning, der bygger på vedvarende energikilder. Det undersøges, om der kan laves et decentralt jordvarmeanlæg, der enten forsyner hele området eller deles i mindre enheder. Dette anlæg kan suppleres med solceller, der leverer strøm til pumperne.

Naturens stofskifte

De ubebyggede arealer kan bruges til fritidsaktiviteter, men kan også bruges til græsning med køer eller får, kompostering eller dyrkning af afgrøder. Landskabet omkring bebyggelserne vil herved få sit eget liv og betydning gennem skiftende årstider og over længere tid.

Befæstede arealer

Arealerne i bebyggelserne, f.eks. parkeringspladser, stier, opholdsarealer m.m. vil blive udformet med permeable belægninger, der tillader gennemsivning af regnvand og giver plads til grønne vækster, i stedet for et åbent asfaltareal.

Landskabsmodning

For at sikre en frodig og levedygtig beplantning i området mellem husene vil de større beplantninger blive gennemført, så snart udbygningen af området er besluttet. Herved kan man også undgå, at en stor del af arealet ligger brak, og i stedet kan bruges som attraktivt naturområde, allerede inden området er fuldt udbygget.

Byggemodning

Regnvandsafledning

Stier

Veje

Fælles friarealer

Kloakering

- Anlæg

- Tilslutningsafgift

Brugsvand

Varme

- Centralt jordvarmeanlæg? (Frederikssund)

- Varmepumper?

IT

Udgifter i alt til overordnet byggemodning

Udgift til jord

Salgspris for grunde

Samlet omkostning for den enkelte familie ved at købe grund og opføre et hus – inkl. Moms

