



Helhedsplan for arealer til projektudvikling

Herredsåsen, Kalundborg

Maj 2021

HERREDSÅSEN

Røsnæs spids,
16 km.



Røsnæs Maritime
Aktivitetshus, 12 km.



Naturprojekt, 0 km



Kendt stendysse, 0 km



Landskab, 0 km

Institutioner,
0-1 km



Bynær Havnepark,
2,5 km



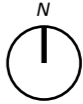
Bo bynært, tæt på
landskab og natur





Områdeafgrænsning

1:5000



STYRENDE PRINCIPPER FOR UDVIKLINGEN AF HERREDSÅSEN - OVERORDNET RAMME

BEVARE OG STYRKE VÆRDFULDE LANDSKABSFORMER



GØRE VANDET TIL EN RESSOURCE



SIKRE SAMMENHÆNGENDE GRØNNE OMRÅDER



STYRKE NATUREN

VEJE SOM SIGTEKORRIDORER



BEBYGGELSE SOM INDRAMMER SÆRLIGE ELEMENTER



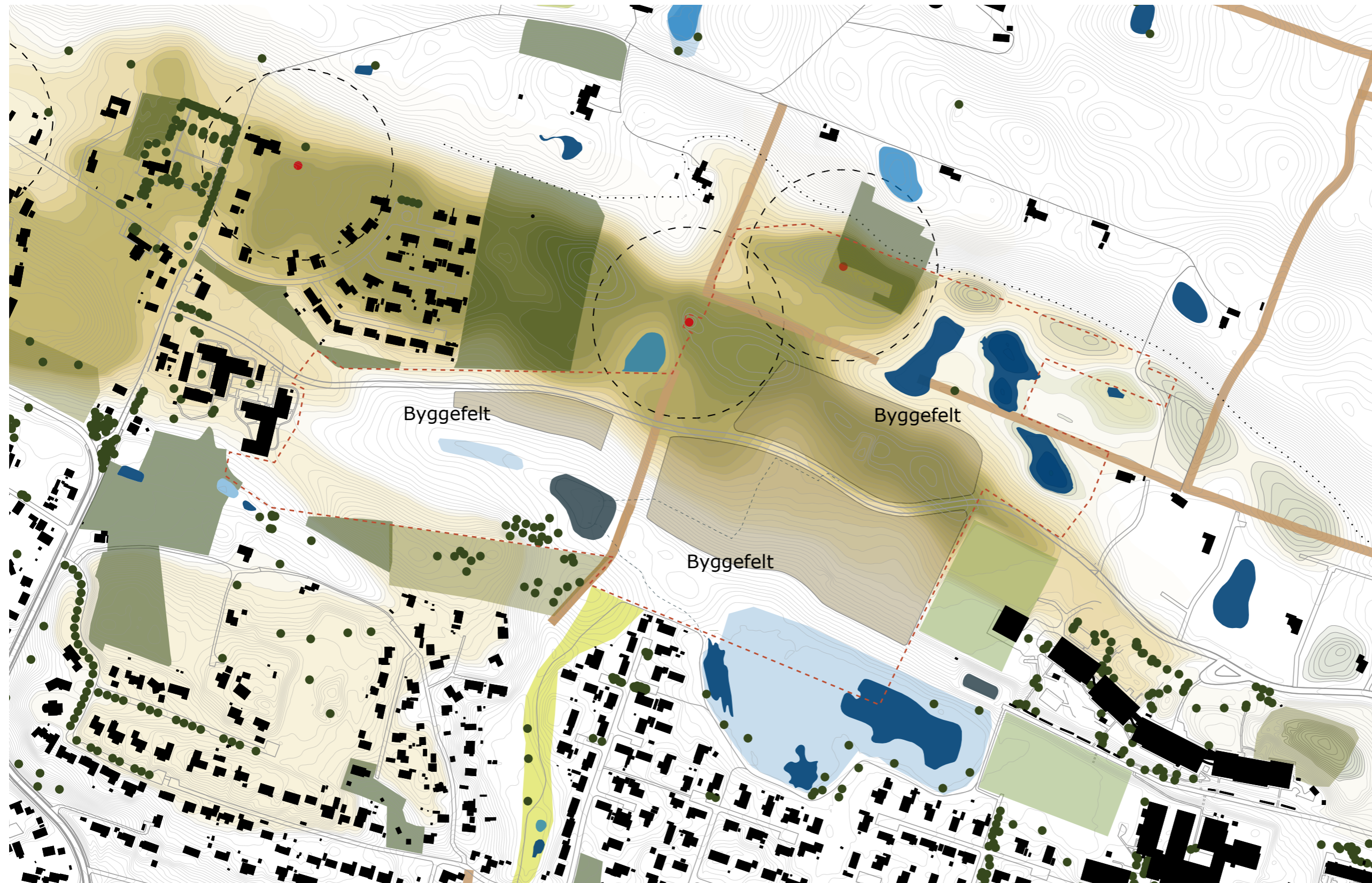
VEJEN HERREDSÅSEN SOM RYGRAD I OMRÅDET



HENSYN TIL EKSISTERENDE FÆRDSSEL OG BRUG AF OMRÅDET.

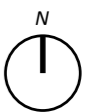


DE OVERORDNEDE STYRENDE PRINCIPPER ER GODKENDT AF TEKNIK- OG MILJØUDVALGET

AREALER TIL PROJEKTUDVIKLING



-  Områdeafgrænsning
-  Arealer til projektudvikling



RAMMER FOR PROJEKTUDVIKLINGEN - TRE UNIKKE KVARTERER



Der er tre rum på Herredsåsen, som er vel-egnede til bebyggelse. De ligger i tæt samspil med landskabet, og kaldes på nuværende tidspunkt "Dalen", "Højdedraget" og "Sydskråningen".

RAMMER FOR PROJEKTUDVIKLINGEN - FIRE UNIKKE LANDSKABSRUM



Herredsåsen byder på forskellige landskabelige oplevelser inden for en kort afstand. Der er særligt fire landskabsrum, som har høj værdi: Det er Fælledet, Dalen, Højdedraget og Søerne. De har høj værdi, fordi de har en tydelig rummelig karakter/identitet, byder på natur og/eller særlige kig. Højdedraget er anderledes end de andre landskabsrum ved ikke at indeholde bindinger i form af f.eks. naturbeskyttelseshensyn.

Landskabeligt vurderes det, at højdedraget har stor nok rummelighed til at kunne bære en bebyggelse, hvorfor en del af landskabsrummet må bebygges - samtidig skabes der mulighed for bebyggelse med en særlig god beliggenhed.

RAMMER FOR PROJEKTUDVIKLINGEN

Fire unikke landskabsrum

HØJDEDRAGET



Helhedsplanen foreslår, at højdedraget kan bebygges, jf. side 6 og 7

DALEN



FÆLLED



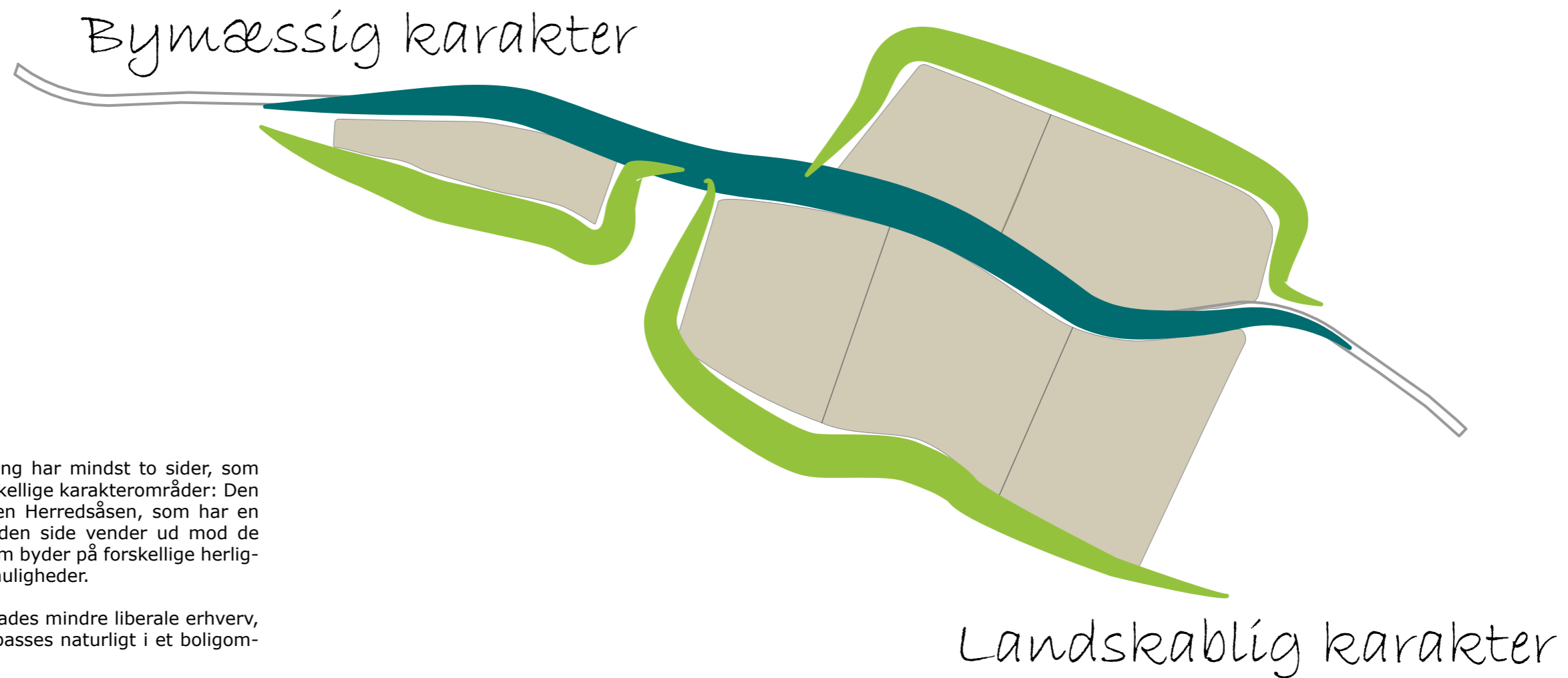
SØERNE



MULIGE BYRUMS- OG BYGGEKVALITETER

MULIGE BYRUMSKVALITETER

ALLE PROJEKTAREALER HAR EN SIDE UD TIL HHV. EN BYMÆSSIG OG EN LANDSKABELIG KARAKTER, SOM KAN BIDRAGE TIL EN VARIERENDE OPLEVELSER/AKTIVITETER



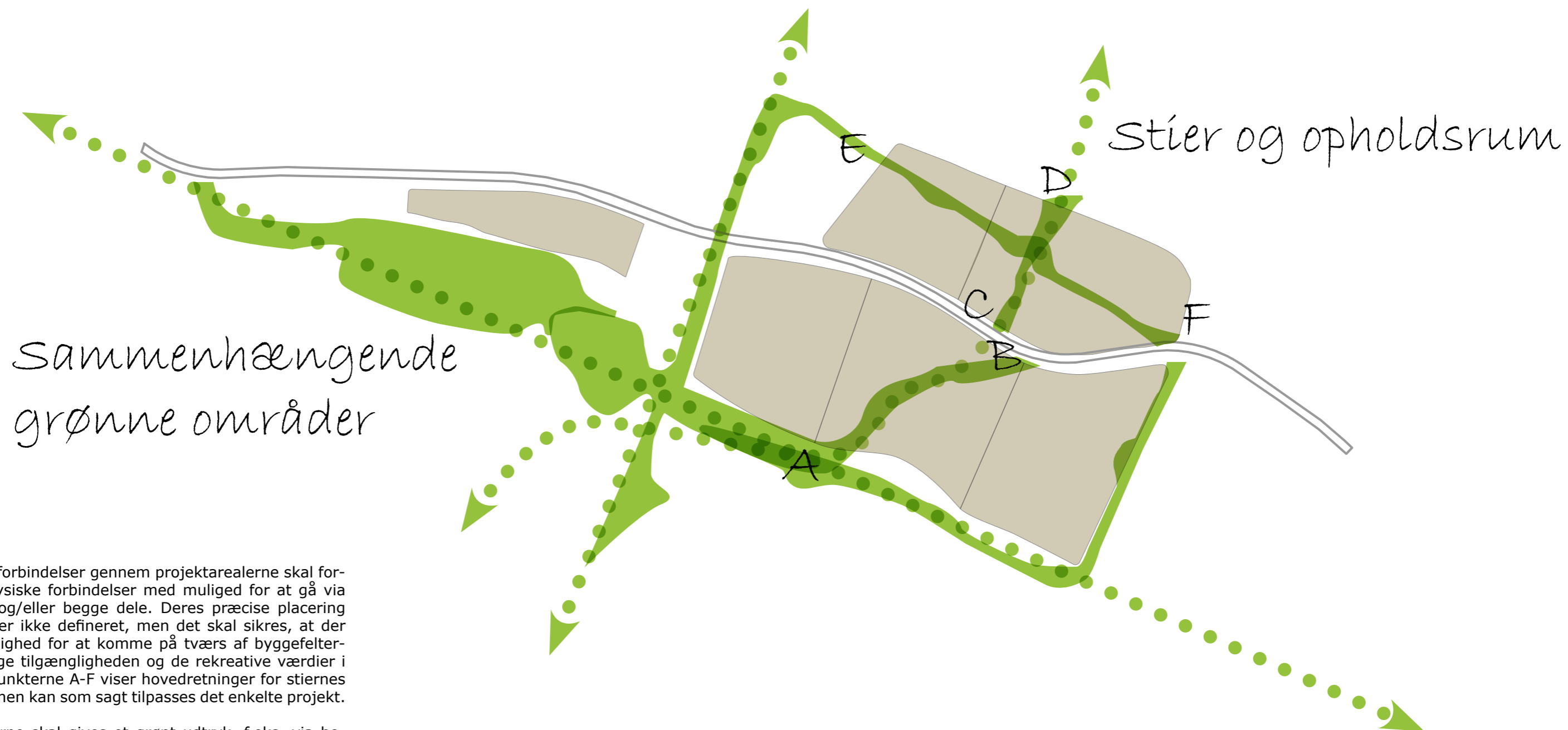
Hvert areal til projektudvikling har mindst to sider, som orienterer sig ud mod to forskellige karakterområder: Den ene side ligger ud mod vejen Herredsåsen, som har en bymæssig karakter. Den anden side vender ud mod de forskellige landskabsrum, som byder på forskellige herlighedsværdier og rekreative muligheder.

Ud mod Herredsåsen kan tillades mindre liberale erhverv, butikker m.v., som kan indpasses naturligt i et boligområde.

Ud mod landskabet er der store rekreative og sanselige oplevelser, som med fordel kan trækkes ind i bebyggelsen. Bebyggelsen ud mod landskabet skal tage hensyn til og danne en fin afgrænsning til landskabet ved at indpasses i landskabets naturlige former og topografi.

GRØNNE OMRÅDER SOM EN KVALITET

DE GRØNNE OMRÅDER KAN BRUGES TIL OPHOLD, FYSISKE OG/VISUELLE FORBINDELSER, FRIAREALER, LEG, EVT. REGNVANDSHÅNDTERING M.V. MAN BLIVER KOBLET OP PÅ ET STØRRE, SAMMENHÆNGENDE GRØNT OMRÅDE.



De grønne forbindelser gennem projektarealerne skal forstås som fysiske forbindelser med mulighed for at gå via stier, veje og/eller begge dele. Deres præcise placering og bredde er ikke defineret, men det skal sikres, at der skabes mulighed for at komme på tværs af byggefeltene for at øge tilgængeligheden og de rekreative værdier i området. Punkterne A-F viser hovedretninger for stiernes placering, men kan som sagt tilpasses det enkelte projekt.

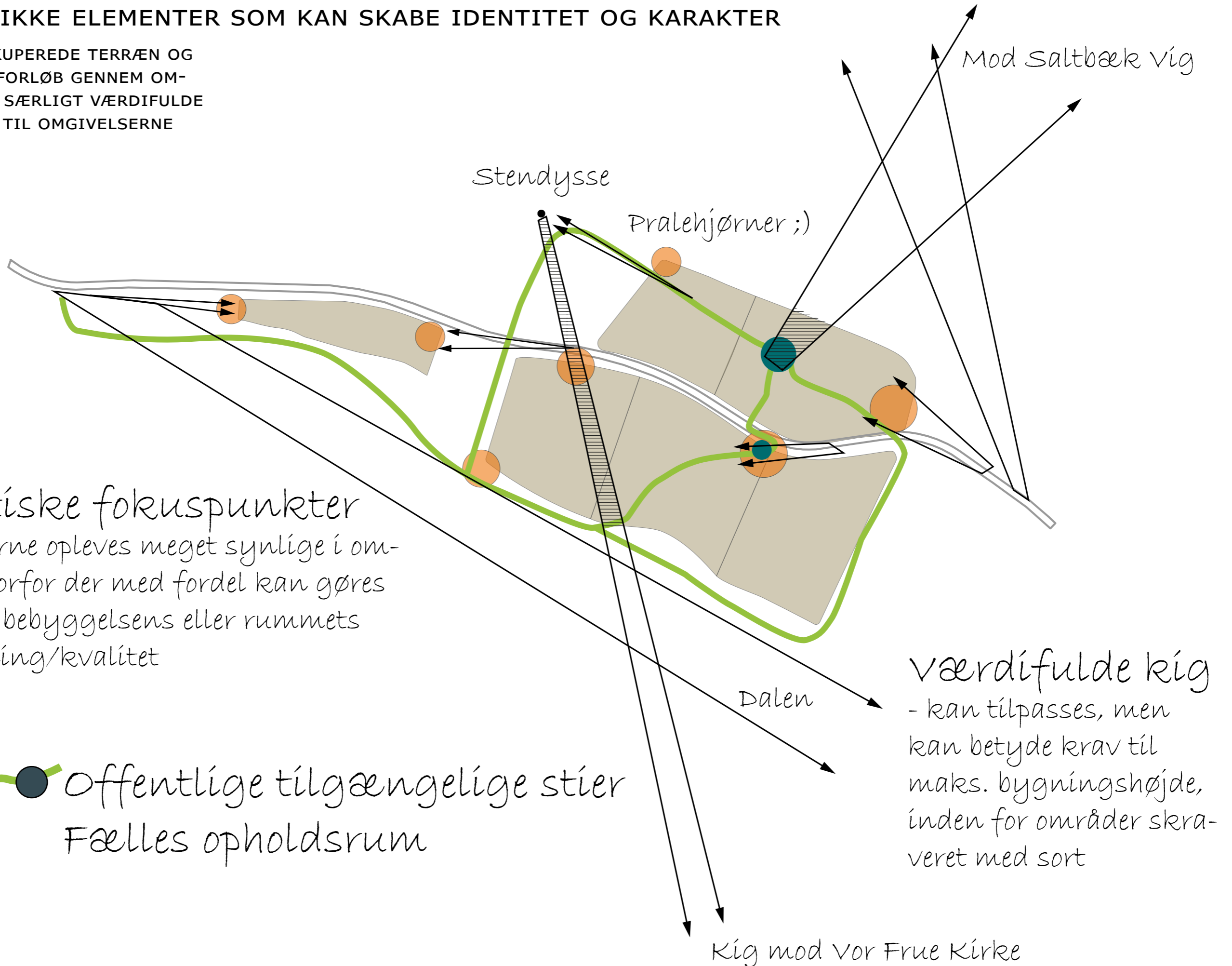
Forbindelserne skal gives et grønt udtryk, f.eks. via beplantning. Forbindelserne kan med fordel spille sammen med og synliggøre værdifulde kig området, jf. næste side.

STEDSSPECIFIKKE ELEMENTER SOM KAN SKABE IDENTITET OG KARAKTER

PÅ GRUND AF DET KUPEREDE TERRÆN OG VEJENS BUGTENDE FORLØB GENNEM OMRÅDET SKABES DER SÆRLIGT VÆRDIFULDE KIG I OMRÅDET OG TIL OMGIVELSERNE

● Æstetiske fokuspunkter
- Punkterne opleves meget synlige i området, hvorfor der med fordel kan gøres mere ved bebyggelsens eller rummets udformning/kvalitet

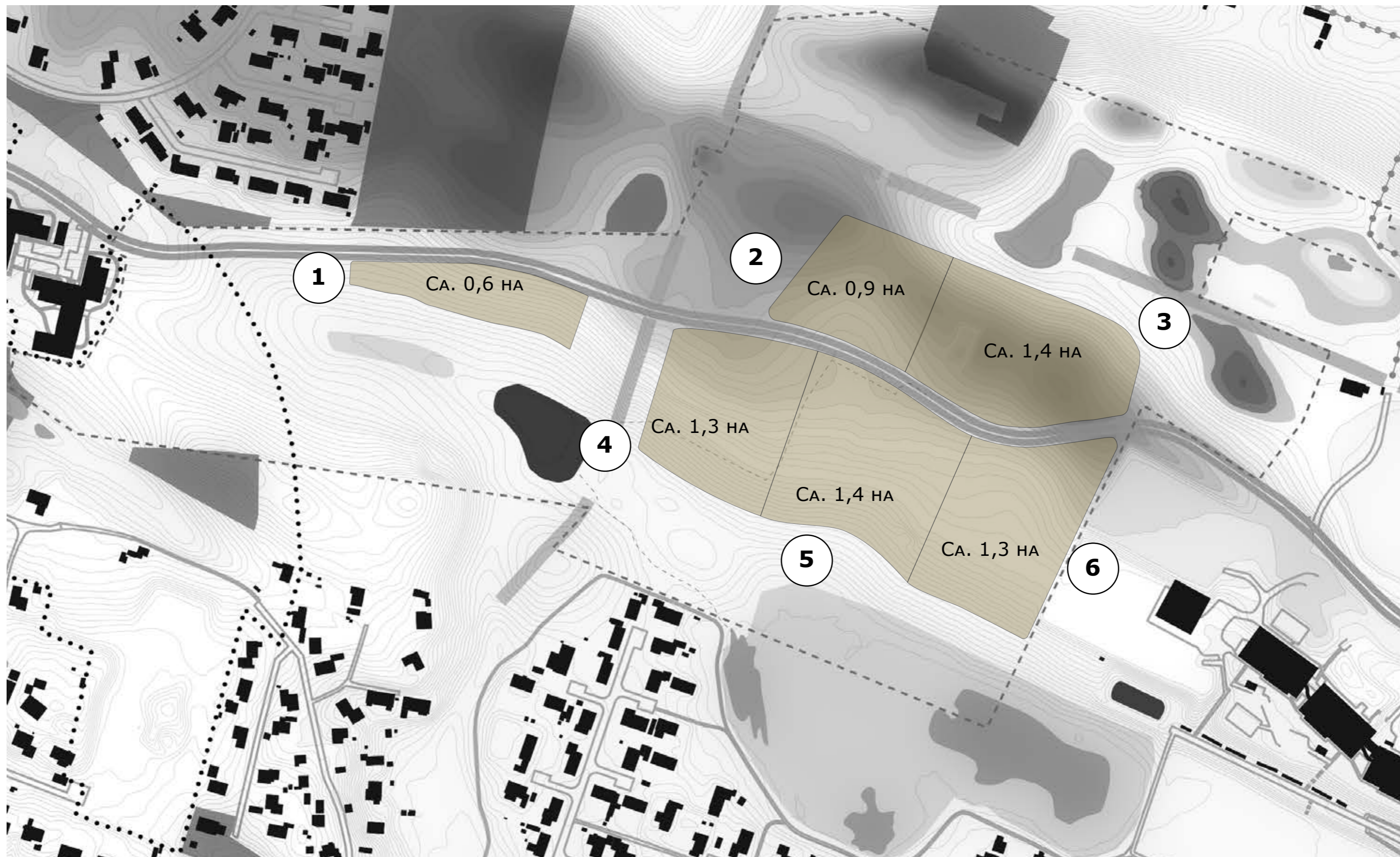
● Offentlige tilgængelige stier
Fælles opholdsrum



BYGGEMULIGHEDER OG BOLIGTYPER

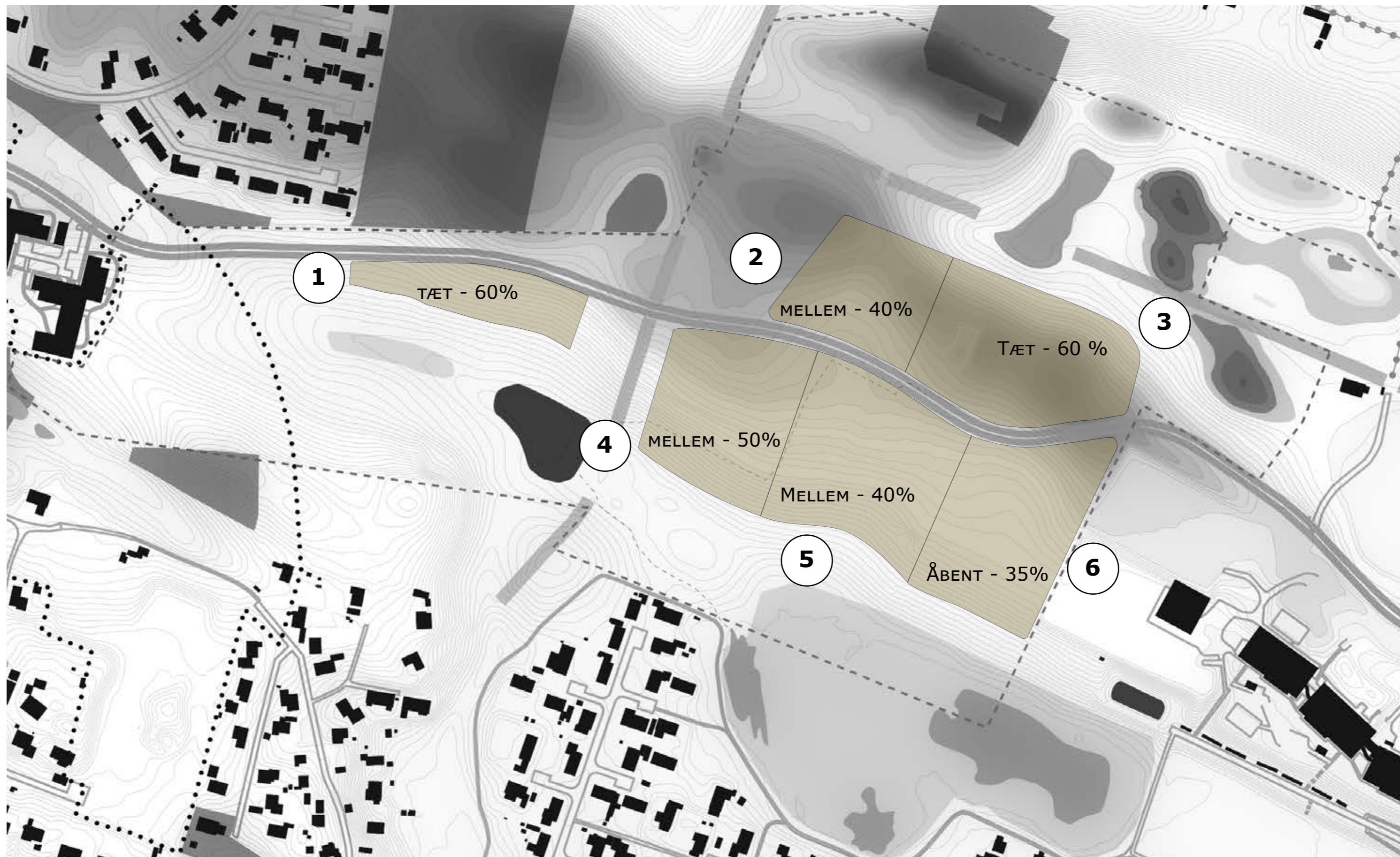
OVERSIGT OVER BYGGEMULIGHEDER - FORSLAG TIL GRUNDSTØRRELSER

6 AREALER TIL PROJEKTUDVIKLING



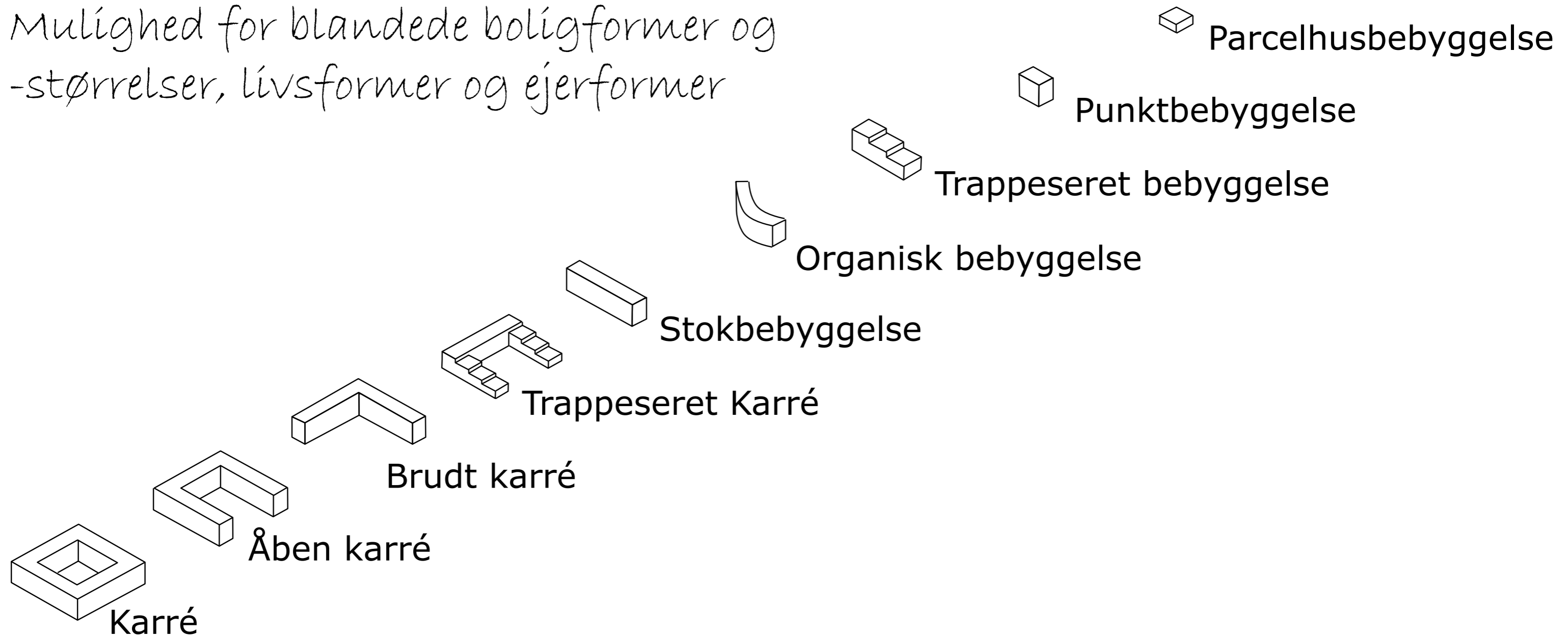
OVERSIGT OVER BYGGEMULIGHEDERNE - FORSLAG TIL BEBYGGELSESPROCENT

6 AREALER TIL PROJEKTUDVIKLING



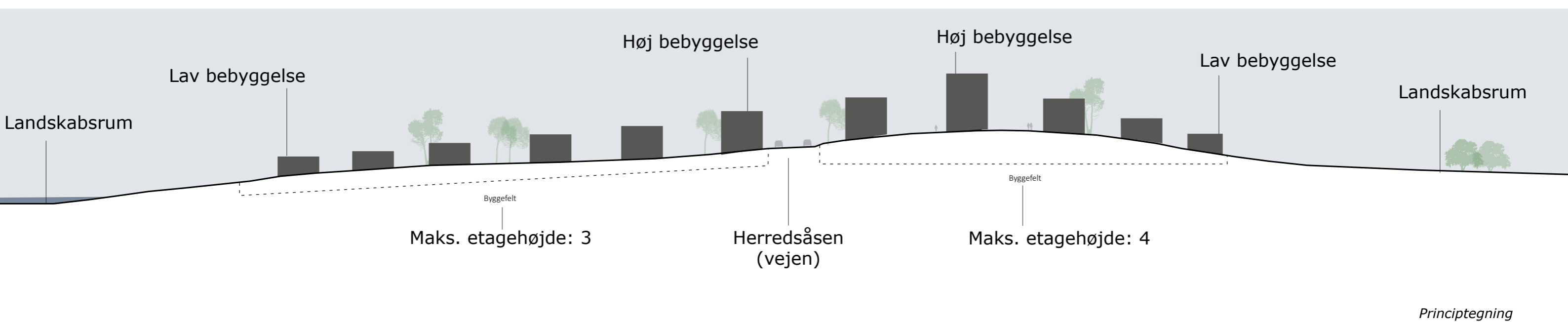
OVERSICHT OVER BOLIGFORMER

Mulighed for blandede boligformer og
-størrelser, livsformer og ejerformer



PRINCIP FOR BEBYGGELSENS HØJDE OG ETAGEANTAL

BEBYGGELSENS HØJDE SKAL VÆRE MED TIL AT UNDERSTREGE DET KUPEREDE LANDSKAB VED AT DEN HØJESTE BEBYGGELSE KAN BYGGES PÅ HØJDEDRAGET. DETTE GIVER LIGELEDES BEDRE MULIGHED FOR, AT FLEST MULIGE HAR UDSIGT MOD SYD.



Principtegning

UDBYGNINGSMULIGHEDER, OVERSIGT

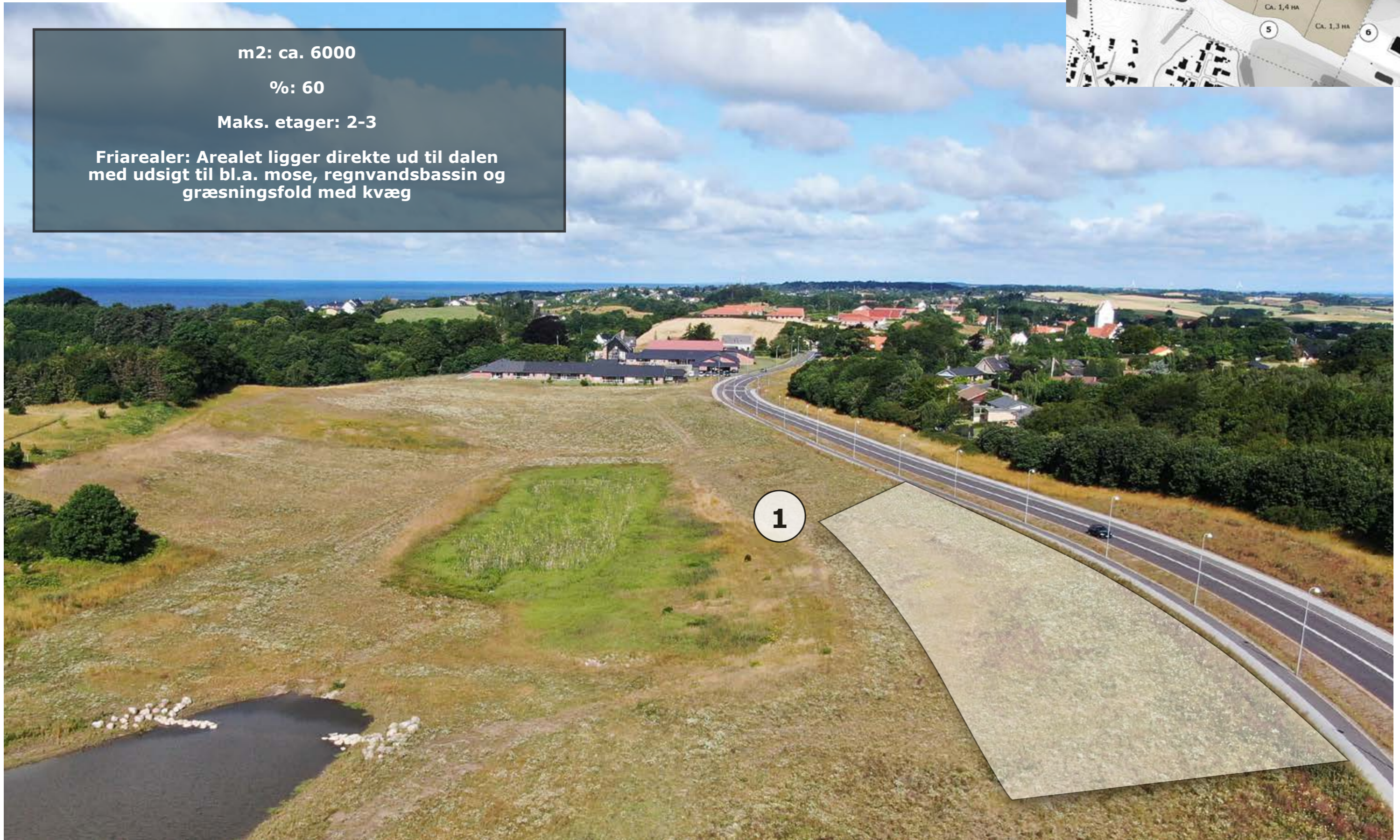
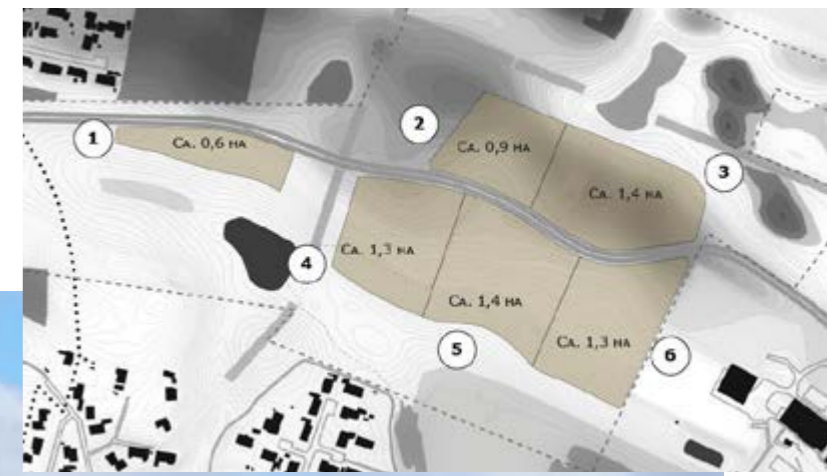
Dalen

m²: ca. 6000

%: 60

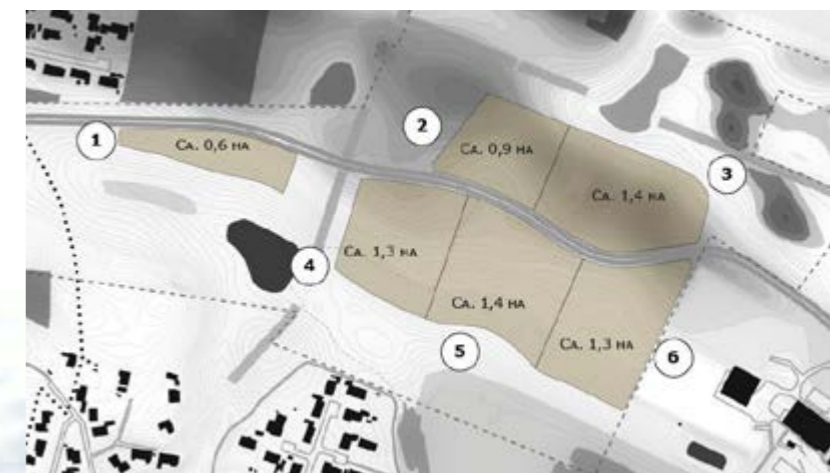
Maks. etager: 2-3

Friarealer: Arealet ligger direkte ud til dalen med udsigt til bl.a. mose, regnvandsbassin og græsningsfold med kvæg



UDBYGNINGSMULIGHEDER, OVERSIGT

Højdedraget vest



m²: ca. 9000

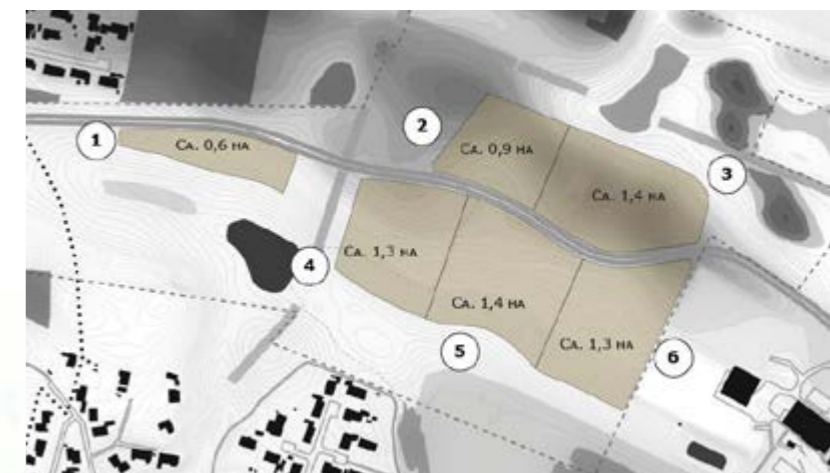
%: 40

Maks. etager: 4

Friarealer: Arealet ligger på højdedraget med bl.a. udsigt over det åbne landskab, stendysse, Vor Frue Kirke. Der bør sikres en offentlig tilgængelig sti på højderyggen og et kig til stendysse.

UDBYGNINGSMULIGHEDER, OVERSIGT

Højdedraget øst



m²: ca. 14000

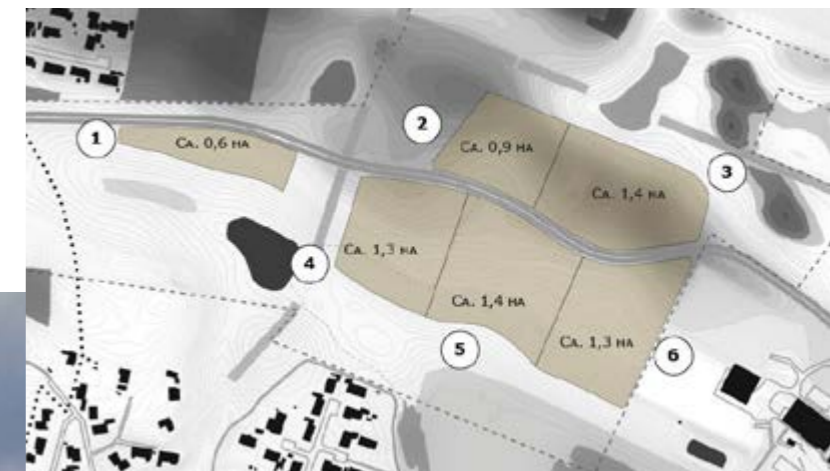
%: 60

Maks. etager: 4

Friarealer: Arealet ligger på højdedraget med bl.a. udsigt over det åbne landskab, søerne og Vor Frue Kirke. Der bør sikres en offentlig tilgængelig sti på højderyggen, gerne med mulighed for ophold. En del af sydsiden består af et skråningsanlæg ned mod vejen, Herredsåsen.

UDBYGNINGSMULIGHEDER, OVERSIGT

Sydskrånningen vest



m²: ca. 13000

%: 50

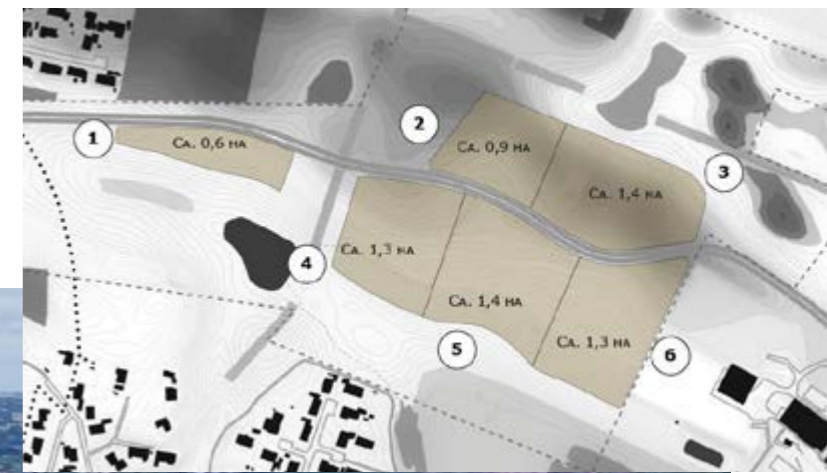
Maks. etager: 3

Friarealer: Arealet ligger på en sydskråning med udsigt over mose og dal, stendige samt den eksisterende by.

I midten af området er der et mindre terrænspring. Der løber en regnvandsledning.

UDBYGNINGSMULIGHEDER, OVERSIGT

Sydskrånningen Midt



m²: ca. 14000

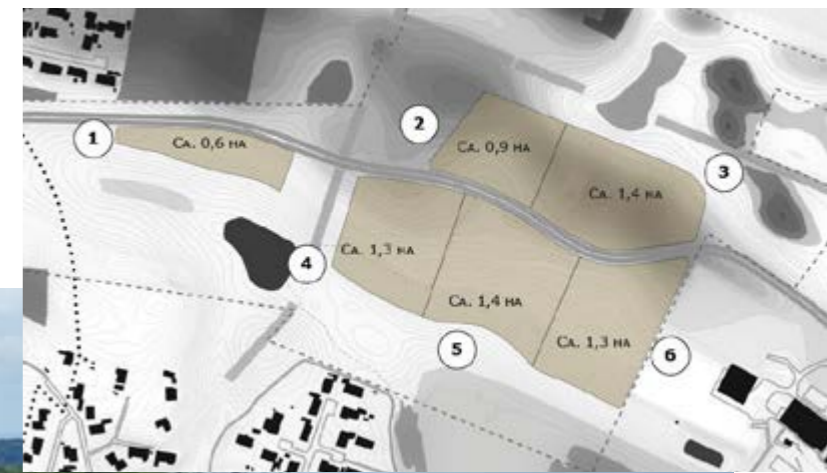
%: 40

Maks. etager: 3

Friarealer: Arealet ligger på en sydskråning med udsigt over mose og dal og den eksisterende by. Der løber en regnvandsledning. En lille del af nordsiden er der et skråningsanlæg ved vejen.

UDBYGNINGSMULIGHEDER, OVERSIGT

Sydskråningen Øst



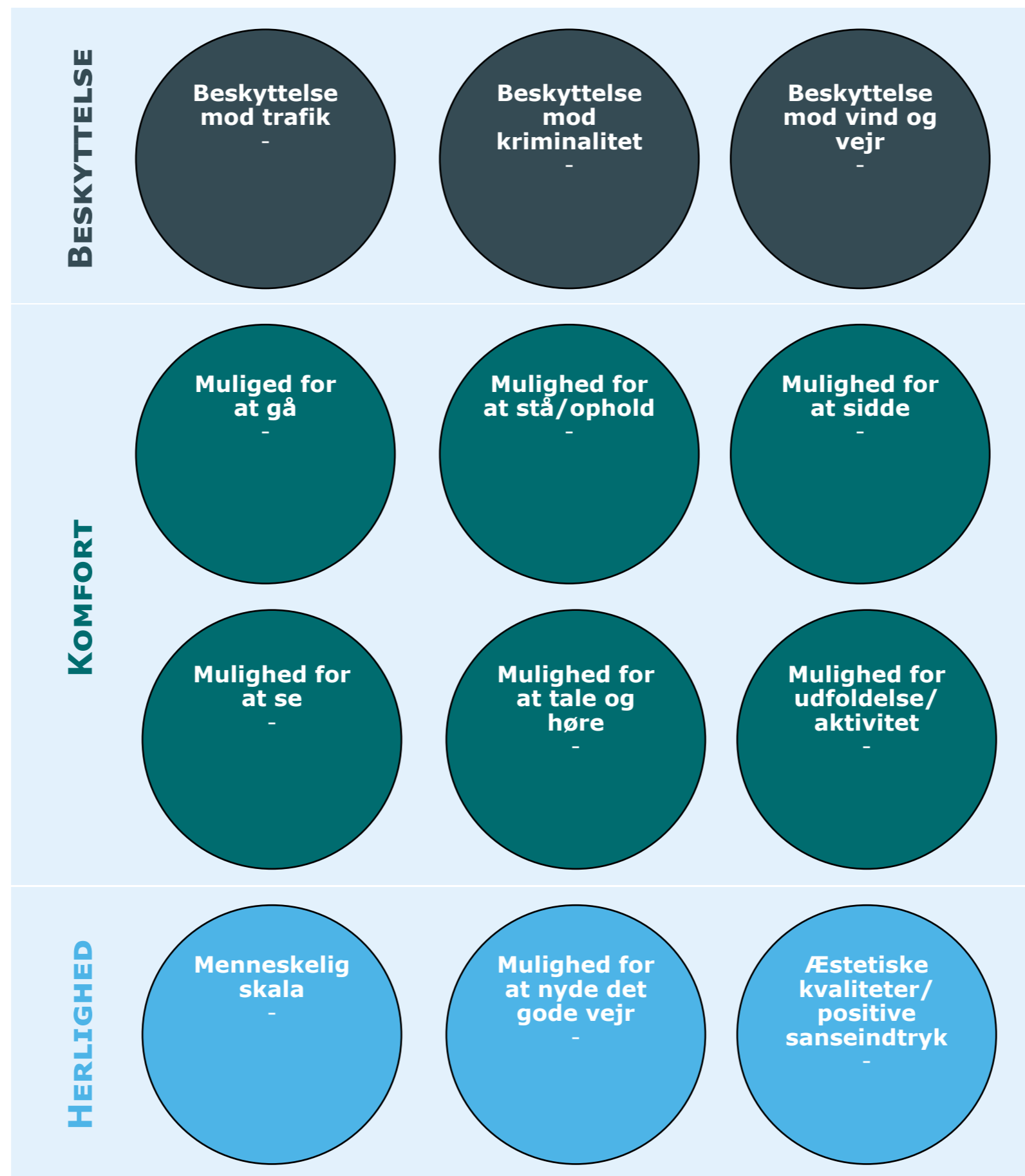
m2: ca. 13000

%: 35

Maks. etager: 3

Friarealer: Arealet ligger på en sydskråning med udsigt over mose og dal samt den eksisterende by. Arealet ligger lige ved siden af Bevægelseshuset Spiralen, og dernæst Skolen på Herredsåsen og dagsinstitutionen Aktivarius. På en del af nordsiden er der et skråningsanlæg ved vejen.

12 OVERORDNEDE KVALITETSKRITERIER TIL ATTRAKTIVE BYOMRÅDER - TIL INSPIRATION



[Byer for mennesker, Jan Gehl, arkitekt og professor]

GROV PROCESPLAN

07/05-2020

POLITISK BESLUTNING OM AT IGANGSÆTTE PLANLÆGNINGSARBEJDET FOR HERREDSÅSEN

Februar-april 2021
DIALOG MED OG INPUT FRA EJENDOMSINVESTORER

UDBUD AF PROJEKTAREALER



POLITISK BESLUTNING OM AT GODKENDE UDKAST TIL HELHEDSPLAN OG ANDET MATERIALE SOM DIALOGGRUNDLAG MED EJENDOMSINVESTORER

POLITISK BESLUTNING OM HELHEDSPLAN
Maj 2021

UDARBEJDELSE AF PROJEKTLOKALPLANER I SAMARBEJDE MED EJENDOMSINVESTORER?

08/10-2020

