



FLADE BAKKER

HELHEDSPLAN FOR NY REKREATIV BYDEL

INDHOLD

Indledning	5
REGISTRERING	6
Kommunale potentialer.	7
Hverdagens afstande	9
Boligen og det grønne mellemrum	10
Områdets landskab	12
VISION	18
HELHEDSPLAN.	24
Den overordnede struktur	25
Bebyggelsestyper	26
Byggezoners placering og funktioner	27
Skovparceller.	28
Engparceller	30
Udsigtsparceller	31
Trafik- og stistrukturen	32
Mulighedspunkter	33
Etapeudvikling	34



INDLEDNING

Havnebyen Frederikshavn er, som så mange andre byer i landets yderområder, udfordret af fraflytning. Befolkningsprognosen balancerer et sted mellem status quo og svag nedadgående for Frederikshavn by, mens der på kommunalt plan forudses et markant fald i befolkningstallet frem mod 2021. Der er derfor behov for bud på, hvordan byens attraktivitet og sammenhæng kan styrkes, for at fastholde og tiltrække nye borgere.

Frederikshavn har store potentialer for på sigt, at udvikle sig til en attraktiv by, rig på rekreative oplevelser omkring den aktive havn, det store skove, strandarealer, hyggelige bymiljøer og gode historiske fortællinger. I dette perspektiv er der ligeledes behov for at udvikle boligudbuddet og byens rekreative nerve.

ENG Arkitekter har i samarbejde med Frederikshavn Kommune set nærmere på potentialerne for i højere grad at inddrage det naturskønne område Flade Bakker i bystrukturen. Oplægget her er således udarbejdet med henblik på at synliggøre potentialerne i udviklingen af et nyt byområde i umiddelbart vest for Frederikshavns bygrænse.

Udgangspunktet for udvikling af Flade Bakker er ikke nødvendigvis, at Flade Bakker udelukkende skal være boligområde. Der åbnes i stedet op for en diskussion af, hvad mulighederne kan være for at tænke multifunktionelt og i etapeplanlægning, som på sigt kan være med til at trække væksten i Frederikshavn i den rigtige retning.

For at favne mulighederne i Flade Bakker har udgangspunktet været en registrering af hele byens nuværende "tilstand" - en karakteristik af Frederikshavn som bosted. Giver det mening, at tale om byudvikling i en tid hvor der også tales om afvikling i yderområder? Hvis ja, hvad skal der tilbydes for at Frederikshavn vedbliver at være interessant?

Nærværende mappe præsenterer et bud på en ny rekreativ bydel - en vision og helhedsplan for Flade Bakker, hvor både fladen og bakkerne bliver interessante som bosætningssted og som bynært rekreatiomsområde.



REGISTRERING

For at kvalificere en solid vision for udviklingen af Flade Bakker, er der behov for, at indplacere stedets i den kontekst den indgår. I den henseende foregår analysen i tre niveauer - region/kommune, by og bydel.

SKALA : REGION/KOMMUNE

HVORFOR VÆLGE FREDERIKSHAVN?

Med ønsket om på sigt at udvikle Flade Bakker til ny bydel i Frederikshavn og med den indsigt, at området på sigt kan have store bosætningsmæssige værdier, er spørgsmålet: Hvad skal stedet kunne for at man vælger at bosætte sig i "Flade Bakker, 9900 Frederikshavn" ?

Der er i de kommunale strategier, kommuneplan 2009-2020, fokus på netop bosætning og det at skabe *alternativer*. Et attraktivt hus er vigtigt, men langt fra altafgørende når man beslutter, hvor i landet vi vil bo. Det samme gør sig gældende ifht. etablering af erhverv. Det er både håndgribelige faktorer og følelsesmæssige faktorer der gør sig gældende - stedsånden.

I planlægningen er stedsånden - det, der gør et sted til noget særligt - svært at planlægge konkret, men bør altid stå som succeskriterie for ethvert projekt. Vi skal således spørge os selv, hvilke konkrete tiltag byplanlægningen kan anvende som byggeklodser, for at give stedsånden de bedste levebetingelser?

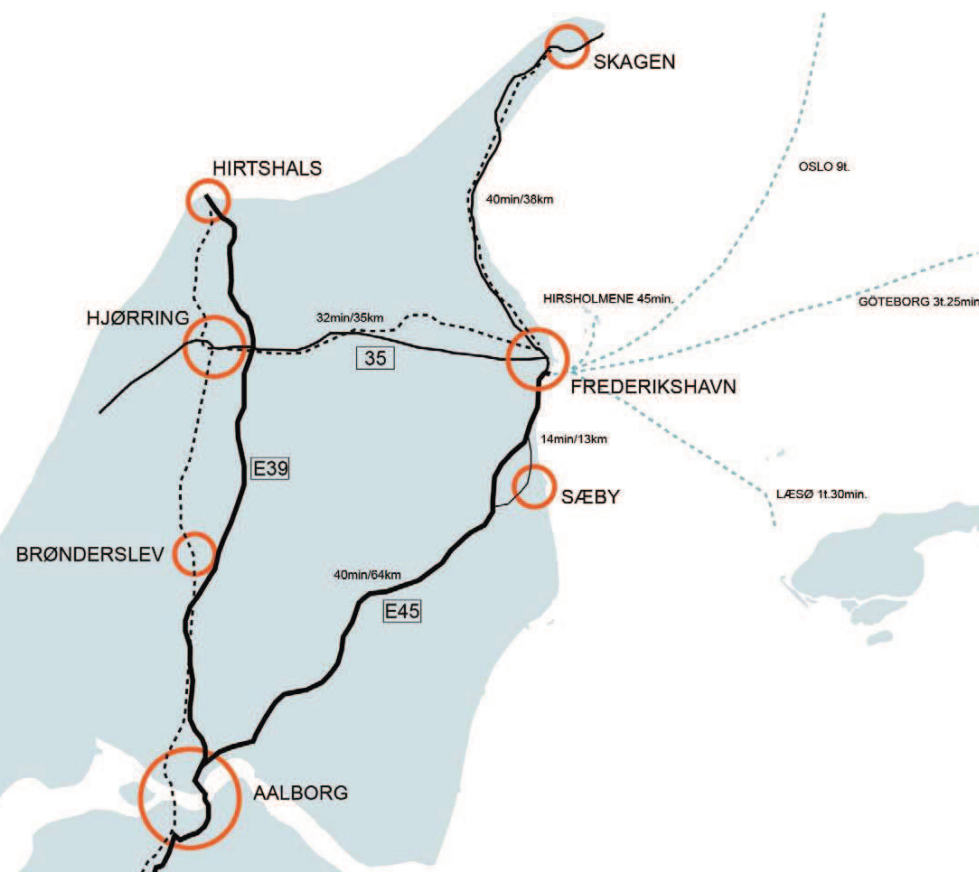
Her er den lokale historie, styrkelse af stedets landskabskarakterer, gode betingelser for hverdagslivet og et interessant rekreationstilbud betydningsfulde for miljøer som er unikke, dragende og som ikke finder lige andre steder.

ET NORDJYSK PERSPEKTIV

Set i et nordjysk perspektiv kan nogle af bevæggrundene for at overveje at etablere sig (bolig såvel som erhverv) i Flade Bakker

- let adgang til motorvejen. Frederikshavn er attraktiv for pendlere til de andre større nordjyske byer Aalborg og Hjørring.
- nærheden til havet - et potentiale, som kan dyrkes i langt højere grad end det i dag gør.
- fortællingen om Frederikshavn som et af Danmarks maritime knudepunkter
- et markant anderledes boligtilbud
- lavere boligpriser end de større byer

FREDERIKSHAVN I
NORDJYSK KONTEKST



KOMMUNALE POTENTIALER

Frederikshavn Kommune strækker sig fra lidt nord for Asaa i syd til grenen i Skagen. Den langstrakte Frederikshavn kommune har i sine strategier kategoriseret Frederikshavn som hovedby og sammen med hovedbyerne Skagen og Sæby udgør de de tre væsentligste byområder med fokus på detailudvikling. Derudover består kommunen af et stort antal mindre lokalbyer med begrænset funktionsudbud.

Sammenlignes de tre hovedbyer adskiller Frederikshavn sig ved at have en anden type bymiljø. Hvor Skagen og Sæby i højere grad karakteriseres af historiske bymiljøer i mindre skala, er Frederikshavn en by i anden skala og med mere "råhed". Man kan i planlægningen med fordel intensivere bymiljøet ved at vende (de småkedelige) mellemrum til aktiver i bylivet og øge sammenhængskraften mellem bycenter og boligområder.

KOMMUNEPLANEN

Grundlæggende i byudviklingsstrategien formuleret i Kommuneplanen er et fokus på at begrænse byens forbrug af landskabsressourcer og at byudviklingen primært skal ske, hvor byernes værdier kan opretholdes. Der arbejdes altså både med ændring af eksisterende byområder og udlæg af nye bebyggelsesområder i byens udkant, når dette er den rigtige løsning

Området ved Flade Bakker er sammen med få andre områder i byens periferi udpeget som muligt boligområde og rekreativt område, når byen udvides.

Der er samtidig fokus på fornyelse og fortætning i byens centrum med ny midtbyplan. Konkret foreligger der på nuværende tidspunkt initiativer til udarbejdelse af en bæredygtig masterplan for det centrale område Fasanvej/ Rimmensgade/Parallelvej, som potentielt kan agere vigtigt krydsningsfelt for en række væsentlige og attraktive trafik- og bevægelsesmønstre i og omkring bymidten. Det er oplagt, at perspektiverne for nye byområder nøje overvejes, hvordan bynære udviklingsområder fysisk knyttes an på det centrale byliv, sådan at den tætte forbindelse til by bliver et aktiv for de nye områder.

I kommuneplanen er det endvidere formuleret, at *byrådet ønsker en styrkelse af arbejdet med det bynære landskab og en bedre sikring af de grønne kiler i byerne. Det er her, en stor del af befolkningen får deres naturoplevelser og motionsbehovet dækket i hverdagen.* En ny helhedsplan i Flade Bakker skal afsøge mulighederne for at virke byrekreativt til gavn for området beboere, men også byens øvrige indbyggere.

ENERGIBYEN FREDERIKSHAVN

Siden 2007 har Frederikshavn Kommune arbejdet konkret mod at omlægge Frederikshavn Kommune til 100% vedvarende energi på el-, varme- og transportområdet. Energibyen - et kommunalt erhvervsudviklingsprojekt - arbejder for visionen om, at hele Frederikshavn Kommune skal forsynes af vedvarende energi inden udgangen af 2030.

Det kræves derfor, at alle nye projekter har en aktiv bæredygtig profil og at byggeaktiviteter etableres med henblik på at reducere energibehovet.

► DEN KOMMUNALE KONTEKST OG EGNSBYERNES KENDETEGN





HVERDAGENS AFSTANDE

Lokaliteten Flade Bakker opleves på flere måder som byens bagland - en naturskønt og smukt scenarie på "bagsiden" af erhvervsområder og lukkede boligområder. Ser man på udbudet af og afstande til forskellige byfunktioner er der et godt udbud og overkommelige afstande fra Flade Bakker.

I området ligger i dag en daginstitution, skoler indenfor 8 min. på cykel, supermarkedet er en 5-minutters cykeltur væk og centrum med gågade, musikhus, svømmehal og togstation på 16 min. på cykel, eller knapt 10 min. i bil.

Fremkommeligheden kan naturligvis understøttes ved at forbedre sti- og vej forbindelserne til og fra området, men som udgangspunkt er der ikke nødvendigvis et konkret behov for flere byfunktioner i de første faser af områdets udvikling. Det kan på sigt, afhængig af den opnåede bebyggelsestæthed, være relevant at revidere behovet for placering af flere funktioner i bydelen.

Store dele af bybebyggelsen ligger på højdedrag og havudsigt er derfor ikke for de få i Frederikshavn.

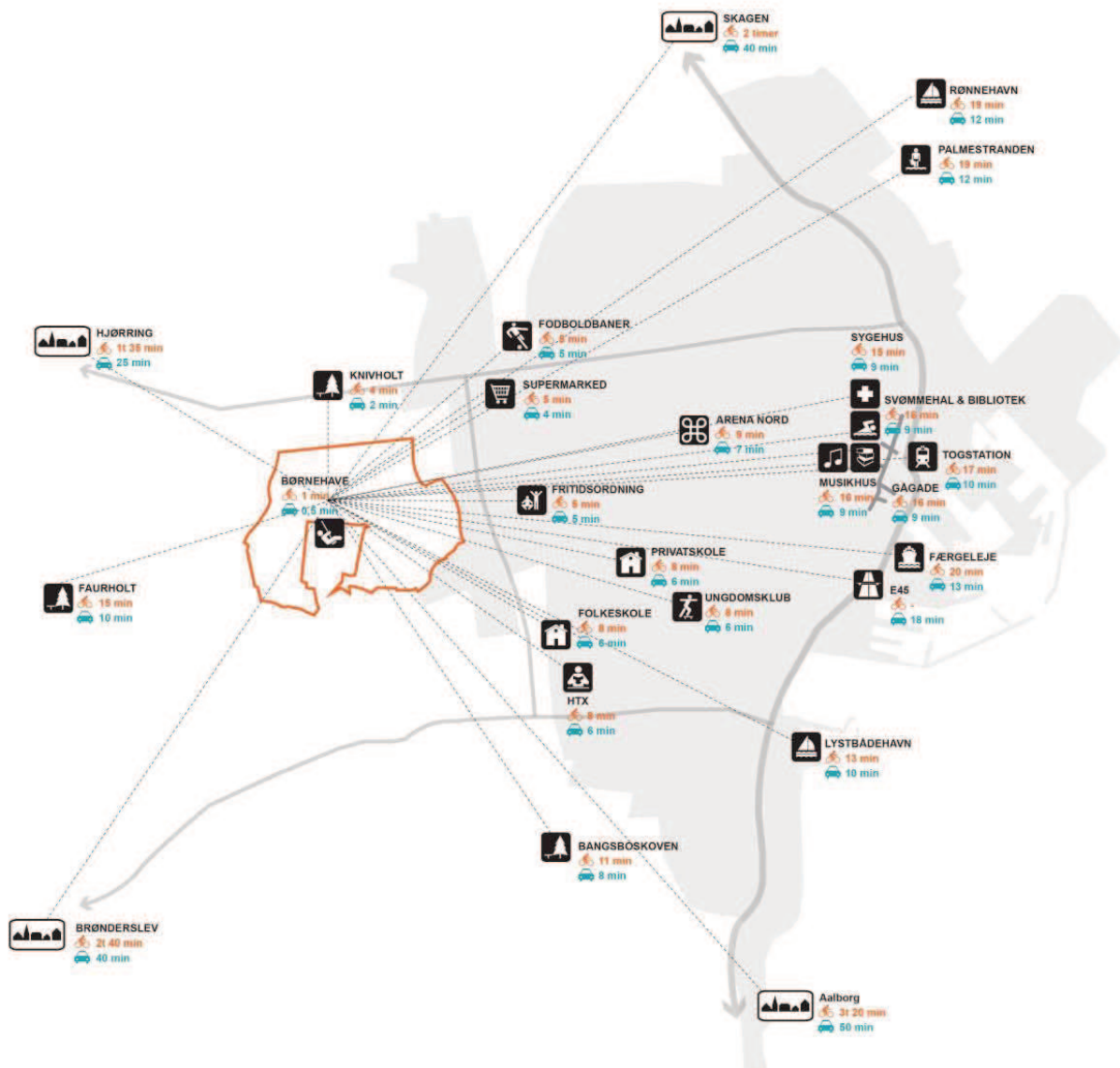
REKREATIVE MULIGHEDER

Byens rekreative mulighedskort karakteriseres ved fire koncentrationsområder:

1. langs en øst-vest gående akse gennem byen med havnens rekreative muligheder som det maritime ankerpunkt.
2. Området ved Palmestranden
3. Naturområdet ved Bangsbo
4. Aktiviteter ved Knivholt

I flowmæssige betragtninger står fraværet af synlig, attraktiv forbindelse mellem disse byens kulturelle højborgs frem. Havneområdet er blevet fysisk afkoblet bymæssigheden ved etableringen af den trafikerede gennemfartvej Europavej, hvorved centrum i overvejende grad mangler "det maritime islæt." Havet er i højere grad udslagsgivende ved Palmestrand og Bangsbo, hvor de rekreative udfoldelser kan "få våde fødder." Definerede, sammenhængende rekreative loops (rundture) i byen kan understøtte byens rekreativliv, og lade én oplevles føre til den næste.

► AFSTANDE I REEL REJSETID FOR HHV. CYKEL OG BIL TIL UDVALGTE DAGLIGESDESTINATIONER FRA FLADE BAKKER



BOLIGEN OG DET GRØNNE MELLEMRUM

Ser man på udbuddet af boligformer i Frederikshavn er billedet at halvdelen af byens beboere bor i enfamiliehus i åben-lav parcelhusområder. Etageboliger, lejlighedsblokke, rækkehus dobbelthuse og fiskerhusbebyggelsen udgør den anden halvdel af boligtilbuddet i Frederikshavn (ill. modsatte side).

Havnen udgør sammen med "erhvervsboulevarden" langs Hjørningvej de primære erhvervsarealer.

Halvdelen af Frederikshavns indbyggere bor i parcelhuse (04). Parcelhusene er typisk et typehus i ét plan med egen indkørsel og have. Udover parcelhuset er der flere områder i byen med lejelejligheder, der udlejes af boligselskaber. Dette gælder især blokke og rækkehuse (02+03). Der er tendens til, at inden de unge selv køber parcelhus, bor de fleste i lejlighed i centrum, hvor der er nem adgang til tog, færge og byliv. Dette er ofte private lejemål (01). Frederikshavn som stolt gammel fiskerby kommer bedst til udtryk i den charmerende fiskerhusbebyggelse, der fremstår autentisk i bystrukturen, der er tæt og labyrintisk (05). Fiskerhusene udgør kun en meget lille del af selve byen, men er meget populær og anderledes fra resten af boligudbuddet.

Parcelhuset er en meget praktisk, privat og tryk boligform.

Den er let tilgængelig, men meget anonym. Store dele af parcelhusområderne er karakteriseret ved at være kedelige og uinspirerende uden de helt store sociale relationer. Der er en mangel på flere attraktive og indbydende boligområder.

Flere eftertragtede, og dyrere, villaområder har udsigt til havet, hvorfor havudsigten ikke udgør så stor attraktionsværdi alene - det er sædvanligt.

GRØNNE REKREATIVE OMRÅDER

Et fællestræk for alle boligtyper er manglen på naturlig rekreativ karakter trods Frederikshavns nærhed til det smukke morænelandskab - at boligen blander sig med naturen.

Byens vestlige afgrænsning udgøres overordnet set af et grønt bælte med hyppig skovrejsning. Et stort potentiale som rekreative lommer for byens indbyggere.

Indenfor byens afgrænsning er mindre grønne arealer strøet ud i en ret linje fra centrum og vestover. Områderne er store uudnyttede potentialer - disse kan profilere og kædes sammen for at udgøre et reelt attraktivt og rekreativt tilbud.



01

Karrøer i centrum
Ejer- og lejelejligheder
- detailhandel i stuen
2-4 etager

Billede | Danmarksgade



02

Blokke
Lejelejligheder
3-5 etager

Billede | Håndbækblokkene



03

Enfamiliehuse
Parcelhuse & villae
1 etage

Billede | Grønlandskvarteret



04

Rækkehuse
Ejer- og lejelejligheder
1-2 etager

Billede | Engparken



05

Fiskerhusbebyggelse
Tidligere fiskerhuse
1-2 etager

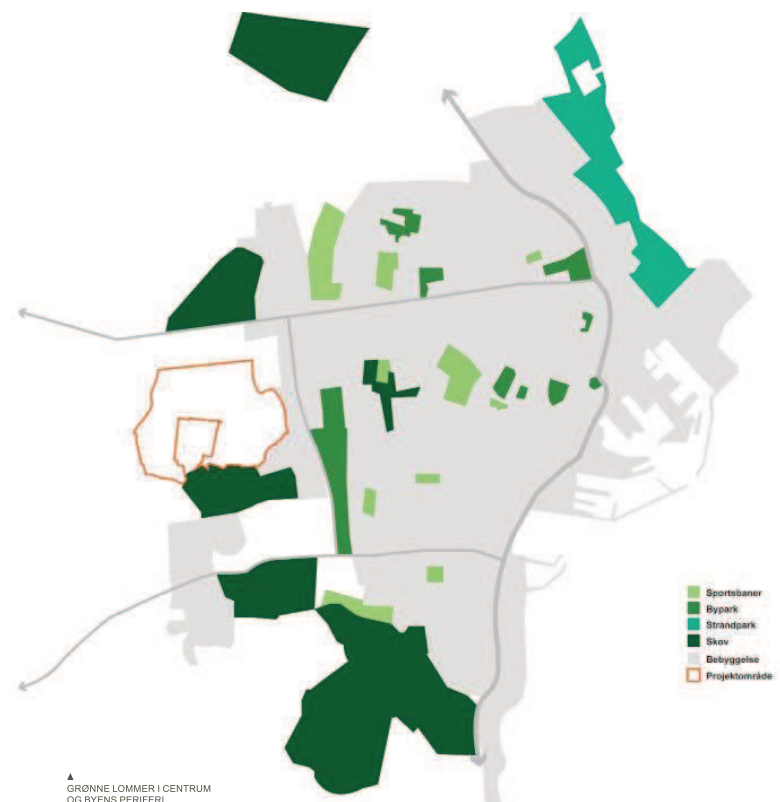
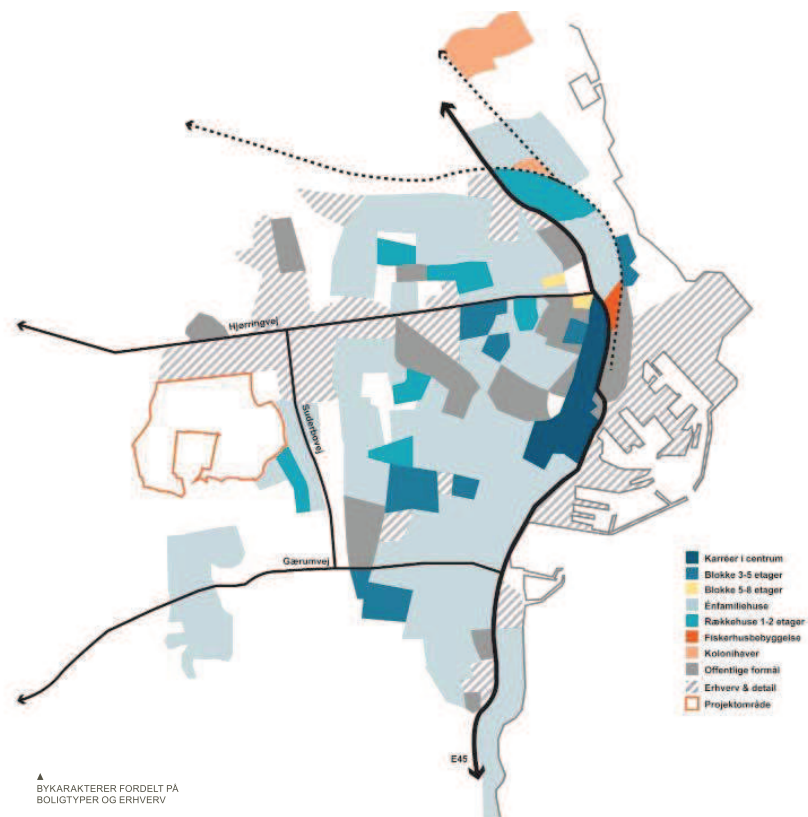
Billede | Fiskerkvarteret



06

Kolonihaver
Små fritidshuse
1 etage

Billede | Kåret



SKALA : OMRÅDET

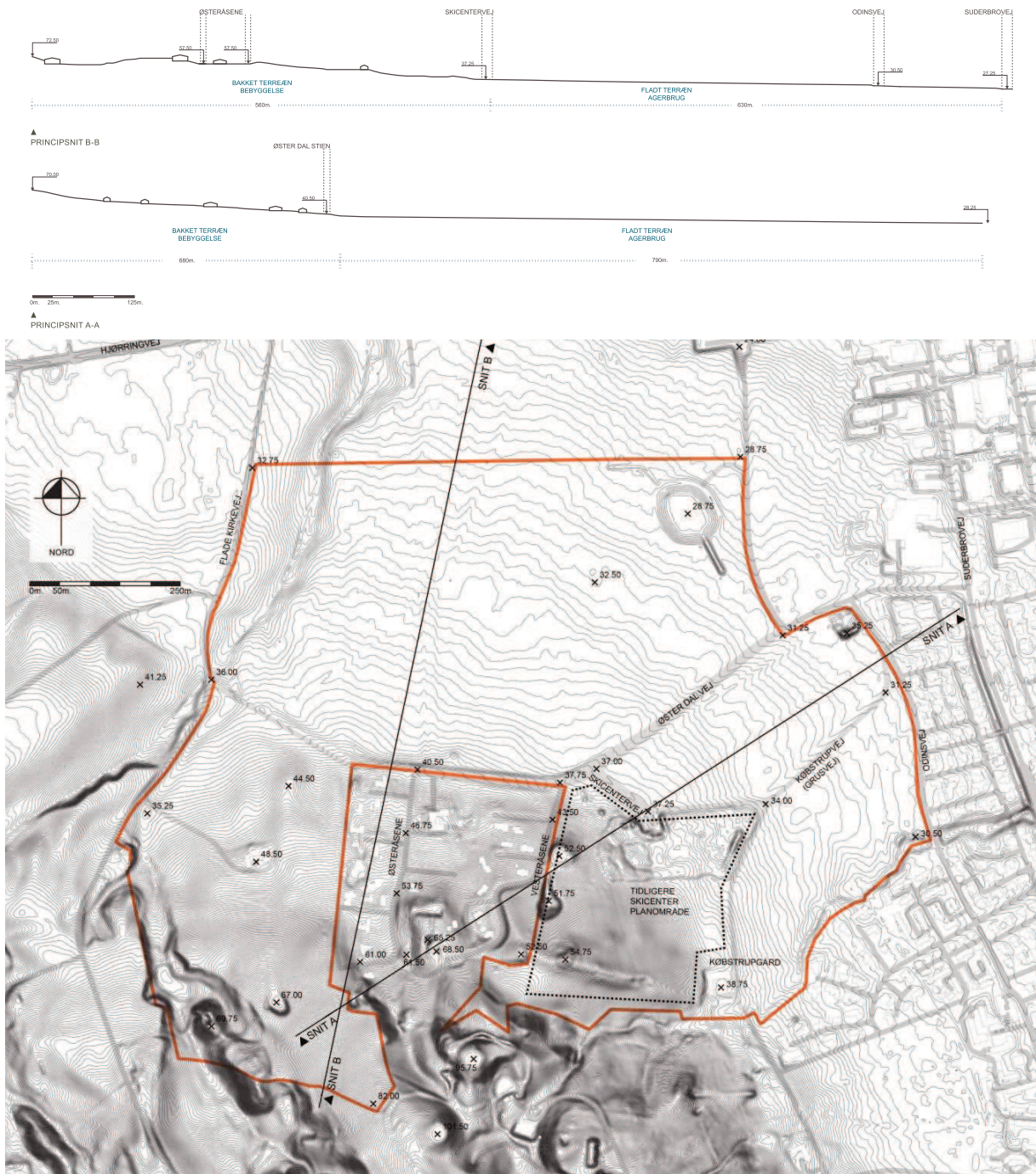
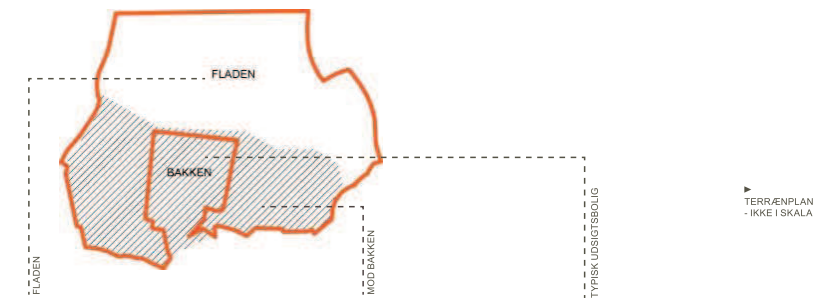
OMRÅDETS LANDSKAB

TERRÆN

Det lidt selvmodsigende navn Flade Bakker er objektivt set en meget præcis betegnelse - området består en flade og en bakke. Området flader ud mod nord mod Hjørringvej, men terrænet rejser sig gode 40 meter indenfor områdets afgrænsning mod syd.

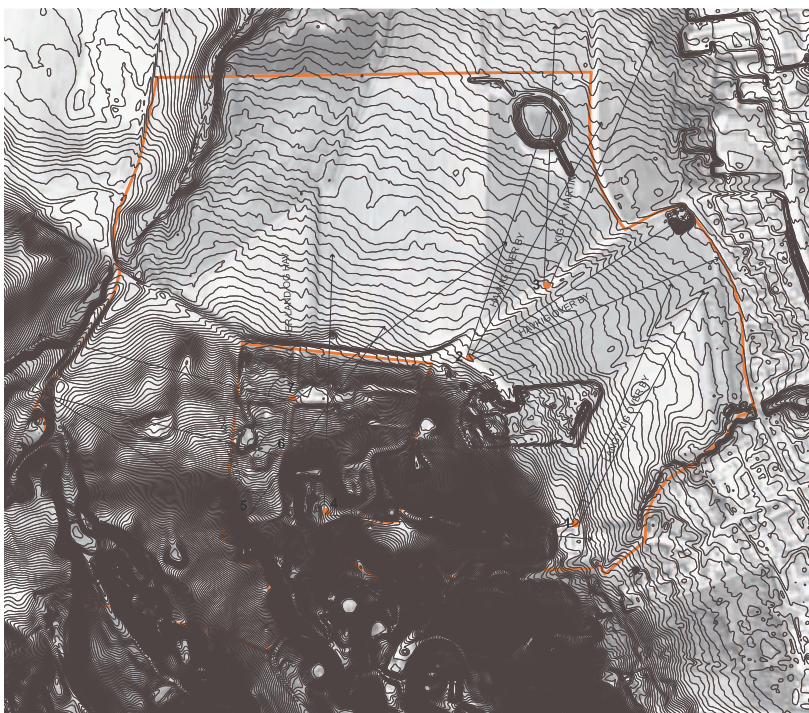
Flade Bakker er en del af det karakteristiske landskab i denne del af Vendsyssel. Morænebakken med stejle skrænter er skabt under den sidste istid og er bevokset med eng- og skovarealer.

AREAL : 98 HEKTAR



Skovrejsningen på bakken mod syd, danner en tydelig kant. På fladen ses høje og lave læhegn, de danner uigennemsigtige afgrænsende kanter på fladen, idet man fra bakken har udsigt henover disse.





UDSIGTSLINJER

Beplantning og terræn giver stor variation i, hvad man ser på og hvor langt øjnene kan se.

Fra størstedelen af bakkens arealer er der storslået panoramisk udsigt over by til hav. Mod vest udsigt over land. Lavereliggende områders udsigt afhænger af position i forhold til læhegnene.

De laveste områder har ikke udsigt ud over områdets afgrænsning og det er derfor relevant at indarbejde andre herlighedsværdier.

01

Langt kig over by



02

Havkig over by



03

Kig på Martin



04

Havudsigt over by



05

Kig over land og hav



06

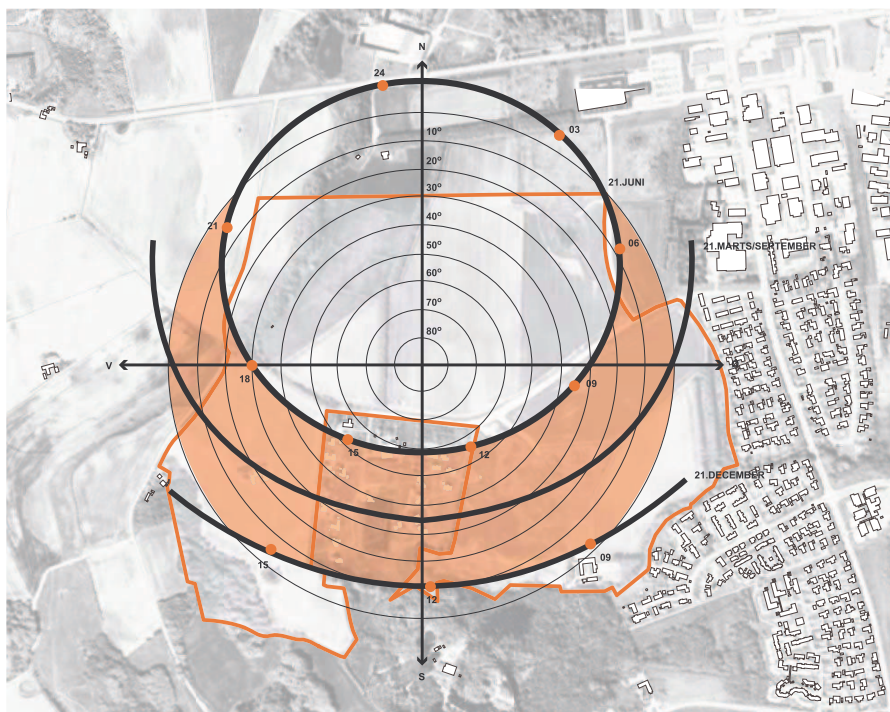
Kig over land og hav



07

Kig over land





SOLDIAGRAM

Helhedsplanen udfordres af, at udsigt og solretning er modsatrettede. Mens man primært har udsigt mod nord, ligger man delvist i skygge af højdedragene mod syd.

Soldiagrammet er vist for danske breddegrader.

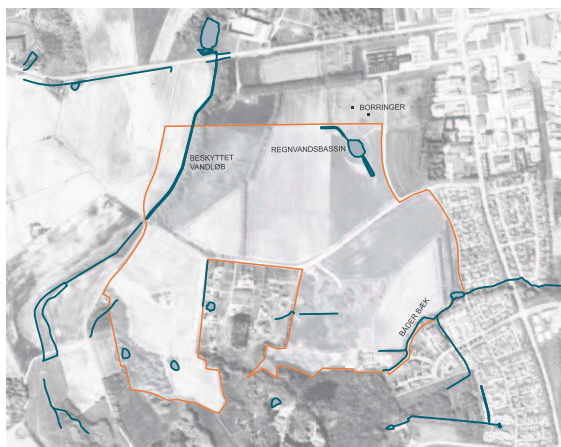


BINDINGER

En række bindinger kan have indvirkning på områdets udformning.

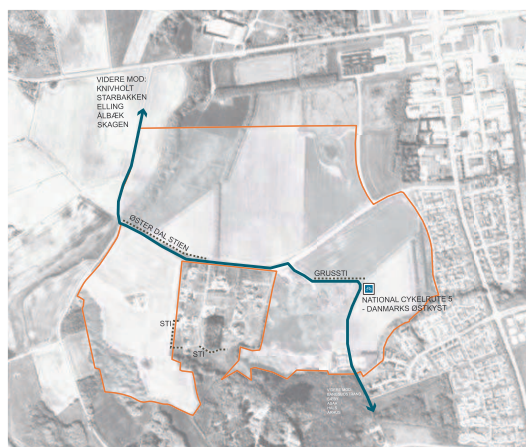
Nærværende projektet har ikke til opgave at rette sig efter gældende lokalplaner, men snarere udfordrer indholdet af disse med helheden som mål.

- Beskyttet natur - overdrev
- Skovbyggelinie
- Forurenet jord
- Fredskov
- Beskyttet vandløb
- Kystzonelinie
- Lokalplaner
- Projektområde



VAND I OMRÅDET

Nordøst i området ligger et åbent regnvandsbassin udgravet i terrænet. Bassinet kan med fordel tildeles en mere rekreativ karakter ved ændring af profil og beplantning. Desuden findes et antal mindre vandløb og søer, dog uden særlige synlighed i området idet de fleste er skjult i beplantning.



STI- OG CYKELRUTER

Den nationale cykelroute 5 går via Købstrupvej i syd gennem området for at fortsætte via Flade Kirkevej mod nord. Øster Dal Vej har cykelsti i begge retninger og Øster Dal Stien forbinder området mod vest for gående og cyklister.



VEJSTRUKTUR

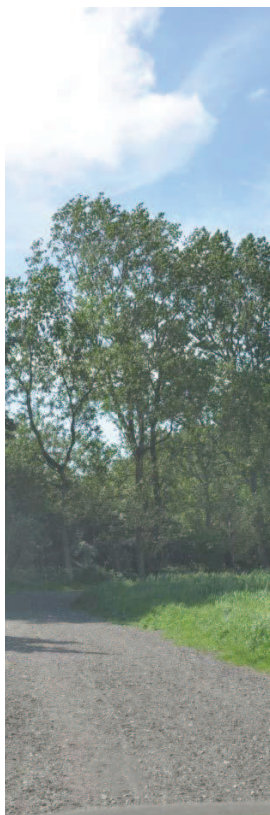
Flade Bakker betjenes i dag primært af vejadgang fra Suderbrovej (nord-syd forbindelse i byen) via Øster Dal Vej. Sekundært er der mulighed for adgang via grusvejen Købstrupvej.

Nord for området løber den store indfaldsvej Hjørringvej med rigt udbud af storskala handel.

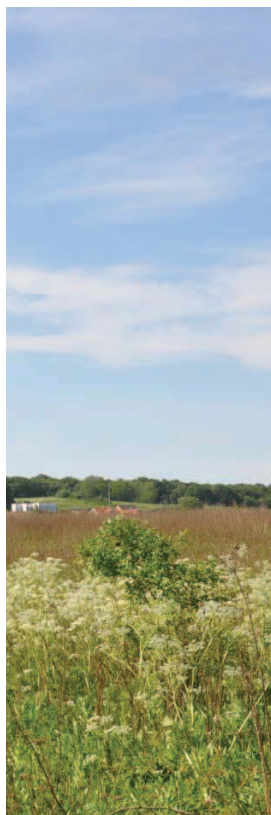
Flade Kirkevej tangerer området mod øst og en oplagt forbindelsesvej til et fremtidigt boligområde.



▲ ØSTER DAL VEJ



▲ KØBSTRUPVEJ



▲ UDSIGT OVER MARKAREALER



▲ REGNVANDBASSIN



▲ ANVISNINGER REKREATIVE STIER

VISION



01 EN DEL AF byaksen

VISIONSPUNKT 1 : FLADE BAKKER ER ET STED PÅ XX OG EN NATURLIGT INTEGRERET DEL AF BYEN FREDERIKSHAVN

- SOM PERLER PÅ EN SNOR SKAL EN ØST-VEST-GÅENDE AKSE STYRKES SOM BYENS PRIMÆRE UDVIKLINGSOMRÅDE. FRA MARITIME OPLEVELSER VED HAV TIL GRØNNE OPLEVELSER I SKOVEN

02 ET REKREATIVT KNUDEPUNKT

VISIONSPUNKT 2 : FLADE BAKKER ER ET MEKKA FOR AKTIVITETER UNDER ÅBEN HIMMEL

- FOR LØBEREN, FOR HUNDELUFTEREN, FOR BØRNEFØDSELSDAGEN, FOR RIDEKLUBBEN, FOR DYREELSKEREN, FOR EKSTREMSPORTSUDØVEREN, FOR HENDE DER BARE GERNE VIL SIDDE LIDT ALENE UDENFOR

04 ET REELT ALTERNATIV

VISIONSPUNKT 4 : FLADE BAKKER ER ET OPLAGT BOSÆTNINGSVALG FORDI DET GÆNGSE BOLIGLIV UDFORDRES HER

- NYE BOFORMER, NYE MÅDER AT SKABE GRØNNE BOLIGER. FÆLLESSKAB EN OPLAGT LIVSLEDSAGER

03 DEN GRØNNESTE BYDEL

VISIONSPUNKT 3 : FLADE BAKKER ER REGIONENS GRØNNESTE BYDEL

- EN BANNERFØRER OG HØJBORG FOR GRØN NATUR, GRØNNE HUSHOLDNINGER, GRØNT ENERGIFORBRUG OG KLIMATILPASNINGER

05 MIT LIVS BOSTED

VISIONSPUNKT 5 : FLADE BAKKER ER ET STED, HVOR JEG KAN BO HELE MIT LIV

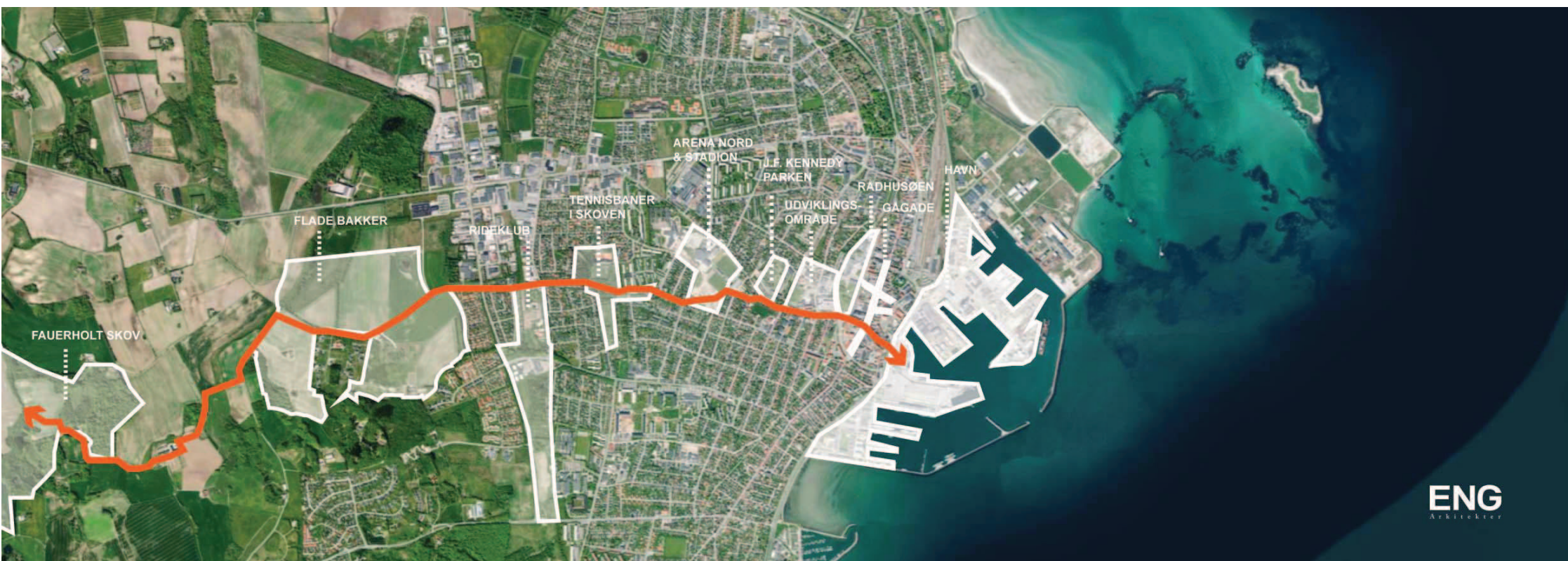
- TRYGGE RAMMER FOR KAMMERATLIG LEG, UNGDOMMELIG ENTUSIASME, DET VOKSNE FÆLLESSKAB, DE AKTIVE SENIORER OG NÅR DET SKAL GÅ LIDT LANGSOMMERE



JEG HAR VALGT FLADE BAKKER FORDI...



▲
ATTRAKTIVITETER
FORBUNDEN MED FREMTIDIGT
FLADE BAKKER



ENG
Arkitekter

▲
BYAKSEN
- FREDERIKSHAVNS
BYMESSIGE CENTRALNERVE

FORBIND BYEN PÅ TVÆRS

Forudsætningen for et attraktivt boligliv i Flade Bakker er sikringen af attraktive, logiske forbindelser til byens centrum.

Byaksen er en byforbindelse med en stærk identitet og fortætning af byfunktioner for gående/cyklende og på sigt er der muligt at skabe et yderligere spor primært forbeholdt bilister.

Byaksen kæder byens centrale rekreative lommer sammen som perler på en aktiv, oplevelsesrig og energisk forbindelse - en totaloplevelse af Frederikshavn som er andet og mere end summen af de enkelte oplevelser

Byaksen kobler bybevægelsen og byfunktioner sammen - her er alt hvad du mangler

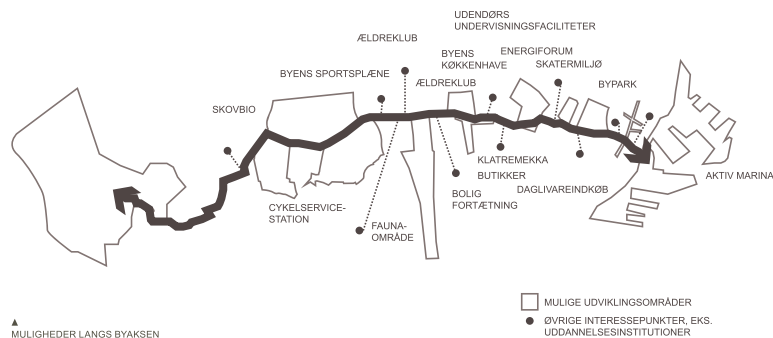
Byaksen skal være med til at gøre Frederikshavn kystnær igen

Byaksen skal stråle ud i tilstødende områder og være centralnerven i det Frederikshavnske byliv

Byaksen defineres af tilstødende grønne frirum, spændende alternative boliger i tæt by og grønne skove, butikker og byfunktioner.

Byaksen er et eksperimentarium på bymæssig-kickstart - en arena for nye konstellationer mellem nyt og gammelt, mellem midlertidigt og permanent.

Flade Bakker er en naturlig del af Byaksen og er byens byskov.



FORBIND BLÅ/GRØNNE OPLEVELSER PÅ RUNDTUR

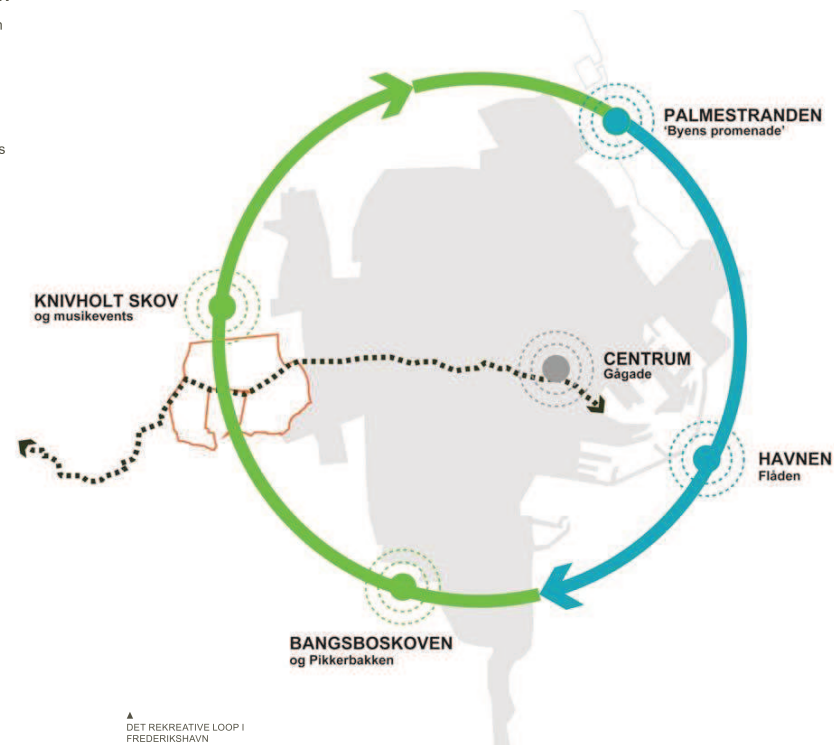
Skab sammenhæng mellem byens rekreative højborg, som ligger i periferien af byens centrum.

Det foreslås, at byens rekreative profil styrkes ved at sammentænke hav- og naturoplevelserne i sammenhængende cirkler.

Således er kultur- og naturdestinationerne ikke nødvendigvis endepunkter, men i stedet del af rundture.

Målet vil være at øge dynamikken og sundheden i indbyggernes fritidsliv og tænke i koblingsoplevelser - oplevelser der åbner dine øjne for nye muligheder.

Flade Bakker vil potentielt blive del af dette rekreative loop og kan med fordel danne krydsfelt mellem Byaksen og den blå/grønne oplevelsescirkel.



TÆNK SKOVENE SAMMEN

Oplandet til Frederikshavn udgøres for en stor del af store og velholdte skovrejsninger.

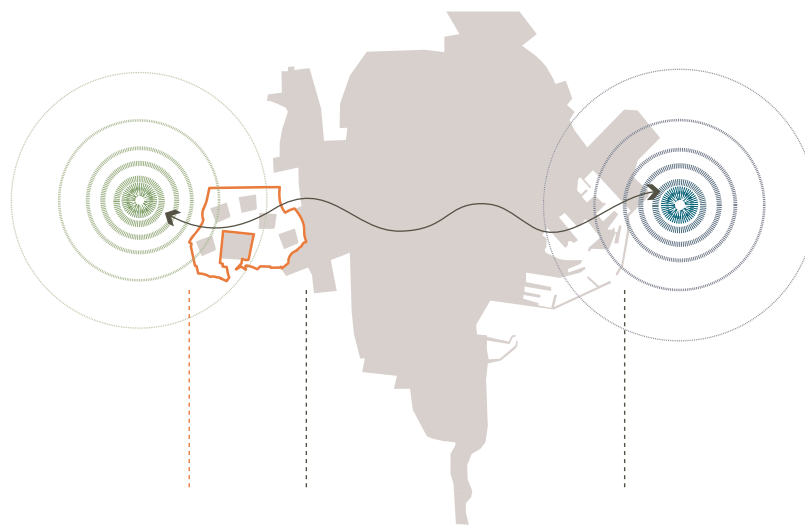
Visionen er, at tænke disse skovarealer sammen, så Frederikshavn omkredses af et frodigt, kuperet landskab - at fremme adgangen til offentligt tilgængelig skov med rekreative muligheder.

Som en historisk note fortælles, at bakkerne oprindeligt må have været dækket af skov, hvilket de mange gårdnavne med efterleddet "-holt" vidner om, eks. Knivholt og Fauerholt



▲ VISION FOR SAMMENTÆNKNING
AF GRØNT SKOVBELTET SOM
BYENS LANDSKABELIGE
INDRAMNING





NATURTYPER



STYRK OPLEVELSEN AF AT BO I NATUR

Det landskabsmæssige oplevelsesbillede af Frederikshavn udspringer sig mellem grønne landskabskarakterer (skov, eng, agerbrug) og den blå natur (hav, havn, øer)

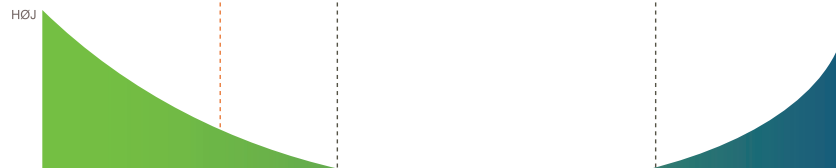
Ser man på intensiteten af naturoplevelsen i dag i Frederikshavn, "opløses" det naturens frodighed ved bygrænsen. Frederikshavn er en passet og plejet arena for parcelhuse. Hverken grøn eller blå natur er i en særlig høj grad repræsenteret i byens karakteristik.

For fremtiden foreslås det, at man i højere grad arbejder mod at inddrage oplevelsen af hav og natur i bybilledet. Udviklingen af Flade Bakker kan med fordel bidrage til grønne synergier mellem by og land - en udvidelse af byen på det grønnes præmis.

Fra kysten er der potentiale til på sigt at nedbryde/omforme barrieren mellem havn og by - og muligvis integrere havudsigtsboliger, såfremt dette kan fungere i sameksistens med et aktivt havneerhverv.

OPLEVET NATURINTENSITET

I DAG



FREMTID



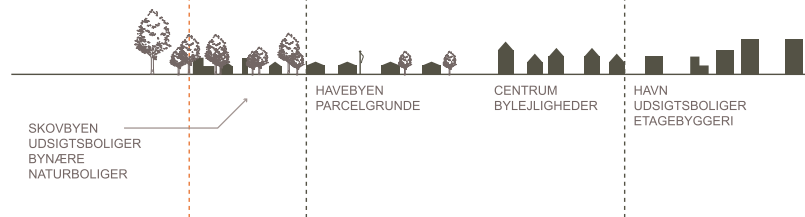
► OPLEVELSESPROFILER
FOR NATUROPLEVELSER I
FREDERIKSHAVN

BOLIGTYPOLOGI

I DAG



FREMTID



HELHEDSPLAN



00 MASSEN

UDGANGSPUNKT
SKABELSE AF TÆT GRØN STRUKTUR

FORBEREDELSE AF OMRÅDET - EN METAMORFOSISK SKALASKABER

01 MELLEMRUMMET

RYDNINGER
REGULERING AF TÆTHED

KVALITETSSIKRING (REKREATION, BINDINGER, UDSIGT MV.)

02...BYGGEZONER

LYSNINGER
BEBYGGELSE

SKABELSE AF BOLIGLIV

▲
LANDSKABSKONCEPT



DEN OVERORDNEDE STRUKTUR

LANDSKABSKONCEPT

Landskabsmæssigt rummer området som tidligere beskrevet en række landskabelige potentialer, som er udgangspunktet for landskabskonceptet. Ideen er at udlægge et nyt rekreativt område med både skov og enge, som skal fungere som en ny forstærket grøn og rekreativ afgrænsning vest for Frederikshavn. Formålet er at forstærke områdets særlige terræn, natur og udsigt. Ideen er, at hjælpe området ved at skabe sammenhæng mellem de eksisterende natur og skovområder, samt skabe et øst-vestgående link gennem byen via byens eksisterende grønne oaser, som afsluttes i et større grønt område. Således spændes byen ud mellem havet mod øst og den grønne skovgrænse mod vest.

Beplantningsmæssigt er der arbejdet med et enkelt greb primært bestående af skov og eng. Skoven er en forlængelse og sammenknytning af skovområderne nord og syd for området. Skoven skal indeholde en variation af beplantning, således den kommer til at fremstå med stor diversitet. Ligeledes skal beplantningshøjden variere, således beplantningen nedtrappes i højden mod områder med bebyggelse for derved at opnå optimale sol- og udsigtsforhold.

De grønne rum varierer fra den tætte skov til lysningerne, skovbrynet og de åbne engområder. Dette er på den ene side med til at skabe en variation i den landskabelige oplevelsen af området, men skaber også forskellige byggemuligheder, således hvert område får sin egen identitet/brand.

De grønne kiler med vild eng, som gennemskærer området, skal sikre udsigten til byen og ikke mindst havet via lange kig.

BEPLANTNING

Der tages udgangspunkt i en enkel økologisk tilgang, som skal skabe et område med stor biodiversitet. Dette skal blandt andet ske gennem en jordanalyse af området, der bidrager til valg af beplantning, der naturligt passer til områdets forskellige jord-, skygge- og vindforhold. Hermed reduceres driftomkostningerne betragteligt. Denne tilgang er praktiseret i flere svenske byer med stor succes.

STRUKTUREN

Områdets forskellige landskabelige kvaliteter skaber variation og brander de enkelte bebyggelsesparceller. Området indeholder på nuværende tidspunkt tre typer bebyggelsesparceller, som alle har forskellige kvaliteter – skov, eng og udsigtsparcellerne.

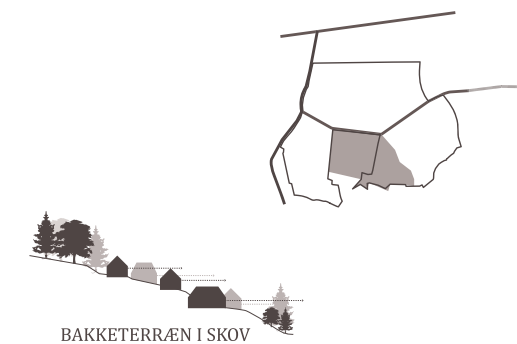
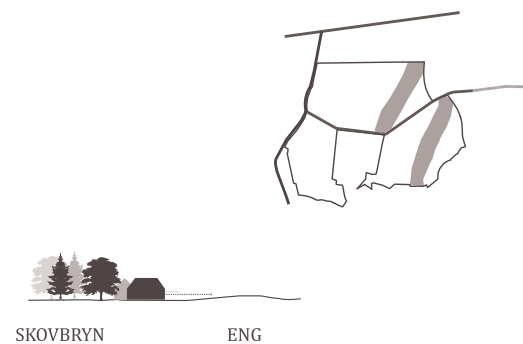
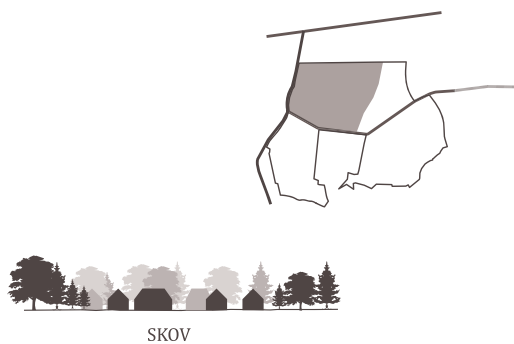
Skovparcellerne er placeret i lysninger i skoven i den nordlige flade del af området og disse parceller har en stor del af fællesskabet omkring adgangsvejen og nærheden til skoven. I skovparcellerne bor man tæt på byen men midt i skoven.

Engparcellerne ligger mod engen i den østlige del af området og her ligger bebyggelsen i skovbrynet på kanten af de grønne kiler med eng. Her er der tæt kontakt til de åbne engarealer og kig mod byen.

Udsigtsparcellerne ligger på den nordøstlige side af højdedraget mod syd og her er der udsigt udover området, byen og havet. De enkelte parceller kan indeholde enkelte eller flere typer af bebyggelse både bolig, institutioner eller liberalt erhverv. Det centrale i forbindelse med parcellerne er deres kvaliteter og de generelle principper der gælder for dem.

◀
HELHEDSPLAN FOR FLADE
BÅKKER

BEBYGGELSESTYPER



SKOVPARCELLER

> Det læskabende rum
Skovparcellerne ligger midt i skoven bestående af forskellige skovtyper. Her er hjemmehørende arter af eg, fyr, lærk, bøg, birk, røn og løn, der tilsammen skaber et særligt udtryk med høje stammer og tæt beplantning. Her bor du i sammen med andre i små lysninger i skoven.

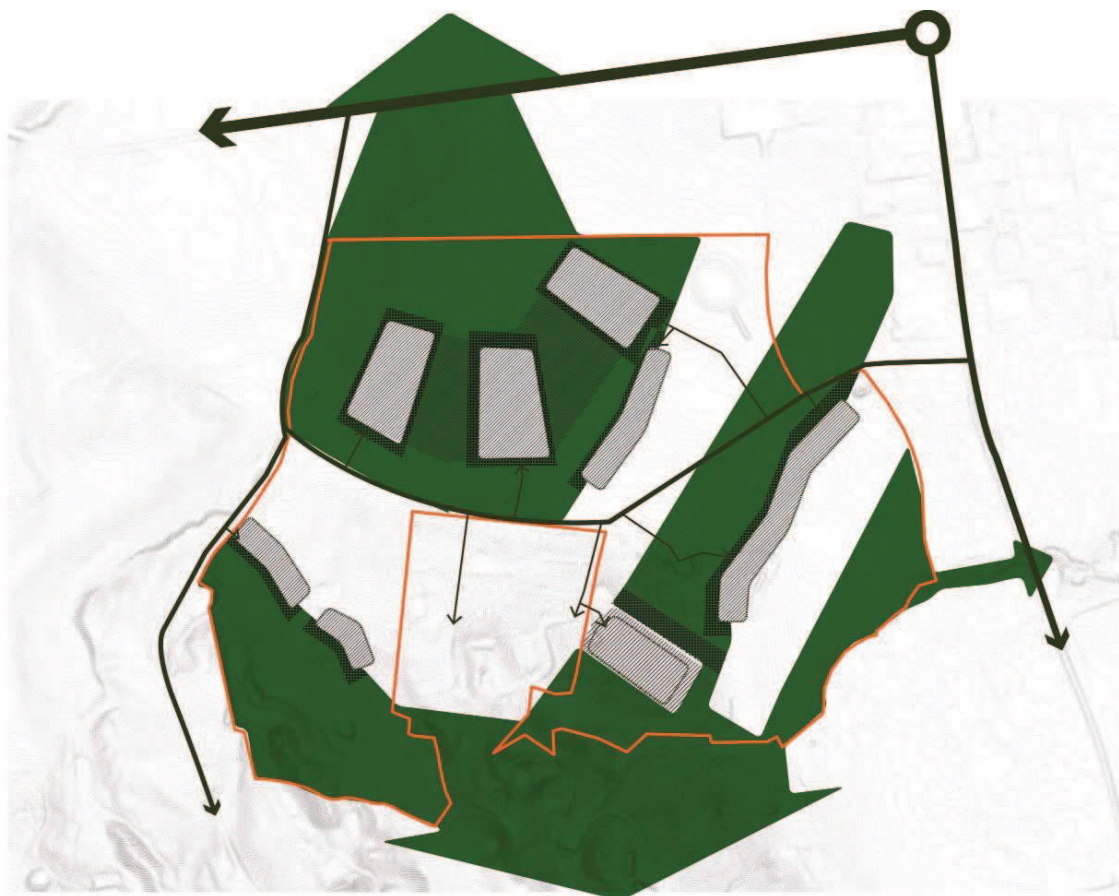
ENGPARCELLER

> Det åbne rum
Engparcellerne ligger i skovkanten, men har fornemmelsen af "luft omkring sig" med beliggenhed ud til det åbne englandskab, hvor forskellige typer af blomstrende enggræsser, varierede plantninger af bærhaver, frugtlunde og læhegn.

UDSIGTSPARCELLER

> Udsigtssummet
Udsigtsparcellerne findes på skråninger i landskabet, hvor udsigt over lavereliggende terræn til horisonten er karakteristisk. Landskabeligt har områderne ryg af høj skov og lav beplantning mellem bebyggelsen, der tillader udsigt over og mellem lavere bebyggelse, samt snoede forbindelser med trappestier.

BYGGEZONERS PLACERING OG FUNKTIONER



SKOVPARCELLER

PRINCIPPER FOR BEBYGGELSE I SKOVOMRÅDER

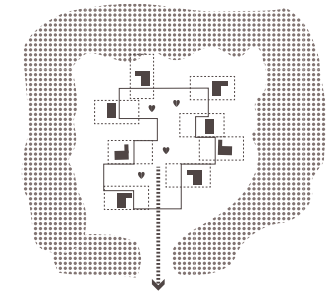
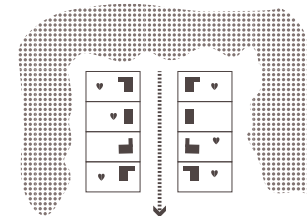
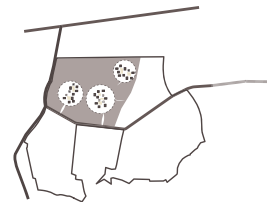


PRINCIPPER

Bebyggelse i skovområderne opbygges omkring "det fælles initiativ" - her bliver den traditionelle forhavs og blinde villavej aktiveret som fælles rum for bebyggelsens beboere - et moderne boligkollektiv i skovens dybe stille ro.

Skovparcellerne dannes som:

- tæt-lav/åben-lav bebyggelse
- klynger omkring et socialt "shared space" - et delt rum for både samvær og forskellige trafikkanter
- parceller, hvor den ene halvdel af privat grund indgår som fælles aktivitetsområde
- parceller, hvor den anden halvdel af privat grund har større privat karakter og orienterer sig mod den omgivende skov.
- private grunde der naturligt "fletter sammen" med skovbunden - ingen hegn, hække o.lign.

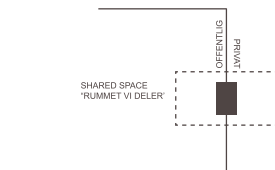


=



BØRNEFAMILIEN MED HVER SIN TOPTUNEDE Udstyrspakke PÅ PARCELLEN

▲ TYPISK PARCELHUSOMRÅDE I DAG



▲ FØRESLÅET NY FÆLLESSKABSDANNELSE OMKRING PARCELLER



▲
PRINCIPSNIT - SKOVBEBYGGELSE 1:500





▲
COLLAGE AF ENGOMRÅDET MED REGNVANDSBASSINET.
I BAGGRUNDEN SES UDSIGTSBOLIGERNE.

ENGPANCELLE

PRINCIPPER FOR BEBYGGELSE I ENGOMRÅDER

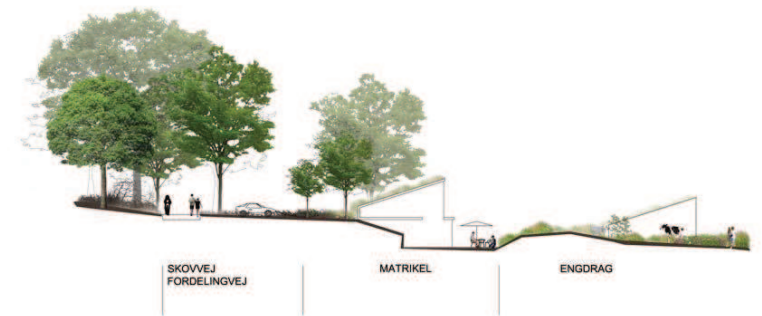
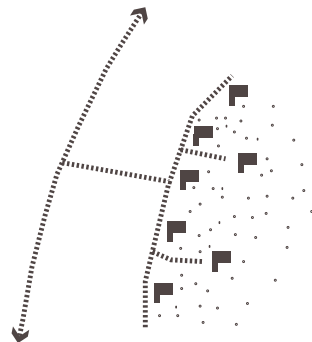
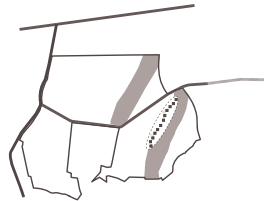


PRINCIPPER

Bebygninger i engområder skal formidle overgangen mellem bagvedliggende skov og det åbne engdrag. Her kan man rygge dækket og en klar orientering mod engens bløde, mangfoldige landskab med rigt dyreliv.

Engparceller kendetegnes som:

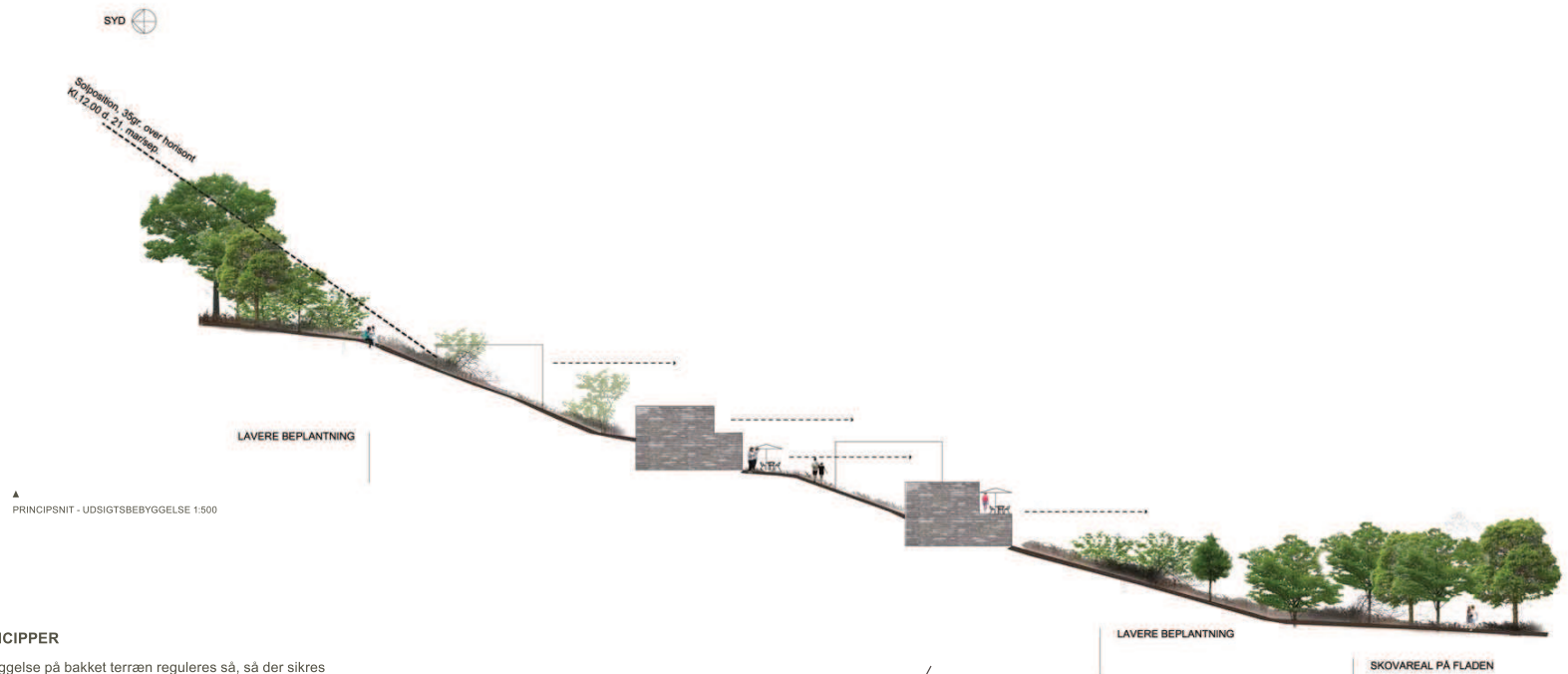
- åben-lav bebyggelse i skovbrynet
- naturgrunde, hvor bebyggelsen har mindst muligt fodaftryk
- boliger der arbejder sig "ind i eng-tæppet"
- private, plejede uderum etableres maks. 5 meter ud fra bygning.
- fordelingsvej "gemt" i skovbrynet - kamstruktur
- enkelte boliger fremskudt i engen



▲
PRINCIPSNIT - ENGBEBYGGELSE 1:500

UDSIGTSPARCELLER

PRINCIPPER FOR BEBYGGELSE I
UDSIGTSOMRÅDER



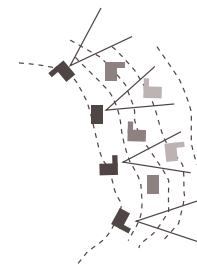
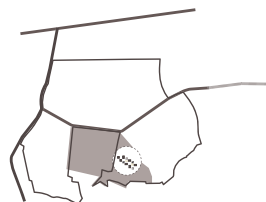
▲
PRINCIPSNIT - UD SIGTSBEBYGGELSE 1:500

PRINCIPPER

Bebygelse på bakket terræn reguleres så, så der sikres udsigtsmuligheder fra alle matrikler. Her er særligt fokus på boligernes placering i plan, hvor forskudte boliger på skråningen giver de bedste udsigtsmuligheder mod nord, og samtidig sikrer mest muligt sol fra syd (over bakketoppen).

Boligerne karakteriseres ved:

- åben-lav bebyggelse
- matriklerne skal så vidt muligt ikke "planes" ud ved opfyld/udgravning, boliger arbejder med (ikke mod) terræn.
- ved foden af bebyggelsen arbejdes med lavere beplantning, der gradvist møder skoven på fladen for at sikre udsigt
- den nederst udsigtsbolig placeres, så der er udsigt over skoven.



TRAFIK- OG STISTRUKTUREN

Skovparcellerne vejbetjenes fra Øster Dal Vej via boligveje. Øster Dal Vej føres ud til Flade Kirkevej, således det er muligt at komme til området både fra øst og vest.

Engparcellen syd for Øster Dal Vej benytter Skicentervej, som forlænges parallelt med Øster Dal Vej. Udsigtsparcellen mod øst vejbetjenes fra Østeråsene via en boligvej og udsigtsparcellerne mod vest vejbetjenes fra Flade Kirkevej via en boligvej.

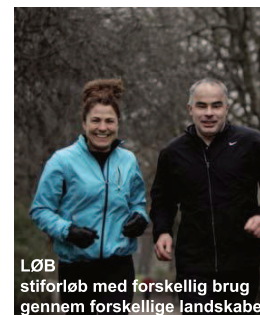
Vejene skal have en enkel og smal vejprofil uden fortov og cykelsti. Alle veje kan, som en del af byggemodningen, etableres som grusveje. Etableres der institutioner eller liberalt erhverv, skal parkeringspladserne have et grønt udtryk, gerne som græsarmring.

STIER

Alle bebyggelsesparcellerne er bundet sammen af områdets stisystem, så det er let at komme rundt i området for de bløde trafikanter. Stisystemet ligger som et net i området og forbinder området både med skovområderne mod nord, vest og syd samt byen og havnen mod øst. Som en del etableringen af den grønne struktur i området skal det overordnede stinet etableres, således områdets rekreative potentialer kan benyttes. I denne fase etableres der fællesstier, som kan benyttes af alle, både gående, cyklende, ridende osv.



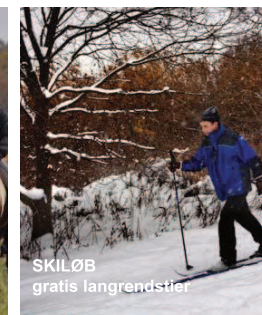
UNDERSVISNING
spejder, naturskole osv.
ruter, der forlænger Knivholt



LØB
stiforløb med forskellig brug
gennem forskellige landskaber



RIDESTIER
til brug for de nærliggende
rideskoler



SKILØB
gratis langrendstier

STITYPER

> I realiseringen af Flade Bakker er det oplagt at arbejde med forskellige stityper med forskellige karakteristikker og indhold. Aktive ruter med interessante brugsmuligheder kan højne brugen af det rekreative område. Tænk desuden i stityper og tracéer, der giver udfordring i både sommer- og vinterhalvåret.

POTENTIALE PUNKTER*



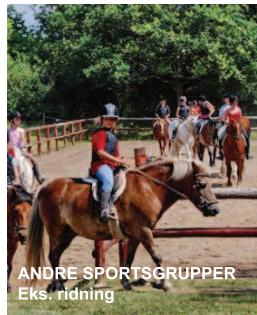
HISTORIEFORTÆLLING
Hyggelige arrangementer



ALLEMANDSRET
Frie teltpladser i skoven



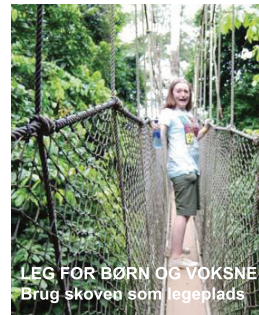
EKSTREMSPORT
Eks. mountainbike



ANDRE SPORTSGRUPPER
Eks. ridning



MØDESTEDER
Eks. hundeskove



LEG FOR BØRN OG VOKSNE
Brug skoven som legeplads



INSTITUTIONER
Hyggelige madpakkeladser

REKREATIVE PUNKTER

> De markerede potentiale punkter er rekreative knudepunkter i landskabet, hvor særlige udendørs aktivitetsmuligheder kan faciliteres. Mulighedspunkterne kan med fordel inddrages som nogle af de første anslag på aktivitet i Flade Bakker og udvides efter behov (se forslag til realisering i etaper).

ETAPEUDVIKLING

