

DOMMERPARKEN



MAJ 2014

MASTERPLAN FOR BYOMDANNELSESOMRÅDET I HAMMEL

INDHOLD



INTRO

Dette hæfte beskriver en Masterplan for, hvordan Byrådet i Favrskov Kommune ønsker at udvikle et centralt område i Hammel til et nyt bykvarter med boliger, liberalt erhverv og service - herunder et nyt plejecenter.

Hammel by har ca. 7.000 indbyggere og ligger kun ca. 25 km fra Århus i et naturskønt område og er således et attraktivt sted at bosætte sig. Byen har et aktivt handelsliv, skoler og fritidsfaciliteter. Med det nye bykvarter vil Hammel kunne tilbyde mange forskellige boligtyper og faciliteter centralt i byen.

Det samlede interesseområde, som Masterplanen beskæftiger sig med er ca. 20 ha. og indeholder eksisterende boliger, institutioner og erhverv samt tomme bygninger og arealer. Arealet som skal udbygges udgør ca. 10 ha., og skal udbygges i et antal etaper over en årrække. Området skal indledningsvis tilføjes en række midlertidige tiltag og grønne anlæg for at skabe liv og gøre det attraktivt for bosætning.

Fuldt udbygget vil bykvarteret indeholde mere end 300 boliger samt plejecenter med 75 plejeboliger, og vil med byrum og grønne træk forbindes med såvel Hammel midtby som byens eksisterende grønne områder.

LÆSEVEJLEDNING

Indledningsvis præsenteres i tekst og fotos de eksisterende forhold i det område, som Masterplanen omhandler, kaldet interesseområdet.

Herefter følger en kort beskrivelse af arbejdsprocessen internt i kommunen og i forbindelse med inddragelse af interessenter og borgere. Dette forarbejde dannede grundlag for skitsering og udarbejdelse af Masterplanen.

Konceptet og inspirationskilderne for det fremtidige bykvarter beskrives forud for præsentationen af indholdet af Masterplanen.

Præsentationen indledes med et overordnet afsnit om det fuldt udbyggede bykvarter, som følges op af en mere detaljeret beskrivelse af de enkelte delområder herunder højdeforhold, trafikstruktur og mulighed for indarbejdelse af bæredygtighedstiltag.

Afslutningsvis gennemgås, hvordan udbygningen af bykvarteret kan ske i et antal etaper. I dette kapitel fokuseres først på de tiltag, der iværksættes forud for opførelse af egentligt byggeri (etape 0), og som skal skabe liv i området og sætte gang i udviklingen. Det drejer sig om grønne anlæg, stier, midlertidige elementer og aktiviteter. Herefter følger illustrationer og beskrivelse af tre byggeetaper.

I 1. etape opføres plejecenter, adgangsvej og et nyt torv ved Anbækvej.

I 2. etape er vist et eksempel på de første boligbebyggelser – også på kommunale grunde – der indeholder både rækkehuse, punkthuse og byhuse, mens 3. etape fuldender udbygningen af det nye bykvarter.

INDLEDNING	04
EKSISTERENDE FORHOLD	06
PROCES	08
KONCEPT	10
 PLANENS INDHOLD	 12
• DELOMRÅDER	14
• HØJDER OG SNIT	16
• TRAFIK OG FORBINDELSER	18
• BÆREDYGTIGHED	20
 GENNEMFØRELSE	 22
• 1. ETAPE - PLEJECENTER	24
• 2. ETAPE - DE FØRSTE BEBYGGELSER	26
• 3. ETAPE - FULDT UDBYGGET OMRÅDE	28

INDLEDNING

BAGGRUND

Byrådet i Favrskov Kommune har udpeget et ældre erhvervsområde beliggende centralt i Hammel til "byomdannelsesområde", da store dele af området er tomt, og den største virksomhed Delika a/s lukker sine aktiviteter i området. Det samlede "interesseområde" afgrænses af Vadstedvej/Sallvej, Anbækvej og Industrivej og indeholder desuden to ejendomme øst for Anbækvej. Selve byomdannelsesområdet afgrænses som vist på kortet på modsatte side.

Favrskov Kommune har gennem en årrække opkøbt ejendomme på arealet, herunder Delikas, og vil 1. januar 2017 disponere over i alt ca. 66.700 m² af det samlede areal i interesseområdet på 200.000 m². I 2020 skal der opføres et nyt stort plejecenter på arealet som erstatning for de utidssvarende plejecentre "Skaghøj" og "Elmehøj" på den modsatte side af Anbækvej.

Plejecentret skal udgøre omdrejningspunktet i et nyt spændende og varieret bykvarter, og vil sammen med nye boligtyper, lettere erhverv, grønne arealer og urbane byrum tilføre Hammel mere byliv og rekreative tilbud.

Som et overordnet styringsredskab for udviklingen iværksatte Byrådet i 2012 udarbejdelsen af en Masterplan for det samlede interesseområde.

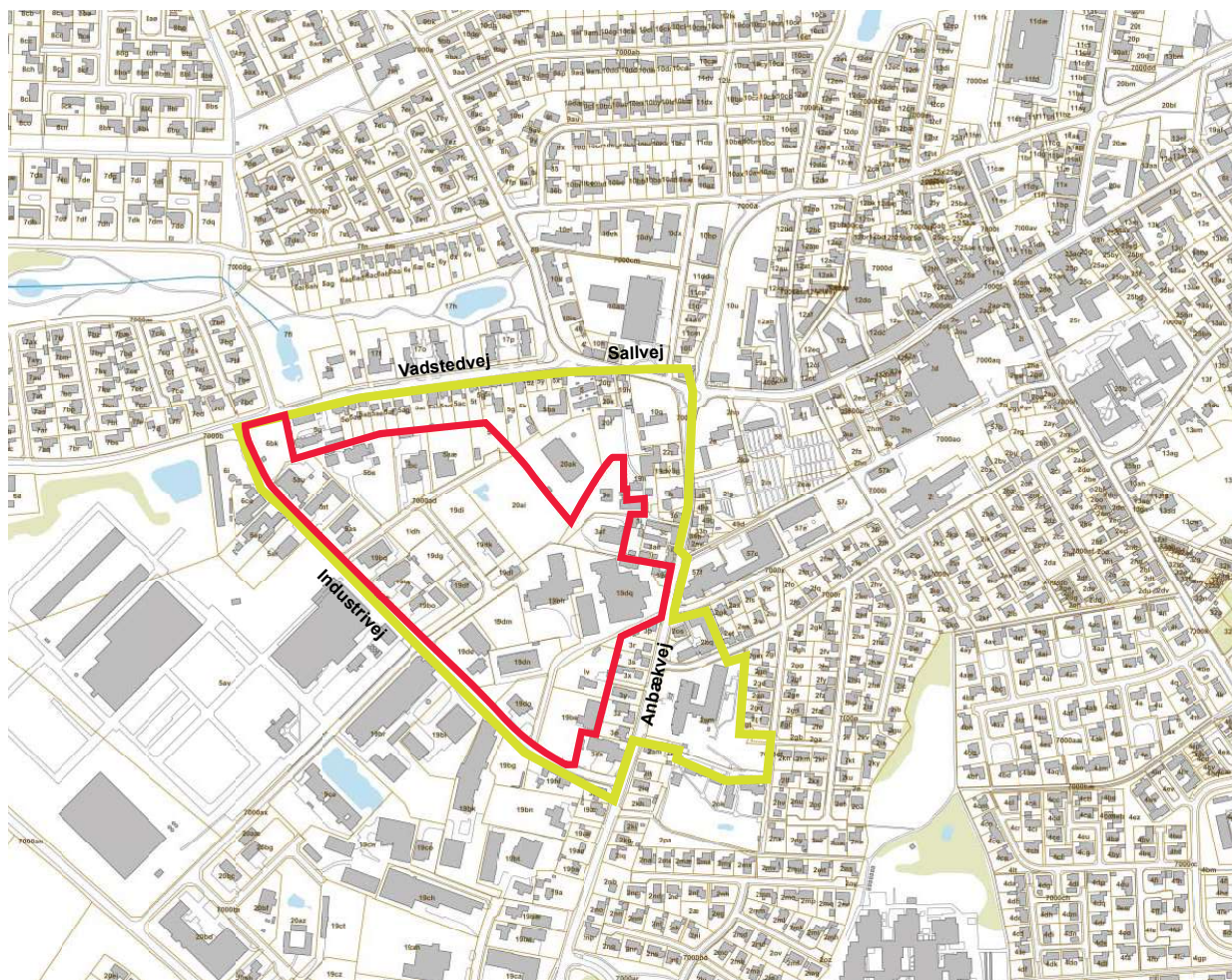
Interesseområdet indgår i et større områdefornyelsesprojekt, hvortil Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter har tildelt støtte. Masterplanen er et af flere igangværende planlægningsprojekter i Hammel.

"Et byomdannelsesområde er ifølge planloven et område, udpeget i kommuneplanen, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

Da der ofte er aktive virksomheder i et sådan byomdannelsesområde giver loven kommunerne nogle værktøjer til at håndtere bl.a. for høje støjniveauer med overgangsordninger. Der kan således laves lokalplaner, der tillader støjfølsom anvendelse af støjbelastede arealer i byomdannelsesområder, når det sikres, at støjbelastningen reduceres og tilpasses den nye anvendelse inden for en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år fra vedtagelse af lokalplanen".



BYOMDANNELSESMRÅDET LIGGER PÅ ET FALDENDE TERRÆN DER GIVER MULIGHED FOR FINE UDSIGTER TIL SKOVOMRÅDET NORD FOR BYEN



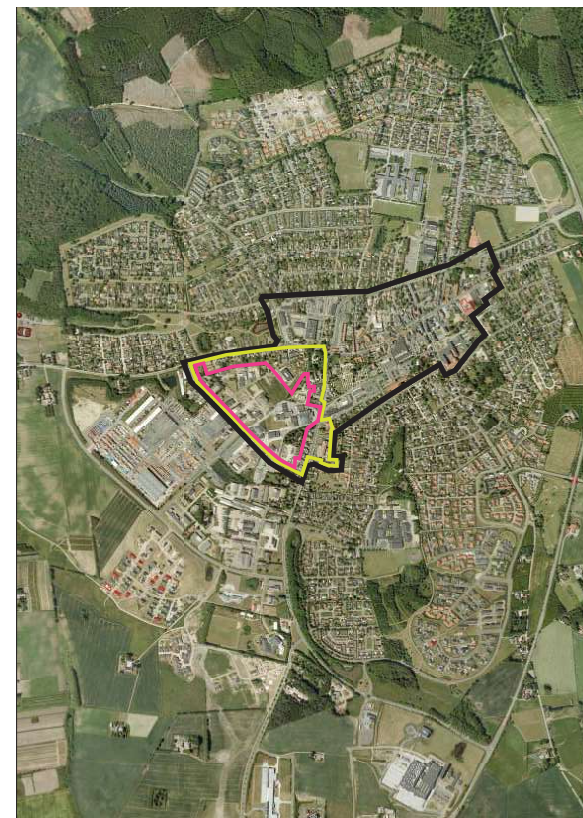
MATRIKELKORT MED ANGIVELSE AF BYOMDANNELSESOMRÅDET OG INTERESSEOMRÅDET

MASTERPLANEN OMFATTER FORUDEN BYOMDANNELSESOMRÅDET OGSÅ EN DEL AF NABOOMRÅDERNE

SIGNATURER:

- BYOMDANNELSESOMRÅDET
- INTERESSEOMRÅDET
- OMRÅDEFORNYELSEOMRÅDET

INTERESSEOMRÅDET OG BYOMDANNELSESOMRÅDET ER EN DEL AF ET OMRÅDEFORNYELSESPROJEKT FOR EN STØRRE DEL AF HAMMEL



LUFTFOTO OVER HAMMEL MED DE 3 OMRÅDER

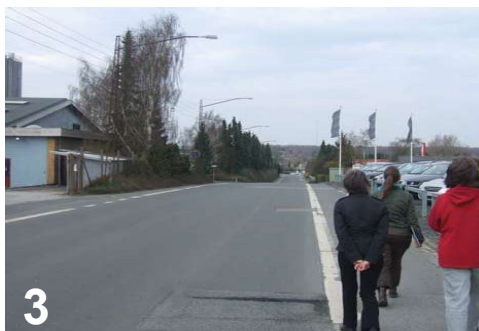
EKSISTERENDE FORHOLD



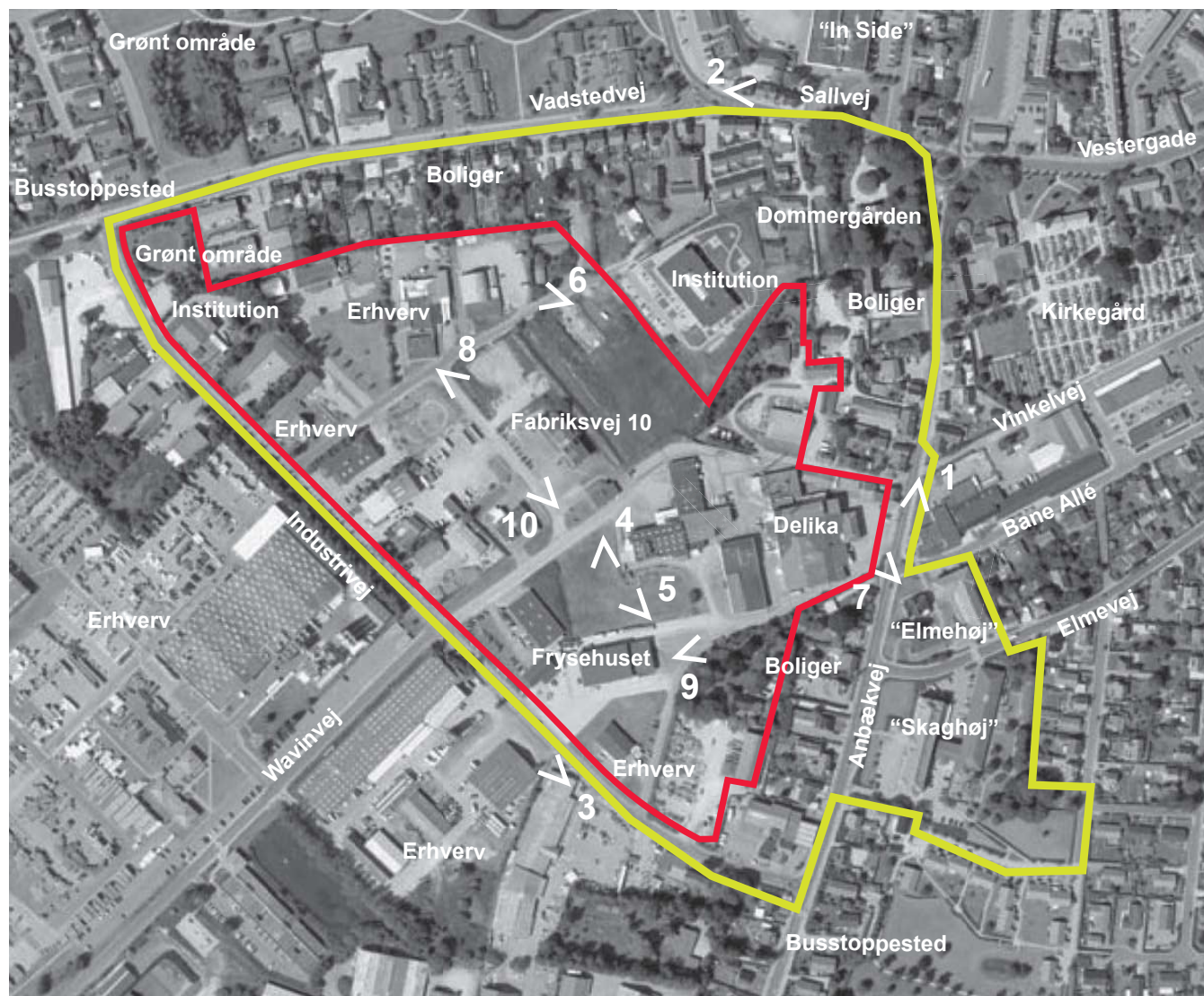
ANBÆKVEJ SET FRA NORD



SALLVEJ SET FRA VEST



INDUSTRIVEJ SET FRA SYD



LUFTFOTO MED FOTOVINKLER DER VISER HVORFRA BILLEDERNE PÅ SIDE 6 OG 7 ER TAGET

EKSISTERENDE FORHOLD

Det samlede interesseområde dækker ca. 20 ha. Langs Vadstedvej/Sallvej har det karakter af blandet boligområde, ligesom det er tilfældet langs Anbækvej, hvor bl.a. slagterivirksomheden Delika ligger i dag. I det nordøstlige hjørne er en bevaringsværdig tidligere Dommergård beliggende i en fin gammel have. Grænsende op til Dommergården, og umiddelbart nord for byomdannelsesområdet, er opført nye rækkehuse samt en handicapinstitution. Langs Industrivej ligger der erhvervsvirksomheder, en tankstation og en kommunal institution, som grænser op til et lille grønt kommunalt areal i områdets vestlige hjørne.

Den primære og centrale del af byomdannelsesområdet fremstår åbent og øde. Flere erhvervsbygninger er forladt, og bagarealer til oplag for virksomhederne langs Industrivej står tomme med tilfældig beplantning.

Terrænet falder fra det sydlige hjørne mod nord-vest med ca. 13 meter. Arealet er derfor præget af planering i forbindelse med udlæg af ervervsgrunde. Dette resulterer i en vekslen mellem plane flader og skråninger, som udviser det oprindelige landskab. Terrænet giver derfor fremadrettet mulighed for en landskabelig bearbejdning, som vil være med til at forme et mere varieret og attraktivt rekreativt grønt boligområde.

Delikas produktionsbygninger, der dominerer området har, ligesom den øvrige del af bygningsmassen i området, ingen særlige arkitektoniske kvaliteter, og er i relativ dårlig stand. Delikas administrationsbygning ved Anbækvej er dog en kulturhistorisk interessant bygning og foreslås indpasset i den fremtidige bebyggelse. Fabriksvej 10, der ligger midt i området, samt det tidligere frysehus blev begge anvendt i forbindelse med borgerinddragelsen. Begge bevarer i første omgang, da de funktionelt og placeringsmæssigt kan bruges til forskellige midlertidige aktiviteter.

Der er ikke større sammenhængende beplantninger eller bevaringsværdige enkelttræer i området.

Jordforurening i området er kortlagt på forskellige vidensniveauer. Der er desuden udarbejdet en støjrapport. Disse forhold skal håndteres i forbindelse konkret lokalplanlægning og byggeri.



4 FRYSEHUSET MED UBEBYGGET OMRÅDE FORAN



5 UDSIGTEN MOD LANDSKABET NORD FOR OMRÅDET



6 TAGDÆKKERVEJ 7



7 DELIKAS ADMINISTRATIONSBYGNING



8 FABRIKSVEJ 10 STÅR TOM



9 SKRÅNING LANGS DELIKA, SOM ER DET GAMLE JERNBANETRACÉ



10 EN DEL AF FABRIKSVEJ KAN NEDLÆGGES

PROCES

Den samlede proces omkring udvikling af Masterplanen er opdelt i fire overordnede faser fra afklaring over skitsering til konkretisering og offentliggørelse/realisering.

AFKLARING

Processen blev indledt i efteråret 2012 med udpegning af sbs rådgivning a/s (sbs) og Gruppen for by og landskabsplanlægning (GBL) som fælles rådgivere i den indledende fase. I denne fase blev afholdt et orienteringsmøde 11. december 2012 for inviterede ejere og lejere inden for interesseområdet. Her blev de indledende overvejelser præsenteret af politikere, embedsmænd og rådgiverne.

Herudover blev der 17. december 2012 afholdt en workshop med politikere og ledende embedsmænd. På dette møde blev der - på baggrund af fire meget forskelligartede eksempler på anvendelse af området - diskuteret fordele og ulemper, og derigennem præciseret i hvilken retning Masterplanen ønskedes udviklet. Der var til lejligheden udviklet et "Hammelspil", hvor to grupper placerede "spillebrækker" på et luftfoto af området og tog stilling til bebyggelsestyper, højder, grønne områder, byrum og trafikale forhold m.m. Fællestræk og konfliktpunkter i de to forslag blev vurderet og debatteret.

BYRÅDET HAR LAGT STOR VÆGT PÅ, AT MASTERPLANEN UDVIKLES MED STØRST MULIG INDDRAGELSE AF BYENS BORGERE OG INTERESSETER I OMRÅDET, OG I ET TÆT SAMARBEJDE MELLEM POLITIKERE, RELEVANTE FORVALTNINGER OG EKSTERNE RÅDGIVERE

December 2012	Ejer- lejemøde Politikerworkshop 1
Juni 2013	Politikerworkshop 2
August 2013	Byomdannelsesbrunch Intern arbejdsgruppeworkshop 1
Oktober 2013	Intern arbejdsgruppeworkshop 2
April 2014	Præsentation for Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget
August 2014	Offentliggørelse



PÅ PLANEN SES DET, SOM POLITIKERNE PÅ DEN 2. WORKSHOP BLEV ENIGE OM, SKULLE DANNE GRUNDLAGET FOR SKITSERINGSARBEJDET.



"HAMMELSPILLET" MED PLACERING AF DE FØRSKELLIGE FUNKTIONER



FRA UDSILLINGEN PÅ BYOMDANNELSESBRUNCHEN



BORGMESTER NILS BORRING FØRTÆLLER OM PLANERNE FOR OMRÅDET

SKITSERING OG KONKRETISERING

sbs fortsatte som rådgiver og indledte fase 2 med afholdelse af "politikkerworkshop 2" 18. juni 2013. Her blev opsamlingen på politikkerworkshop 1 præsenteret i form af et foreløbigt program for masterplanarbejdet. Politikerne debatterede desuden et supplerende oplæg fra forvaltningen og sbs, og der blev skabt enighed om grundlaget for det videre arbejde med Masterplanen, herunder placering af, og højde på, det nye plejecenter.

De overordnede retningslinjer kan ses på illustrationen på foregående side. For at sikre stor åbenhed og inddragelse af borgerne blev der forud for skitseringsfasen afholdt en meget velbesøgt "byomdannelsesbrunch" 24. august 2013.

Byens borgere var inviteret til at besøge området og høre politikere, planlæggere fra kommunen og sbs fortælle om planerne, før der blev tegnet konkrete streger. Borgerne blev opfordret til at komme med synspunkter, forslag og ideer til, hvordan de kunne tænke sig området indrettet. Der kom en lang række forslag, som i stort omfang er indarbejdet i Masterplanen. Der var på dagen arrangeret en række aktiviteter som musik, gocartkørsel, hoppeborg, besøg i eksisterende bygninger, byhistoriske fortællinger, "100 m samtaler" med politikere, udsigt fra 12 meter høj lift med mere, for de ca. 150 fremmødte borgere.

Der er foruden workshops med politikere afholdt to workshops med en intern arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra relevante faggrupper: Trafik, miljø, ældre, sundhed, kultur, plan og Ejendomscenteret. På den første workshop, der blev afholdt 29. august 2013, blev belyst styrker, svagheder, muligheder og trusler i forbindelse med udviklingen af Masterplanen. Der blev ligeledes debatteret forskellige muligheder for midlertidige tiltag i området forud for egentlige byggerier. På den anden workshop afholdt 10. oktober 2013 præsenterede sbs et allerførste udkast til nogle overordnede træk, som arbejdsgruppen kommenterede med henblik på at kvalificere den videre skitsering.

På dette grundlag blev skitseringen og dialogen mellem sbs og planafdelingen igangsæt. I perioden januar til marts 2014 foregik en bearbejdning af Masterplanen og materialet blev 8. april 2014 præsenteret for Økonomiudvalget og Teknik- og miljøudvalget.

DET VIDERE FORLØB

Fase 4 består af offentliggørelse og præsentation af Masterplanen i efteråret 2014. I takt med udviklingen af konkrete byggeplaner skal Masterplanen omsættes til lokalplaner, hvori også håndteringer af miljøproblematikker med videre skal beskrives.

De første midlertidige tiltag igangsættes i løbet af 2014, hvor Industrivej 6B og Fabriksvej 10, samt udearealer i tilknytning hertil, indrettes til midlertidige aktiviteter i form af forskellige kulturelle og ungdoms-/bevægelses-/fritidsaktiviteter. På side 22 er vist, hvilke dele af byomdannelsesområdet der anvendes hertil.



PÅ BYOMDANNELSESBRUNCHEN VAR DER STOR INTERESSE FOR DEN BYHISTORISKE TUR I OMRÅDET



EN UDENDØRS LÆSSERAMPE BLEV BRUGT SOM SCENE FOR MUSIKOPTRÆDEN



PÅ PARKERINGSPLADSEN FORAN FABRIKSVEJ 10 VAR DER TILBUD OM GOCARTKØRSEL



FRYSEHUSETS FORPLADS VAR OMDANNET TIL LEGEOMRÅDE

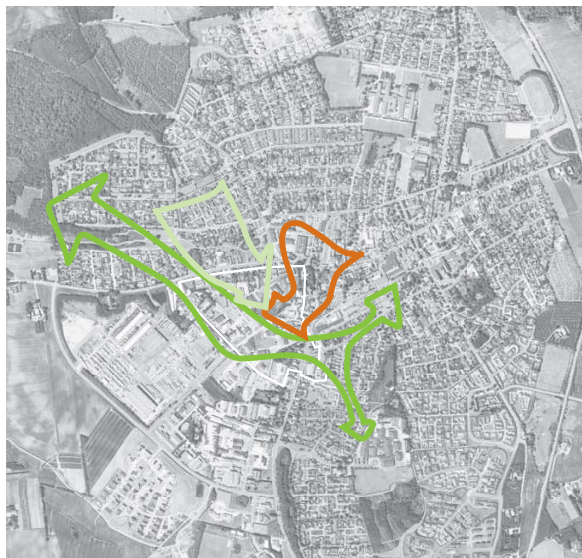
KONCEPT

DER SKABES EN HELT NY SAMMENHÆNG I HAMMEL MED EN LANDSKABELIG FORBINDELSE, DER BEVÆGER SIG GENNEM BYOMDANNELSESOMRÅDET

MED EN BLANDING AF TRE BEBYGGELSESTYPER SKABES VARIATION OG RURLIGE OPLEVELSER AF SÅVEL LANDSKABELIG SOM BYMÆSSIG KARAKTER

DER DEFINERES EN KLAR KONTRAST MELLEM DET GRØNNE OG DET BYMÆSSIGE VED AT SKABE EN "BYFRONT", SOM MARKERER ET TYDELIGT SKIFT I DEN RURLIGE OPLEVELSE, OG SOM SAMTIDIG PRÆCISERER ANKOMSTEN TIL MIDTBYEN I HAMMEL

TRE KARAKTERTRÆK FRA HAMMEL BRINGES SAMMEN I DET NYE BYKVARTER



DE TRE OVERORDNEDE KARAKTERTRÆK

Der arbejdes med tre overordnede træk, som er karaktergivende for områdernes bebyggelse og uderum.

DE URBANE BYRUM

Det er i planen tilstræbt at opnå bymæssige kvaliteter - ikke i form af klassiske gaderum - men i form af urbane "steder", der er attraktive at færdes og opholde sig i. Dette opnås ved sammenhængende facadeforløb med fremspring, slipper, hjørner, karrérum med torvekarakter og intime pladsdannelser i overgangen mellem nyt og gammelt. Tætte trærækker (evt. kasseklippede), solitære og grupper af træer omkranset af siddeelementer og byudstyr vil ligeledes tilsammen skabe gode steder, hvor man kan mødes og har lyst at opholde sig.

DEN LANDSKABELIGE FORBINDELSE

Som et strukturerende og gennemgående træk i planen etableres der en sammenhængende grøn zone som buffer mod virksomhederne langs Industrivej. Den grønne zone anlægges med en fællessti og et voldanlæg

til bl.a. leg og rekreative aktiviteter og som del af håndteringen af eventuelle nødvendige afværgforanstaltninger, f.eks. mod støj fra virksomheder. I denne zone placeres punkthuse som skulpturelle elementer i det grønne. Lege- og fitnessredskaber, ophold og krat kan indarbejdes i den landskabelige forbindelse.

RÆKKEHUSE I GRØNT

Som en udvidelse af den landskabelige forbindelse lægges en del af planen ud til attraktive grønne boligområder med rækkehuse. Disse grønne områder fletter sig skalamæssigt fint sammen med den omkringliggende bebyggelse, og der opnås den størst mulige oplevelse af en grøn bydel og et karakterfuldt møde med den mere urbane del af bebyggelsen med belagte byrum.



HAVER KRUKKER
TÆT-LAV
TERRASSER
GÅRDHAVER
GRØNT
GRILLPLADSER
NÆRLEG

BYHUSE BYKANT
TORVE
BELÆGNINGER
MØDESTEDER
TAGHAVER
BYINVENTAR
OPHOLD
BYLIV



LANDSKAB
PUNKTHUSE I GRØNT
NATUR
AKTIVITET LØBERUTER
CYKELSTIER
MOTION LEG
GRØNNE FORBINDELSER
SØ

FORSLAGET

DET ER AMBITIONEN, AT BYKVARTERET BLIVER ET ATTRAKTIVT BOLIGOMRÅDE OG ET REKREATIVT TILSKUD TIL HAMMEL

BYKVARTERET ER DISPONERET, SÅ DER ER GOD SAMMEHÆNG TIL MIDTBYEN OG LANDSKABET

SIGNATURER:

-  BYMÆSSIG BELÆGNING, TORVE OG PLADSER, ENKELTSTÅENDE TRÆER
-  FÆLLES LANDSKABELIGT FRIAREAL, TRÆER OG STI-FORBINDELSER
-  GRØNT OMRÅDE MED TÆT-LAV BEBYGGELSE
-  SØ
-  NYE BYGNINGER MED OG UDEN TAGHAVER
-  EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDE
-  EKSISTERENDE ERHVERVSAREAL



GRUNDAREALER:

INTERESSEOMRÅDET I ALT 20,0 HA

BYOMDANNELSEOMRÅDET 11,6 HA

SKAGHØJ OG ELMEHØJ 1,7 HA

ETAGEAREALER:

PLEJECENTER 8.000 M²

NYE BOLIGER 32.500 M²
(325 STK. Å 100M²)

OVERORDNET BESKRIVELSE

Det nye bykvarter har sin egen identitet, men er samtidig en naturlig del af Hammel. Kvarteret vil tilbyde såvel kendte som nye måder at bo på, herunder mulighed for en tæt integrering af plejecenter, ældreboliger og familieboliger. Tættest på midtbyen, ved det nuværende Delika mod Anbækvej, møder man et af de karakterfulde træk i bykvarteret; kontrasten mellem det urbane og det landskabelige. På nordsiden af en akse, der peger ind mod det nye plejecenter, er anlagt et torv og opført en bymæssig facadebebyggelse med et bredt fortov. Herfra har man samtidig fysisk og visuel kontakt til et grønt rekreativt træk – den landskabelige forbindelse – der forløber hele vejen igennem det nye bykvarter. Her, tættest på midtbyen, er der i det grønne opført punkthuse i fire etager som markante volumener, der rumligt markerer overgangen mellem byen og landskabet.

Torvet, landskabet og kigget til plejecenteret vil fungere som invitation ind i bykvarteret og danne ansigt mod – og kobling til – Hammel midtby.

Når man bevæger sig ind ad akse langs den bymæssige bebyggelse, kommer man til bykvarterets centrale plads. Pladsen er på én gang forplads med hovedindgang til det nye plejecenter og trafikalt fordelingspunkt. Herfra er der mod syd vejadgang til i alt seks punkthuse placeret i den landskabelige forbindelse og mod nord til alle de øvrige nye bebyggelser samt en ny vejtilslutning til Vadstedvej. Dette trafikale greb betyder, at den eksisterende Fabriksvej kan lukkes og nedlægges til fordel for en sti i det grønne træk. Herved kommer størstedelen af boligerne til at ligge i direkte sammenhæng med de grønne rekreative arealer. De øvrige boliger ligger i forbindelse med mere urbane byrum og har dermed et andre kvaliteter.



SKITSEN VISER KIGGET FRA FORTOVET IND I BYKVARTERET MED PLEJECENTERET OG PUNKTHUSE I BAGGRUNDEN



MASTERPLANEN FORBINDER DE EKSISTERENDE GRØNNE OMRÅDER UDEN FOR OMRÅDET



SKITSEN VISER AKSEN FRA ANBÆKVEJ MED FACADEBEBYGGELSE TIL HØJRE OG PUNKTHUSE I DET GRØNNE TIL VENSTRE

DELOMRÅDER

ET ANTAL DELOMRÅDER DEFINERER FORSKEL- LIGE MÅDER AT BYGGE OG BO PÅ

Nedenfor er beskrevet et antal delområder som ét eksempel på, hvordan forskellige typer af bebyggelser kan indpasses i strukturen af veje, byrum og grønne træsk.

De enkelte delområder kan udformes på andre måder, men det viste opfylder intentionen i det overordnede koncept.

DELOMRÅDE A - RÆKKEHUSE

Nord for Tagdækkervej foreslås opført rækkehuse i to etager, der således højde- og skalamæssigt harmonerer med de eksisterende et- og to-etages boliger langs Vadstedvej. Arealet er det lavest liggende, og bygningshøjden vil betyde, at den smukke udsigt mod nord-vest fra boliger og plejecenteret på de højere liggende områder ikke vil blive generet. Boligerne er tænkt at have forskellig størrelse og kan være placeret henholdsvis i stueplan, på første sal eller være boliger i to etager. Tage er enten flade eller med ensidigt fald og kan med den sydvestvendte orientering have solceller indbygget. Terrasser og små haver i forbindelse med boligerne er tænkt at have en åben karakter, så de opleves som en del af det samlede grønne halvoffentlige område. En lille sø i den vestlige ende danner overgangen til den overordnede landskabelige forbindelse. Parkering placeres som lommer langs to adgangsveje samt som vinkelret parkering langs Tagdækkervej. Tagdækkervej lukkes ved erhvervsgrundene, og en strækning af vejen anlægges som en del af den landskabelige forbindelse. Der vil således ikke være anden trafik end den lokale trafik til parkeringspladserne.

DELOMRÅDE B - RÆKKEHUSE

Syd for Tagdækkervej placeres ligeledes rækkehuse i to etager som bygningsvolumener på den grønne flade, hvoraf den sydlige del består af den landskabelige forbindelse med træplantet voldanlæg og overordnet fællessti. Der er således god kontakt til stiforbindelser ud af området og dermed til midtbyen og landskabet rundt om byen. Boligerne er placeret i en karréform, så der i midten opstår et mere privat og intimt grønt areal for bebyggelsen. Disse boliger kan f.eks. bestå af en blanding af familieboliger og ældreboliger, og vil dermed kunne knyttes til plejecenteret. De eksisterende terrænmæssige forhold er opstået for at opnå så plane flader som muligt til erhvervsbyggeri. Terrænet foreslås reguleret til et mere naturligt og spændende forløb mod Tagdækkervej. Tagflader kan udformes som grønne tage og evt. med tagterrasser, hvorfra der vil være udsigt over bebyggelserne nord for. Parkering placeres dels langs Tagdækkervej dels i forbindelse med en ny vej mod nord-øst. Der er således ingen trafik i selve bebyggelsen, som skal krydses for at nå de grønne rekreative arealer.

Note:

Nedenfor er opstillet et regneeksempel for et muligt antal boliger med tilhørende parkeringskrav.

Regneeksemplet tager udgangspunkt i den enkelte bebyggelses samlede etageareal og med en gennemsnitlig boligstørrelse på 100 m².

Boligernes opdeling i regneeksemplet kan gå på tværs af de viste skel og kan ligeledes være i to plan.

A Etageantal: 2
Etageareal: 5100 m² i to etager
Antal boliger v. 1 bolig pr. 100m²: **51 boliger**
Antal p-pladser v. 1,5 plads pr. bolig: **77 pladser**

B Etageantal: 2
Etageareal: 3300 m² i 2 etager
Antal boliger v. 1 bolig pr. 100m²: **33 boliger**
Antal p-pladser v. 1,5 pladser pr. bolig: **50 pladser**

C Etageantal: 3-4
Plejecenter
Etageareal fuldt udbygget: 8000 m²
Antal p-pladser v. 1 plads pr. 100 m²: **80 pladser**

D Etageantal: 3-4
Etageareal v. 6 punkthuse: 8800 m²
Antal boliger v. 1 bolig pr. 100m²: **88 boliger**
Antal p-pladser v. 1,5 plads pr. bolig: **132 pladser**

E Etageantal: 2-3
Etageareal: 4400 m²
Antal boliger v. 1 bolig pr. 100m²: **44 boliger**
Antal p-pladser v. 1,5 plads pr. bolig: **66 pladser**

F Etageantal: 3-4
Etageareal: 4900 m²
Antal boliger v. 1 bolig pr. 100m²: **49 boliger**
Antal p-pladser v. 1,5 plads pr. bolig: **73 pladser**

G Erhvervsområde

H Etageantal: 5
Etageareal: 6000 m²
Antal boliger v. 1 bolig pr. 100m²: **60 boliger**
Antal p-pladser v. 1,5 plads pr. bolig: **90 pladser**

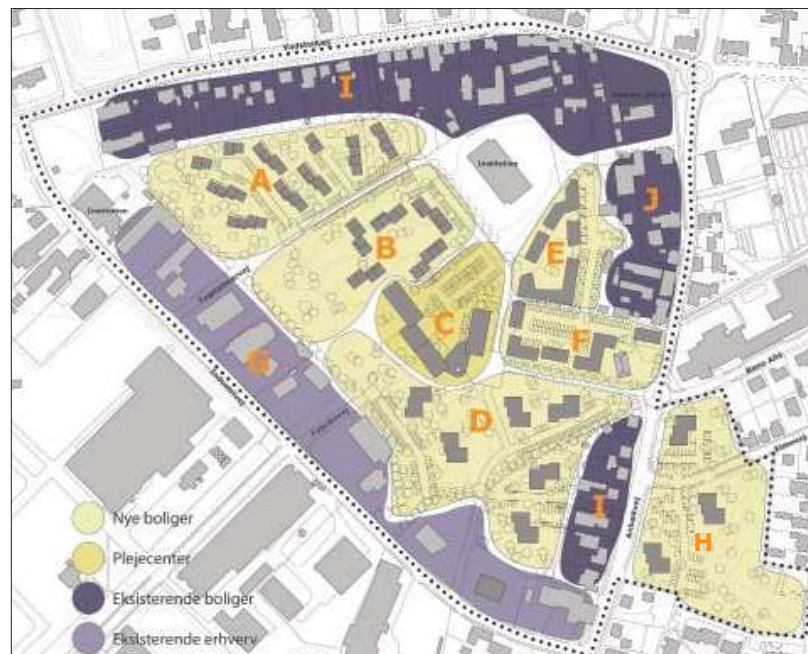
I Eksisterende blandet boligområde, løbende vedligehold

J Eksisterende blandet boligområde, fornyelse og renovering

I alt 325 nye boliger samt plejecenter med 60 - 80 boliger

DELOMRÅDE C - PLEJECENTER

Det er planen, at plejecenteret opføres i flere etaper med en første etape på 6.000 m², og med udvidelsesmulighed til 8.000 m² som vist på illustrationen side 12. Det er besluttet, at plejecenteret, som det er vist på snitene side 16 og 17, kan være op til fire etager, og derved ikke vil optage så meget areal på grunden, som et et-etages byggeri vil gøre. Samtidig vil det være et mere funktionelt plejecenter med korte interne afstande. Der vil fra boligerne og fra tagterrasserne være en fantastisk udsigt til glæde for de fremtidige beboere. Fra boligerne i de nederste etager vil der være tæt kontakt til de grønne områder eller byrum. Den nye landskabeligt formede jordvold med træer danner en visuel skærm mellem plejecenteret og det eksisterende erhvervsområde langs Industrivej, som det ses på snittet side 16.



OVERSIGT OVER DELOMRÅDER

Bebyggelsesstrukturen giver desuden mulighed for at forlænge bygningerne, bygge vinkler på eller evt. forhøje dem, hvis behovet opstår. Parkering foreslås placeret på nordsiden, bag plejecenteret, så det er muligt at skabe en smuk forplads til plejecenterets hovedindgang, hvorfra der er direkte adgang til det grønne og de nye byrum. Denne forplads danner afslutning på den bymæssige akse fra Anbækvej og er en central overgang mellem det landskabelige og det urbane. Pladsen indrettes f.eks. med vandkunst, opholdsmuligheder og afsætning for taxaer, og vil være bykvarterets naturlige "centrum". Trafikken afvikles som sivetrafik over pladsen, som skal være et aktivt sted, hvor plejecenteret møder byens liv og bliver en integreret del heraf.

DELOMRÅDE D – PUNKTHUSE

I den østlige ende af den landskabelige forbindelse, tættest på midtbyen, foreslås opført fire punkthuse i fire etager samt to punkthuse i tre etager på de højtliggende grunde bag bebyggelsen langs Anbækvej.

Punkthusene optræder som karakterfulde bygningsvolumener i den grønne sammenhæng og danner samtidig en bygningsmæssig overgang til den tættere og mere urbane karakter i den nye bebyggelse nord for - og til midtbyen i øvrigt. Disse punkthuse på det højt beliggende område vil sammen med den urbane bebyggelse nord for danne en markant "port" og velkomst til det nye bykvarter. Punkthusene tænkes at have materiale-mæssig sammenhæng med den øvrige bebyggelse og fremstå i murværk, som også er karakteristisk for Hammel. De viste bygningsvolumener giver mulighed for at indrette lejligheder i forskellige størrelser og evt. i flere planer. Der kan etableres grønne tage med solceller og evt. tagterrasser hvorfra der, som fra store altaner og lejlighederne i øvrigt, vil være en smuk udsigt til skovområderne mod nord og vest.

Parkering til punkthusene placeres i "skyggen" neden for den eksisterende grønne skråning og langs de eksisterende erhverv samt omkring adgangsvejen til punkthusene på det højtliggende areal.

DELOMRÅDE E – BYHUSE

Som et anderledes botilbud foreslås opført en delvis lukket karré omkring et torverum med overvejende faste belægninger, lege- og opholds-muligheder samt grupper af træer. Torvet skal have offentlig karakter og være en del af en urban stiftforbindelse gennem området. Her blander de lokale beboere sig med folk fra byen, der er ude at gå tur eller besøger de forskellige faciliteter bl.a. i forbindelse med plejecenteret. Bebyggelsen er i to-tre etager og kan f.eks. udformes som præcise kubiske former og fremstår som en stor "teglblok", der er skåret ud i. Teglsten vil materiale-mæssigt harmonere med den eksisterende institution beliggende vest for. De nære grønne friarealer består af små arealer i tilknytning til torvet, altaner og store grønne taghaver på tagfladerne.

Parkering afvikles øst for bebyggelsen som en samlet parkeringsplads i overgangen til de eksisterende bagarealer til boligerne langs Anbækvej.

DELOMRÅDE F – BYHUSE OG ANKOMSTPLADS

Mod Anbækvej foreslås anlagt en urban plads med udadvendte funktioner som kobling til bymidten. Den eksisterende administrationsbygning bevares som en hilsen til områdets historie med en betydningsfuld slagterivirksomhed i Hammel. Bygningen kan i fremtiden anvendes til udadvendte funktioner som f.eks. udstilling, galleri, café, fælleshus eller kontorer, og danne en vigtig kobling mellem det nye byområde og det centrale Hammel.

En række af byhuse i tre-fire etager danner rammen om byrummet og en bymæssig front mod syd og den grønne forbindelse. Stueetagen vil kunne anvendes til udadvendte funktioner/erhverv, da de vil ligge på et meget aktivt sted i bydelen. Boligernes friarealer udgøres af altaner, det grønne areal overfor samt evt. grønne tagterrasser.

I kommuneplanen er dette område udpeget som et af de steder, hvor der skal stilles særlig store krav til arkitekturen.

DELOMRÅDE G – LETTERE ERHVERV/ INSTITUTIONER

Området, der ligger langs Industrivej skal indeholde erhverv med miljøklasse, der er foreneligt med en beliggenhed nær fremtidige boliger og kontor erhverv. Alternativt kan afværgerforanstaltninger muliggøre den planlagte udbygning af byomdannelsesområdet. I udgangspunktet ønskes i størst muligt omfang, at de eksisterende virksomheder bevares. Men over tid ønskes et miljø af lettere erhverv, ligesom der på politikerworkshoppen blev peget på placering af institutioner. Industrivej 4, der i dag huser en entreprenørvirksomhed, foreslås delt i to grunde – en langs Industrivej, der fortsat anvendes til erhverv, og en grund bagved, der anvendes til boligformål i form af et punktthuse, som beskrevet under delområde H. Adgang til virksomhederne sker fra Industrivej.

VARIATION I BEBYGGELSESTYPER GIVER ET SPÆNDENDE BYKVARTER

FORSKELLIGE BOLIGSTØRRELSER GIVER EN BLANDET BEBOERSAMMENSÆTNING

DELOMRÅDE H – PUNKTHUSE

I forbindelse med at det nye plejecenter bliver opført, skal de eksisterende plejehjem "Skaghøj" og "Elmehøj" nedlægges, og arealerne skal finde ny anvendelse. Masterplanen indeholder forslag om, at der opføres tre punkthuse i f.eks. fem etager som placeres i forlængelse af den landskabelige forbindelse - hvis ikke de eksisterende bygninger bevares og ombygges til nye formål.

Parkering placeres sammen med punkthusene mod Anbækvej, hvorved der sikres god afstand til den lave boligbebyggelse øst for.

DELOMRÅDE I

De eksisterende boliger langs Vadstedvej og langs Anbækvej syd for Bane Allé bevares og vedligeholdes af de respektive ejere.

DELOMRÅDE J

Den eksisterende bebyggelse langs Anbækvej mellem Delika og Dommergården består af en række forhuse og bagbygninger, der støder op til byomdannelsesområdet. Denne bebyggelse trænger til fornyelse og renovering, og vil på sigt kunne tænkes bygningsmæssigt sammen med det nye bykvarter.



REFERENCE: RÆKKEHUSE I 2 ETAGER



REFERENCE: PUNKTHUSE I GRØNNE OMGIVELSER



REFERENCE: BYHUSE I VARIEREDE HØJDER

HØJDER OG SNIT

Som det ses på illustrationen, falder terrænet fra syd mod nord, og højdeforskellen giver mulighed for – sammen med et bevidst valg af etageantal – at sikre bedst mulige udsigtsmuligheder fra flest mulige boliger og tagterrasser.

De højeste huse placeres på de højeste punkter. Herved kan man fra de øverste boliger og fra tagterrasser se over og imellem de foranliggende bygninger. Se illustration med etageantal samt snit A-A.

I de mere bymæssige områder med flere højere huse er det de byrumsmæssige og de nære kig til de grønne områder, der er prioriteret. Der er dog fra tagterrasserne gode muligheder for at se til bl.a. skovområdet mod nord.

Det vil med den viste struktur være muligt at øge etageantallet og dermed det samlede etageareal. Dette vil dog medføre en lavere parkeringsdækning, eller at større arealer anvendes til parkering

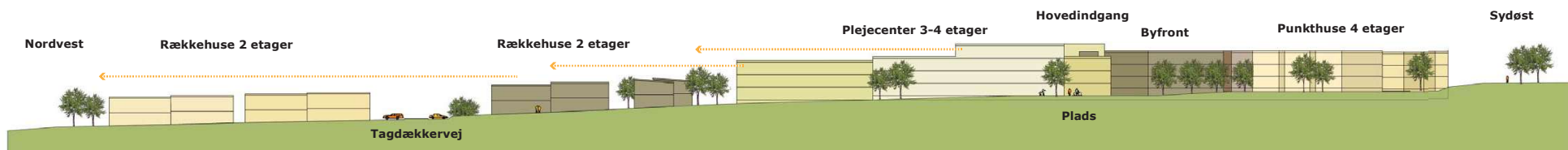
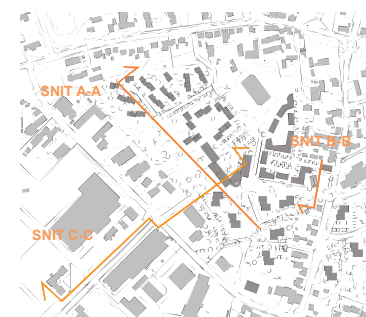
På snit B-B ses den nye bebyggelse fra Anbækvej, og hvordan plejecenteret vil ligge som et point de vue for enden af den nye adgangsvej. Den tættere bebyggelse til højre på skitsen udgør byfronten, mens en mere grøn situation med punkthuse til venstre for adgangsvejen danner kontrasten hertil.

På snit C-C er illustreret, hvordan en ny vold med træer og den landskabelige forbindelse på en gang skærmer mod de bagved liggende erhvervs- og industriområder og tilbyder en fin udsigt fra plejecenteret.



TERRÆNKURVER- LUFTFOTO 1:5000

VED AT PLACERE DE HØJESTE HUSE PÅ DE HØJESTE PUNKTER OPTIMERES UDSIGTEN OG BOLIGKVALITETEN



SNIT A-A 1:1000

Snit igennem den landskabelige forbindelse set mod det nye byggeri.

BYKVARTERET VIL MED TORV OG LANDSKAB
MARKERE SIG MOD ANBÆKVEJ PÅ EN
KARAKTERFULD MÅDE



SNIT B-B 1:1000

Bebyggelsen set fra Anbækvej med den eksisterende
administrationsbygning i forgrunden.

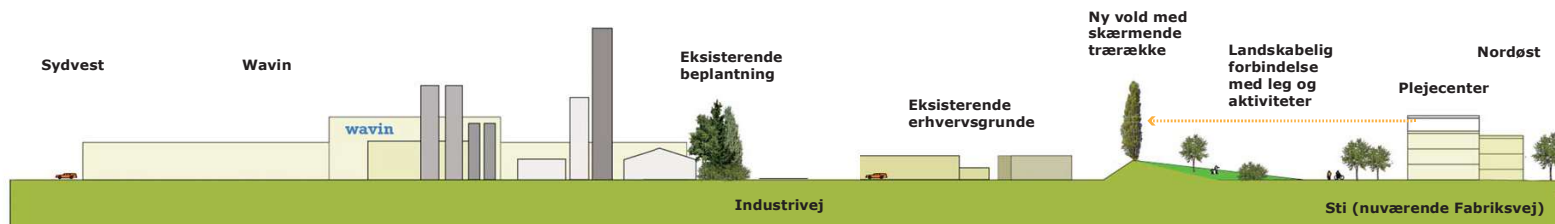
SIGNATURER:

- 5 ETAGER
- 4 ETAGER
- 3 ETAGER
- 2 ETAGER



ETAGEANTAL - DIAGRAM 1:5000

NY LANDSKABSVOLD MED TRÆER
DANNER VISUEL OG MENTAL BARRIERE
MELLEM BYKVARTERET OG ERHVERVSVIRKSOMHEDERNE



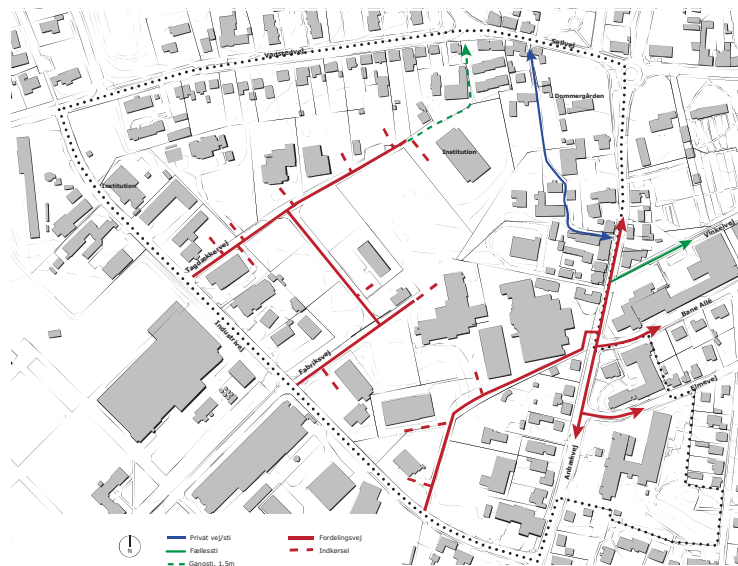
SNIT C-C 1:1000

TRAFIK OG FORBINDELSER

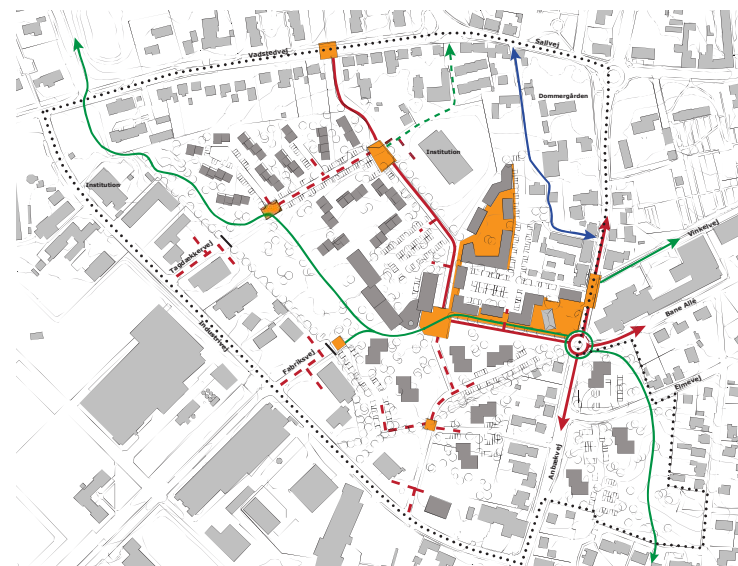
GENBRUG OG NYANLÆG AF VEJE SIKKER SAMMENHÆNG I BYKVARTERET OG EN FLEKSIBEL UDBYGNINGSMULIGHED.

SIGNATURER:

-  PRIVAT VEJ / STI
-  FÆLLESSTI 3 M
-  GANGSTI 1,5 M
-  VEJ LUKKES
-  FORDELINGSVEJ
-  BOLIG- OG PARKE- RINGSVEJ
-  BYFLADE



EKSISTERENDE STI- OG VEJDIAGRAM



FREMtidigT OVERORDNET STI- OG VEJDIAGRAM

VEJADGANGE

Overordnet set er det ønsket, at det fremtidige bykvarter får bil- og fodgængeradgange fra Vadstedvej og Anbækvej. Industrivej skal dermed ikke benyttes som adgangsvej til det nye bykvarter.

En del af de eksisterende vejanlæg i byomdannelsesområdet bevares, men Fabriksvej og Tagdækkervej lukkes og nedlægges delvist til fordel for den landskabelige forbindelse med fællessti. En del af Tagdækkervej genanvendes som parkeringsvej. Der anlægges en ny vej i den nordlige del af byomdannelsesområdet langs den eksisterende institution. Vejen tilsluttes Tagdækkervej og føres videre til Vadstedvej over for et eksisterende grønt areal. En hævet flade på Vadstedvej vil fungere som hastighedsdæmpende foranstaltning og være en sikker fodgængerkrydsning. På Anbækvej anlægges evt. en rundkørsel ved Bane Allé, og ud for Vinkelvej anlægges en hastighedsdæmpende foranstaltning i form af en hævet flade som samtidig er krydsningspunkt for bløde trafikanter mellem midtbyen og det nye bykvarter.

I bykvarteret foreslås en hastighedsbegrænsning på 30–40 km/t, som understøttes af hævede flader/pladser. Vejanlæggene anlægges i takt med den etapevise udbygning.

PARKERING

Parkering er planlagt til at kunne afvikles på terræn. Parkeringen placeres tæt på boligerne og på en sådan måde, at den skæmmer de primære byrum og landskabsrum mindst muligt. Der tænkes plantet træer i forbindelse med pladserne, som i det omfang det er muligt, anlægges med græsartering.

Den viste parkeringsdækning svarer til 1,5 P-plads pr. 100 m² boligareal og 1 P-plads pr. 100 m² plejeboligareal.

EN NY FÆLLESSTI GIVER EN HELT NY SAMMENHÆNG I HAMMEL

STIER

Hammel får en helt ny overordnet stiforbindelse mellem midtbyen og Slugten/Engedalen via Vinkelvej og det nye bykvarter. Det foreslås, at stien langs den landskabelige forbindelse anlægges som en 3 meter bred fællessti, mens den fra forpladsen ved plejecenteret deles op. Fodgængere kan herfra vælge at tage en gangsti i det grønne eller fortovet langs byfronten. Cyklister kører på den nye adgangsvej. Den overordnede sti forbindes ligeledes med den lukkede Fabriksvej og evt. videre langs Wavinvej til boligområderne mod syd. Via omdannelsen af "Elmehøj" og "Skaghøj" gives mulighed for at knytte kvarteret til det store bolig- og skoleområdet i den syd-østlige del af Hammel.

Stien suppleres med mindre stier, der dels binder kvarteret sammen dels kobler det på de eksisterende stier i og langs interesseområdet og dermed den omkringliggende by.

DE FREMTIDIGE BOLIGER FÅR BIL- OG STIADGANGE FRA VADSTEDVEJ OG ANBÆKVEJ, SÅLEDES AT INDUSTRIVEJ IKKE SKAL BENYTTES



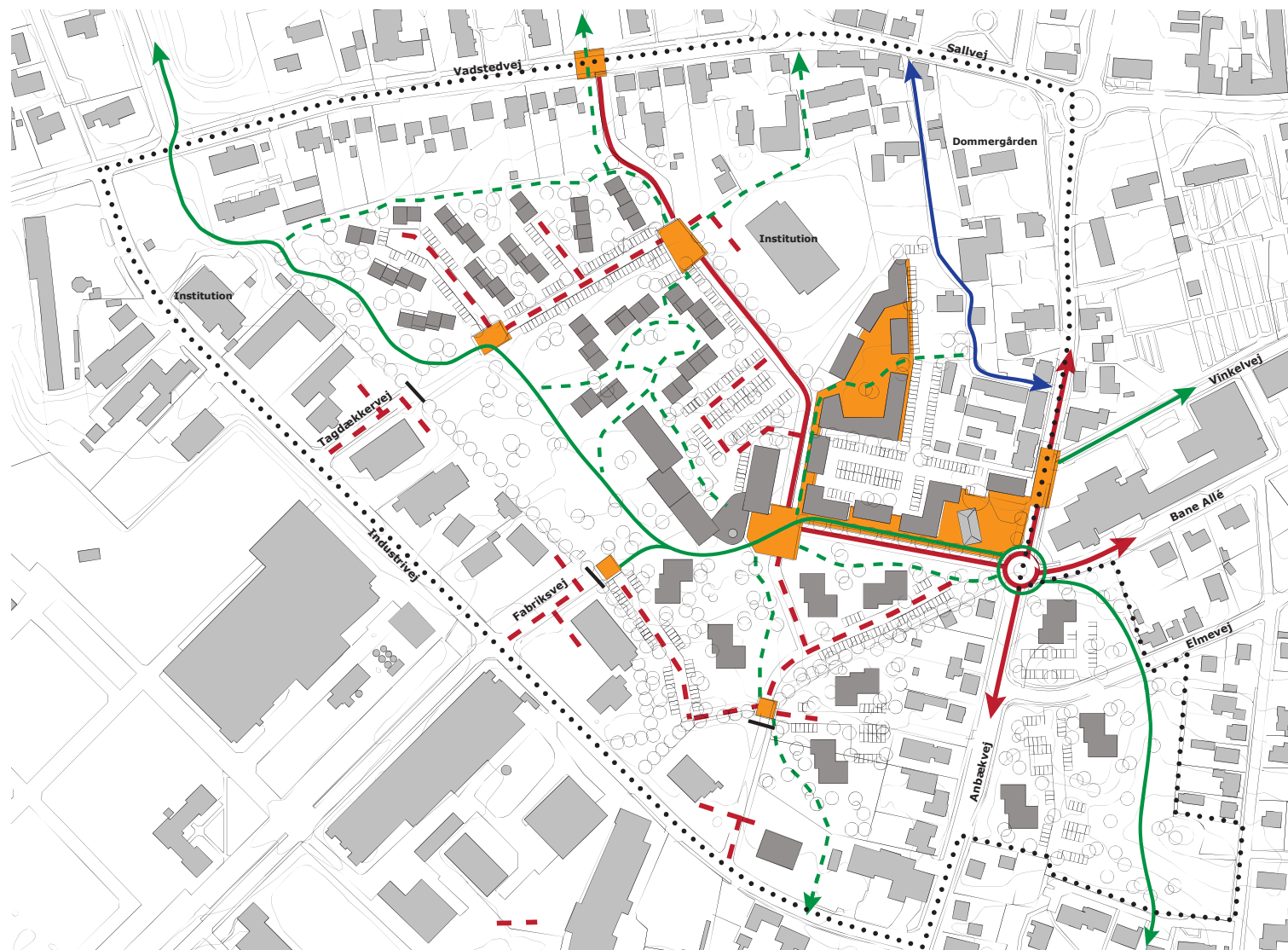
GANGSTI I GRUS



BOLIG- OG PARKERINGSVEJ

SIGNATURER:

- PRIVAT VEJ / STI
- FÆLLESSTI 3 M
- - - GANGSTI 1,5 M
- VEJ LUKKES
- FORDELINGSVEJ
- - - BOLIG- OG PARKERINGSVEJ
- BYFLADE



FREMTIDIGT STI- OG VEJDIAGRAM 1:2500

BÆREDYGTIGHED

Det nye bykvarter skal kendetegnes ved en høj grad af bæredygtighed i alle betydninger. Der er sikret muligheder for at indarbejde åbne afvandringskanaler, forsinkelsesbassiner, grønne tage og facader, grønne P-pladser m.m. Der lægges op til, at alle flade tage kan udformes med en kombination af terrasser og grønne tage, og at der på tage med rejsting kan opsættes solceller. Der kan i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for de enkelte delområder stilles de til enhver tid strengeste krav til energioptimering og anvendelse af byggematerialer.

Som et særligt element i planen, er der indarbejdet en ny sø i det laveste punkt i byomdannelsesområdet i det vestlige hjørne.

Planens gennemførelse kræver store investeringer, og for at sikre en økonomisk bæredygtighed er planen bl.a. forberedt for en etapevis udbygning. Ligeledes er den robust over for eventuelle behov for justeringer inden for de enkelte byggeområder.

Den væsentligste kommunale investering er "basisbyggemodning", som er vigtig for at komme i gang. Vej- og anlægsarbejder og opførelse af kommunale bygninger vil derudover være en generator for private investeringer. Plejecenteret er naturligvis et væsentligt element heri, ligesom områdefornyelsesmidler kan anvendes til visse trafikale og aktivitetsskabende tiltag.

BÆREDYGTIGHED I ALLE FORMER

Udviklingen af byomdannelsesområdet er tænkt som et visionært og ambitiøst byudviklingsprojekt, hvor også lokal og regional bæredygtighed er indtænkt i planlægningen og udførelsen af området.

Transformationen fra et mere eller mindre overflødiggjort erhvervsområde til et spændende bykvarter med blandede funktioner og nær tilknytning til bymidten er i sig selv bæredygtigt, idet man bygger videre på allerede eksisterende infrastruktur som veje, kloak, elforsyning og fjernvarme. Området betjenes i dag af busruter og har allerede etableret cykel- og gangforbindelser, som fremtidigt udbygges. Dette medvirker til at bruge offentlige og alternative transportmidler frem for bilen i dagligdagen.



GRØNT TAG PÅ 8-TALLET I ØRESTADEN

20 MASTERPLAN FOR BYOMDANNELSESOMRÅDET I HAMMEL

DET ÅBNE OG TÆTTE BYKVARTER

Det nye bykvarter bygges højt og "åbent" samt lavt og tæt. Dette sikrer, at kvarteret kan få en meget grøn og landskabelig karakter, samtidig med at der er mange til at befolke området. En relativt høj bebyggelsesprocent er bæredygtig ud fra en socialøkonomisk betragtning, idet det sikrer en tilstrækkelig mængde af brugere af området. De mange forskellige typer af boliger og funktioner er desuden medvirkende til at skabe kulturel og social diversitet.

LAVENERGI

Med stadigt færre ressourcer og ønsket om at nedbringe CO2 udledningen er lav-energi-byggeri vejen frem. Bygningsreglementets forventede krav til lavenergi-byggeri i 2020 skal være udgangspunktet og ambitionen for de krav, der skal stilles til det fremtidige byggeri.

SOLCELLER

Energiforbruget til opvarmning er oftest begrænset i lavenergi-byggeri. Derimod påviser fremtidsanalyser, at behovet for el til diverse elektriske apparater vil være stigende i årene fremover. Ved at indarbejde solceller på tage og facader kan dette forbrug imødekommes.

REGNVANDSHÅNDTERING

Til håndtering af regnvandet er der i planen indtænkt render, kanaler og forsinkelsesbassiner samt størst mulig brug af vandgennemtrængelige belægninger, herunder på parkeringspladser, hvis jordbundsforholdene og drækevandsinteresser kan tillade dette. Ligeledes kan der indarbejdes opsamlingsbassiner til regnvand til brug i bl.a. toiletskyl samt til vanding i tørre perioder.

GRØNNE TAGE

Der er mulighed for, at alle tage i bebyggelsen udformes under hensyn til klimaforandringerne og som ressourcebegrænsende i form af grønne tage eller tage med solceller til energiproduktion. Grønne tage er medvirkende til at reducere regnvandsafstrømningen, idet vegetationen på taget optager en stor del af nedbøren og sender det tilbage i atmosfæren ved fordampning.

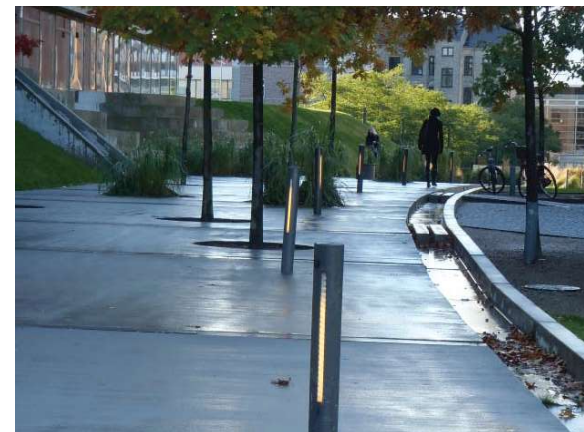
TRAFIK

Der er i planen tilstræbt, at vejanlæg giver korte adgangsveje til parkeringsanlæg og naturlige sammenhænge, så omvejskørsel undgås mest muligt. Det udbyggede stinet gør det attraktivt at cykle fremfor at tage bilen bl.a. til serviceforsyningen i midtbyen. Nærheden til busstoppesteder og til busstationen gør bykvarteret selvforsynet med kollektive trafiksystemer.

En høj grad af tilgængelighed vil gøre bykvarteret attraktivt for alle.

BYGGEMATERIALER

Med valg af materialer anbefales det, at der i forbindelse med opførelse af byggeri og anlæg tilstræbes størst muligt brug af CE-mærkede byggematerialer, herunder "vugge til vugge" (cradle to cradle) - certificerede, i det omfang markedet tilbyder dette.



VANDRENDE INTEGRERET I BEBYGGELSE

AFFALDSHÅNDTERING OG GENBRUG

I den videre planlægning skal affaldshåndtering og genbrug indtænkes som en naturlig del af området. Det skal først og fremmest være nemt at aflevere sit affald. Ved at integrerede beholdere til kildesortering af affald og storskrald i forbindelse med dagrenovation, vil mængden af sorteret affald automatisk blive forøget - og dermed muligheden for både internt og eksternt genbrug.

SOCIAL BÆREDYGTIGHED

En tidlig etablering af midlertidige aktiviteter og understøttelse af en ungdomskultur vil åbne området og skabe en tradition for at bruge det. Bydelens fælles byrum og grønne områder er indrettet, så der er tilbud til alle typer aktiviteter og sociale mødesteder for beboere i alle aldre. Fra store sammenhængende grønne arealer over belagte multifunktionelle byrum til lokale private og halvprivate opholdssteder tæt på boligerne. Det nye plejecenter og den tidligere administrationsbygning for Delika samt bebyggelsen ved ankomsttorvet og byfronten kan evt. indeholde udadvendte aktiviteter.

ØKONOMI

Planen er opbygget, så den kan udbygges over tid og i takt med, at behov og økonomi er til stede. Afhængigt af indtægter ved grundsalg vil der med realisering af den samlede plan være et investeringsbehov på netto ca. 64,5 mio. fordelt over en længere årrække. De kommunale udgifter vil komme i form af modning af området og infrastrukturinvesteringer knyttet til de enkelte etaper. Den indledende klargøring af området til, etape 0, forud for plejecenterbyggeriet anslås at være forbundet med omkring 20 mio. kr. Områdets beliggenhed i forbindelse med eksisterende infrastruktur og udnyttelsen af en del af de interne veje - herunder til Parkeringsvej - er en stor økonomisk fordel. Ligeledes er det økonomisk bæredygtigt, at større udgiftstunge tiltag kan igangsættes, når kommunen har haft indtægter i form af salg af byggegrunde.



EKSEMPEL PÅ VANDRENDE OG FORSINKELSESBASSIN I GRØNNING



VANDRENDE I GRÆS



BOLIGBYGGERI MED SOLCELLER INTEGRERET I FACADEBEKLÆDNINGEN



BYLIV OG CAFEER I BOLIGKVARTERER

GENNEMFØRELSE



ETAPE 0A OVERSIGTSPLAN 1:5000

FORBEREDELSE OG MIDLERTIDIGE TILTAG

Som det blev illustreret på den velbesøgte byomdannelsesbrunch i august 2013, er der stor interesse for udviklingen af området. To eksisterende bygninger - Frysehuset og Fabriksvej 10 - blev anvendt til møde, udstilling og musikscene. Udearealerne i tilknytning hertil blev brugt til gocar-kørsel, hoppeborg og udsigtskran m.m. Oplevelserne på dagen har givet anledning til at foreslå, at disse to bygninger og udearealerne hertil i en kortere eller længere periode anvendes til diverse aktiviteter og først nedrives, når byggeaktivitet på arealerne kræver det. På denne måde kan området åbnes for ny brug allerede fra "i morgen".

Alt efter karakteren af de fremtidige aktiviteter i bygningerne vil der være behov for forskellige tiltag som f.eks. delvis nedrivning eller mindre tilpasninger. Til at understøtte aktiviteterne i de to bygninger foreslås, som vist på illustrationerne, at den fremtidige landskabelige forbindelse med udendørs aktiviteter f.eks. løberute og fitness anlægges tidligt, og at der sikres gode adgange hertil og dermed til bygningerne. Parkeringspladsen foran Fabriksvej 10 kan på enkel vis f.eks. tilføjes skater- og andre street aktiviteter.

Med en tidlig anlæggelse af den landskabelige forbindelse med vold, sti og beplantning på Fabriksvej og matriklerne langs med, vil beplantningen vokse til og sammen med aktiviteterne her - f.eks. udendørs fitness - være attraktivt for de fremtidige beboere og brugere i de nye bebyggelser.



ETAPE 0B OVERSIGTSPLAN 1:5000

Den skærmende virkning mod erhvervsbebyggelserne langs Industrivej vil tydeligt indikere, at området ikke længere er et erhvervsområde, men et bykvarter med boliger, institutioner og f.eks. liberalt erhverv.

Alle disse tidlige tiltag kan, som vist på illustrationerne, også gennemføres i flere trin i takt med, at muligheden opstår. På side 23 (etape 0C) er vist, hvordan de kommunalt ejede arealer kan tages i anvendelse. På de to små diagrammer (0A og 0B) ovenfor er vist, at erhvervsbygningerne på Tagdækkervej 5 og 7 kan bevares i første omgang, og at de to stiforbindelser ud af området ikke nødvendigvis skal etableres, for at området kan blive et aktivt, spændende og grønt miljø i Hammel.



EKSEMPLER PÅ VOLDANLÆG OG FORSKELLIGE AKTIVITETER - HERUNDER MIDLERTIDIGE - DER KAN SKABE LIV I DET NYE BYKVARTER ALLEREDE FRA "I MORGEN"

MASTERPLANEN ER OPBYGGET, SÅ DEN ER ROBUST OVER FOR EN ETAPEVIS GENNEMFØRELSE I TAKT MED AT INTERESSEN OG ØKONOMIEN ER TIL STEDE

DER SKABES INTERESSE FOR OMRÅDET VED AT IGANGSÆTTE MIDLERTIDIGE TILTAG FORUD FOR EGENTLIGT BYGGERI

LEG, BEVÆGELSE OG ANDRE AKTIVITETER VIL SKABE LIV I OMRÅDET ALLEREDE FRA "I MORGEN"

DEN LANDSKABELIGE FORBINDELSE ANLÆGGES TIDLIGT, SÅ OMRÅDET BLIVER ATTRAKTIVT AT FLYTTE TIL

TILTAG ETAPE 0

ETAPE 0A

PÅ BAGAREALERNE LANGS FABRIKSVEJ ANLÆGGES DEL AF LANDSKABELIG FORBINDELSE MED VOLD OG TRÆRÆKKE.

PARKERINGSPLADS OG FABRIKSVEJ 10 INDRETTES TIL MIDLERTIDIGE AKTIVITETER F. EKS. SKATERANLÆG.

DEL AF FABRIKSVEJ NEDLÆGGES OG DER ANLÆGGES SLYNGET STI.

DEN EKSISTERENDE BYGNING "FRYSEHUSET" ANVENDES TIL MIDLERTIDIGE AKTIVITETER, OG DER INDRETTES SPÆNDENDE FORPLADS MED AKTIVITETER MED ADGANG FRA INDUSTRIVEJ.

EVT. ANLÆGGES NY RUNDKØRSEL.

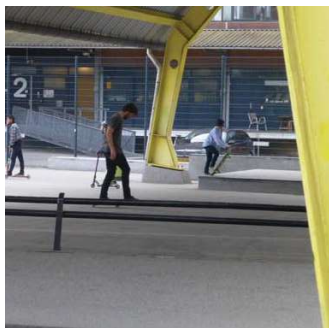
ETAPE 0B

TAGDÆKKERVEJ 5 OG 7 NEDRIVES OG DER ANLÆGGES ET MIDLERTIDIGT GRØNT ANLÆG.

ETAPE 0C

DEN LANDSKABELIGE FORBINDELSE FORLÆNGES MED EN STI TIL VADSTEDVEJ OG DERMED SLUTEN OG ENGEDALEN.

DER ETABLERES EN MIDLERTIDIG STIFORBINDELSE TIL ANBÆKVEJ NORD OM DELIKA.



ETAPE 0C OVERSIGTSPLAN 1:2500

ETAPE 1 - PLEJECENTER

ETAPE 1

Den egentlige første etape med byggeri består af opførelsen af det nye plejecenter på 6.000 m² i tre og fire etager som erstatter "Elmehøj" og "Skaghøj". Plejecenteret foreslås placeret centralt i det nye bykvarter for derved at fungere som omdrejningspunkt for aktiviteterne. Med nedrivning af Delikas produktionsbygninger vil plejecenteret ligge tilbagetrukket fra Anbækvej med et smukt grønt areal foran.

Der anlægges f.eks. en rundkørsel på Anbækvej som adgangspunkt for biler, mens en hævet flade over Anbækvej ud for Vinkelvej sikrer forbindelsen for de bløde trafikanter til midtbyen.



PLEJECENTERET KOMMER TIL AT DIREKTE LIGGE UD TIL GRØNNE AREALER

Den eksisterende administrationsbygning bevares – gerne med udadvendte funktioner som f.eks. udstilling, galleri, café, fælleshus eller kontorer – og vil danne kant i et nyt torv, der vil fungere som velkomst til bykvarteret. Fra torvet anlægges en ny træplantet akse med kørebane og bredt fortov langs den landskabelige forbindelse med plejecenterets forplads og hovedindgang som point de vue. Forpladsen skal fungere som ankomstplads med ophold og f.eks. vandkunst. Taxaer kan sætte gæster af her, mens parkering til plejecenteret placeres bag byggeriet, hvorfra der ligeledes er adgang til plejecenterets centrale receptionsområde.

Plejecenteret vil med sin beliggenhed langs den landskabelige forbindelse og med meget fine udsigtsmuligheder mod skov og over byen være et attraktivt bo- og arbejdssted. Fabriksvej 10 er på tegningen vist nedrevet, men der kan evt. i en periode bevares aktiviteter på parkeringspladsen foran, så der fastholdes noget byliv – også til glæde for plejecenterets beboere.

I de efterfølgende etaper vil plejecenterets beliggenhed blive yderligere attraktiv, når der med de nye boliger, herunder f.eks. ældreboliger, vil blive endnu mere liv i bykvarteret.

I rapporten "Modelprogram for plejeboliger" er følgende anbefalinger vedrørende placering af plejeboliger:

Plejeboligbyggeriet kan placeres i forbindelse med eller oven på andre typer af boligbyggeri for at opnå samspil med boligområdet

Tilgængelighed til nærområdet med hjælpemidler giver mulighed, for at beboerne kan være en del af dagliglivet uden for plejeboligene

Orienteres plejeboligbyggeriet med gode sol- og lysforhold, øges beboernes velbefindende

Udadvendte aktiviteter kan styrkes ved direkte sammenbygning med et dag-center, som f.eks. kan indeholde fællesfaciliteter som café, pub, biograf, bibliotek, butikker m.m.

Steder med udsigt til aktive strøg, torve, pladser, børnehaver, skoler, fuglehuse, fodresteder, veje og stier giver mulighed for at følge med i dagens og årets rytme

Ved at disponere haverummene i forhold til aktive naboer som f.eks. børneinstitutioner, skoler, befærdede stier og pladser skabes oplevelser og aktivitet for beboerne

DET NYE PLEJECENTER VIL VÆRE DET FØRSTE BYGGERI I BYOMDANNELSESOMRÅDET OG ET "FYRTÅRN" OG GENERATOR FOR UDVIKLINGEN

PLEJECENTERET SKAL HAVE ET MARKANT ARKITEKTONISK UDTRYK OG ADSKILLE SIG FRA DEN ØVRIGE BEBYGGELSE



FORPLADSEN MED INDGANG TIL PLEJECENTERET BLIVER ET OMDREJNINGSPUNKT

TILTAG ETAPE 1

PLEJECENTER 6.000 M²

ADGANGSVEJ OG EVT. RUNDKØRSEL

GRØNNE OMRÅDER

TORV OG PLADSER

HÆVET FLADE PÅ ANBÆKVEJ

NEDRIVNING AF FABRIKSVEJ 10

FABRIKSVEJ LUKKES



PLEJECENTERET SKAL MARKERE SIG I OMRÅDET



ETAPE 1 OVERSIGTSPLAN 1:2500

ETAPE 2-DE FØRSTE BEBYGGELSER



OVERGANGEN MELLEM PLEJECENTERET, DE URBANE BYHUSE OG PUNKTHUSENE I DEN LANDSKABELIGE FORBINDELSE

ETAPE 2 KAN INDEHOLDE BÅDE RÆKKEHUSE, PUNKTHUSE OG BYHUSE

BYHUSE OG PUNKTHUSE VIL UDFYLDE AREALET MELLEM ANBÆKVEJ OG DET NYE PLEJECENTER SOM DERMED "BYGGES" SAMMEN MED HAMMEL MIDTBY

ETAPE 2

Som eksempel på en del af den anden etape er der på illustrationen til venstre vist, hvordan en bymæssig bebyggelse mellem Anbækvej og Plejecenteret kan skabe en urban byfront i kontrast til punkthusene i den landskabelige forbindelse. De nye bebyggelser her vil skabe en portvirkning til bykvarteret og binde plejecenteret byrumsmæssigt sammen med midtbyen. Plejecenteret er i sig selv med til at skabe aktivitet, og med eventuelle tilbud der retter sig mod hele byen, skabes der liv langs de nye byhuse på akse og i den landskabelige forbindelse.

I den vestlige del af kvarteret kan der, når Tagdækkervej 3 nedrives, anlægges en sø som en del af den landskabelige forbindelse. På Tagdækkervej 5 og 7 opføres de første rækkehuse i et fælles grønt areal. Parkering afvikles dels langs Tagdækkervej dels på stik-vejene. At hensyn til den trafikale tilgængelighed kan Tagdækkervej fastholdes med tilslutning til Industrivej i denne etape, hvis det skønnes, at tilslutningen ved rundkørslen ikke er tilstrækkelig. Det er med en ny vej nord for plejecenteret til Tagdækkervej sikret, at der fra rækkehusene er sammenhæng med det øvrige nye bykvarter.

Denne anden etape kan med vejstrukturen udbygges med andre bebyggelser end de her viste, hvis der er interesse for det. De overordnede landskabelige træk skaber en helhed og vil betyde, at bykvarteret undervejs i hele udbygningperioden vil fremstå som et attraktivt bykvarter.



FORSKELLIGE LANDSKABSTRÆK SKAL GØRE BYKVARTERET SPÆNDENDE AT FÆRDES I

MURVÆRK SKAL VÆRE GENNEMGÅENDE TRÆK, MEN SKAL BRYDES FOR AT SKABE VARIATION



TILTAG ETAPE 2

RÆKKEHUSE

BYHUSE

TO PUNKTHUSE

EVT. ANLÆG AF SØ

ANLÆG AF VEJ NORD FOR
PLEJECENTER

TAGDÆKKERVEJ 3 NEDRIVES



ETAPE 3-FULDT UDBYGGET MASTERPLAN



BYHUSE OMRING ET FÆLLES TORV

ETAPE 3 ER VIST SOM DEN FULDT GENNEMFØRTE MASTERPLAN

BY- OG LANDSKABSRUM SKAL TILBYDE OP-
HOLDS- OG AKTIVITETOMRÅDER, OG UDAD-
VENDTE FUNKTIONER SKAL ORIENTERES MOD
DISSE

Den tredje etape er det fuldt udbyggede bykvarter med alle de bebyggelser, som er beskrevet under "delområder". Forløbet hertil kan naturligvis indeholde flere - og andre - etaper end de tre viste.

Masterplanen har en robusthed i de overordnede træk som betyder, at rækkefølgen, bebyggelserne opføres i, kan tilpasses markedet, og at de enkelte bebyggelser kan tilpasses ændrede behov, så længe de overordnede intentioner er opfyldt.

For at opnå en helhed og sammenhæng med det øvrige Hammel foreslås, at de nye bebyggelser overvejende opføres i murværk f.eks. som den eksisterende institution centralt i området.

GODE MATERIALER OG BYUDSTYR AF HØJ
KVALITET SKAL KENDETEGNE BYKVARTERET

BELYSNINGEN SKAL GIVE ET TRYGT OG
SIKKERT MILJØ AT FÆRDES I



EKSEMPEL PÅ MURVÆRK I MODERNE BYGGERI



MATERIALEVALG I NYT OG ÆLDRE EKSISTERENDE BYGGERI. MURVÆRK ANBEFALES SOM DET GENNEMGÅENDE I BYKVARTERET

TILTAG ETAPE 3

PLEJECENTER FULDT UDBYGGET
8.000 M²

SUPPLERENDE RÆKKEHUSE

SUPPLERENDE BYHUSE

EVT. SUPPLERENDE PUNKTHUSE +
PUNKTHUSE PÅ ELMEHØJ OG
SKAGHØJ

INDUSTRIVEJ 4 OPDELES I TO
GRUNDE

NY VEJTILSLUTNING TIL
VADSTEDVEJ

LANDSKABELIG FORBINDELSE
FULDT ANLAGT

LUKNING AF TAGDÆKKERVEJ
OG FABRIKSVEJ

FRYSEHUSET NEDRIVES



ETAPE 3 OVERSIGTSPLAN 1:2500

