

BAGSVÆRD LUND

Helhedsplan for Bagsværd Skoles arealer

TREDJE NATUR

Heimdalsgade 35
2200 København N
www.tredjenatur.dk

VISION OG HELHEDSGREB

Nærværende materiale beskriver visioner for at omdanne Bagsværd Skoles arealer til bæredygtigt bolig- og erhvervsområde. Ambitionen er at sammenbinde byen med de nye grønne og blå forbindelser, og skabe et særegent og robust område hvor folk bor og arbejder i tæt relation til naturen.

BAGSVÆRDS GRØNNE FÆLLED - BYENS SOCIALE KIT
TREDJE NATUR ønsker at omdanne arealet ved Bagsværd Skole til et grønt rekreativt mødested, til glæde for områdets beboere, erhvervsdrivende og byen som helhed. Dette vil vi gøre ved at trække naturen ind i byen og gøre naturens rekreative nytteværdier til byens sociale kit.

Med et gammelt ord ønsker vi at omdanne arealet til en fælled. For 200 år siden betegnede fælleden det forhold, at landsbyens bønder i fællesskab drev en del af byens jord. Her kunne alle frit sende deres dyr på græs. I bogen ”Fælledskabet” genintroducerer Tor Nørretranders og Søren Hermansen fælleden som en vigtig nutidig ressource i arbejdet med at styrke relationen til det lokale, øge sammenhængskraften og mobilisering af de lokale drivkræfter. Fællesskaber har, ifølge Nørretranders og Hermansen, brug for noget der kan styrke og binde dem sammen – de har brug for en fælled. Fælleden skal således forstås som en åben og tilgængelig ressource, alle har lige adgang til. I bogen anvender Nørretranders og Hermansen Samsøs Vindmøllelau som et bærende eksempel på begrebet. Vindmøllelauet er skabt af lokale beboere, der sammen har gjort Samsø 100 % selvforsynende med vedvarende energi. Andre eksempler på nutidige fælleder kunne være Københavns Fødevarerefællesskab eller forskellige former for urbane haver og fælles jordbrug.

At fælleden kan fungere som byens sociale kit bakkes op af den berømte landskabsarkitekt og professor i bæredygtige byer, Tim Beatley. Ifølge Beatley viser flere undersøgelser, at grønne områder i byerne øger mængden af sociale udvekslinger og motiverer mennesker til at interagerer på kryds og tværs. Naturen medvirker således til at styrke de sociale bånd og fremme det gode naboskab.

Ved at omdanne arealet omkring Bagsværd Skole til en grøn fælled hvor naturens kvaliteter og nytteegenskaber sættes i centrum, ønsker TREDJE NATUR således at forme de fysiske rammer, der kan styrke sammenhængskraften i området. Rammer der kan skabe gode relationer mellem naboer i lokalområdet og samtidig give alle byens borgere et naturligt mødested med mulighed for leg, idræt, fællesarrangementer og naturoplevelse i et ”vildt”-naturlandskab.

DEN VILDE FÆLLED
TREDJE NATUR ønsker at udforme Bagsværds grønne fælled som et vildt naturlandskab, fordi dette landskab giver byens borgere mulighed for anderledes bevægelsesmønstre, sansmæssige oplevelser og rekreative

aktiviteter midt i byen. Men den vilde fælled – der ikke har behov for ret meget vedligeholdelse og derfor er billig i drift - fungerer samtidig også som en billig, lavteknisk klimatilpasningsløsning. En væsentlig udfordring i forhold til skybrud og kraftig regn er, at byens belægninger forhindrer regnvandet i at nedsive og at det overskydende vand ikke kan ledes væk på grund af overbelastede kloaksystemer.

Disse udfordringer imødekommer den vilde fælled på forskellige måder: først og fremmest giver grønne områder mulighed for, at regnvandet kan nedsive naturligt. Herudover har store træer og planter en evne til at ophobe en stor andel af den mængde regnvand, der falder på dem og de kan derfor forsinke afstrømningen af regnvandet. Endelig vil etableringen af en række lavninger på området medvirke til, at opsamle overskydende regnvand i midlertidige søer, der vil udgøre inviterende, rekreative lavvandsområder til glæde for børn og voksne.

Fælleden vil ligge som en naturlig forlængelse af de lokale beboeres egne haver og vil således udgøre et grønt samlingspunkt, der giver beboerne en unik mulighed for at mødes og gøre brug af naturens rekreative nytteværdier midt i byen. Fælledens nytteværdi vil kunne konkretiseres i forskellige muligheder for urbane haver, bålsteder og lokal regnvandsopsamling, mens fælledens rekreative værdi først og fremmest vil bestå i at tilbyde byboerne sanselige oplevelser og aktiviteter i naturens blå og grønne elementer. Den grønne fælled vil på engang muliggøre et lokalt sammenhold midt i byen og skabe et udadvendt og inkluderende boligkvarter, der åbner sig op mod de omkringliggende områder.

BYGNINGSSTRUKTUR
Grundlæggende ønskes et område hvor tætheden gennemsnitligt holdes relativt lavt, med mulighed for at møde sine naboer med en differentieret bygninghøjde og -tæthed. Boligerne disponeres i tæt/lav bygninger af 2-3 etagers med egne terrasser og haverum, og er placeret i relativt åbne kædestrukturer, der favner de grønne rum. Mod Bagsværd Hovedgade og Vadstrupvej bygges der lidt højere i 2-5 etagers stangbebyggelser, der både definerer vejrummet og skærmer boligerne mod trafikstøj og luftforurening.

NATURVÆRDI
Bagsværd rummer en lang række uforløste grønne og blå potentialer. Det er disse potentialer, udviklingen af arealet omkring Bagsværd skole vil tage udgangspunkt i. TREDJE NATUR ønsker således ikke at forandre byen grundlæggende, men at styrke de værdier og potentialer byen allerede rummer. Udover den sociale- og rekreative værdi vil naturen også tilføre området en række andre former for værdier:

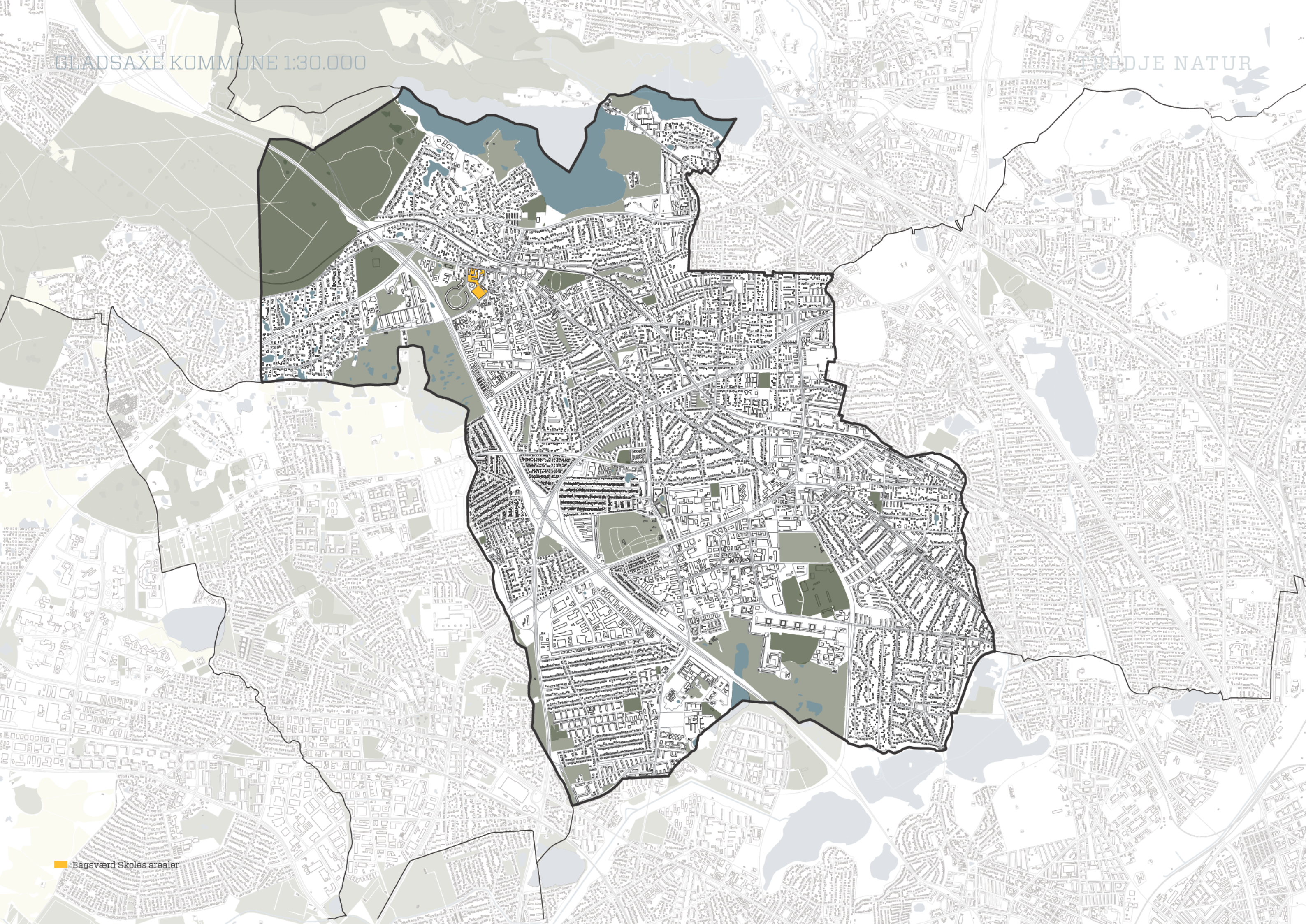
TREDJE NATUR

Sundhedsværdi
Forskning viser, at der er en nøje sammenhæng mellem menneskers fysiske aktivitets niveau og den oplevede tilgængelighed til naturen: jo lettere den oplevede tilgængelighed er, jo større er motivationen og lysten til fysisk aktivitet. Herudover viser en lang række undersøgelser, at ophold i naturen har en positiv indflydelse på menneskers generelle sundhedstilstand og på nedsættelsen af stress. Ved at tilbyde grønne, rekreative udfoldelsesmuligheder i byen kan Bagsværd Fælled således spille en afgørende rolle i forhold til at højne borgernes sundhedsniveau og generelle velvære. Et illustrativt, konkret eksempel på naturens sundhedsmæssige og økonomiske værdi er Københavns Kommunes vurderingen af de sundhedsmæssige og økonomiske gevinster ved en grønnere Bryggervangen på Østerbro i København. Vurderingen lyder, at en grønnere Bryggervangen vil give en årlig besparelse på 15,5 mio.kr. alene i behandling af hjertekarsygdomme og diabetes. Der er således både gode økonomiske og sundhedsmæssige grunde til at opkvalificere de grønne arealer omkring Bagsværd Skole og gøre naturen til udgangspunkt for udviklingen af området.

Ejendomsværdi
Den grønne fælled kan også spille en væsentlig rolle i forhold at højne til områdets ejendomsværdi. Undersøgelser viser, at boligkøbere ofte vægter nærheden til grønne områder meget højt, når de skal investere i nye boliger. Faktisk vægter nærheden til grønne områder ofte højere end adgangen til offentlig transport og et godt kulturliv.

Klimaværdi
I modsætning til overflader af asfalt, beton og murværk der opsuger solens varme, afgiver træer og andre former for vegetation denne varme gennem naturlige fordampningsprocessor. Øges de grønne elementer på arealerne omkring Bagsværd Skole, kan disse således afhjælpe ophobning af varme i byen og herigennem skabe et mere behageligt klima på varme sommerdage. Herudover kan en grøn og frodig fælled også medvirke til at reducere energiforbruget i lokalområdet. Undersøgelser viser, at træer med deres skygge kan reducere energiforbruget til afkøling med op mod 12-24 %, ligesom træer også skaber læ om vinteren og dermed mindsker energiforbruget til opvarmning. Endelig kan særligt de store træer optage dele af den CO2, der udledes i området, omdanne den til ilt og dermed bidrage til en renere og mere iltholdig luft.

Ved at udvikle arealet ved Bagsværd Skole til en grøn, nyttig og rekreativ fælled vil stedet således fungere som områdets sociale kit, samtidig med at byen tilføres en stor værdi både i forhold til klimatilpasning, sundhed, ejendom og økonomi. Med andre ord håber vi med dette materiale at anvise guidelines til at skabe et område i øjenhøjde, med gode rammer for et enestående hverdagsliv i Bagsværd.



**"LANDSBYEN I BYEN"**

Den grønne fælled vil ligge som en naturlig forlængelse af de lokale beboeres egne haver og vil således udgøre et grønt mødested, der giver beboerne en unik mulighed for at gøre brug af naturens rekreative nytteverdier midt i byen. Fælledens nytteværdi vil kunne konkretiseres i forskellige muligheder for urban gardening, bålsteder og lokal regnvandsopsamling, mens fælledens rekreative værdi først og fremmest vil bestå i at tilbyde byboerne oplevelser i et "vildt"-naturlandskab. Et landskab der inviterer til aktive og sansemæssige oplevelser i naturens blå og grønne elementer.

"BYENS GRØNNE HJERTE"

Den grønne fælled tilfører byen et grønt hjerte og medvirker til at styrke kommunens grønne, bæredygtige profil. Samtidig vil den grønne fælled skabe et rekreativt område hvor hele byen kan mødes på tværs og nyde fælledens muligheder for leg, rekreation og udendørs idræts aktiviteter, hele året rundt. Digitale motionsstier, CrossFit og parkour faciliteter, amfiteater, biavl og soppebassiner kan nævnes som nogle få eksempler på de mange muligheder og aktiviteter, fælleden kan tilbyde byens borgere.

"DEN GRØNNE ERHVERVSKLYNGE"

Endelig vil den grønne fælled gavne det lokale erhvervsliv, idet opkvalificeringen af arealerne vil gøre området til et attraktivt sted i byen. Med en placering tæt på fælleden vil virksomheder kunne åbne sig op mod lokallivet, blive en naturlig del af beboernes hverdag og samtidig tilbyde medarbejdere og besøgende attraktive udearealer. Herudover vil den grønne fælled også kunne styrke erhvervslivs grønne profil.

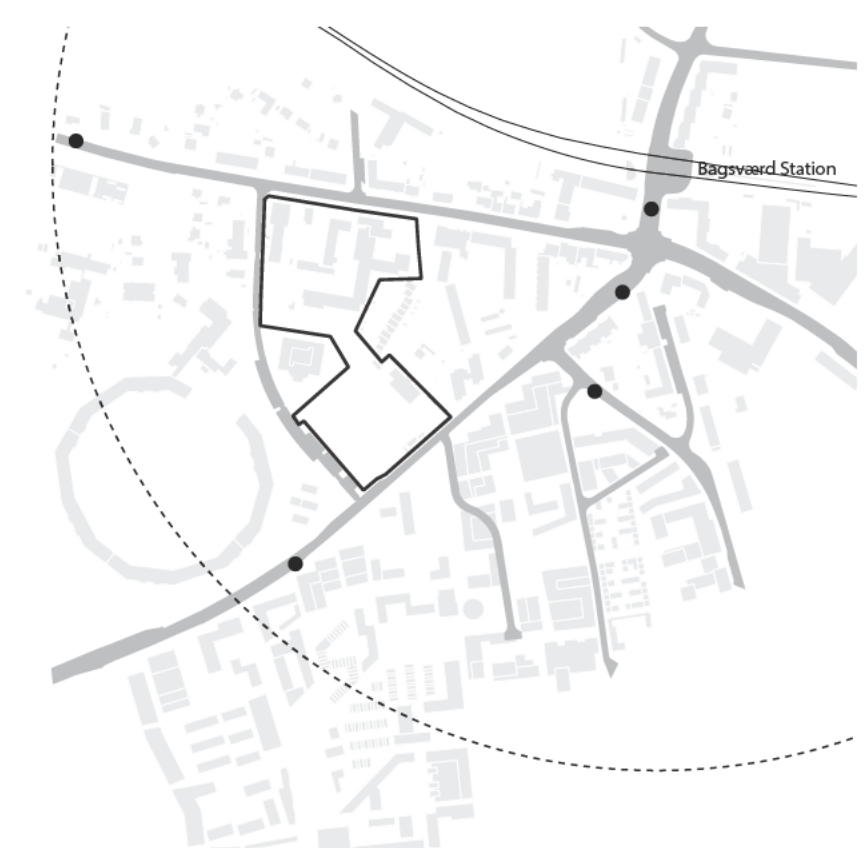


BAGSVÆRD SKOLES AREALER

Området ligger mellem Ringbo, Midtby og Bagsværd Bypark



VISIONER FOR TILSTØDENDE UDVIKLINGSOMRÅDER



OFFENTLIG TRANSPORT

Bagsværd Skoles arealer ligger inden for en 600m stationsnærhedszone

TREDJE NATUR

FUGLEPERSPEKTIV



- Bagsværd Skole
- Plejehjem (Ringbo)
- Beboelse med erhverv i stueetage
- Børneinstitution
- Sofie Skolen
- Andet
- Kirke
- Erhverv
- beboelse



FUNKTIONER I OMRÅDET



TÆTHEDER



EKSISTERENDE GRØNNE OMRÅDER

- Eksisterende bebyggelse af bevaringsværdi 4
- Øvrig eksisterende bebyggelse



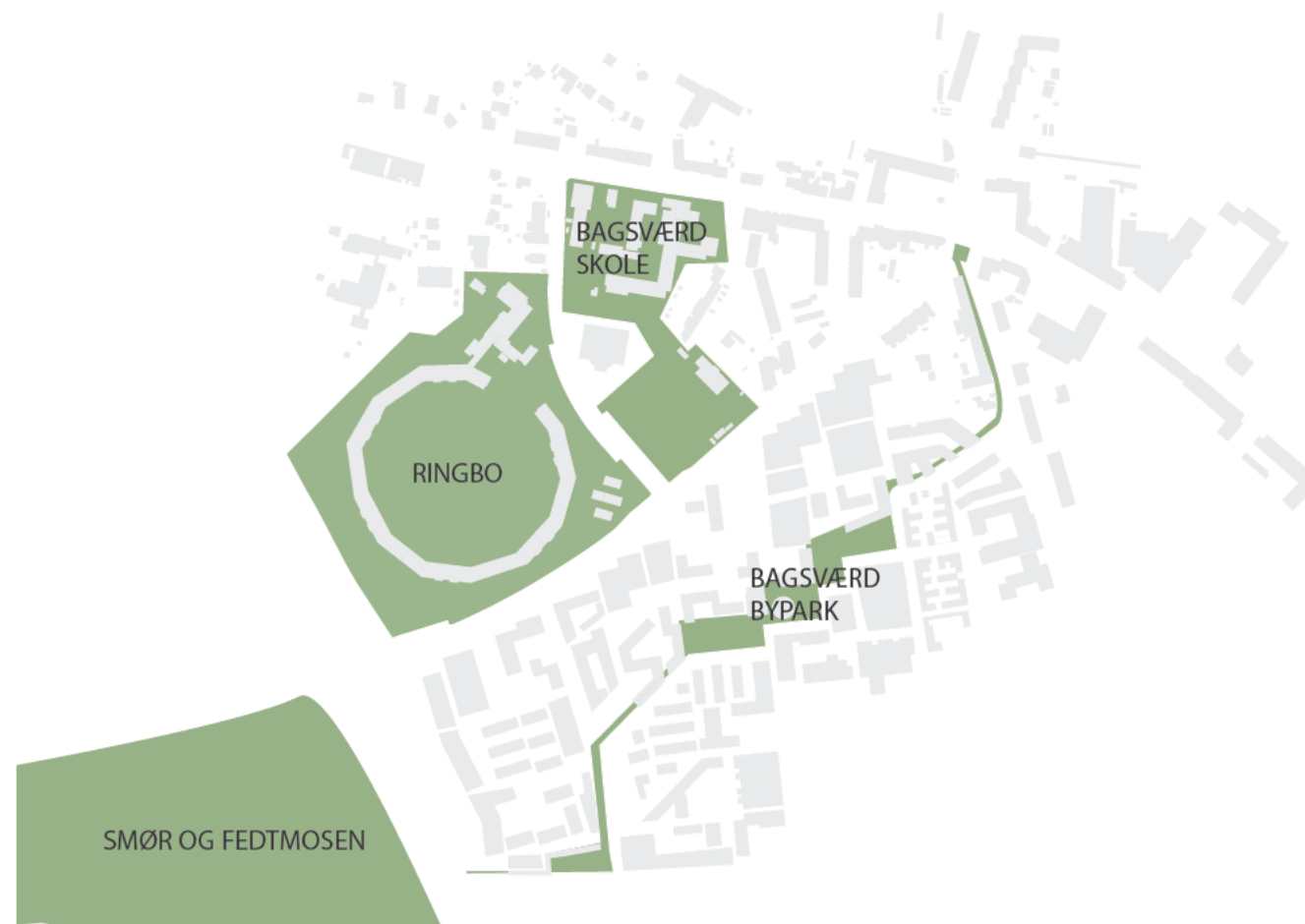
EKSISTERENDE BEBYGGELSE



TRAFIK OG STØJ

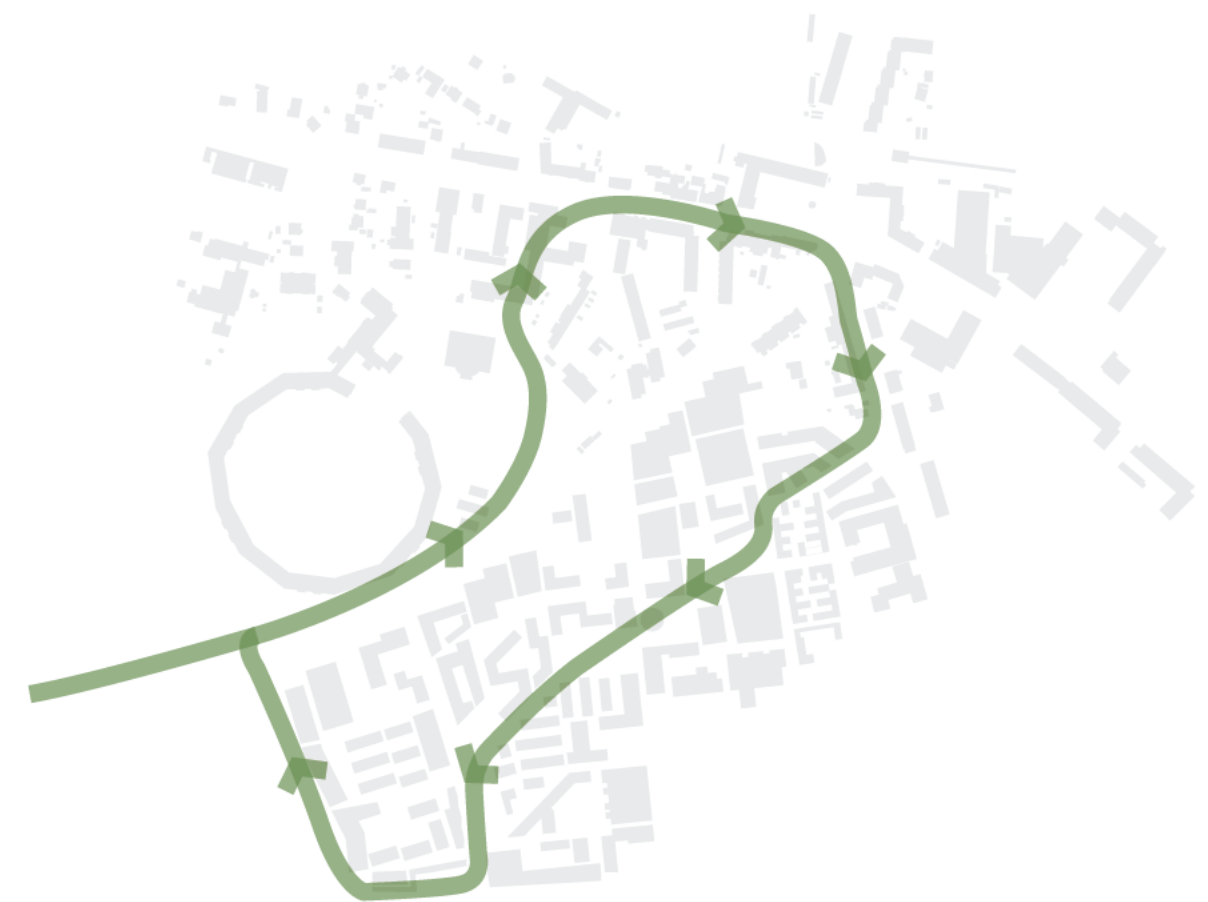


TOPOGRAFI



STØRRE, GRØNNE OMRÅDER I BAGSVÆRD

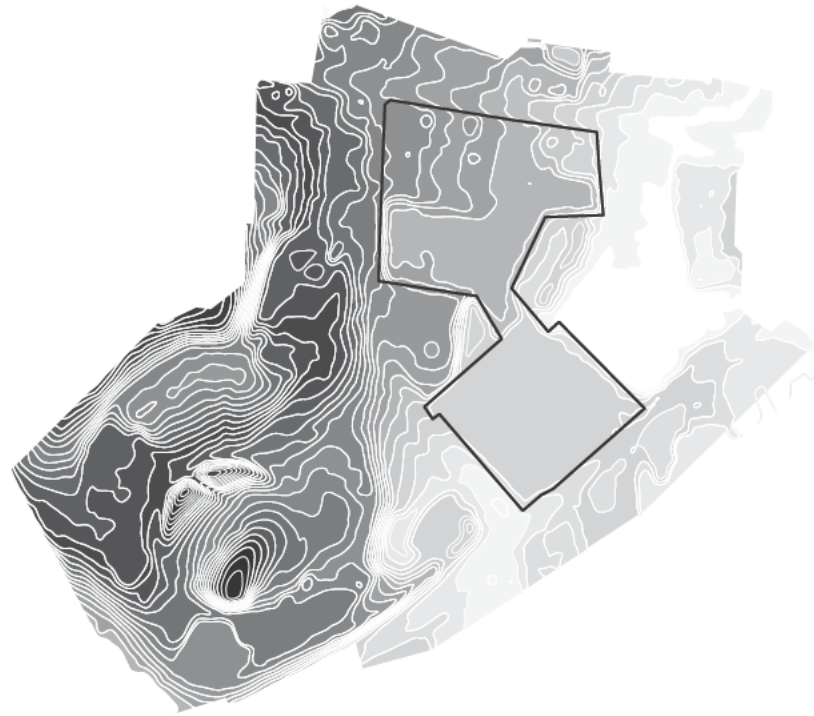
Det nye byområde skal ikke ligge som en Ø i byen. Tværtimod er kobling til omkringliggende områder afgørende for områdets tilgængelighed og attraktivitet. Der arbejdes med tre primære ankomst og koblings-arealer: det nord-østlige hjørne mod Bogsvald Hovedgade, det syd-østlige hjørne mod Bogsvald Bypark og området under Sofie Skolen mod Ringbo. Særligt disse områder bør friholdes for byggeri.



DEN GRØNNE RING

DEN GRØNNE RING - EN LANDSKABELIG FORBINDELSE

Afgørende for områdets brug er desuden koblingen til omkringliggende naturområder. Bogsvald Skole er beliggende nær det naturskønne Smør- og Fedtmosen og grænser ligeledes op til Ringbo, der udgør et større grønt område i byen. Området tænkes forbundet med de to grønne områder i et attraktivt, rekreativt forløb. Sammen med den fremtidige, grønne "Diagonal", i Bogsvald Bypark, udgør områderne tilsammen en grøn ring, der strækker sig helt op til midtbyen. Forbindelsen vil udgøre en væsentlig rekreativ værdi for byens borgere og har desuden en positiv effekt i forhold til spredning af flora og fauna i Kommunen.



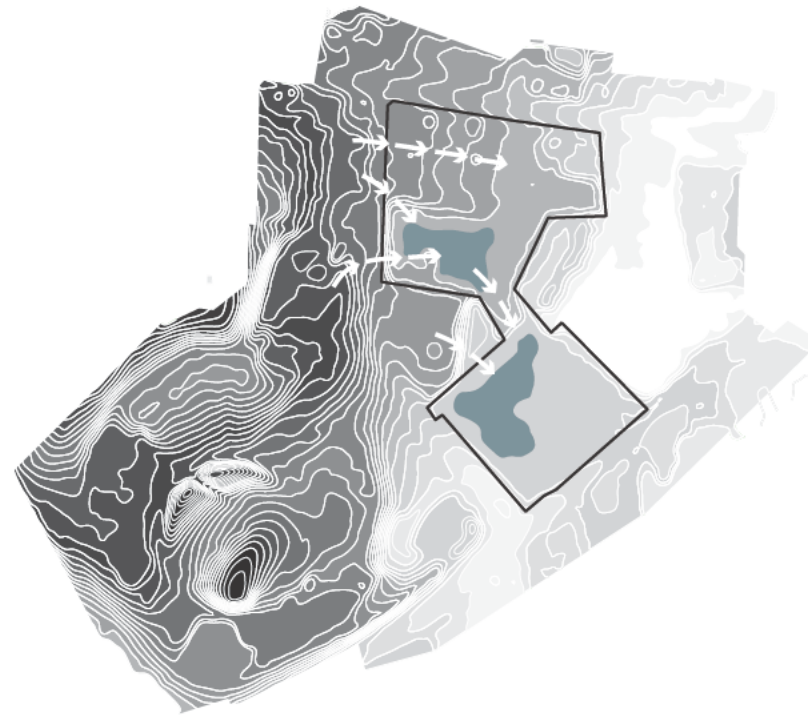
TOPOGRAFISKE FORHOLD

Regn er en meget variabel størrelse, hvilket gør helt eksakte beregninger umulige. For at få en fornemmelse af mængden af vand på grunden tages der derfor udgangspunkt i en dimensioneret hverdagsregn, svarende til ca. 190 l/s pr. ha i 10 min. Området er 30.000 m² og der vil derfor falde ca. 440 l/s ved en hverdagsregn.

Et skybrud defineres ud fra en nedbørintensitet over 15 mm på 30 minutter over et større område. Dette betyder at der ved skybrud vil falde ca. 4500 m³ vand på områdets 30.000 m².

Da terrænet er højere vest for området, vil der ved kraftige regnskyl og skybrud løbe vand herfra og ned på området. Dette forhold er indtænkt i udformningen af landskabet og i forhold til placeringen af lavninger og andre LAR-løsninger.

LAR står for 'Lokal afledning af regnvand' og handler om hvorledes vi kan håndtere 'hverdagsregn' udenom kloaknettet.



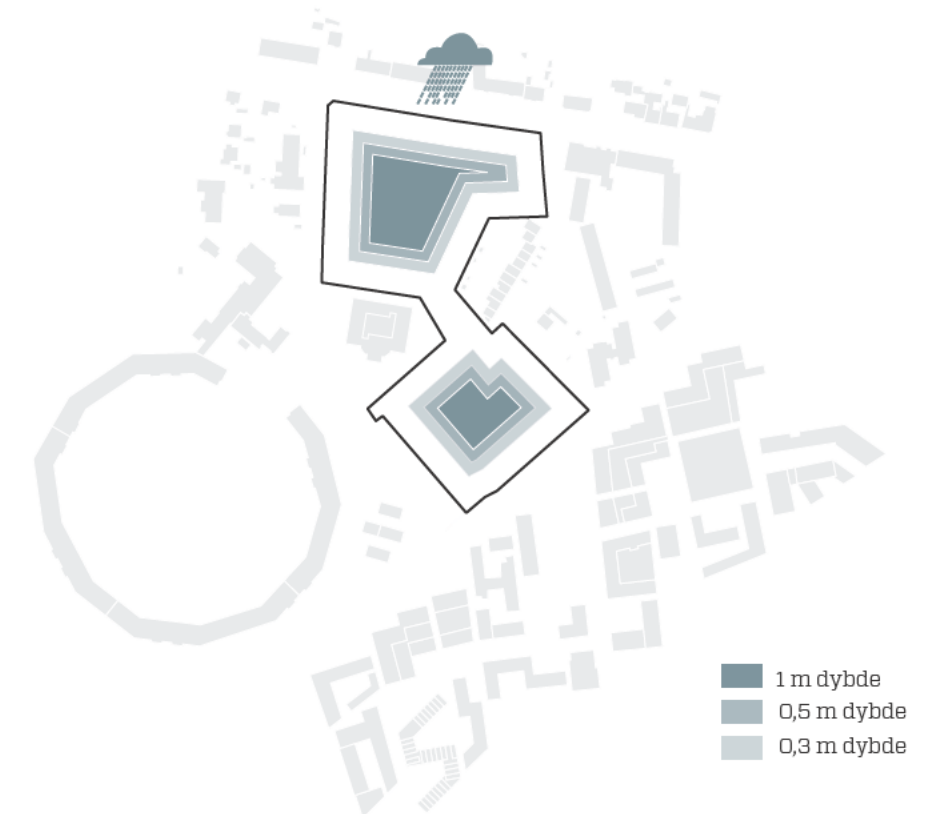
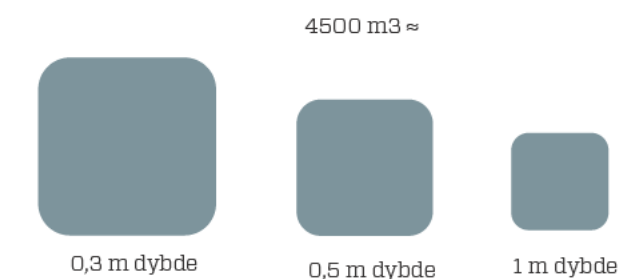
VANDETS BEVÆGELSE I FORHOLD TIL TOPOGRAFI

Vandet kan eksempelvis nedsives, genanvendes, fordampes eller ledes ud i havne, søer eller på enge. Der findes forskellige typer af løsninger, der kan anvendes enkeltvist eller i systemer, afhængig af mængden af vand.

Københavns Kommune har vedtaget en klimatilpasningsplan, der anbefaler en frakobling på 30% af den samlede mængde vand fra kloakkerne, hvis det nuværende serviceniveau for afledning af vand skal kunne opretholdes.

For dette område svare det til, at der skal frakobles en vandmængde på 80 m³ efter en hverdagsregn i 10 min.

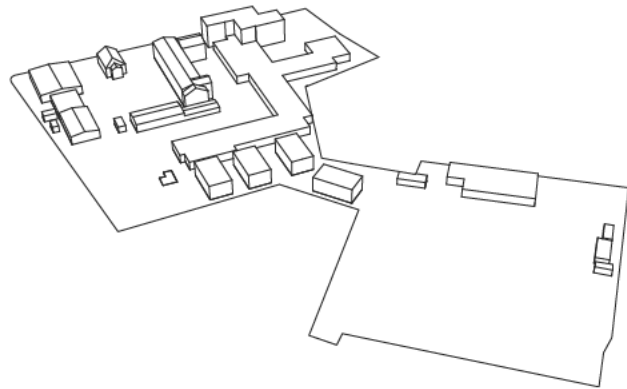
I fremtiden vil nedbørsmængden stige, og det vil derfor være nødvendigt at udvide kapaciteten af kloakkerne, hvis ikke man allerede nu begynder at frakoble en del af den mængde vand der ledes ned i kloakkerne.

HVOR MEGET FYLDER DET? (4500 m³)

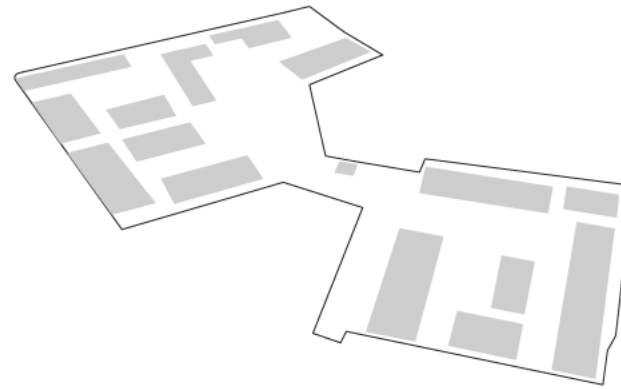
Dimensionerende hverdagsregn: 10 års hændelse i 10 min
= 80 m³ hverdagsregn til afkobling

Skybrud: 100 års hændelse i 30 min
= 4500 m³ vand

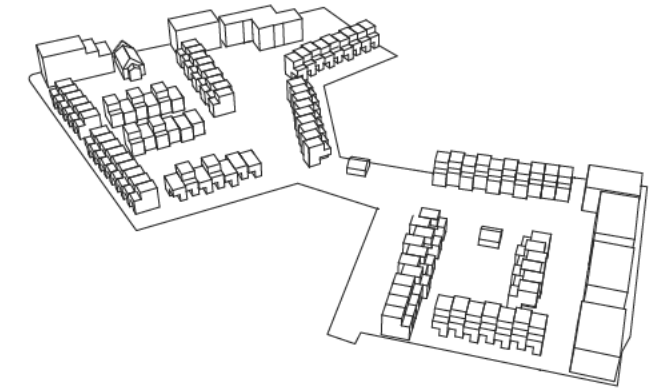




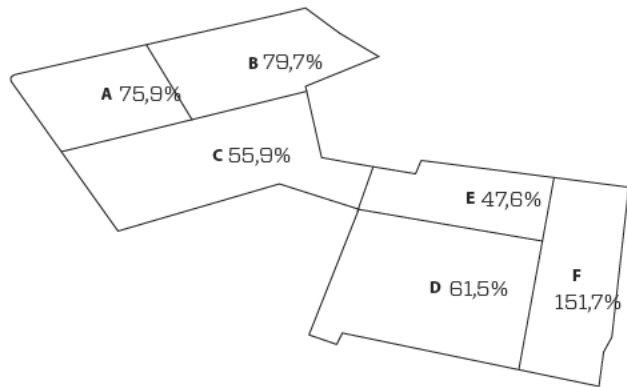
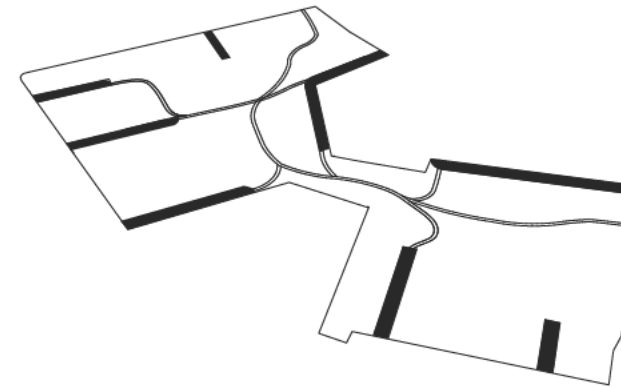
EKSISTERENDE BEBYGGELSE



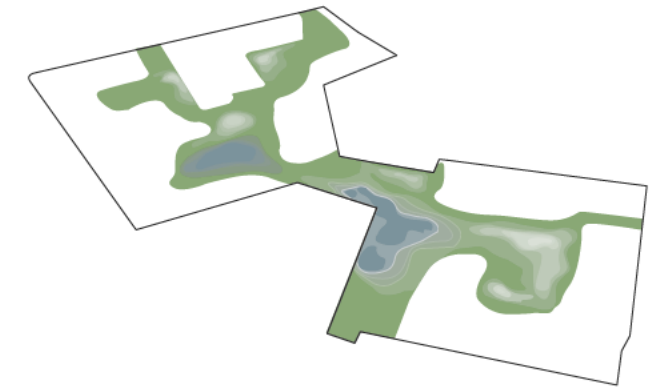
BYGGEFELTER



POTENTIEL BEBYGGELSE


INDELING I PARCELLER & TÆTHEDER.
BEBYGGELSESPROCENT FOR OMRÅDET SOM
HELHED: 75,2%


INFRASTRUKTUR



FÆLLEDEN

FÆLLEDEN - ET SAMLENDE LANDSKAB

Helhedsplanen introducerer et grønt bolig- og erhvervsområde, hvor nærhed til natur og grønne omgivelser er et afgørende parameter. Fælleden er områdets grønne hjerte, og som fælles landskab mellem områdets beboere og byens øvrige borgere er fælleden den lim der binder området sammen. Fælleden græsner op til al bebyggelse, og skaber direkte adgang og visuel forbindelse mellem landskab og bebyggelse overalt i området.

GENNEMSNITLIG MINIMUMSTÆTHED PÅ 75%

På baggrund af områdets centrale placering i forhold til midtbyen og beliggenheden inden for stationsnærhedszonen opereres der i området med en fastlagt minimumstæthed på 75% for områdets som helhed. Særligt parcel F mod Vadstrupvej bør have en høj tæthed. Den relativt høje BBP kombineret med store friarealer muliggøres af tæt-lav bebyggelse. Det foreslåes at boliger i området skal bestå af høje, smalle rækkehuse som vi kender dem fra Kartoffelrækkerne og Borneo Sporenburg i Holland.

GRØN MIDTE - UDEN BILER

Ankomst til området i bil sker via sideveje til henholdsvis Granvej, Pinievej og Bagsværd Bygade. Vejene ender blindt og således friholdes den grønne midte for gennemskærende biltrafik. Stier til blød trafik anlægges gennem området i forlængelse af vejene og ud fra primære ankomstområder.

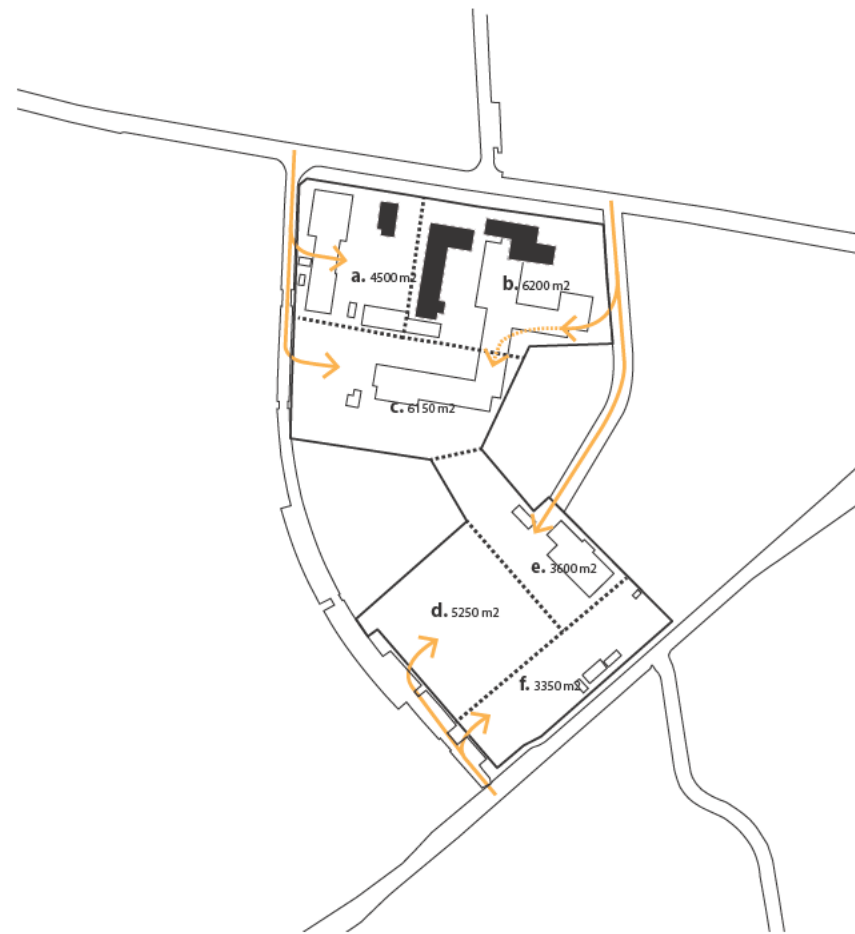
PORØS BEBYGGELSE I KANTEN

Bebyggelse opføres i længer langs områdets kanter og fra kanterne ind mod områdets midte. Ved at bygge i kanterne skabes et afskærmet og klart defineret rum, en "lomme" i områdets midte. At området fremstår klart defineret skaber blandt andet en tryghed i forhold til områdets børn der kan lege frit. Særligt mod Vadstrupvej og Bagsværd Bygade har bebyggelsen i kanten en skærmende effekt i forhold til støj. For at fremme forbindelsen mellem området og de omkringliggende arealer er bebyggelsen i kanten brudt så der opstår åbninger.

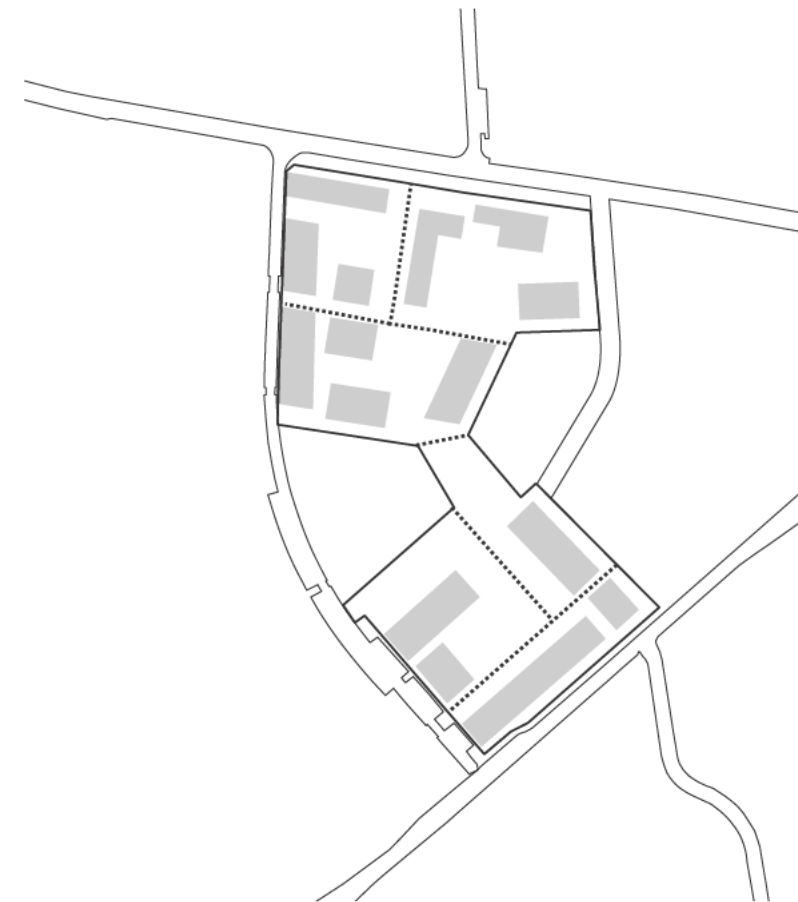
DET FLYDENDE RUM

De tværgående længer er med til at inddele det fælles landskab i zoner af varierende offentlig og semi-privat karakter. Frem for indhegnede og utilgængelige private områder er grænserne mellem offentlige og semi-private områder flydende og overalt er der tilgængelighed, indblik og udsyn.





INDDDELING I PARCELLER



FASTLAGTE BYGGEFELTER

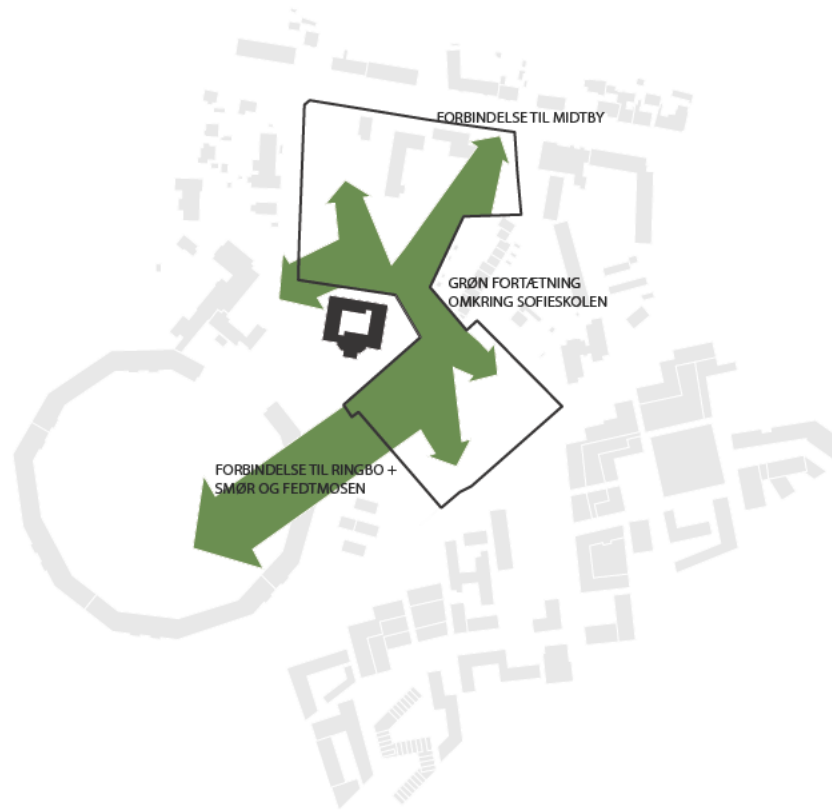
Der opereres i helhedsplanen med en inddeling af området i seks forskellige parceller på mellem 2812 m² og 6200 m². Området er inddelt således, at en fremtidig bygherre har byggeret på alle parceller. Ligeledes er alle områdets parceller en del af fælleden, som en fremtidig bygherre har pligt til at anlægge sin del af. Uanset om fritidshjemmet på Pinievej lukkes eller ej fastholdes denne inddeling i parceller.

Inden for hver enkelt parcel fastlægges en række byggefelter. Byggefelterne består i områder af 5,5 x 18 m. I forhold til den på situationsplanen angivne bebyggelse på 5,5 x 10 m pr. bolig opereres der i byggefelterne med en vis fleksibilitet. Således kan boligerne i længden opføres på op til 18 m, mens bredden på 5,5 m fastholdes af hensyn til veje og matrikelskel.

TREEDIE NATUR



PERSPEKTIV A



LANDSKABELIGE FORBINDELSER



KONCENTRATION AF NATUR



DEN GRØNNE FÆLLED

VARIATION I LANDSKAB OG "FÆLLEDER"

Det fælles landskab i området antager forskellig karakter og form i de enkelte delområder og der skabes en oplevelsesmæssig variation. Mod midten og den snævre passage ved Sofieskolen fremstår landskabet åbent med udsyn til begge sider og med lavninger som potentielle våde områder. Mod bebyggelsen ved vadstrupvej og bagsværd Hovedgade er beplantningen af mere tæt karakter. Således arbejdes der i både bebyggelse og beplantning med en opadgående bevægelse i højden fra midten og ud.

GRØNT CENTRUM

Med elementer som bløde bakker, lavninger som våde områder og høje græsser refererer landskabet til henholdsvis Smør- og Fedtmosen samt Ringbos arealer. Der skabes herved en sammenhæng og en dialog mellem området og Bagsværds øvrige grønne områder.

IDENTITETSSKABENDE "VILD" NATUR

Fælleden anlægges som natur af "vild" og ukultiveret karakter. Den vilde natur er med til at adskille området fra omkransende boligområder og definerer området som noget særligt. Den vilde natur tilbyder andre og bedre rekreative og æstetiske kvaliteter end de sædvanlige slåede græsarealer i boligområder. Herudover udgør fælleden et aktiv i forhold til biodiversitet i området.

PLANUDSNIT 1:200



TREDJE NATUR

DIREKTE FORBINDELSE MELLEM BOLIG OG NATUR
Fælleden grænser overalt i området direkte op til de private boliger, hvorfra der er fuldt udsyn og tilgængelighed til natur. Hvordan overgangen mellem den private have og fælleden udformes er op til beboerne selv: der kan anlægges terrasser, prydhaver, køkkenhaver mv. Hvor beboerne ønsker det, kan man undlade at anlægge og kultivere haven, og naturen fra fælleden kan trækkes helt ind i dagligstuen.



VARIERENDE KARAKTER AF FÆLLESAREALER



Høje græsser, eng



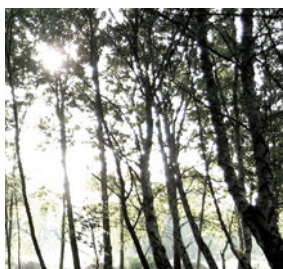
Blødt bakkelandskab



Lavninger som potentielt våde områder



Fritstående buske og træer, lysninger



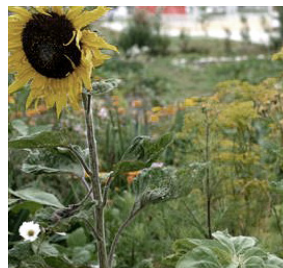
Tæt beplantning af delvis lukket karakter



Nedsænket sportsbane



Private haver/opholdsarealer



Køkkenhaver/ jordlodder

STISYSTEMER



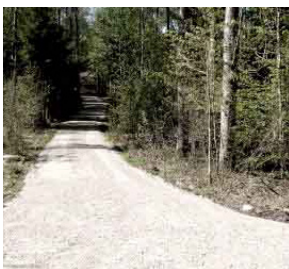
Stier gennem potentielt våde områder



Stier der opstår over tid, af "selvtrådt" karakter.



Anlagte stier af grus eller sand.



Anlagte stier af grus eller sand.



Grønne parkeringsarealer og forløb af armeret græs

beskæring, så beboere har indflydelse på deres udforming. Ligeledes skal børn kunne lege frit, bygge huler osv. Kort sagt skal fælleden have en robusthed der indbyder til interaktion og ibrugtagelse. Dette forhold er desuden medvirkende til at styrke beboernes følelse af ejerskab. Endelig er træsorternes robusthed også en fordel i forhold til selve omplantningen. Alle plante- og træsorter bør være arter der lever naturligt i danske naturområder, skove engarealer mv. Arter der udelukkende optræder i prydshaver må ikke plantes i fællesarealerne.

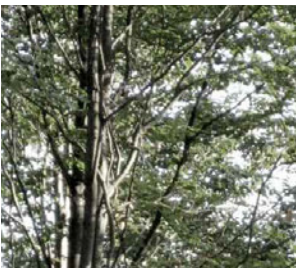
ETABLERING AF STIER OG BELÆGNING

I et tidligt stadie af områdets udvikling bør der anlægges stier i området, hvilket tillader adgang og rekreativ brug i etableringsfasen. Disse stier skal skabe forbindelser mellem eksisterende veje og forbindelser.

TRÆSORTER



Ask. Et hårdført og hurtigtvoksende træ der kan formes.



Bøg. Fuldt hårdført træ der kan formes, stammes og beskæres.



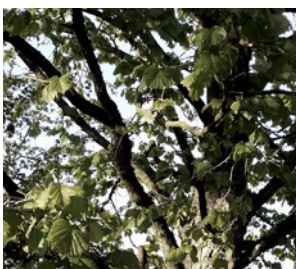
Lind. Fuldt hårdført træ der kan formes, stammes og beskæres.



Birk. Et hurtigtvoksende træ.



Pil. Et hurtigtvoksende træ.



Hassel. Et hurtigtvoksende og robust træ



Kobberbirk giver farve om vinteren



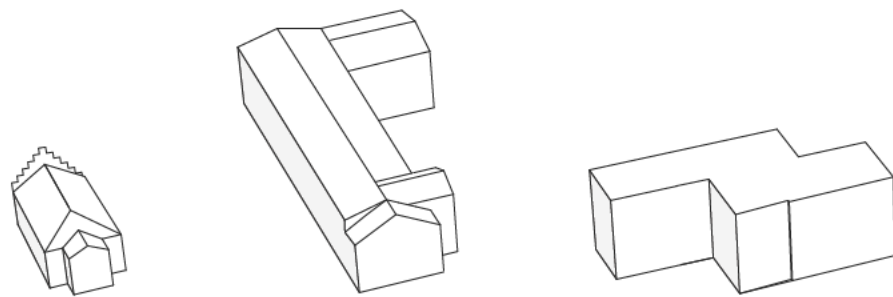
Træerne understreger sæsonernes skiften



Og bærer frugt om vinteren til fuglene

Øvrige stier i området bør ikke etableres før naturen har haft tid til at vokse op. Fordelen ved at vente er, at placeringen af stier således kan tage højde for de små, særlige karakterer der er opstået i etableringsfasen. Herved kan den rekreative værdi øges. Stier anlægges i permable materialer, såsom grus og sand, der tillader nedsivning af regnvand. De primære stiforbindelser bør anlægges i et materiale, der er egnede til cyklister. Generelt skal stierne holdes i materialer, der falder naturligt ind i fælledens "vilde" karakter.

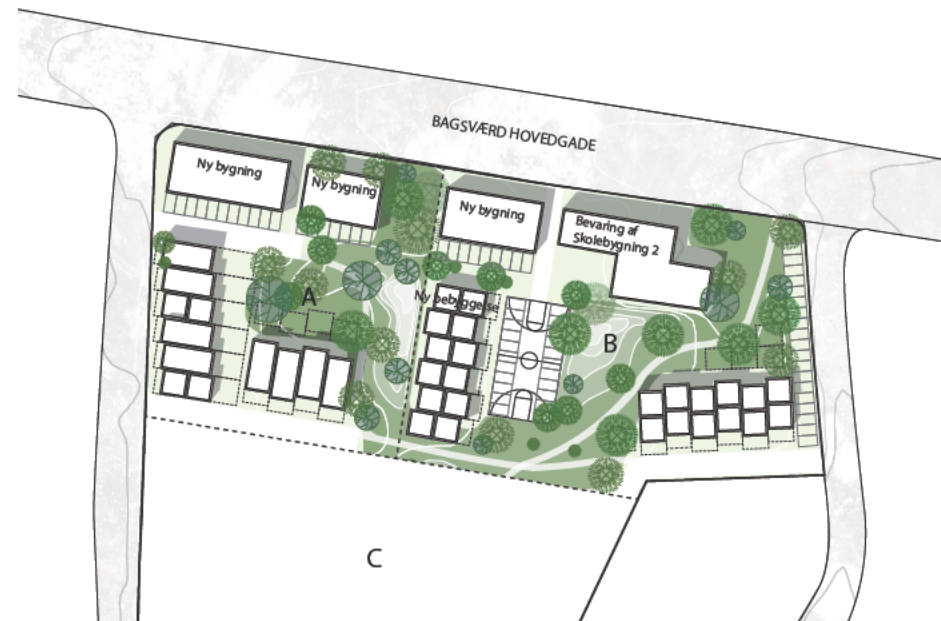
NB: TREDJE NATUR har ikke copyright til ovenstående referencebilleder. Fotomateriale til en fremtidig lokalplan er derfor Kommunens eget ansvar.



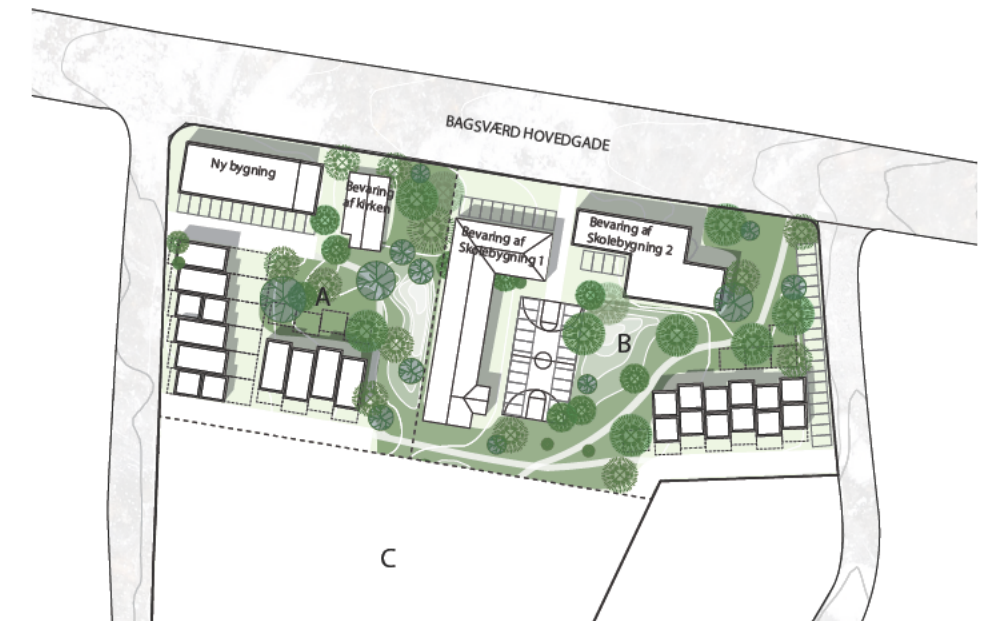
KIRKEN
AREAL: 160 m²

SKOLEBYGNING 1
AREAL: 2070 m²
(TRE ETAGER)

SKOLEBYGNING 2
AREAL: 1164 m²
(TRE-FIRE ETAGER)



SCENARIO 1. BEVARING AF SKOLEBYGNING 2,
FJERNELSE AF SKOLEBYGNING 1 OG KIRKEN.



SCENARIO 2. BEVARING AF HVER AF DE TRE BYGNINGER

Tre af områdets eksisterende bygninger er blevet klassificeret som bevaringsværdige i kategori 4. At bygningerne er bevaringsværdige betyder kun at bygningens eksteriør bør bevares. Der kan altså med fordel arbejdes med at indlægge nye funktioner i disse bygninger. At en bygning udpejning som bevaringsværdig betyder dog ikke at den skal bevares (som ved en fredning). Det er blot et udtryk for, at bygningen har kvaliteter, der kan være interessante for området at bevare. Bygningerne er bevaringsværdige fordi de fortæller en historie om området og deres virke som henholdsvis skole og kapel.

At bevare bygningerne kan være med til at skabe variation i området gennem forskellige typologier og brug. Der kan opstå et fint samspil mellem de bevarede bygninger og den nye bygningsmasse.

KIRKEN MOD BAGSVÆRD HOVEDGADE - PARCEL A

Kirkens/kapellets indre rum, er et interessant rum med kvaliteter, der kommer af bygningens brug. Et stort åbent rum med højt til

loftet og store vinduer, der giver et smukt lys. Her er plads til at samle mange mennesker.

Kapellets nye funktion kan være mange:

- Café, Restaurant
- Fælleshus for beboerne med plads til møder og aktiviteter som fællessang, fællesspisning, teater, foredrag mm.
- Bolig

SKOLEBYGNINGEN VED BAGSVÆRD HOVEDGADE - PARCEL B
Skolen åbnede i 1906 og har siden været udbygget. Denne del af skolen, den ældste bygning, har et grundareal på 690 m², der rummer mange historier fra sit virke som skole. Bygninger har ikke ændret sig siden opførelsen og de charmerende dannebrogsvinduer er bevaret.

Ved nyindretning kan flere funktioner etableres:

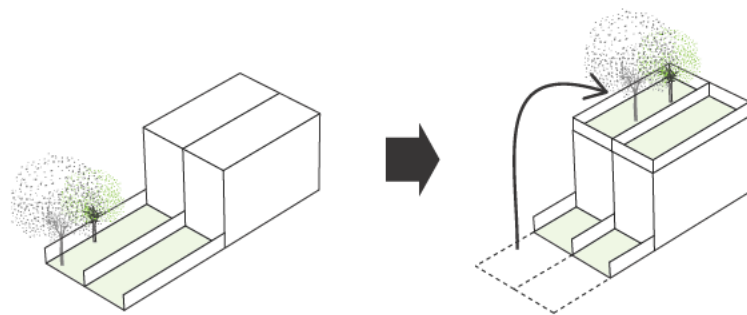
- Boliger. Der kan indrettes ca. 10 store boliger i ejendommen med tilhørende adgangsforhold.

- Fællesarealer kan indrettes til fx. fællesspisning
- En multisal til indendørs sport og aktivitet og evt. med fitness faciliteter
- Der er rig mulighed for at indrette rum til privat musik-/sangundervisning

SKOLEBYGNINGEN MOD BAGSVÆRD HOVEDGADE - PARCEL B
Denne skolebygning er fra 1940, hvilket den arkitektoniske stil også fortæller. Bygningen springer en etagehøjde fra 3-4 og rummer et samlet areal på ca. 1164 m². Denne bygning kan ligeledes indrettes på ny til flere forskellige formål:

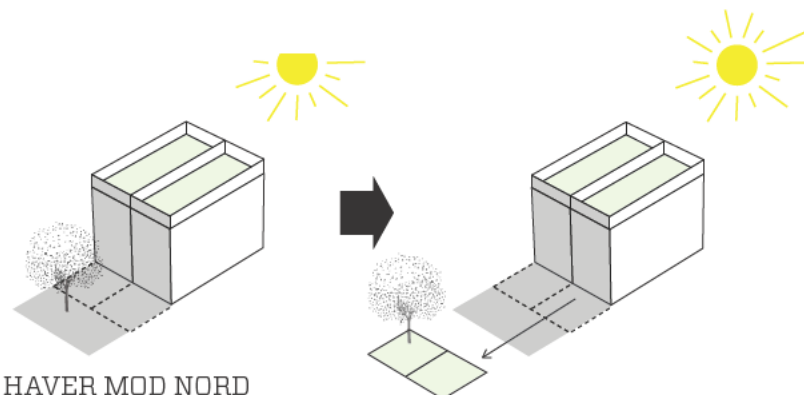
- Erhverv. En kontorplads er i gennemsnit 23,1 m² (neufert). Der vil være ca. 70 kontorpladser inkl. servicearealer.
- Butikslokaler
- Boliger.
- Fællesarealer
- Multisal
- Privat musikskole

PRIVATE HAVER



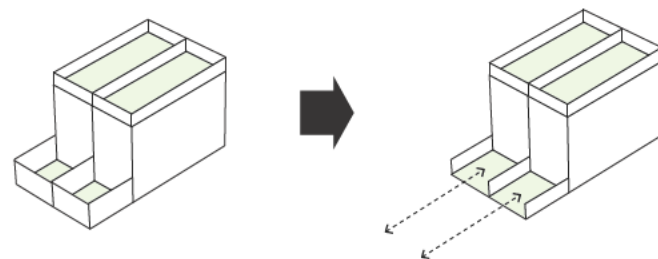
PRIVATE HAVER PÅ MAX. 60 m2

Fremfor pladskrævende private haver skal private udearealer være maksimalt 60m2. De private haver på terræn suppleres af tagterrasser.



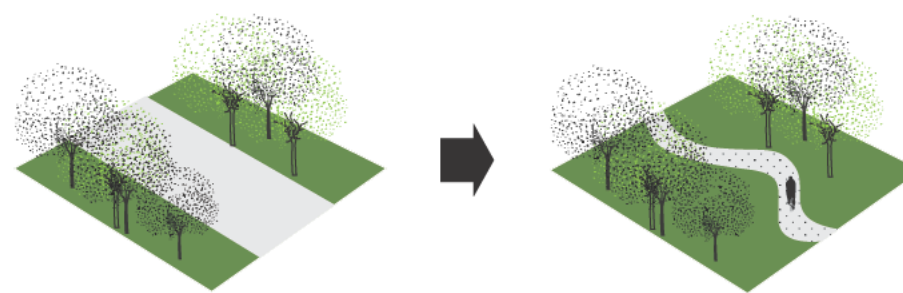
INGEN HAVER MOD NORD

Fremfor nordvendte haver af ringe værdi forskydes og suppleres af tagterrasser



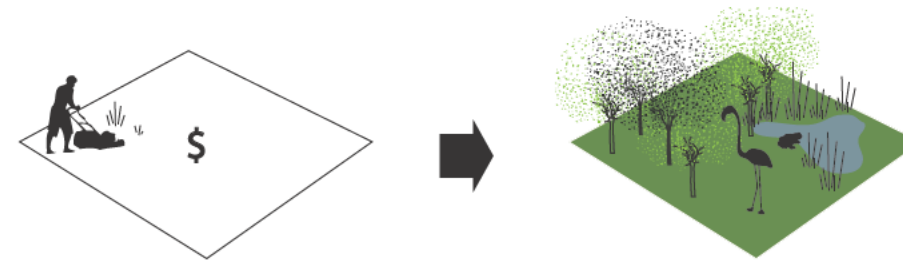
VISUEL FORBINDELSE MELLEM FÆLLESAREALER OG PRIVATE HAVER
Makering af private haver skal etableres som hække, ikke hegn. Fremfor høje hække mellem private haver og fællesarealer skal der visuel forbindelse. Hegn eller hæk mod fællesarealer undlades helt eller holdes under øjenhøjde.

FÆLLED



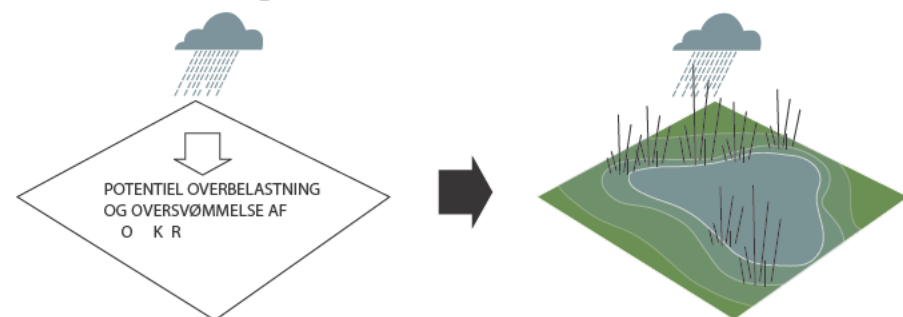
STIER I FÆLLEDEN

Stier anlægges i permable materialer, såsom grus og sand, der tillader nedrivning af regnvand og som også er egnede til cyklister. Generelt skal stierne holdes i materialer, der falder naturligt ind i fælledens "vilde" karakter.



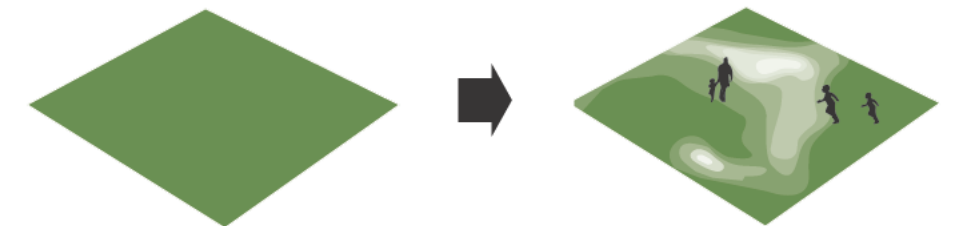
"VILD" NATUR FREM FOR SLÅEDE GRÆSAREALER

Frem for plejetunge fællesarealer af begrænset rekreativ og æstetisk værdi anlægges fælleden med beplantning og natur af "vild" karakter. Græsplænen erstattes af staudegræsser og det fælles landskab opstår som et robust mulighedsfelt.



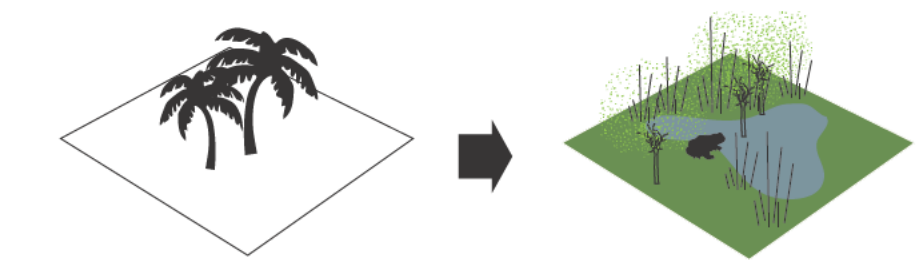
LAVNINGER OG REGNVANDSBEDE

Som et rekreativt aktiv og som en måde at aflaste kloaksystemer anlægges der lavninger i udvalgte områder til opsamling af regnvand.



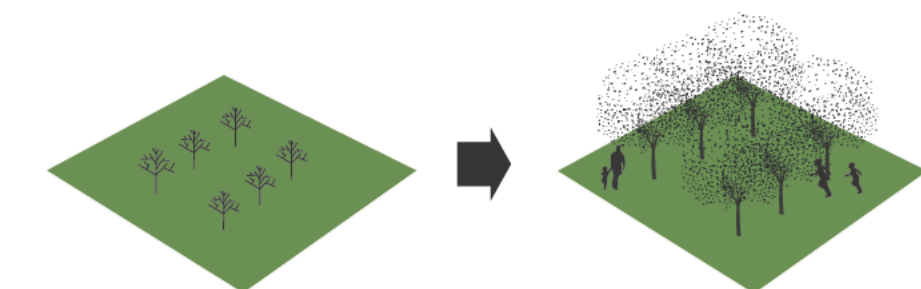
BLØDE BAKKER

Terrænet i fælleden anlægges som bløde bakker, der skaber mulighed for leg og øget rekreativ værdi.



HJEMMEHØRENDE PLANTEARTER

Af hensyn til flora og fauna og dialog med omgivende landskaber skal fælleden overvejende beplantes med plante- og træsorter der er at finde naturligt i danske naturområder, som skov, engområder, vådområder mv., således at den lokale fauna understøttes.



HURTIG REKREATIV VÆRDI VED PLANTNING AF TRÆER

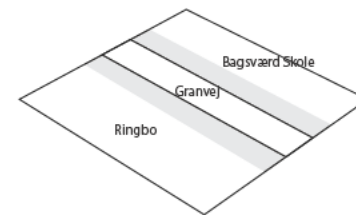
Fremfor unge, lave træer anlægges fælleden med træer der ved plantning har en minimumshøjde på 3m. Ligeledes skal der anvendes hurtigtvoksende træsorter.

PARKERING- FIRE MODELLER



MODEL 1: VED TÆT-LAV BEBYGGELSE

Ved tæt-lav bebyggelse overalt i området afvikles parkeringen på hver enkelt grund som en del af bebyggelsen. Herved opnås overdække og pladskrævende parkeringsarealer på terræn undgås.



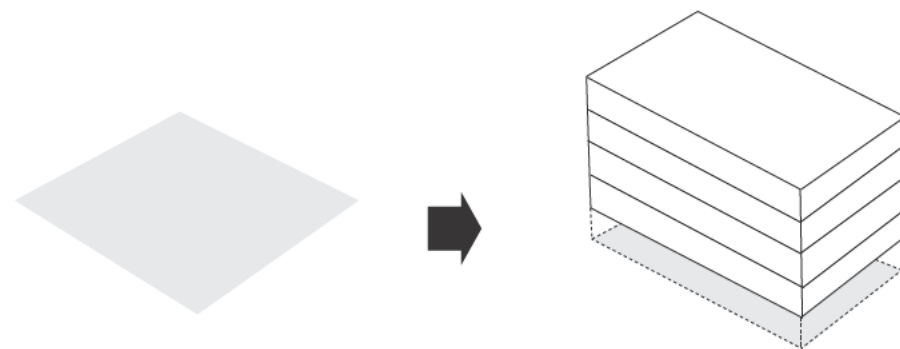
UDNYTTELSE AF EKSISTERENDE PARKERING

De eksisterende parkeringsarealer langs Granvej bevares og kan tages i brug af områdets beboere og andre besøgende.

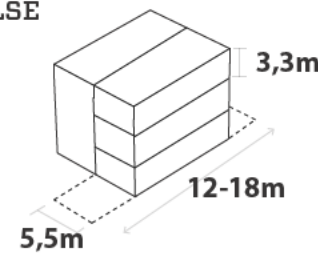


VARIATION I MATERIALER

For at skabe variation i facaderne er der mulighed for at variere materialerne for hver enkelt boligenhed. Således skabes der variation og forskelligartet identitet.



TÆT-LAV BEBYGGELSE



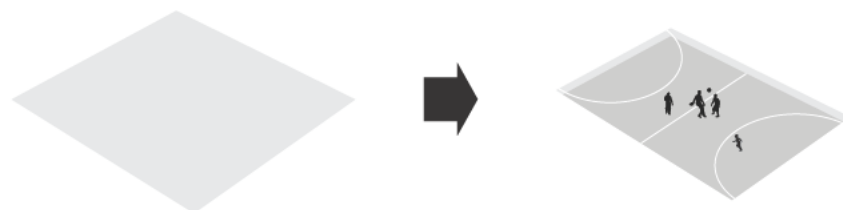
ENHEDER PÅ 5,5-18 m

De enkelte enheder i tæt-lav bebyggelsen holdes inden for 5,5 m i bredden og 10-18 m i længden. Minimum lofthøjde 3,3 m. Boligstørrelserne ligger mellem 80-180 m².



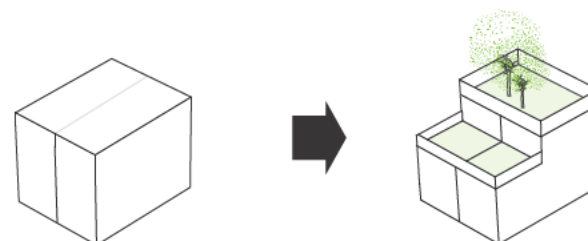
NATURLIGE FACADEMATERIALER

Fremfor facader af billige pladematerialer skal der i bebyggelsen udelukkende anvendes naturlige materialer. Dette i tråd med områdets karakter af naturområde. Af facadematerialer kan nævnes træ, tegl mv.



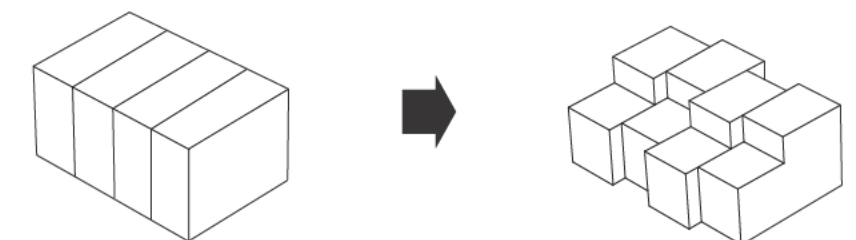
MODEL 3: VED PARCELLER MOD BAGSVÆRD HOVEDGADE

Parkering opføres på terræn ud fra et princip omkring dobbeltudnyttelse. Parkeringsarealer som kunne anvendes som eksempelvis sportsbane eller potentiel opholdsplads af armeret græs.



TAGTERRASSER

Tagterrasser anlægges på halvdelen eller hele taget som supplement til de private haver. "Halve terrasser" orienteres ikke mod nord.

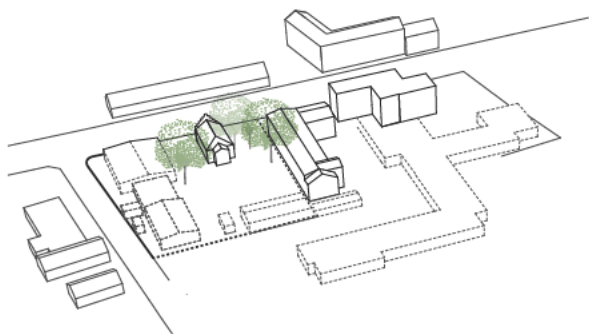


FORSKYDNINGER

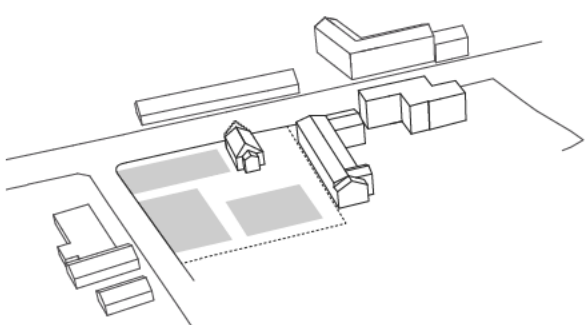
For at opnå et varieret udtryk og attraktive "indhak" i forhold til læ mv. forskydes boligenhederne så vidt muligt fra hinanden.



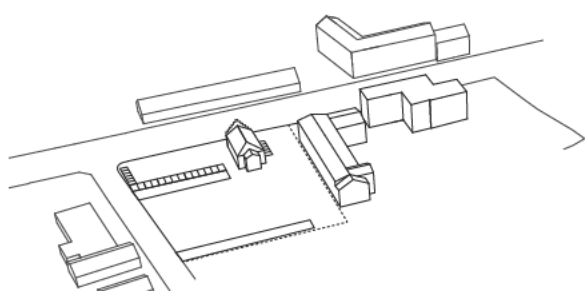
EKSISTERENDE FORHOLD



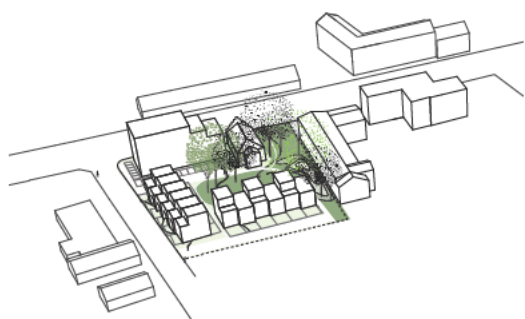
BYGGEFELTER



VEJE OG PARKERING PÅ TERRÆN



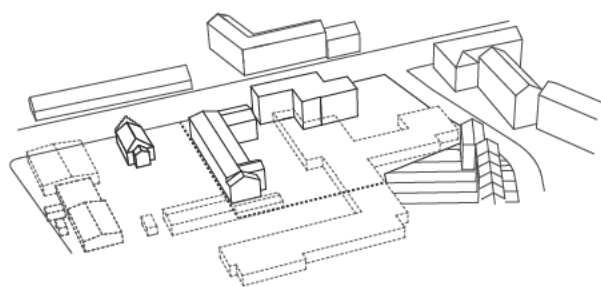
POTENTIEL UDFORMNING



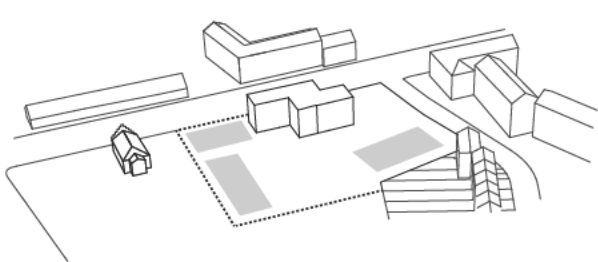
PARCELLENS GRUNDAREAL	4500 m2
BYGGEFELTETS AREAL	1044,4 m2
BEBYGGELSESPROCENT	75,9 %
ANTAL ETAGEMETER	3415,6 m2
Bevaret	160 m2
Ikke-bevaret	1212 m2
ANTAL BOLIGER	12
Etageantal	2-3 etager
Gennemsnitlig boligstørrelse	124,5 m2
ANTAL KVADRATMETER TIL ERHVERV	1921 m2
Etageantal	1-4
ANTAL PARKERINGSPLADSER PÅ TERRÆN	25,6 m2 (én p-plads pr. 75 m2 erhverv)
ANTAL PARKERINGSPLADSER I KONSTRUKTION	12 p-pladser (én p-plads pr. bolig, på terræn integreret i bygningen)

BEBYGGELSE
Ny bebyggelse mod Bagsværd Hovedgade opføres i 3-4 etager, i tråd med den eksisterende skolebebyggelse. Bebyggelsen har således en afskærmende effekt i forhold til de bagvedliggende boliger. Boligbebyggelse mod Granvej opføres i tre etager med tagterrasser på hele taget, og enkelte med terrasser vinklet mod syd-vest. Den eksisterende kirke af bevaringskategori 4 kan med fordel bevares og anvendes til eksempelvis fælles formål, såsom beboerhus.
PARKERING & VEJE
Ankomst i bil sker via Granvej, hvortil der anlægges to sideveje. Parkering til tæt-lav bebyggelsen afvikles i indbyggede garager i hver enkelt boligenhed. Til bebyggelsen mod bagsværd Hovedgade anlægges parkering på terræn. Ved opførsel af erhverv anlægges der én parkeringsplads pr. 75 m2.
FUNKTIONSBLANDING
Mod Granvej etableres boliger, mens der mod Hovedgaden er mulighed for at etablere etagebebyggelse til såvel boliger som erhverv.

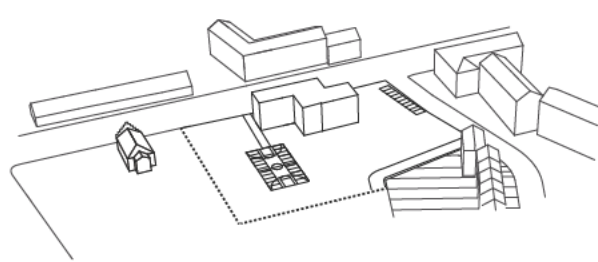
EKSISTERENDE FORHOLD



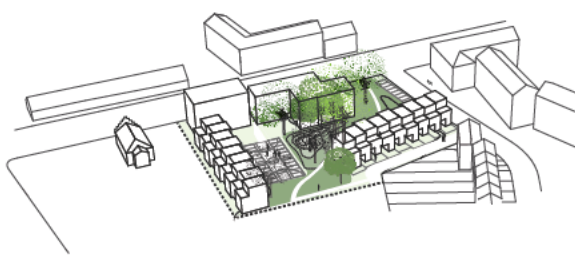
BYGGEFELTER



VEJE OG PARKERING PÅ TERRÆN



POTENTIEL UDFORMNING

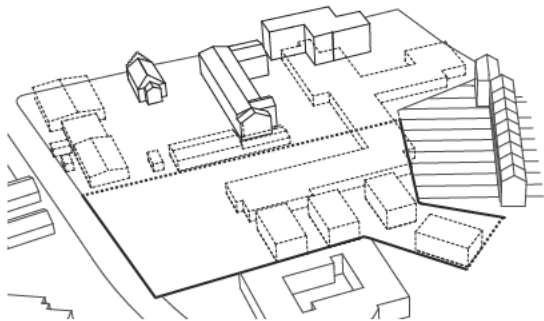


PARCELLENS GRUNDAREAL	6200 m2
BYGGEFELTETS AREAL	1484,6 m2
BEBYGGELSESPROCENT	79,7 %
ANTAL ETAGEMETER	4946 m2
Bevaret	1164,3 m2
Ikke-bevaret	3547 m2
ANTAL BOLIGER	18
Etageantal	3 etager
Gennemsnitlig boligstørrelse	134 m2
ANTAL KVADRATMETER TIL ERHVERV	2534,3 m2
Etageantal	3-4 etager
ANTAL PARKERINGSPLADSER PÅ TERRÆN	33 p-pladser (én p-plads pr. 75 m2 erhverv)
ANTAL PARKERINGSPLADSER I KONSTRUKTION	18 p-pladser (én p-plads pr. bolig, på terræn integreret i bygningen)

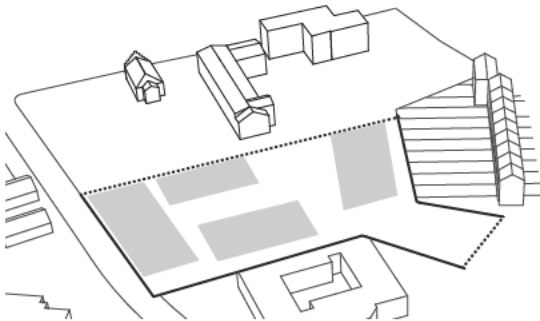
BEBYGGELSE
Ny bebyggelse opføres i 2-3 etager. Af hensyn til lysforhold i de eksisterende, private haver til rækkehusene på Pinievej bør bebyggelsen ikke være højere end to etager mod syd. Mod syd etableres tagterrasser. Det eksisterende skolebyggeri af bevaringskategori 4 kan med fordel bevares og anvendes til nye formål, eksempelvis erhverv, foreningslokaler mv.
PARKERING & VEJE
Ankomst i bil til eksisterende eller ny bebyggelse mod vest og mod Bagsværd Hovedgade sker via Hovedgaden, hvorfra der anlægges en vej. Fra Pinievej anlægges en vej, der betjener boligerne mod syd-øst. Parkering til tæt-lav bebyggelsen afvikles i indbyggede garager i hver enkelt boligenhed. Til erhverv anlægges én parkeringsplads pr. 75 m2. Parkering mod Skolebygning 2 anlægges som kombineret basketbane til brug i dagtimerne. Pladsen sænkes, og kan således fungere som regnvandsbassin.
FUNKTIONSBLANDING
Boliger anlægges på den syd-østlige del af parcellen. Ny bebyggelse mod Bagsværd Hovedgade kan anvendes til boliger eller erhverv.

RETNINGSLINJER PARCEL C

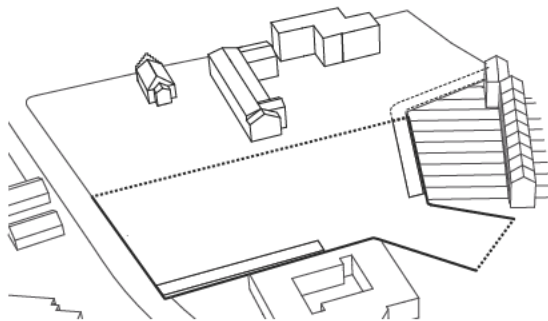
EKSISTERENDE FORHOLD



BYGGEFELTER



VEJE OG PARKERING PÅ TERRÆN



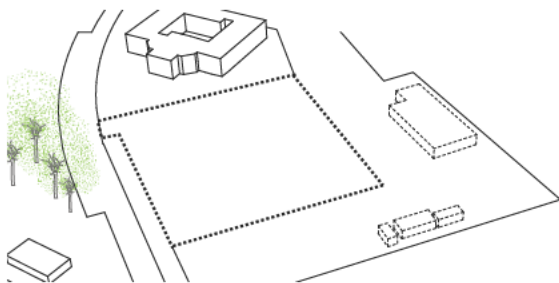
POTENTIEL UDFORMNING



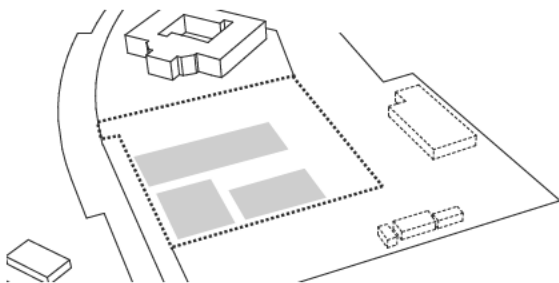
PARCELLENS GRUNDAREAL	6934 m2
BYGGEFELTETS AREAL	1341 m2
BEBYGGELSESPROCENT	55,9 %
ANTAL ETAGEMETER	3877,8 m2
Bevaret	0 m2
Ikke-bevaret	ca. 1783 m2
ANTAL BOLIGER	31
Etageantal	2-3 etager
Gennemsnitlig boligstørrelse	123 m2
ANTAL KVADRATMETER TIL ERHVERV	0 m2
Etageantal	0
ANTAL PARKERINGSPLADSER PÅ TERRÆN	0
ANTAL PARKERINGSPLADSER I KONSTRUKTION	31 p-pladser (én p-plads pr. bolig, på terræn integreret i bygningen)

BEBYGGELSE
Ny bebyggelse opføres som tæt-lav bebyggelse i 2-3 etager. Bebyggelse mod Granvej: Af hensyn til lysforhold i de grønne fælles arealer bør bebyggelsen længst mod syd primært holdes i to etager. Tagterrasser anlægges overvejende på hele tagfladen, pånær ved enkelte bygninger, hvor terrassen anlægges på halvdelen af tagfladen. Således opstår der en dynamik og en variation. Bebyggelse mod de eksisterende haver på Pinievej: højden på den del af bebyggelsen der grænser op til de eksisterende private haver til rækkehusene på Pinievej ikke være højere end to etager, af hensyn til lysforhold. Tagterrasser anlægges mod øst.
PARKERING & VEJE
Der anlægges en sidevej fra Granvej der fungerer som ankomst til bebyggelsen i de tværgående længer. Ligeledes anlægges en sidevej til Pinievej. Parkering til bebyggelsen afvikles i indbyggede garager i hver enkelt boligenhed.
FUNKTIONSBLANDING
Der anlægges boliger på hele parcellen.

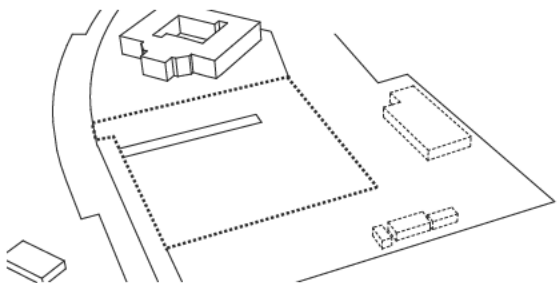
EKSISTERENDE FORHOLD



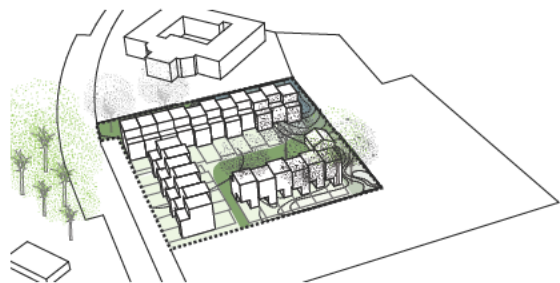
BYGGEFELTER



VEJE OG PARKERING PÅ TERRÆN



POTENTIEL UDFORMNING



PARCELLENS GRUNDAREAL

5330 m2

BYGGEFELTETS AREAL

1052,8 m2

BEBYGGELSESPROCENT

61,5 %

ANTAL ETAGEMETER

3280 m2

Bevaret

0 m2

Ikke-bevaret

0 m2

ANTAL BOLIGER

24

Etageantal

3 etager

Gennemsnitlig boligstørrelse

134 m2

ANTAL KVADRATMETER TIL ERHVERV

0 m2

Etageantal

0

ANTAL PARKERINGSPLADSER PÅ TERRÆN

0

ANTAL PARKERINGSPLADSER I KONSTRUKTION

24 p-pladser (én p-plads pr. bolig, på terræn integreret i bygningen)

BEBYGGELSE

Ny bebyggelse opføres som tæt-lav bebyggelse i 3 etager. Bebyggelsen mod Granvej etableres med tagterrasser mod syd-vest, mens tagterrasser til bebyggelsen i den tværgående længe inde i området vendes mod syd-øst. Et fælleshus kan evt. anlægges centralt på parcellen.

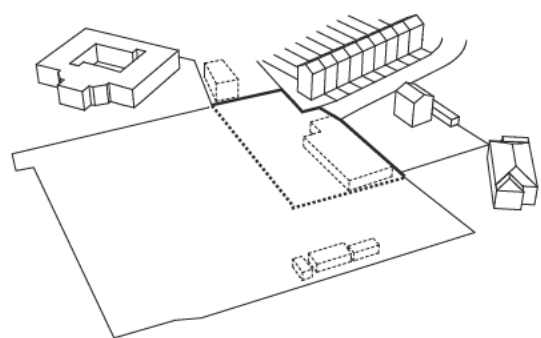
PARKERING & VEJE

En sidevej til Granvej anlægges og skaber ankomst til den tværgående længe. Parkering til bebyggelsen afvikles i indbyggede garager i hver enkelt boligenhed.

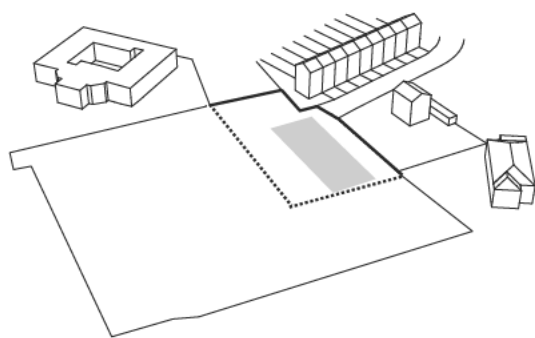
FUNKTIONSBLANDING

Der anlægges boliger på hele parcellen.

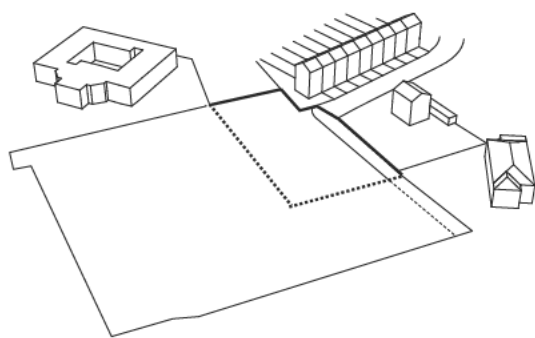
EKSISTERENDE FORHOLD



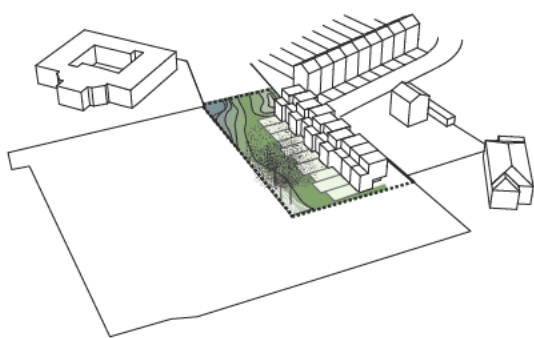
BYGGEFELTER



VEJE OG PARKERING PÅ TERRÆN



POTENTIEL UDFORMNING



PARCELLENS GRUNDAREAL

2812 m2

BYGGEFELTETS AREAL

412 m2

BEBYGGELSESPROCENT

47,6 %

ANTAL ETAGEMETER

1340 m2

Bevaret

0 m2

Ikke-bevaret

ca. 849 m2

ANTAL BOLIGER

10

Etageantal

3 etager

Gennemsnitlig boligstørrelse

134 m2

ANTAL KVADRATMETER TIL ERHVERV

0 m2

Etageantal

0

ANTAL PARKERINGSPLADSER PÅ TERRÆN

0

ANTAL PARKERINGSPLADSER I KONSTRUKTION

10 p-pladser (én p-plads pr. bolig, på terræn integreret i bygningen)

BEBYGGELSE

Ny bebyggelse opføres som tæt-lav bebyggelse i 3 etager. Bebyggelsen etableres med tagterrasser mod syd-vest.

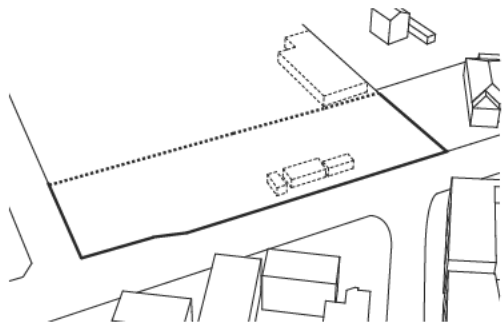
PARKERING & VEJE

Ankomst i bil til bebyggelsen sker via en vej der anlægges i forlængelse af Pinievej. Denne løber parallelt med den eksisterende grussti.

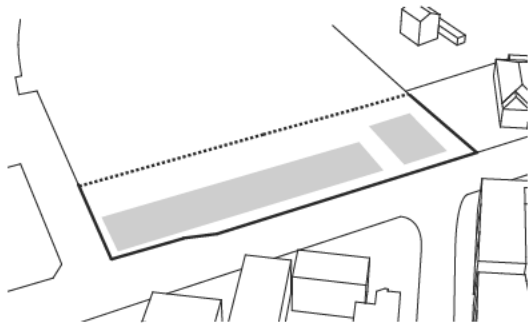
FUNKTIONSBLANDING

Der anlægges boliger på hele parcellen.

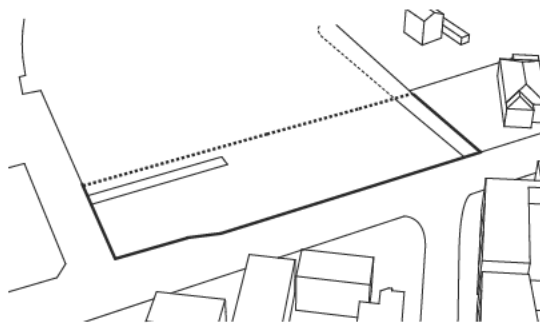
EKSISTERENDE FORHOLD



BYGGEFELTER



VEJE OG PARKERING PÅ TERRÆN



POTENTIEL UDFORMNING



PARCELLENS GRUNDAREAL	3294 m2
BYGGEFELTETS AREAL	1443,3 m2
BEBYGGELSESPROCENT	151,7 %
ANTAL ETAGEMETER	4998 m2
Bevaret	0
Ikke-bevaret	100 m2
ANTAL BOLIGER	0
Etageantal	0
Gennemsnitlig boligstørrelse	0
ANTAL KVADRATMETER TIL ERHVERV	m2
Etageantal	2-5 etager
ANTAL PARKERINGSPLADSER PÅ TERRÆN	0
ANTAL PARKERINGSPLADSER I KONSTRUKTION	66 p-pladser (én p-plads pr. 75 m2 erhverv, i parkeringskælder)

BEBYGGELSE
Ny bebyggelse opføres til boliger (tæt-lav eller etageboliger) eller erhverv.

Af hensyn til lysforhold og udsigt fra den eksisterende bebyggelse mod øst bør bebyggelsen på den østligste del af parcellen ikke overstige **2** etager. Bebyggelsen opføres med en etagehøjde på 4m. Tagterrasser kan evt. etableres.

PARKERING & VEJE
Ankomst i bil til bebyggelsen sker via en sidevej, der anlægges fra Granvej. Grundet den høje bebyggelsesprocent pålægges en fremtidig bygherre at etablere et parkeringsanlæg under terræn til egen brug. For tæt-lave boliger kan parkering dog ske på terræn.

FUNKTIONSBLANDING
Der kan anlægges erhverv og boliger på hele parcellen.



MODEL 1

Bebyggelsesprocent: 70%

Bibeholdelse af Ringmotivet. Eksisterende bebyggelse fjernes og nye bygninger opføres i den tidligere bebyggelses fodaftryk. Det landskabelige rum i midten og omkring bebyggelsen bevares og udvikles i dialog med Bagsværd Skoles arealer som en fællede.



MODEL 1

Bebyggelsesprocent: 70%

Bibeholdelse af ringmotivet. Den eksisterende ringbebyggelse bevares delvist og brydes op i mindre dele. Ny bebyggelse opføres i ringe mod midten i varierende etagehøjder. Grønne forløb af finmasket karakter slynger sig gennem bebyggelsen mens de omkransende arealer friholdes og udvikles til fællede.



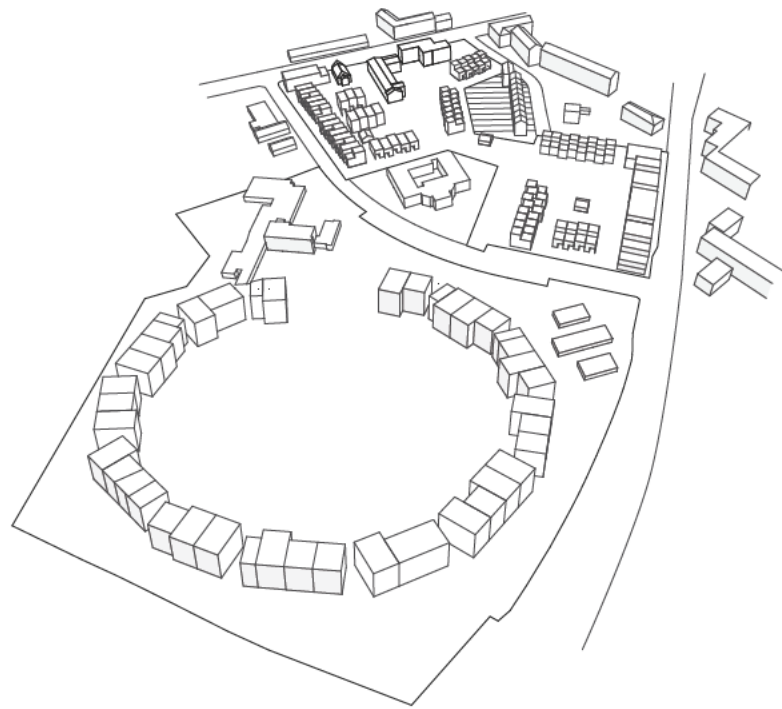
MODEL 3

Bebyggelsesprocent: 70%

Bibeholdelse af ringmotivet. Eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes af ny bebyggelse med karakter af punkthuse på en grøn flade. Voluminerne varierer i størrelse og særligt mod midten har bebyggelsen landsbykarakter. Grønne forløb af finmasket karakter slynger sig gennem bebyggelsen mens de omkransende arealer friholdes og udvikles til fællede.

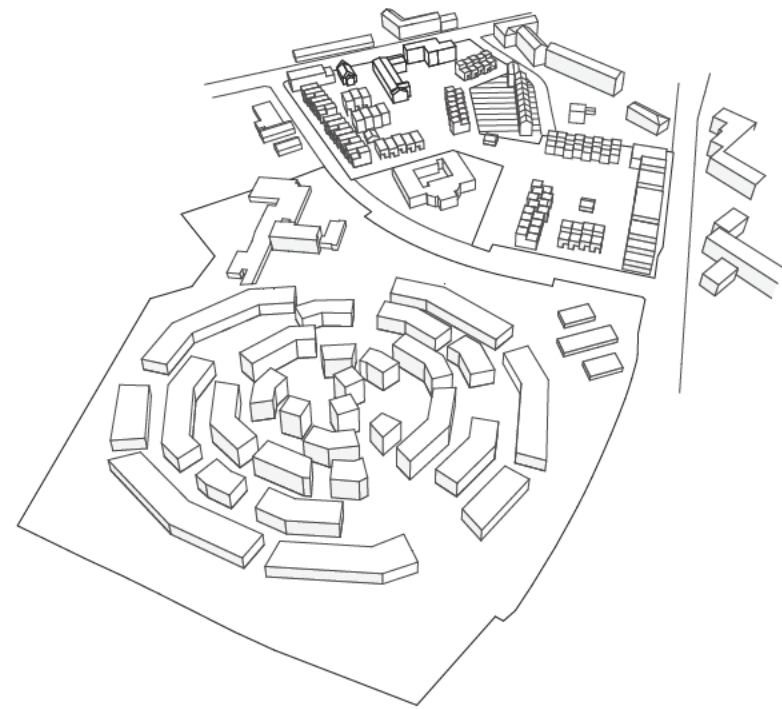
APPENDIX

RINGBO SKITSER



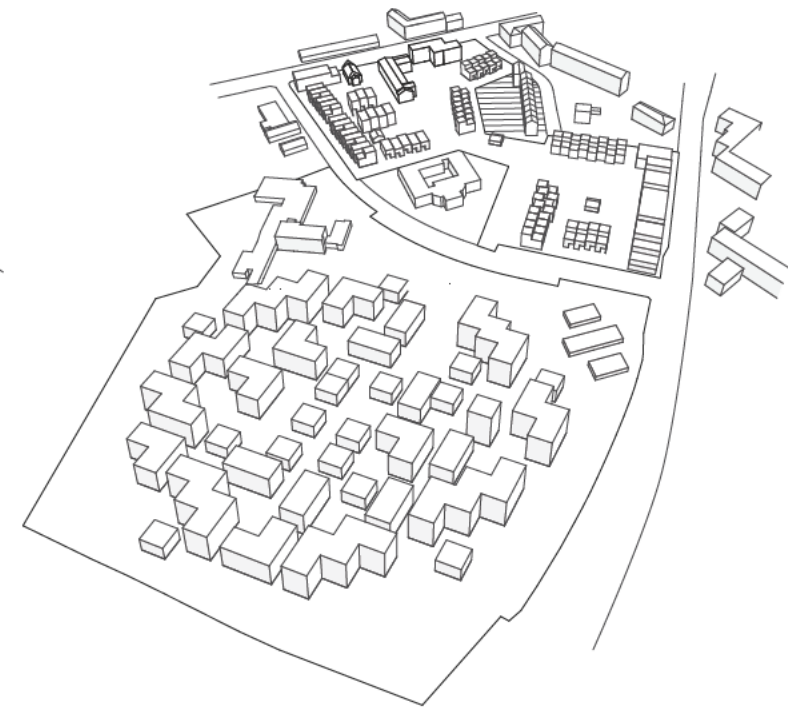
MODEL 1

Etagehøjde: 5 etager



MODEL 2

Etagehøjde: 2-5 etager. Bebyggelsen stiger i højden mod midten.



MODEL 3

Etagehøjde: Bebyggelsen falder i højden mod midten.

TREDJE NATUR

TREDJE NATUR

Kontaktperson:
Ole Schrøder, Arkitekt maa, Partner.
TREDJE NATUR ApS

Telefon:
+45 25 10 44 60

Email adresse:
os@tredjenatur.dk

Adresse:
Heimdalsgade 35, 4. Sal
2200 København N

Telefonnummer:
+45 2510 4460

Hjemmeside
www.tredjenatur.dk

CVR-nummer:
34458693