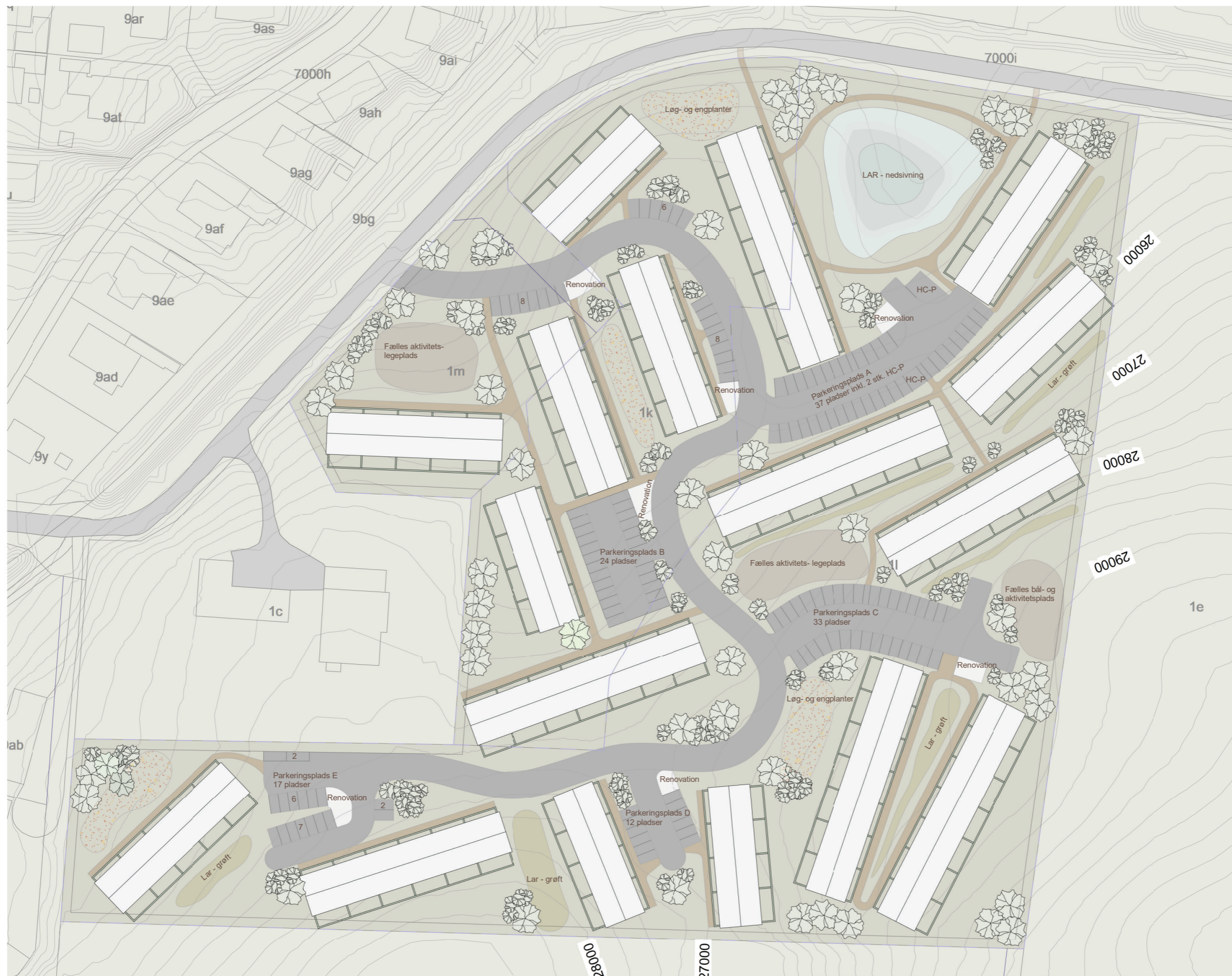


# UDVIKLING AF BÆREDYGTIG BOLIGBEBYGGELSE PRÆSTEMARKEN 8, 4420 REGSTRUP, MATR. 1m, 1k OG 1l SDR. JERNLØSE BY, SDR. JERNLØSE.



# UDVIKLING AF BÆREDYGTIG BOLIGBEBYGGELSE

PRÆSTEMARKEN 8, 4420 REGSTRUP, MATR. 1m, 1 k OG 1I SDR. JERNLØSE BY, SDR. JERNLØSE.



## INDHOLDSFORTEGNELSE

- BAGGRUND
- LOKATION OG VISION
- BÆREDYGTIGHED
- BIODIVERSITET OG LAR LØSNING
- BYGBARHED OG HENSIGTSMÆSSIGE DRIFTSFORHOLD
- DISPONERING, OPLÆG TIL BEBYGGELSEN
- DE 17 VERDENSMÅLS PÅVIRKNING AF FREMTIDIG PLANLÆGNING

# UDVIKLING AF BÆREDYGTIG BOLIGBEBYGGELSE

PRÆSTEMARKEN 8, 4420 REGSTRUP, MATR. 1m, 1 k OG 1l SDR. JERNLØSE BY, SDR. JERNLØSE.

## BAGGRUND

Matriklens ejer har en vision om at udvikle grundlag for et nyt boligområde, hvor disponeringen af bebyggelsen helt grundlæggende tager udgangspunkt i en række værdier – bæredygtighed – gode naboskaber – høj grad af biodiversitet og fremtidssikrede LAR løsninger.

Derfor ønsker matriklens ejer at indgå i rettidig dialog med Holbæk kommune således at visionerne om den fremtidige boligbebyggelse kan indgå i forbindelse med den nye Kommuneplan 2025.

Udvikling af de nye boligområder understøtter og tilgodeser nuværende og fremtidige boligbehov i Holbæk Kommune, hvor motorvejen mellem København og Kalundborg til begge sider rummer mange arbejdspladser.

Fremtidens nybyggere ønsker ikke nødvendigvis meget store boliger, - til gengæld er der høje forventninger om nærhed til god infrastruktur, trygge og imødekommende naboskaber, fleksibel boligindretning men også miljøhensyn, holdbarhed og minimalt forbrug af (forsyningsbehov).

Nærværende disponering af grundstykket skal ses som oplæg til en fremtidig bebyggelse, hvor variation i bygningsvolumen, materialevalg og beplantninger tilsammen skaber et attraktivt tæt/lav boligområde. Matrikel 1l ønskes inddraget i en kommende lokalplan som byzone.



# UDVIKLING AF BÆREDYGTIG BOLIGBEBYGGELSE

PRÆSTEMARKEN 8, 4420 REGSTRUP, MATR. 1m, 1k OG 1l SDR. JERNLØSE BY, SDR. JERNLØSE.

## LOKATION OG VISION

Det aktuelle grundstykke er beliggende på Præstemarken 8 og består af matr. 1m, 1k & 1l Sdr Jernløse, Sdr Jernløse By.

Grundstykket har nær adgang til god infrastruktur via Holbækmotorvejen, som jo har skabt effektiv sammenbindende infrastruktur mellem København og Holbæk & Kalundborg. Den etablerede støjskærm hindrer effektivt lydgener.

Terrænet udviser et kuperet område, som tænkes at være udgangspunkt i disponeringen af boligbebyggelsen. I så stor grad som muligt tænkes bebyggelsen af følge terrænkoterne, således en placering på langs og ikke på tværs af kotefald.

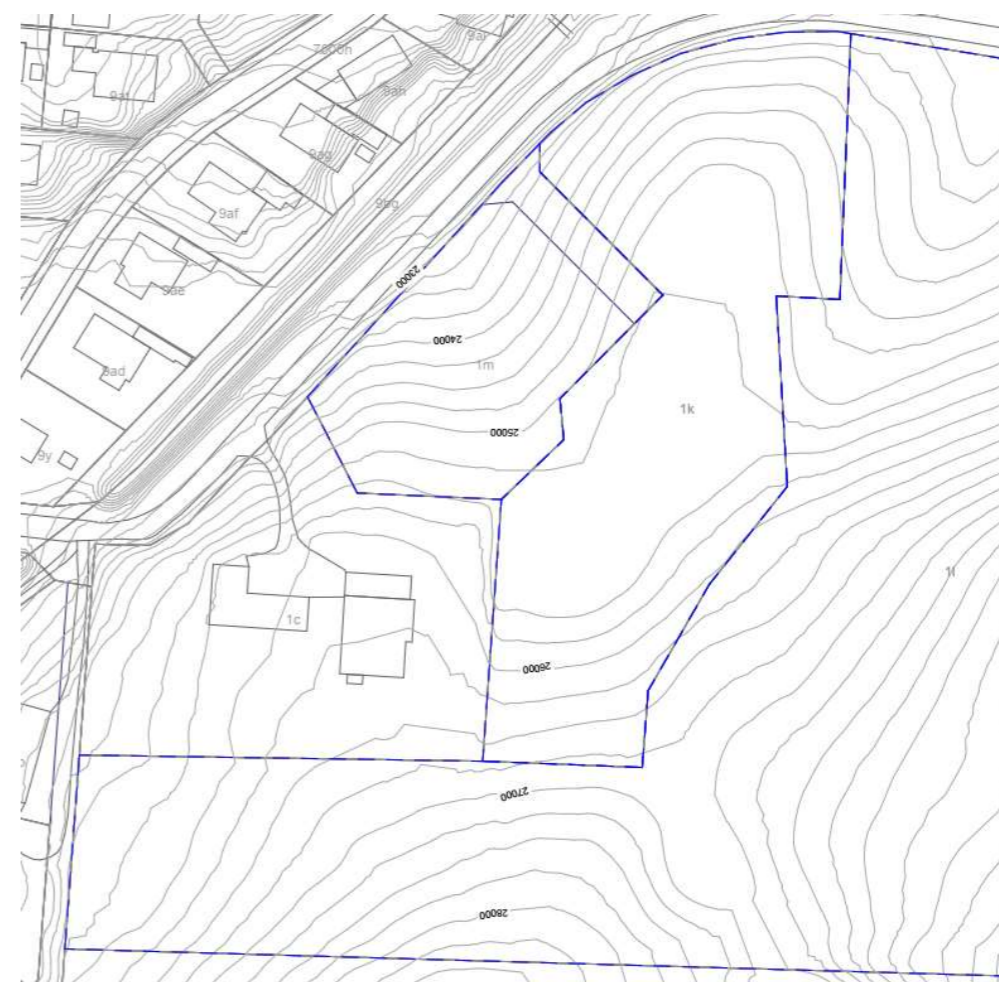
Det betyder en langt mindre grad af jord, som skal fjernes / flyttes end ved terrasserede bygninger. Det har betydning for CO<sub>2</sub> udledning og økonomi.

Forudsætning for den udarbejdede matrikeldisponering: 400 m<sup>2</sup> friareal i gennemsnit og 1,5 parkering pr bolig.

Den nuværende indkørsel til grundstykket fastholdes.

Vejanlægget føres bugtende ind i området og sikrer rolig kørsel med adgang til alle bygningerne. Parkeringsarealerne samles i mindre grupper, hvorfor vejanlægget kan begrænses. Veje belægges med fast belægning.

Fra parkeringsarealerne – som er belagte med permeable belægninger – etableres stier direkte videre til alle boliger.



# UDVIKLING AF BÆREDYGTIG BOLIGBEBYGGELSE

PRÆSTEMARKEN 8, 4420 REGSTRUP, MATR. 1m, 1 k OG 1I SDR. JERNLØSE BY, SDR. JERNLØSE.



## BÆREDYGTIGHED

Tilgangen til bæredygtighed i dette udviklingsprojekt er funderet til bæredygtighed på 3 ben: miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed. Dette er fundamentet til DGNB certificeret byggeri, men uagtet om man vælger en egentlig certificering, vil disse 3 ben være udgangspunktet.

Bæredygtighed starter i den helt indledende beslutningsproces, hvor bebyggelsen disponeres i forhold til, hvorledes terrænkoterne påvirker bebyggelsen. Bliver der bygget på tværs af koter, har det indflydelse anvendelse af mængder af f.eks beton i fundamenter og terrændæk.

I nærværende oplæg udlægges bebyggelsen således at den følger og tegner området's terrænkoter. Dette minimerer spring i terrændæk og fundamenter og dermed anvendelse af beton og øvrige materialer.

Samtidig begrænses behovet for flytning af jordmængder og dermed frigørelse af indlejret CO<sub>2</sub>.

Ankomst planlægges overordnet via eksisterende vejadgang. Parkering etableres på fælles parkeringsareal med disponeret 1,5 bil pr bolig.

For opfyldelse af krav om 400 m<sup>2</sup> friareal pr bolig (have og fællesarealer) kan opnås mellem 90 - 100 boliger.

Hvis man alternativt søger at etablere parkering tættere på den enkelte bolig - altså på egen grund - vurderes det, at det udløser behov for et større omfang vejmeter. Dette ønskes undgået.

Det er intentionen at opstille rammer for anvendelse af materialer, som sikrer lave CO<sub>2</sub> eq- værdier, ligesom det er intentionen at inspirere til anvendelse af miljømærkede materialer.

I overensstemmelse med de skærpede regler i bygningsreglementet fra 2023, skal området fremtidige boligbebyggelser opfylde kravene om lave CO<sub>2</sub> værdier via grundlæggende livscyklusvurderinger, fastlagt i den helt tidlige planlægningsproces. Det har indflydelse på byggemetoder, konstruktionsvalg og materialer.

At disponere udstykningen for minimal intern flytning af råjord indgår også i begrebet bæredygtighed i anlægsfasen, ligesom der i anlægsfasen skal sikres minimalt vand – og energiforbrug samt materialespild.

# UDVIKLING AF BÆREDYGTIG BOLIGBEBYGGELSE

PRÆSTEMARKEN 8, 4420 REGSTRUP, MATR. 1m, 1 k OG 1I SDR. JERNLØSE BY, SDR. JERNLØSE.

## BIODIVERSITET OG LAR LØSNING

En mangfoldighed af vilde blomster, græsser, buske med bær efter blomstring og træer, som naturligt er hjemhørende i den geografiske placering, medvirker til en styrkelse af biodiversiteten, - giver oplevelser af en mangfoldighed af farver og dufte og gode levevilkår for insekter, fugle og dyr.

Biodiversiteten udfolder sig dels i de fælles grønne passager mellem boligerne men også gerne ind i de private haverum.

Parkeringsarealerne udføres med permeabel belægning.

I den nordlige ende af området foreslås etableret LAR bassin for optagelse af regnvand. Dette område ses i øvrigt som området, hvor der kan være begrænset lydpåvirkning fra Holbækmotorvejen.

Der forudsættes etablering af LAR-grøfter mellem bygningerne. Disse grøfter vil ved store regnskyl og skybrud kunne rumme store regnmængder og i tørre perioder udgøre variationer i udearealerne, hvor rig biodiversitet udfolder sig.

Der ønskes opnået høj grad af bio-faktor i den nye bebyggelse, hvilket vil understøtte visionen om stor biodiversitet.

Der tænkes indarbejdet sikring af rummelige plantearealer og anvendelse af hjemmehørende plantearter. Samtidig fokuseres på planternes individuelle følsomhed overfor f.eks tørke, jordtryk, vandmangel, salt mv.

Endvidere bør der være fokus på at sikre minimalt behov for pleje efter den indledende tilvoksning.



# UDVIKLING AF BÆREDYGTIG BOLIGBEBYGGELSE

PRÆSTEMARKEN 8, 4420 REGSTRUP, MATR. 1m, 1 k OG 1I SDR. JERNLØSE BY, SDR. JERNLØSE.

CASA  
ARKITEKTER

Frugt- og bærgivende plantninger supplerer den sæsonmæssige oplevelse.

Endelig disponeres der fælles aktivitets / legearealer på området. Disse tænkes at tilbyde forskellige muligheder for aktiviteter – klatrerestskaber, fælles bålplads, petanque eller tilsvarende.

Fællesområder, som kan disponeres med aktiviteter, som inviterer til fællesskaber er i høj grad medvirkende til gode naboskaber.

Beboerne ser hinanden oftere – ikke blot i bilen – men på legepladsen med børn/ børnebørn, ved bålpladsen en hyggelig sommeraften og måske med traditionsskabende legeaktiviteter med boldspil.



## BYGBARHED OG HENSIGTSMÆSSIGE DRIFTSFORHOLD

Bebyggelsen tænkes at få familieskab med gode danske traditioner, hvor kendte materialer, konstruktioner og detaljløsninger sikrer solid bygbarhed i god forståelse hos den udførende.

Det har en positiv indflydelse på arbejdsmiljø og sikkerhed på byggepladsen under opførelsen.

Det er håndværksmæssige kendte løsninger, som med de enkle materialevalg giver begrænsede overgange. Det i sig selv understøtter bygbarhed, robusthed og gode driftsforhold.

Med de enkle materialevalg understøttes også målet om at begrænse materialespild.



# UDVIKLING AF BÆREDYGTIG BOLIGBEBYGGELSE

PRÆSTEMARKEN 8, 4420 REGSTRUP, MATR. 1m, 1 k OG 1I SDR. JERNLØSE BY, SDR. JERNLØSE.

Den erfaring, der er skabt i de traditionelle byggeskikke ved anvendelse af velkendte robust materiale i form af anvendelsen af tegl til at beskytte bebyggelsen mod vind og vejr, skaber tryghed for holdbarhed mod de fremtidige klimapåvirkninger.

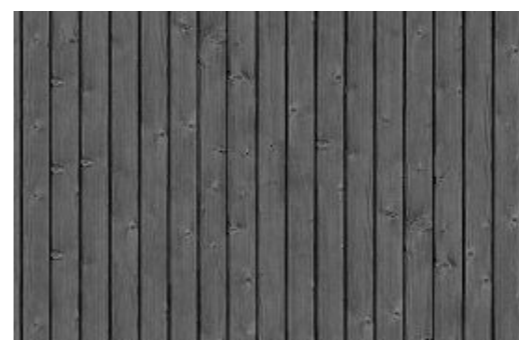
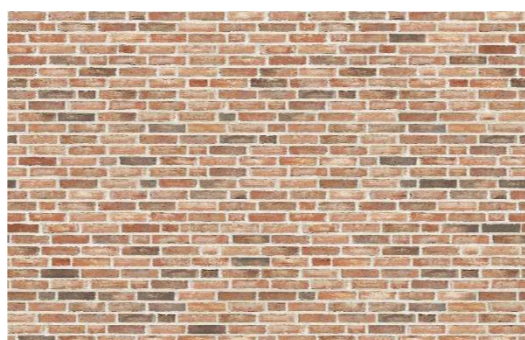
Forudsætning for materialevalg kunne være tegl, metal, træ eller andre naturmaterialer.

De røde tegl i facade og tag har en naturlig og velkendt patinerung, som kun kræver yderst begrænset vedligehold.

Trækonstruktioner og træfacadebeklædninger vinder frem og udgør også en bæredygtig løsning for boligbebyggelsen.

Beklædning i cortenstål eller skiffer kan danne variation til både tegl eller træ i respekt for farve og tekstur.

Området har en størrelse, som bør kunne rumme bebyggelse med varieret materialevalg.





# UDVIKLING AF BÆREDYGTIG BOLIGBEBYGGELSE

PRÆSTEMARKEN 8, 4420 REGSTRUP, MATR. 1m, 1 k OG 1I SDR. JERNLØSE BY, SDR. JERNLØSE.



## VERDENSMÅL

Afsluttende: Der er flere veje at gå, når og hvis man ønsker at udvikle et boligområde på bæredygtige kriterier – skal det certificeres til DGNB Guld – evt med hjerte? -Svanemærkes?

En række målsætninger indenfor de 17 verdensmål kan og bør øve indflydelse på fremtidens planlægning af bosætning, byggeteknik, materialevalg, sociale samværsmuligheder og hensyntagen til den omgivende natur.

