

HOLBÆK VEST FJORDBYEN

UDKAST TIL HELHEDSPLAN FOR HOLBÆK VEST

AUGUST 2022

Arkitema • Gefion
GROUP

INDHOLD

EKSISTERENDE FORHOLD OG FORUDSÆTNINGER

OMRÅDET I DAG	4
HOLBÆKS UDVIKLING	6
TENDENSER	8
NATURBASERET TILGANG	9
AFSÆT FOR HELHEDSPANEN	10

VISION OG HOVEDGREB

BÆREDYGTIG UDVIKLING	13
HOVEDGREB	14
FJORDBYENS IDENTITET	16

FJORDEN

GRØNNE FORBINDELSER	18
LANDSKABSIDENTITETER	19
FJORDPARKENS SKALA	20
FJORDPARKENS ANVENDELSE	21
REGNVANDSHÅNDTERING	22

FORBINDELSER

VEJE	24
STIER	25
CENTRALE BYFUNKTIONER	26
KIG MOD FJORDEN	27

FÆLLESSKABER

NIVEAUER AF FÆLLESSKAB	29
KVARTERER	30

ØVRIGT

ETAPEPLAN	38
AREALOVERSIGT	39
ETAGEHØJDER	40

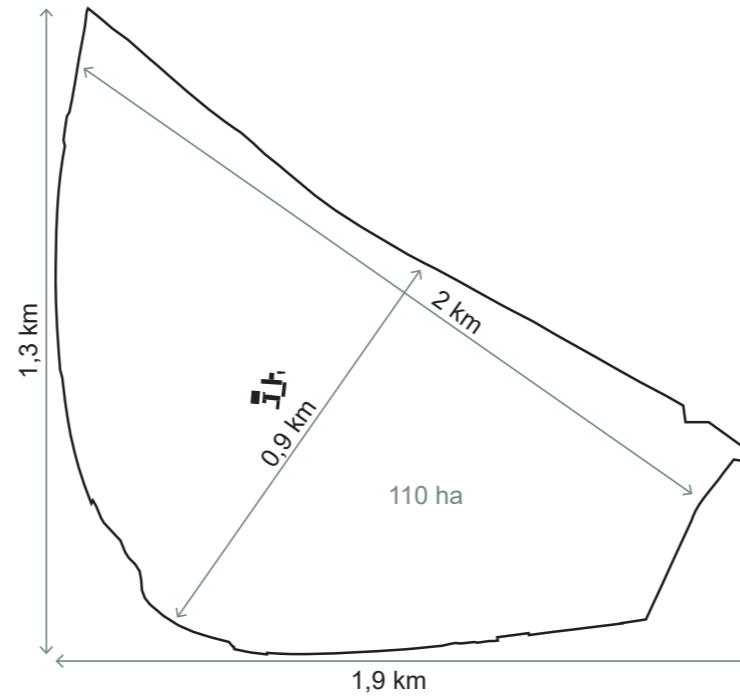
Helhedsplan for Holbæk Vest er udarbejdet i 2021/2022 for Gefion af Arkitema i samarbejde med Gefion og Holbæk Kommune.



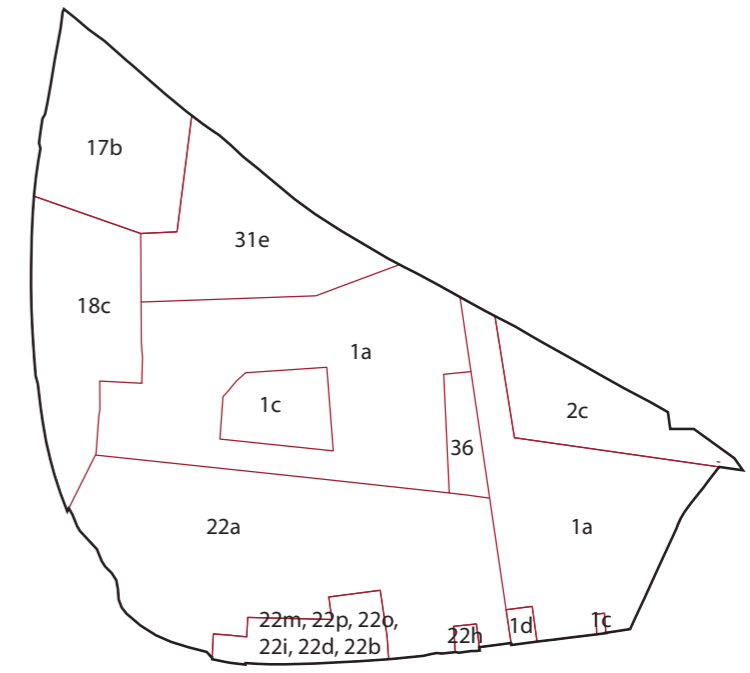
SÅDAN BRUGER VI HELHEDSPLANEN

Helhedsplanen sætter den overordnede retning for omdannelsen af Holbæk Vest. Den indeholder de bærende principper for områdets udvikling, hvor den tager afsæt i områdets landskab og naturværdier. Helhedsplanen giver alene input til de store linjer. Den mere detaljerede planlægning og udformning af bebyggelsen sker først i forbindelse med den efterfølgende lokalplanlægning.

OMRÅDET I DAG



Areal og afstande



Eksisterende matrikler

FAKTA SAMT BESTEMMELSER FRA KOMMUNEPLANEN

OMRÅDE NR. 2.B26 - RISHØJGÅRD, VESTLIGE DEL

GENEREL ANVENDELSE: BOLIGOMRÅDE

SAMLET AREAL: 110 HA

FREMTIDIG ZONESTATUS: BYZONE

EKSISTERENDE BYGGERI: LILLE FRYDENDAL

Byudviklingsområdet ligger naturskønt, med Holbæk fjord mod nordøst, Tuse ådal mod nord og åbne marker. Området ligger i direkte forlængelse af Holbæk by mod vest og grænser op til Tuse mod vest.

Området består i dag primært af dyrket landbrugsjord, med en hovedgård centralt beliggende.

Nærværende helhedsplan beskriver områdets overordnede disponering, og ligger grundlaget for en kommende rammelokalplan, forud for en byggeretsgivende lokalplanproces.

I kommuneplanen beskrives området som følgende:

- Der skal udarbejdes en helhedsplan for området, der nærmere beskriver områdets overordnede disponering.
- Der skal udlægges areal til landskabeligt bearbejdet støjafskærmning og langs områdets afgrænsning mod vest.
- Der skal sikres friholdt landskabelige kig fra Kalundborgvej gennem området til fjorden.
- Der skal sikres en tilfredsstillende trafikafvikling af det samlede område.
- Der skal etableres en sammenhængende stiforbindelse fra området på tværs af banen og til Fjordstien.
- Som udgangspunkt skal minimum 25% af arealet friholdes til grønne områder.
- Boligområdet skal som udgangspunkt anvendes til tæt-lav og etageboliger og i mindre grad til åben/lav bebyggelse.
- Den højeste bebyggelse kan placeres mod syd, mens bebyggelsen tættere kysten skal være lavere.
- Udviklingen af området skal ske etapevis fra øst mod vest.

OMRÅDET I DAG

De særlige karaktertræk, der i høj grad kendetegner byudviklingsområdet er beplantede diger og et faldende terræn mod



Beplantede diger



Landskabets fald med kig til fjorden



Kalundborgvej



Beskyttet stendige. Et landskabselement med både kulturhistorisk og naturmæssig høj værdi. Kilde: landskabsregistrering og -analyse_Helhedsplan Holbæk Vest (1)



Den centralt beliggende properitærgård Lille Frydendal, har en kulturhistorisk værdi. Bygningerne har en middel bevaringsværdi (SAVE 5). Kilde: landskabsregistrering og -analyse_Helhedsplan Holbæk Vest (1)



Eksisterende sø, der ligger lavt topografisk og ofte oversvømmes til et større område.

HOLBÆKS UDVIKLING

FRA KØBSTAD OMKRING HAVNEN TIL GRØN KLIMAKOMMUNE

Fjorden har altid været vigtig for Holbæks udvikling og byen blev til en købstad omkring havnen. Med fast anker omkring havnen og fjorden, var byudviklingen også fokuseret omkring nye infrastrukturer.

Idag ligger der et meget større ansvar i byudviklingen, da vi står overfor tre store verdenskriser; sundhedskrise, klimakrise og en biodiversitetskrise.



1773

KØBSTADEN
1536 - 1850

- Et frugtbart opland nød godt af kornhandel. Betydelig korneksport til England på 1800-tallet.
- Købmænd med egne handelsskibe.



1940

INDUSTRIBY
1900-1970

- Holbæks opland udvides. Nye boligkvarterer og erhvervsområder opstår især i 1960'erne.
- Jernbane til Nykøbing og Høng-Tølløse: trafikalt knudepunkt.
- Munkholmbroen: forbedrer forbindelsen mod øst til København.



1976

PENDLERBY
1970'erne

- Gode forbindelser til Hovedstadsområdet - højt antal pendlere (anlæggelse af Holbækmotorvejen i 70'erne).
- Nedlæggelse af byens andelslagteri i 1988 - udslag i erhvervsfordelingen.

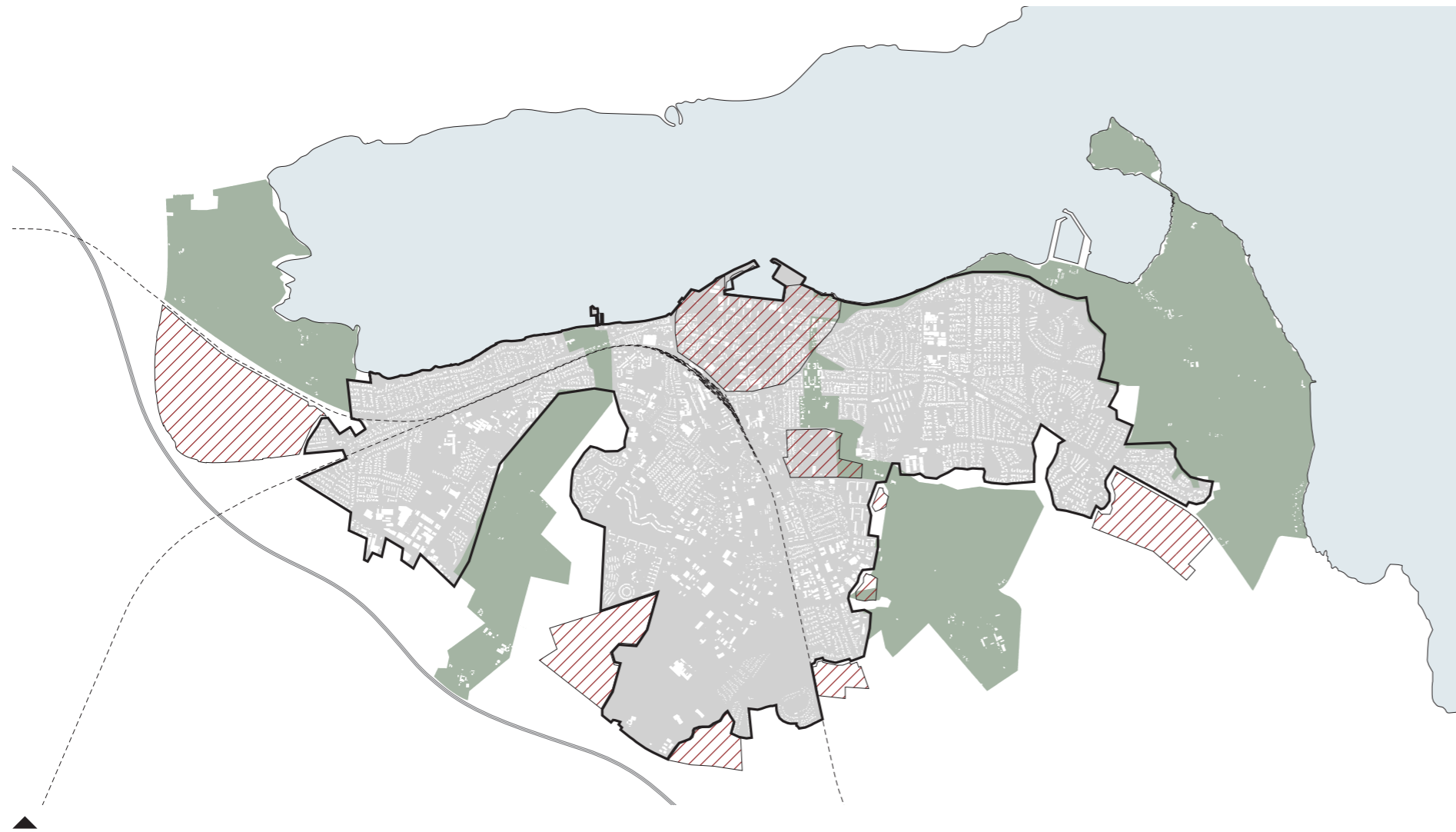


2020

KLIMAKOMMUNE
2021

- Stadig vækst i befolkning - i dag kommunens største by med 29.600 indbyggere.
- Kommunecenter med sygehus og uddannelsesinstitutioner
- Satsning på kultur- og fritid, bl.a. Holbæk Sportsby.
- 'Storbyrafflyttere'
- Moderne købstad: indkøbsmuligheder, levende bymidte, smukt op ad Isefjorden og tæt på skov og mark.
- Grøn omstilling og klimakommune siden 2009.

HOLBÆKS UDVIKLING



Når vi udvikler Holbæk Vest, er det med udgangspunkt i den lokale kontekst, baseret på en værdikortlægning på stedet. Den vil se anderledes ud i ex holbæk syd, holbæk have og midtbyen, og området vil tilbyde en anden karakter boligområde, end holbæk ellers kan. Et supplement til udbuddet i holbæk, ikke i konkurrence.

I de senere år har der været markant udvikling af holbæk øst, og vi er rigtig glade for at være med til at tegne visionen for Holbæk Vest som 'Fjordbyen'.

I den foregående kommuneplanperiode er udbygningen i Holbæk by langt overvejende sket i den østlige del af byen. En udbygning i Holbæk vest vil yderligere kunne understøtte allerede foretagne investeringer i servicestruktur og infrastruktur, og være med til at sikre balancen imellem Holbæk vest og øst.

Til venstre: Planstrategi 2019 - fem udvalgte udviklingsområder med hver sin placering, hver sit særegne potentiale som supplement til Holbæk som samlet by.

TENDENS: NÆRHED TIL NATUR, SUNDHED OG FÆLLESSKABER TRÆKKER

FREMTIDSFORSKER JESPER BO JENSEN:

"Adgang til skov og vand kommer til at vægte endnu højere, og samtidig kigger børnefamilierne efter steder, hvor infrastrukturen er i orden. Det vil sige, at der skal være en skole, indkøbsmuligheder til hverdagsforbrug – og vigtigst af alt: Det skal være et sted, det er let at køre til og fra. Byer langs motorveje er attraktive," siger Jesper Bo Jensen

SUNDHEDSFORSKER BENTE KLARLUND:

Med den højaktuelle sundhedskrise viser undersøgelser, at flere danskere flytter fra byen til landet. Rigtig mange danskere drømmer om højt til himlen, frisk luft og fuglesang, med sundhed for øje. Med andre ord - drømmen om et moderne liv på landet, hvor sundhed og fællesskabet er i højsæde.

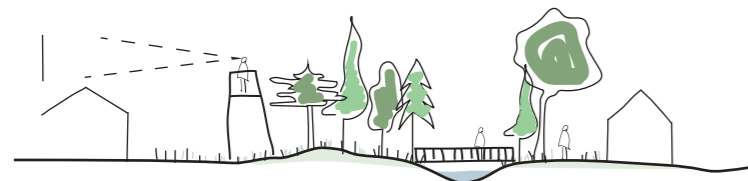


NATURBASERET TILGANG



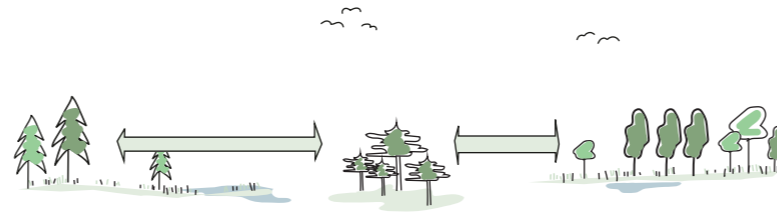
PLACER BEBYGGELSE MED TERRÆNET

Placer bebyggelse med terrænet og ikke lavpunkter. Udnyt naturlige strømningsveje til synlig vandhåndtering.



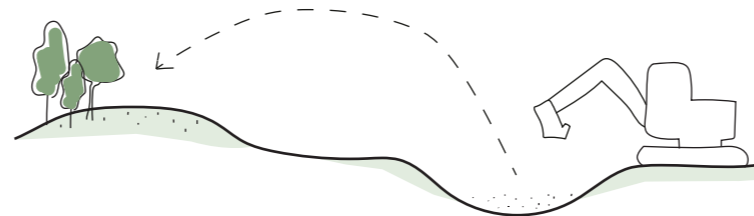
FÅ NATUREN TÆT PÅ BOLIGEN

Sikr tilgængelighed til lokale naturkvaliteter - Etabler et stinetværk, der sikrer sammenhæng i området og nem adgang til natur – for alle! + udsigtskiler



FORBIND OG FORSTÆRK EKSISTERENDE NATUROMRÅDER

Skab ny sammenhængende grøn og blå identitet, ved at forbinde eksisterende natur. Naturen skal have fokus på biodiversitet og karakter af vild, sammensat beplantning med lav drift for øje



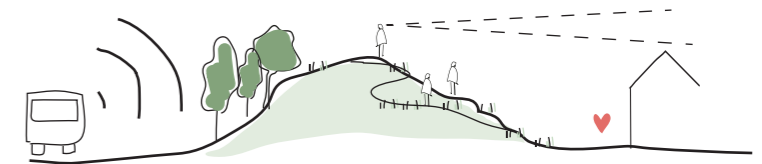
SKAB JORDBALANCE

Der skal skabes jordbalance i området og overskudsjord skal f.eks. bruges til at lave terrænbearbejdnings som blandt andet støjfskærmning.



FORTÆT BEBYGGELSEN FOR STØRRE NATUROMRÅDER

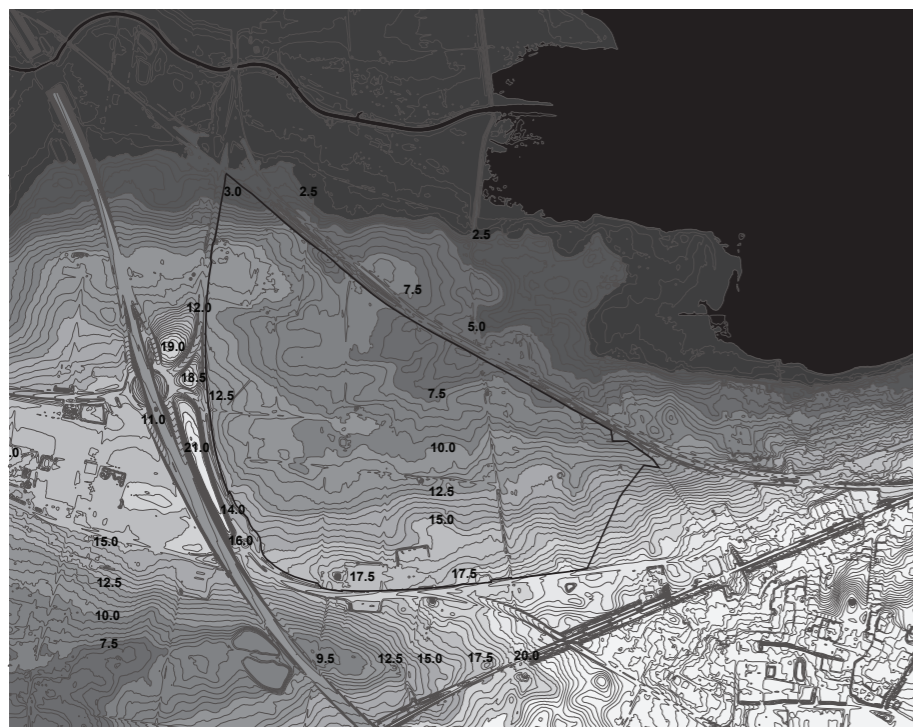
Prioriter større naturområder ved at fortætte bebyggelsen. Prioriter små haver og store fællesskaber.



DOBBELTUDNYTTELSE OG MERVÆRDI

Rekreativt naturområde skærmer støjen og fremhæver udsigter.

AFSÆT FOR HELHEDSPLANEN



Terræn



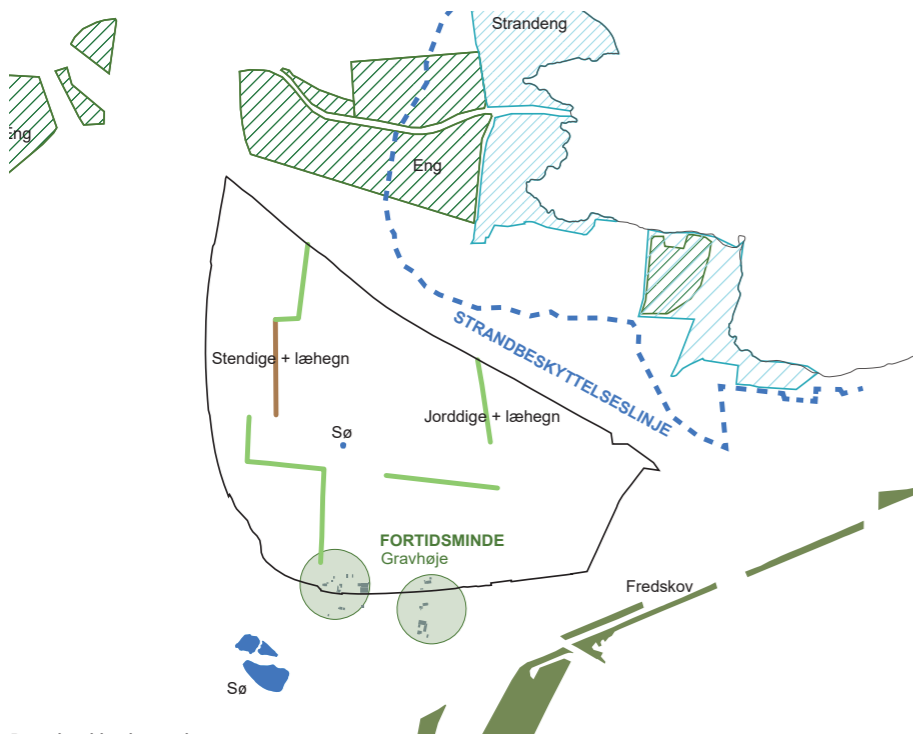
Vandveje og jordart

NATURGRUNDLAGET

Forud for helhedsplanen er der udarbejdet et landskabskatalog, hvor områdets mange landskabelige værdier er kortlagt. Af landskabskataloget fremgår det, at selvom området ligger meget tæt på fjorden er det begrænset hvor meget udsigt der er til denne. Aligevel er der mange storslåede udsigter og kig, også til vandet enkelte steder. Der er enkelte pejlemærker, eller 'landmarks' i området, bl.a. markant og karakteristisk vegetation, som man orienterer sig efter.

Der er flere beskyttede diger i området, de fleste er jorddiger med vegetation, enkelte steder fritlagte som små jordvolde/ forhøjninger. Der findes også et enkelt beskyttet stendige i den nord/vestlige del af området. De beskyttede diger udgør en vigtig historie i det danske kulturlandskab. Den centralt beliggende properitærgård Lille Frydendal, har en kulturhistorisk værdi som kan være interessant

Kilde: *landskabsregistrering og -analyse_Helhedsplan Holbæk Vest (1)*



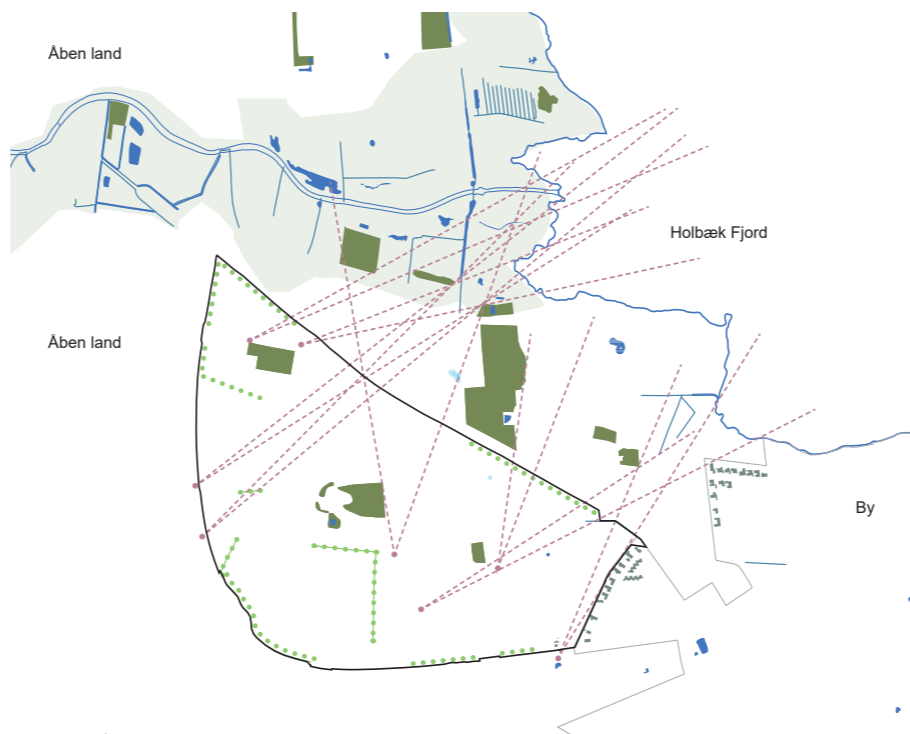
Beskyttet natur

— Strandbeskyttelseslinje

— Beskyttet natur

--- Strandbeskyttelseslinje

○ Fortidsminder



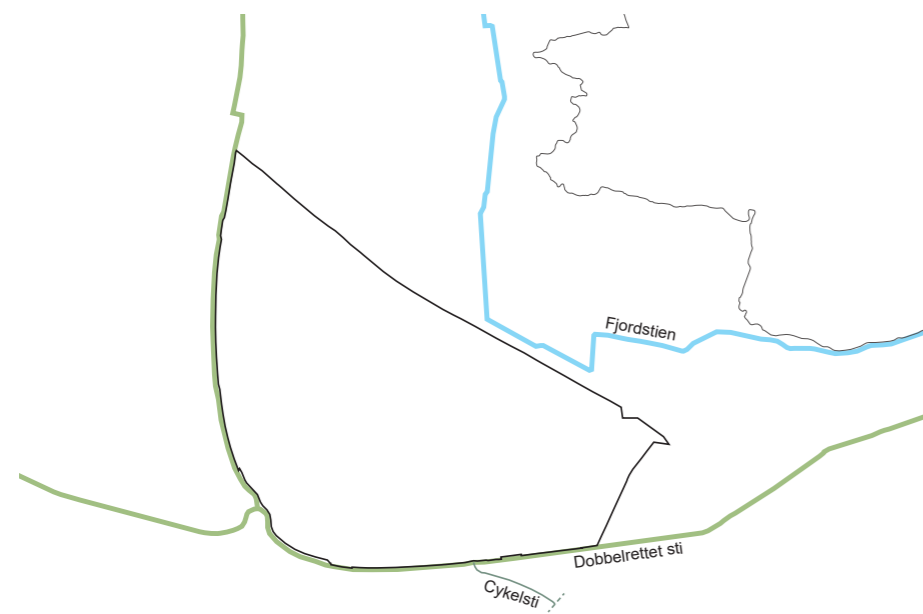
Udsigter og pejlemærker

— Udsigtslinjer

AFSÆT FOR HELHEDSPLANEN

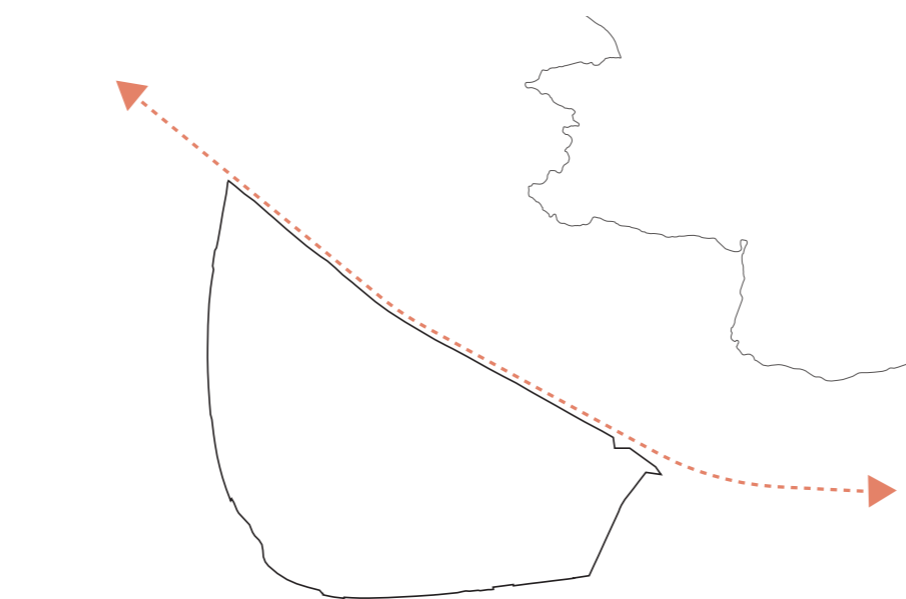


Infrastruktur og støj



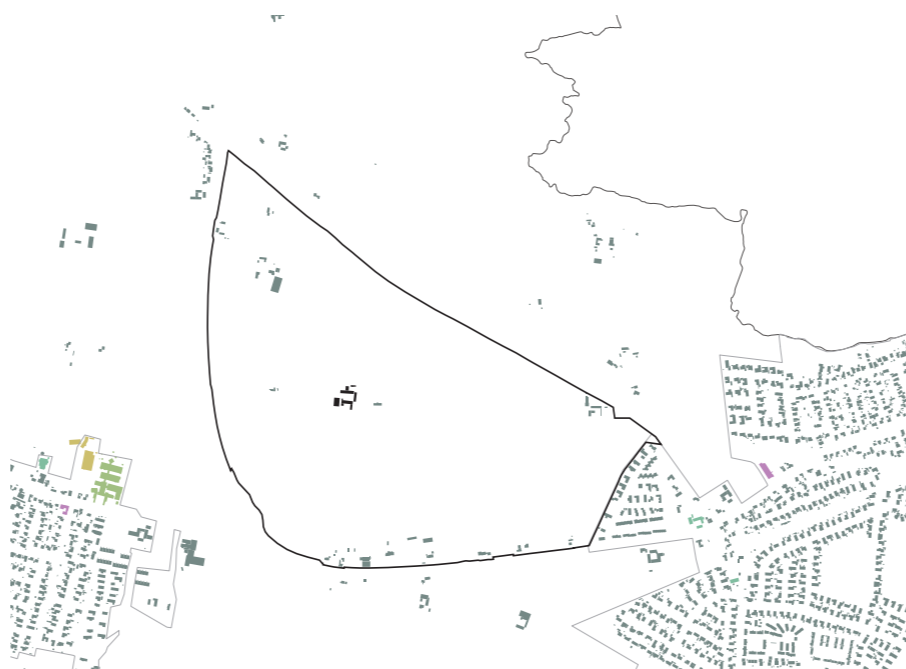
Stier

Nye rekreative forbindelser etableres med koblinger til det eksisterende rekreative netværk i området. Der skabes en stiforbindelse på tværs af jernbanen.



Jernbane

Der etableres et trinbræt mod det nye byområde på jernbanen.



Bebyggelse

Ny bebyggelse i området etableres med en skala, der ligger sig naturligt op ad de eksisterende boligområder.

FORBINDELSER

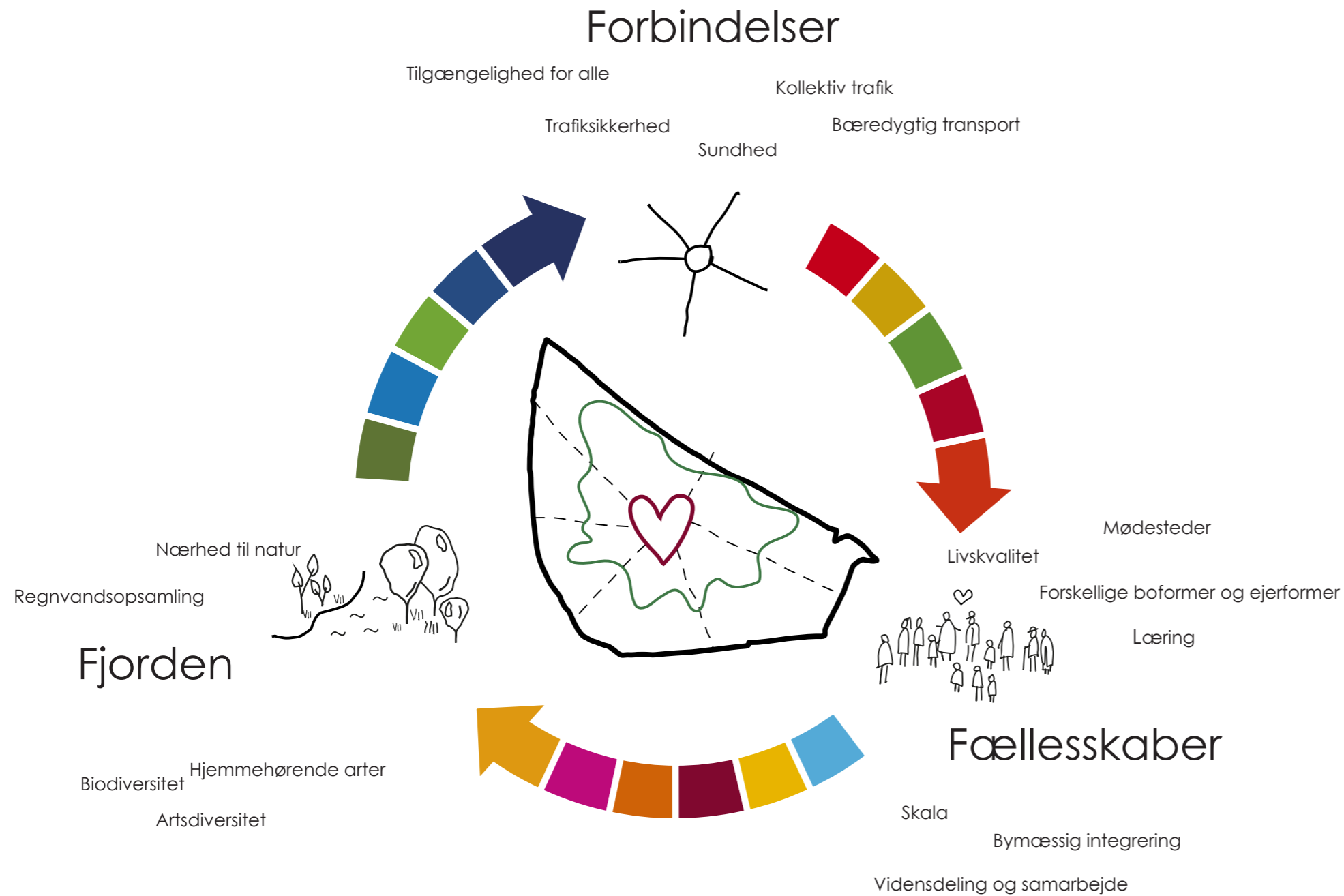
VIA TRAFIK har foretaget en analyse af områdets trafikforhold, og undersøgt, hvordan tilslutningen til de tilstødende veje placeres. Resultaterne af analysen danner afsæt for projektets trafikløsninger.

Det er især motorvejen og Omfartsvejen, som forventes at få en betydelig mertrafik som følge af projektet. Ankomstveje til Fjordbyen placeres, så de er i rimelig afstand fra de problematiske veje, broer og kryds. Mod øst etableres et vigepligtskryds mod Kalundborgvej. Mod nordvest giver et vigepligtskryds adgang til området fra Tuse Lågevej, mens en rundkørsel eller et signalanlæg giver adgang til Fjordbyen mod sydvest.



VISION OG HOVEDGREB

VISION FOR BÆREDYGTIG UDVIKLING



FJORDBYEN

Visionen for Fjordbyen er forankret i FN's Verdensmål for bæredygtig udvikling.

Byudviklingen bidrager til flere verdensmål, eksempelvis sundhed og trivsel, social mangfoldighed, klimatilpasning, klimaforandringer, ansvarlig afledning af regnvand, øget biodiversitet og biofaktor, beskyttet natur og rigt dyreliv, artsmangfoldighed, arealressourcer, inddragelse og tværfaglige samarbejder.

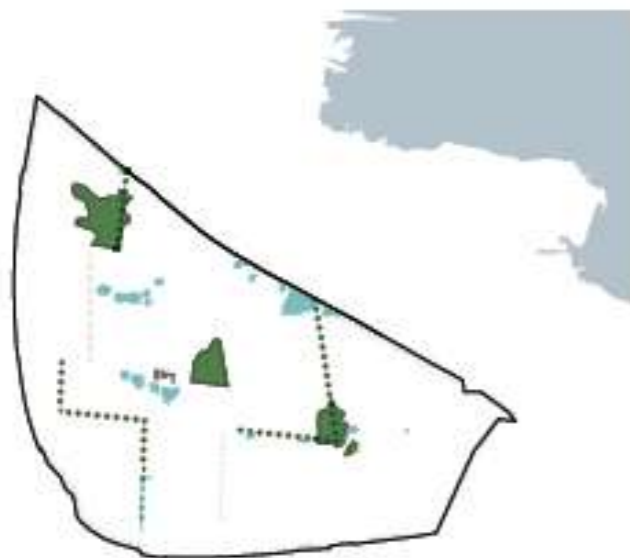
Fjordbyen skal være et eksempel på, hvordan man kan designe nye byer, med forudsætninger for et mere grønt og sundt hverdagsliv.

Der arbejdes med bæredygtighed i tre trin:

FJORDEN: Området udvikles med fokus på øget biodiversitet med rig artsdiversitet og hjemmehørende arter. Der skabes synlig regnvandshåndtering og nærheden til naturen sikres.

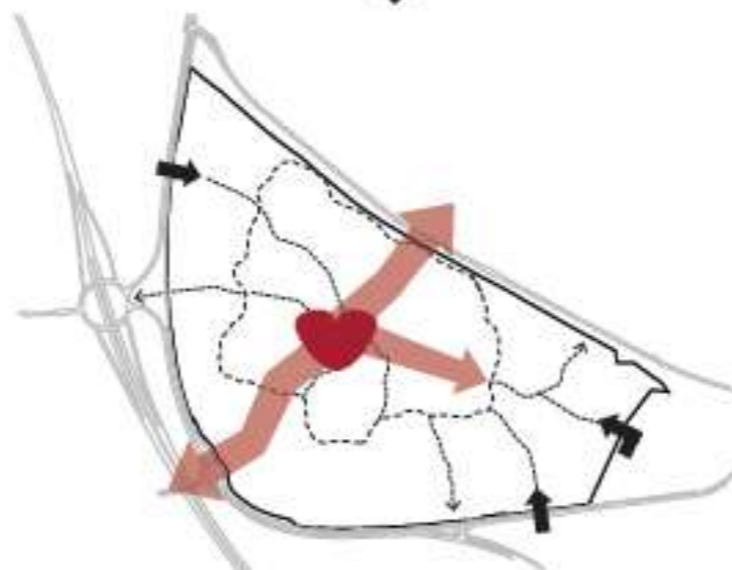
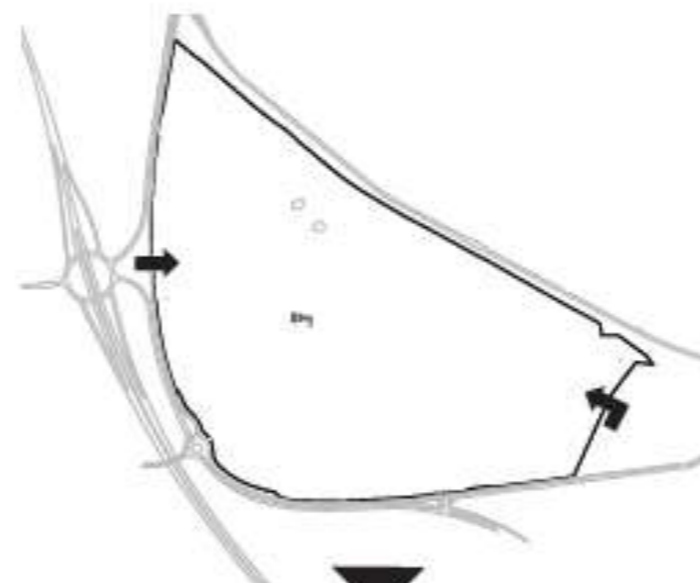
FORBINDELSER: Området udvikles med fokus på tilgængelighed og trafiksikkerhed. Sundhed er et vigtigt fokus, stiforbindelser og adgang til natur. Det er afgørende at fremme udbredelse af

HOVEDGREB



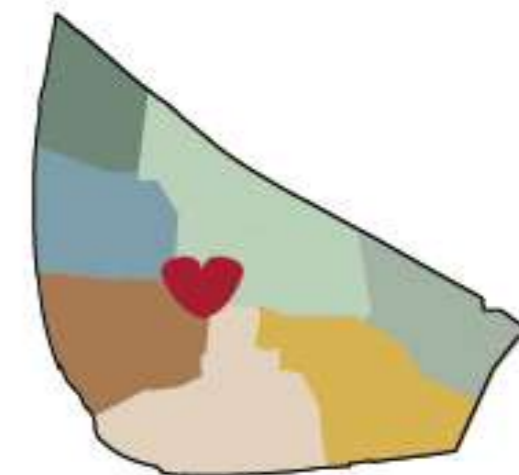
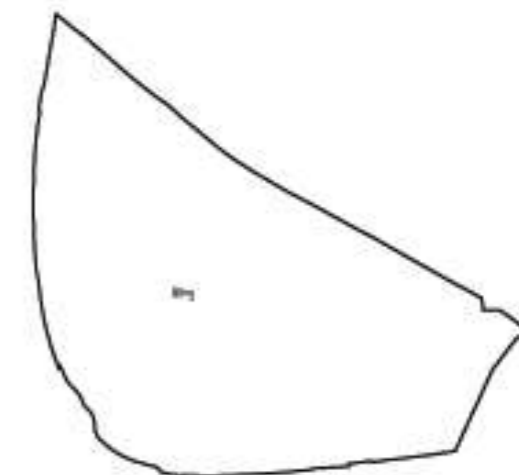
FJORDEN

Udviklingen tager afsæt i de eksisterende grønne kvaliteter på stedet. Nærheden til fjorden dyrkes, og Fjorden trækkes ind i byområdet. Der skabes en ny, sammenhængende grøn struktur og identitet på stedet. Fjordparken giver nærhed til naturen for alle.



FORBINDELSER

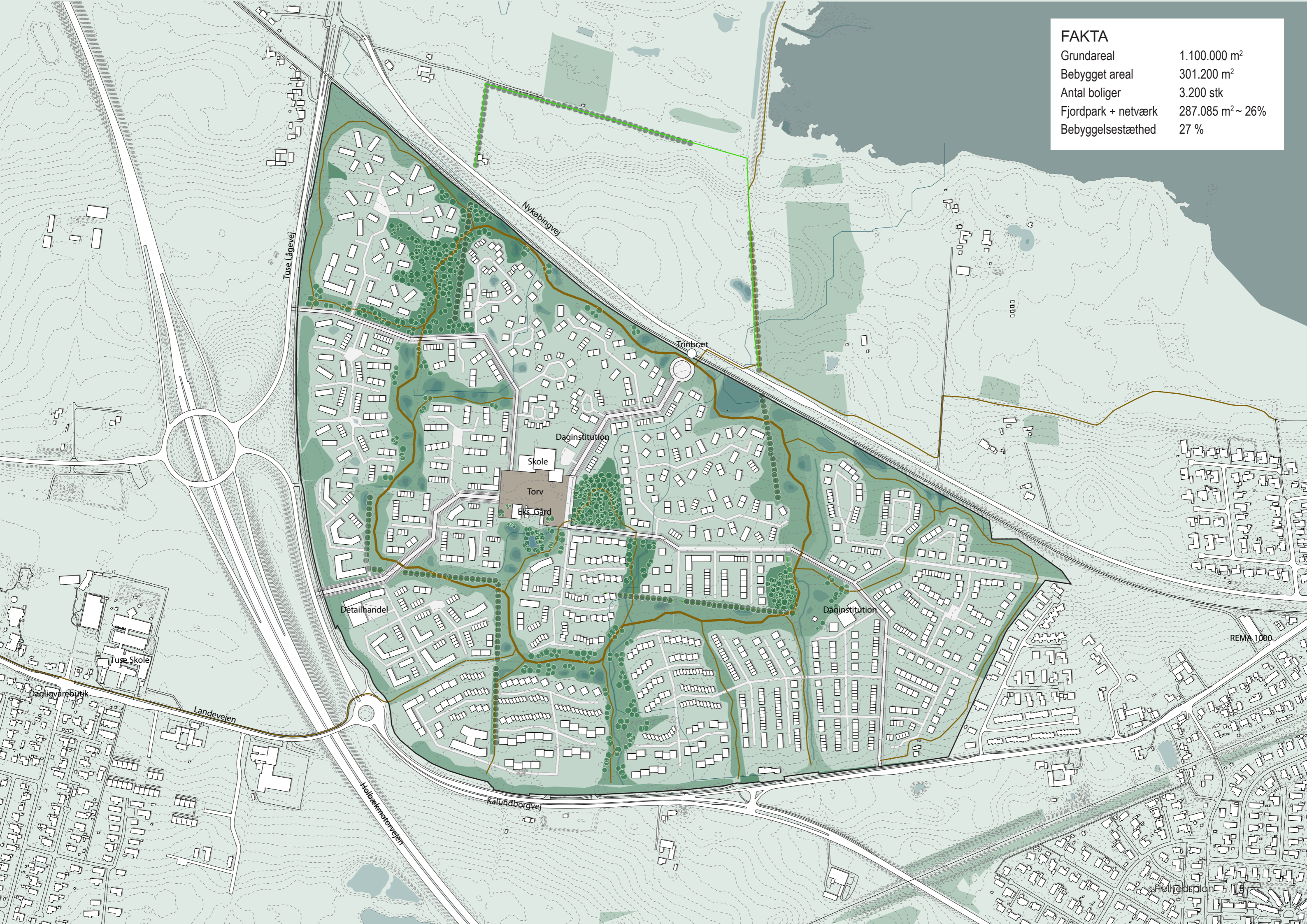
Der skabes let tilgængelighed på tværs af området for både hårde og bløde trafikanter. Det nye byområde vil være en ny port til Holbæk fra vest. Stier til bløde trafikanter forbinder direkte til Tuse, gennem området og med en forbindelse på tværs af jernbanen.



FÆLLESSKABER

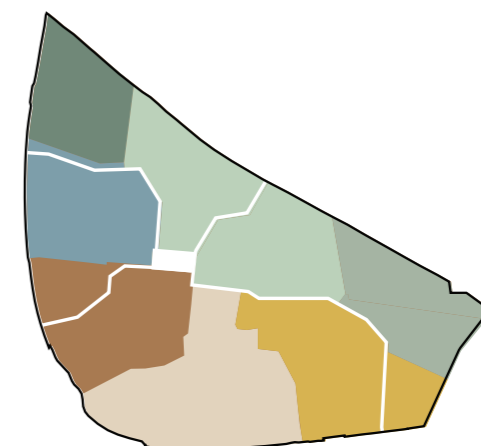
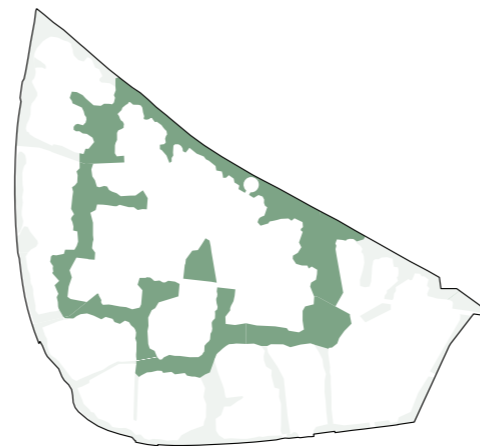
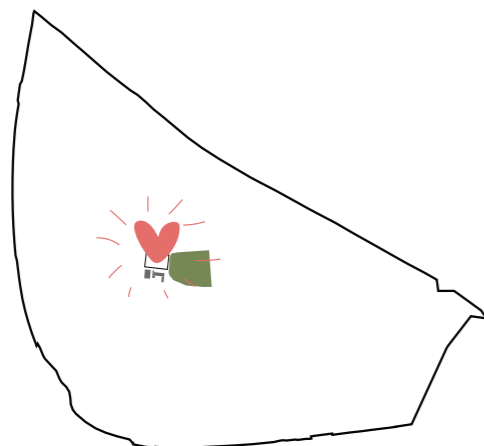
Det nye byområde opdeles i bydele, kvarterer og klynger omkring stærke fællesskaber. Tilsammen skabes en mangfoldighed af borformer, kvarterer og beboere. Centralt i området etableres en pladsdannelse som Fjordbyens hjerterum.

FAKTA	
Grundareal	1.100.000 m ²
Bebygget areal	301.200 m ²
Antal boliger	3.200 stk
Fjordpark + netværk	287.085 m ² ~ 26%
Bebyggelsestæthed	27 %



FJORDBYENS IDENTITET

Fjordbyen skal udvikles som en stedbunden bydel, der tager farve efter nærheden til Fjorden og grundens særlige karakteristika. Fjordbyen skal på den måde udvikles som en lokalt forankret bydel frem for et generisk område, der principielt kunne ligge hvor som helst. Den nye bydel skal derfor tilpasses de unikke lokale omstændigheder på grunden og i lokalområdet. Det sker med forskellige greb:



TORVET VED FRYDENDAL GÅRD


- Et centralt samlingspunkt etableres ved Frydendal gård. Den gamle gård vil fungere som identitetsskabende byggeri/landmark i området.
- Skolen og Frydendal Gård vil fungere som væsentlige drivere på Torvet. Skolens beliggenhed på Torvet vil gøre det til et naturligt mødested for kvarterets borgere, et socialt knudepunkt. Torvet vil fungere som en åben skolegård og indrettes til leg og ophold for kvarterets børn.
- De primære ankomstveje vil dagligt lede borgere gennem Torvet, og eksponere aktivitet og events for et større antal forbipasserende. Dermed skabes synlighed omkring samlende events som loppemarkeder, juletræsfest og dimension mv.

FJORDPARKEN SAMLER OG FORSTÆRKER EKSISTERENDE TRÆK I LANDSKABET

- Fjordparken tager afsæt i de eksisterende, bevaringsværdige landskabselementer på grunden: de gamle læ-hegn, lavninger, skovområder og stendiger bevares i en samlet, grøn struktur.
- Den nye grøntstruktur trækker Fjorden ind i området og bliver et væsentligt identitetsskabende element i den nye bydel. Fjordparken skaber nærhed til naturen for alle, og vil udgøre et væsentligt bosætningsparameter for fremtidige tilflyttere.

KVARTERSDANNELSE MED AFSÆT I GRUNDENS SÆRLIGE KARAKTERISTIKA

- Projektområdet bør ikke udvikles som et stort ensartet område, men som et varieret byområde, der tilpasses de forskelligartede situationer i og omkring området. Projektområdet inddeles i seks kvarterer med afsæt i lokale karakteristika: terrænet, udsigter, beplantning mv.
- De seks identitetsstærke kvarterdannelser rummer en variation i både arkitektur og byrum, og denne underdeling af projektområdet styrker variationen i bydelen.

An architectural rendering of a park area next to a fjord. The scene is set in autumn, with trees displaying vibrant yellow and orange foliage. In the foreground, a paved path winds through tall grasses and wildflowers. A small stream flows through the park, with several large, dark rocks scattered in the water. People are depicted in various leisure activities: a woman stands by the path, a child sits on a rock, and others are visible near the buildings. The buildings are modern, featuring large glass windows and facades of vertical wood slats and brick. The sky is a clear, pale blue. The overall atmosphere is peaceful and natural.

Naturkvaliteter: Nærheden til fjorden skal dyrkes, og den visuelle forbindelse til denne skal bevares og styrkes. Den eksisterende natur skal sammenbindes til en sammenhængende rekreativ struktur og identitet, og med denne fjordpark, giver vi nærhed til naturen for alle.

FJORDEN

GRØNNE FORBINDELSER, FJORDPARKEN OG KANTEN



FJORDPARKEN

Eksisterende naturkvalitet sammenbindes og nyfortolkes i en 3 km lang og sammenhængende, grøn, blå, rekreativ og biodivers forbindelse, med mangfoldige naturtyper og -rum med kulturhistoriske spor og udsigter til fjorden. Fjordparken løber gennem bykvartererne og giver nærhed til naturen for alle.

Fjordparken der samler og forstærker eksisterende træk med de her helt lige rækker af læhegn og diger, samt de mere rumlige skovbeplantninger.



GRØNT NETVÆRK

Mod Thuse Lågevej og Kalundborgvej etableres et grøntareal omkring en støjvold. Volden skærmer Fjordbyen mod støj, sammen med den højere bebyggelse mod kanten. Volden udformes med landskabelig variation og rekreative programmer, f.eks. udsigtsposter. Mellem den grønne kant og Fjordparken etableres grønne kiler, der forbinder de to grønne strukturer.

LANDSKABSIDENTITETER



Landskabet i Fjordparken udvikles med afsæt i eksisterende beplantning, terræn og vådområder. Landskabet udvikles med fokus på at skabe varierede levesteder for flora og fauna samt oplevelsesrigdom for beboere og besøgende. Fjordparken indrettes med sekvenser af forskelligeartede landskabsrum, fra åbne engområder til tæt skov, som rum der skiftevis åbner sig op og lukker sig omkring Fjordstien.

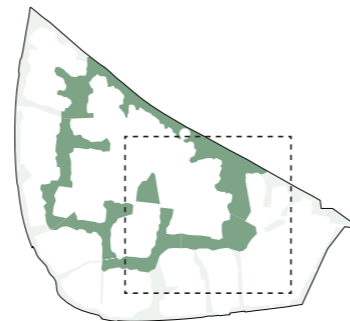
- Omkring udsigtskiler etableres åbne vidder med engbeplantning og buske. Hermed sikres en fortsat visuel forbindelse til Fjorden.
- De eksisterende læhegn bevares som fritstående, rumskabende "vægge", uden konkurrerende fra nyplantede træer. Omkring læhegnene holdes landskabet derfor åbent med engbeplantning og buske.
- Eksisterende skovområder bevares og udvides.
- Eksisterende vådområder bevares, og suppleres med flere.



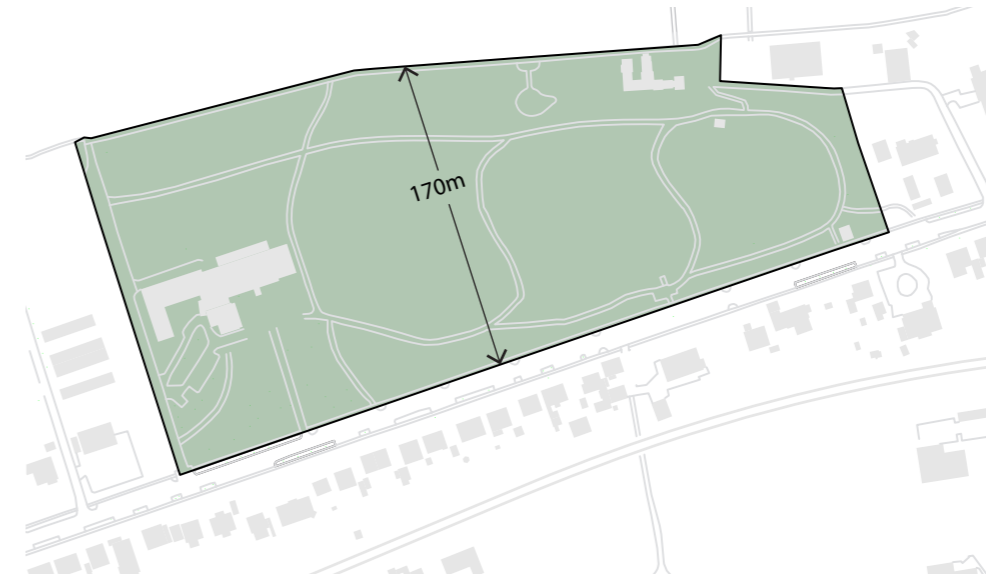
FJORDPARKENS SKALA



Udsnit af Fjordparken
Fjordparken (inkl. grøn kant og kiler)
287.000m²



Østre Anlæg, Holbæk
Areal: 17.500m²



Strandparken, Holbæk
Areal: 60.000m²

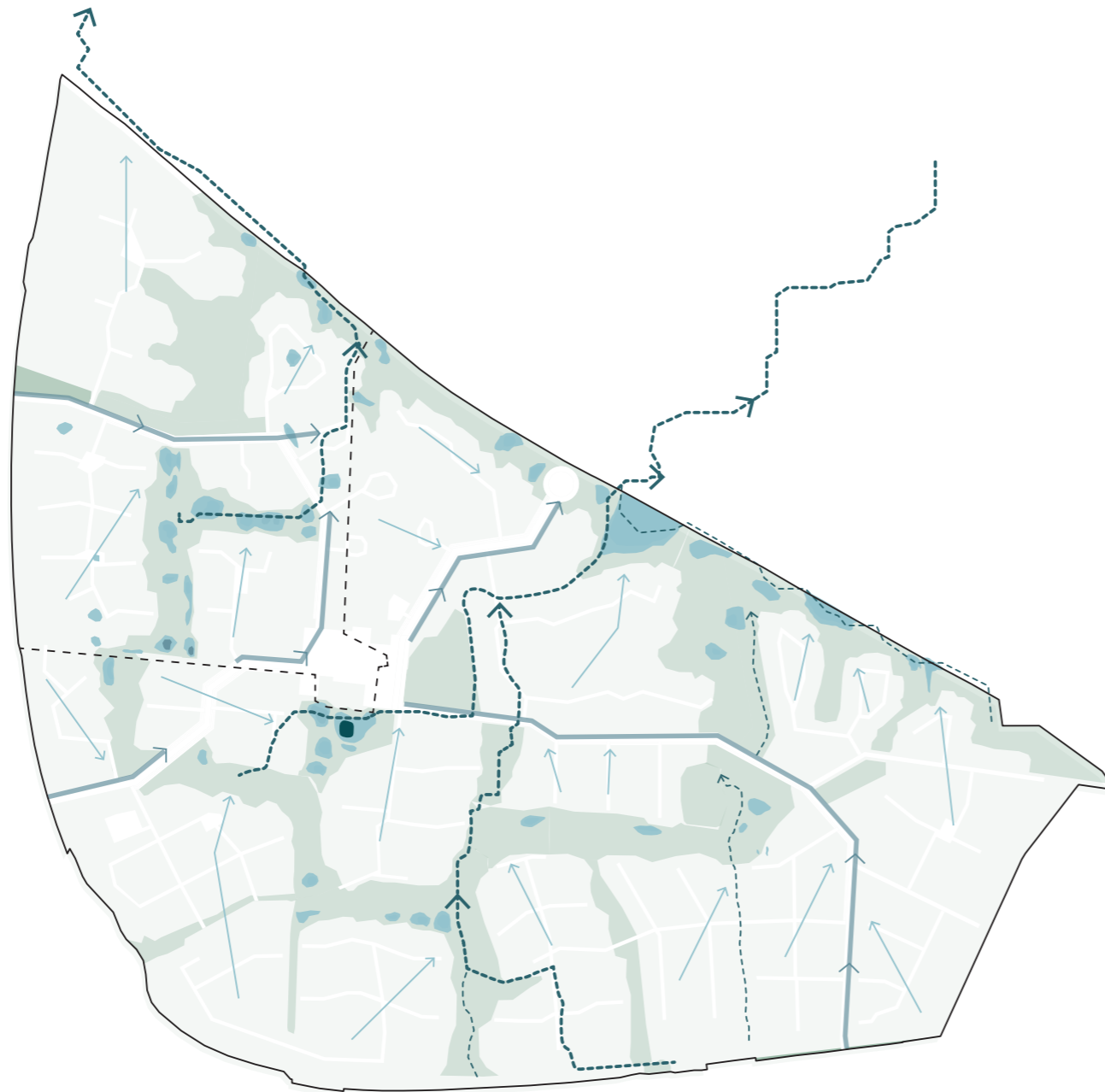
FJORDPARKENS ANVENDELSE



Fjordparken indrettes med programmer, der indskrives sig i den vilde natur. De nye programmer udgør destinationer for eksisterende og nye beboere samt lokale foreninger. Det bør tilstræbes, at bebyggede strukturer i Fjordparken udføres i naturlige materialer. Programmerne i Fjordparken organiseres, så der skabes rum for liv og aktivitet samt roligere zoner.



REGNVANDSHÅNDTERING



Vand er et vigtigt element i området og skal også være det i fremtiden. Alt regnvand i området bør i fremtiden enten nedsives, forsinkes og/eller opsamles. Vandet kan bruges landskabeligt til at forskønne området, forbedre naturområderne eller skabe nye rekreative værdier.

I det nye boligområde kan andelen af befæstet areal begrænses, og der kan anvendes permeable overflader på fx parkeringsarealer. Der kan arbejdes med at forsinke regnvandet ved en række kreative og fremsynede

LAR-løsninger fx grønne tage, regnvandsrender, nye søområder mv.

- Eksisterende vådområde bevares
- Mulighed for nye vådområder i lavtliggende områder
- Regnbede langs ankomstveje/Torv
- Regnbede langs boligveje
- - - Strømningsveje mellem bebyggelse og i Fjorparken





Forbindelser handler om at skabe let
filgængelighed på tværs. Det skal først
og fremmest være nemt at være bløde
trafikanter. Området vil også blive oplevet som
portnen til Holbæk, det første byområde man

FORBINDELSER

INFRASTRUKTUR - VEJE



Infrastrukturen indenfor området har en overordnet stjerneform, med veje der alle fører ind til hjertet ved torvet. Den primære trafik vil løbe langs bygaden, der har højeste hierarki. Det er her, der kan køre kollektiv trafik og gaden forbinder til jernbanen og et evt. kommende trinbræt.

Hierarkiet i vejstrukturen er med til at give forskellige oplevelser og gøre det interessant at bevæge sig i området.

Fra fordelingsvejene leder de interne veje ud til boligområderne. Vejstrukturen er inspireret af gode eksempler fra Holbæk, f.eks. Bakkekammens snoede forløb, de bryder skalaen ned og vækker nysgerrigheden.

INFRASTRUKTUR - STIER



- Fjordstien, min. 3m bred
 - Øvrige rekreative stier
 - - - Fortove og cykelstier
 - National og regional rekreativ sti.
 - Eksisterende sti
- Kilde: Kommuneplan

Hele området udvikles på de bløde trafikanters præmisser. Foruden fjordparkens hovedsti, er der mindre stier gennem boligområder og grønne korridorer, der forbinder og skaber et helt netværk af stier, der kobler sig på eksisterende stier omkring området. Den centrale Fjordsti er ca. 3 km lang. En væsentlig stiforbindelse er den kommende sti, der forbinder på tværs af jernbanen ligesom at stinettet naturligt forbinder kobler til Tuse.

CENTRALE BYFUNKTIONER



- Skole
- Daginstitution
- Dagligvarebutik

Det er afgørende, at serviceniveauet i den nye bydel kan følge med. Analyser fra Holbæk Kommune viser, at der umiddelbart skal placeres 1 ny folkeskole samt 2 daginstitutioner. Skolen etableres ved det centrale bytorv, hvor den vil være en vigtig driver for bylivet.

Fremtidige daginstitutioner placeres mod Fjordparken mens dagligvarebutikker skal sikres synlighed mod de større veje.

VIEW MOD FJORDEN



Et særligt motiv i Holbæk, er kontakten til Fjorden fra de mange små ankomstveje i boligområderne. Dette motiv skal videreføres i Fjordbyen, og derfor skal en af de centrale ankomstveje til Fjordbyen etableres i en vigtig udkigskile mod Fjorden fra Kalundborgvej. Ved ankomst til området, vil besøgende og beboere dermed straks opleve forbindelsen til vandet.



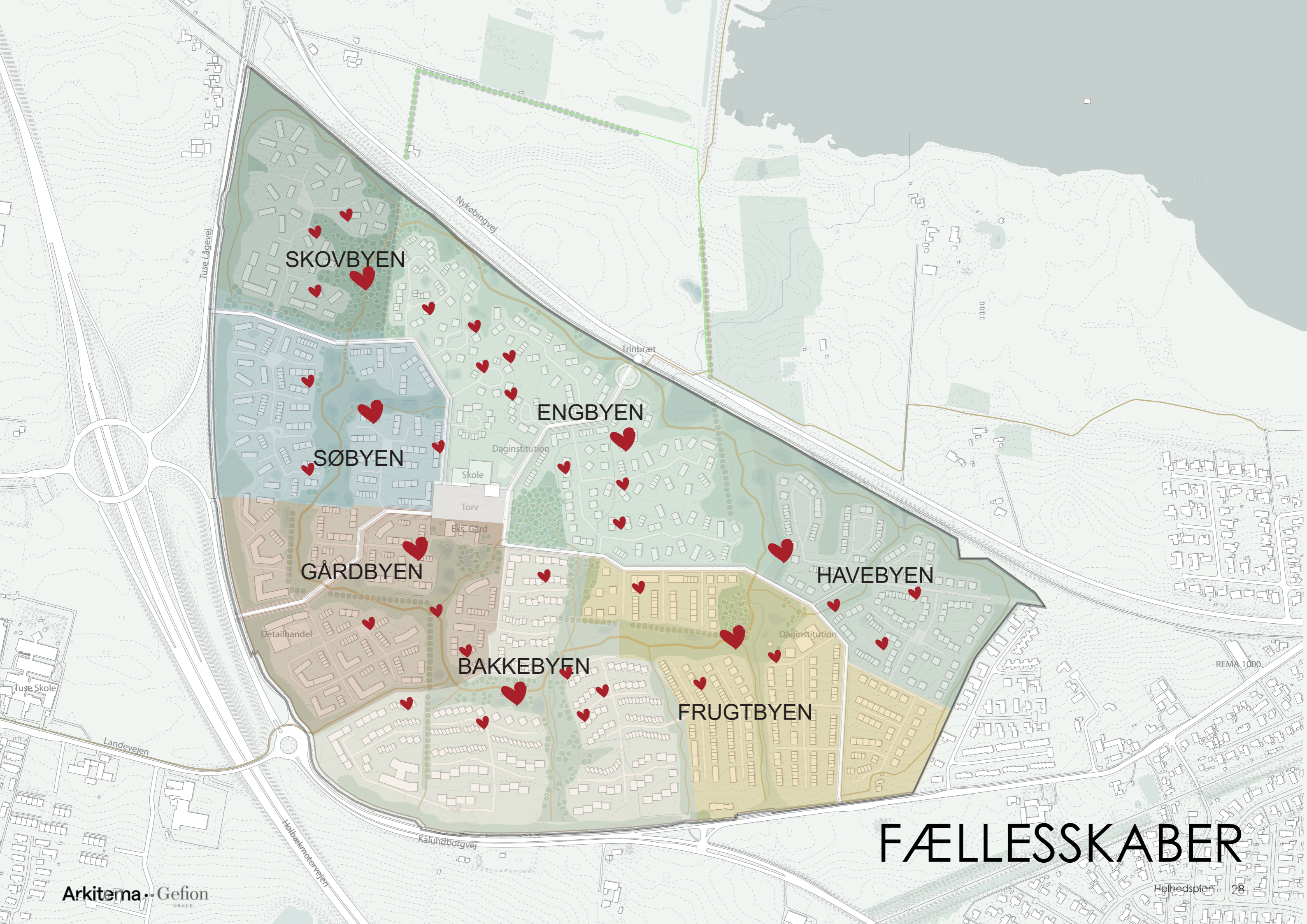
View mod Fjorden fra Fjordvej



View mod Fjorden fra Skovsangervej



View mod Fjorden fra Vandværksvej



SKOVBYEN

SØBYEN

GÅRDBYEN

BAKKEBYEN

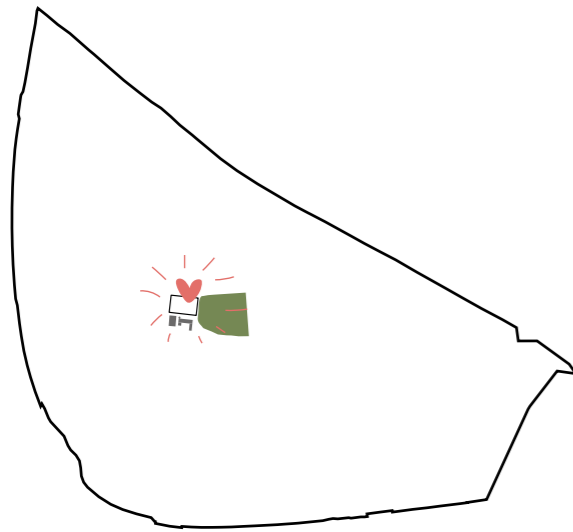
ENGBYEN

FRUGTBYEN

HAVEBYEN

FÆLLESSKABER

NIVEAUER AF FÆLLESSKAB



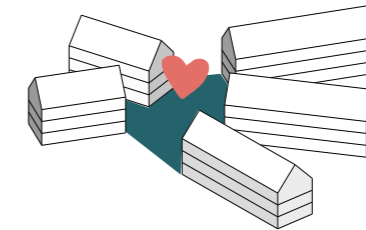
NIVEAU 0
FJORDBYEN
TORVET



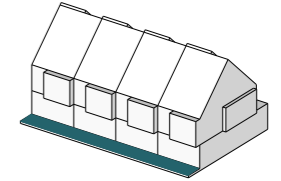
NIVEAU 1
BYDELENE
BYDELSKARAKTERER BASERET
PÅ LOKAL KONTEKST
ca. 400-600 boliger



NIVEAU 2
KVARTERENE
KVARTERSPLADSER
ca. 100-200 boliger



NIVEAU 3
KLYNGEN
Dagligdagsbaserede
delefaciliterer som
fælleskøkken, værksted,
grejdepot og lign.
ca. 20-50 boliger



NIVEAU 4
NABOSKAB
Ankomstdæk med ophold
ca. 2-10 boliger

Fællesskaber er en af nøglerne til at skabe et attraktivt byområde. Med Fjordbyen indskrives området sig i den eksisterende by og området opdeles i bydele, kvarter og klynger. Alt dette for at skabe mangfoldighed og identitet. Der arbejdes med fællesskab i et hierarki, der spænder fra hele Fjordbyens fællesskab på det centrale torv til de helt nære fællesskaber mellem naboer i kantzonerne.

HOLBÆKSKALA

Bebyggelsen i Holbæk vest udspringer ligeledes af en læsning af arkitektur og planlægning i Holbæk som helhed. Holbæk by har en stor andel af villaer. Som det står beskrevet i Holbæk Kommunes Boligstrategi fra 2020, så skal der tages udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter, når der udvikles, men udviklingen skal på samme tid supplere og inspireres af Holbæk By. Der er behov for en højere andel af blandede boligformer og et varieret udbud af boliger.

På illustrationen er fremhævet et par eksempler, som nærværende helhedsplan er inspireret af i skala, orientering, programmering.



KVARTERET SKOVBYEN

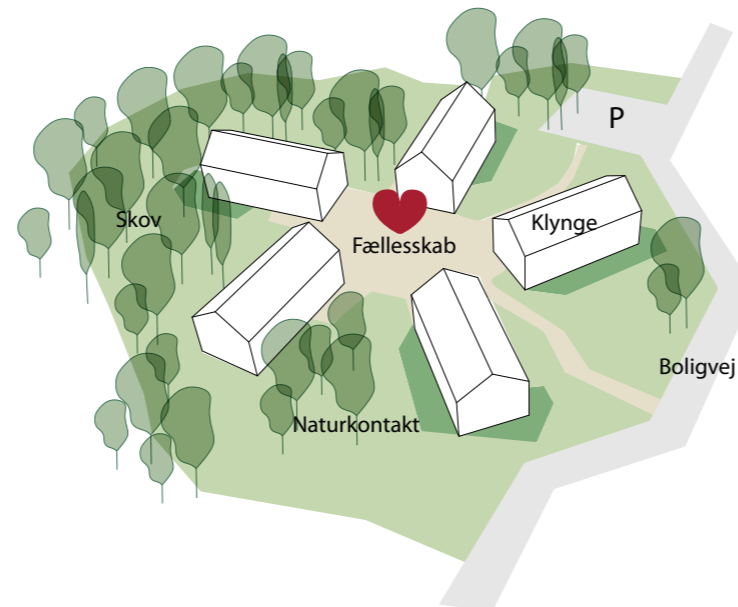
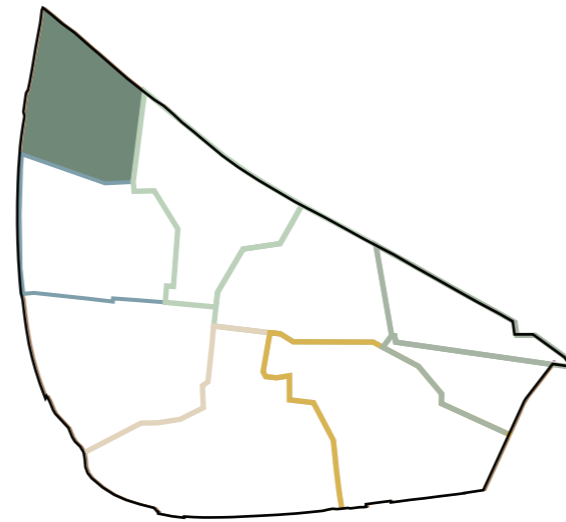
Bebyggelse og byrum:

Kvarteret Skovbyen ligger i grundens østlige del, mod et eksisterende skovområde. Området udvikles med afsæt i stedets nuværende identitet som "skovby" og skovområdet udvides. Træer og beplantning slynger sig ind imellem klynger af boliger og skaber varierende og spændende uderum samt et nærværende naturmiljø.

Boligerne i Skovbyen ligger i klynger der varierer mellem 2 og 4 etager. Bebyggelsen ligger som stænger, der orienterer sig mod et semi-privat fællesrum. Rummet indrettes som mødested mellem beboerne i klyngen med opholdsmuligheder, faciliteter til leg mv.

Parkering:

Parkering afvikles i lommer langs ankomstvejene.



Referencer: Hamrevann (Norge), Arkitema

KVARTERET SØBYEN

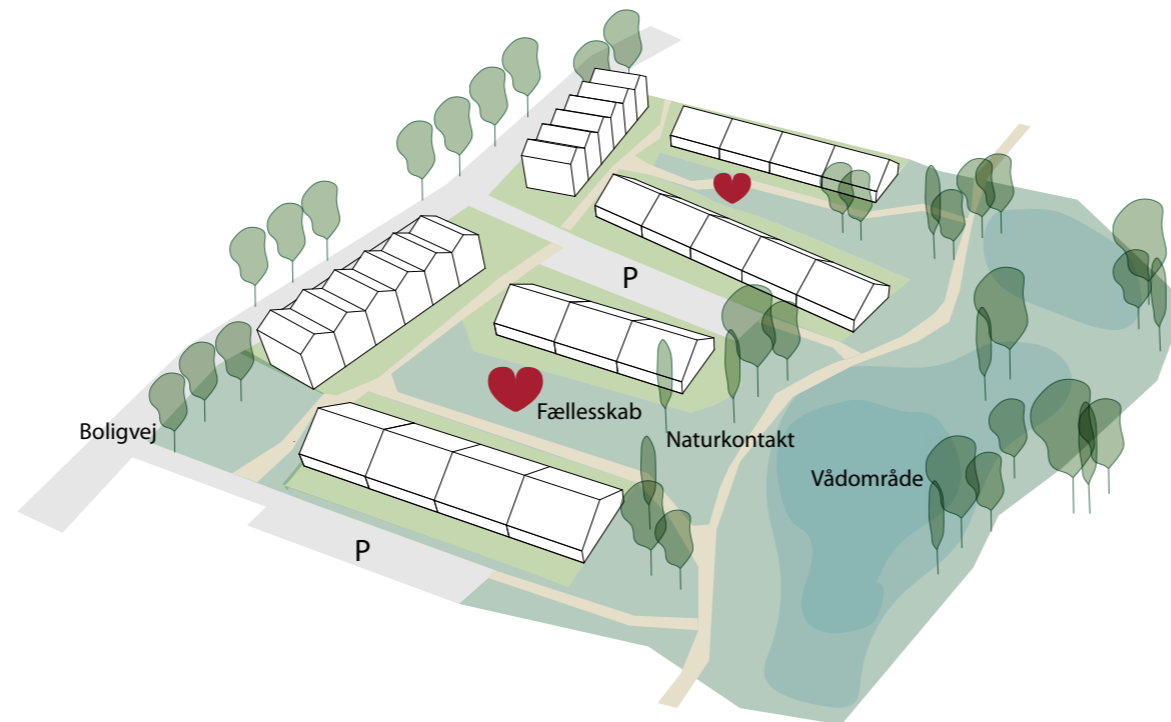
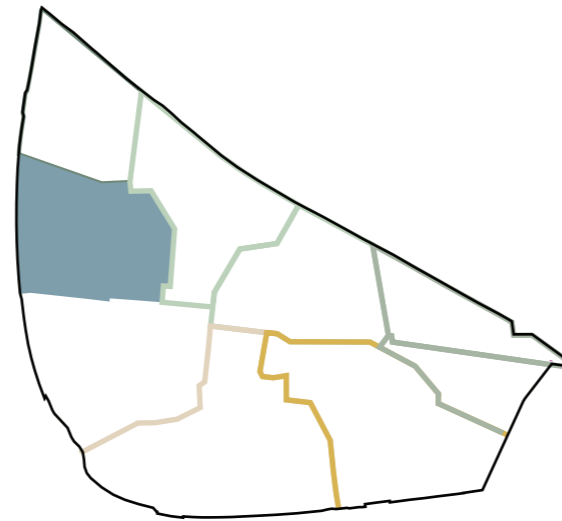
Bebyggelse og byrum:

Omkring en større eksisterende lavning etableres Søbyen. Den eksisterende landskabelige blå-grønne karakter dyrkes, og der etableres flere våde områder i Fjordparken. Omkring vådområderne etableres bebyggelse i brudte U-former, der åbner sig mod de tilstødende landskabsrum. Landskabsrummene er lysåbne og våde, og det eksisterende stendige fremhæves. I området findes der flere udsigtskiler mod Fjorden.

Bebyggelsen varierer mellem 1-4 etager, med højest bebyggelse mod Tuse Lågevej.

Parkering:

Parkering afvikles som lommer langs ankomstveje samt på egen grund ved rækkehusene.



Referencer: Øverst:
Nederst: Nærheden, Hedehusene.

KVARTERET GÅRDBYEN

Bebyggelse og byrum:

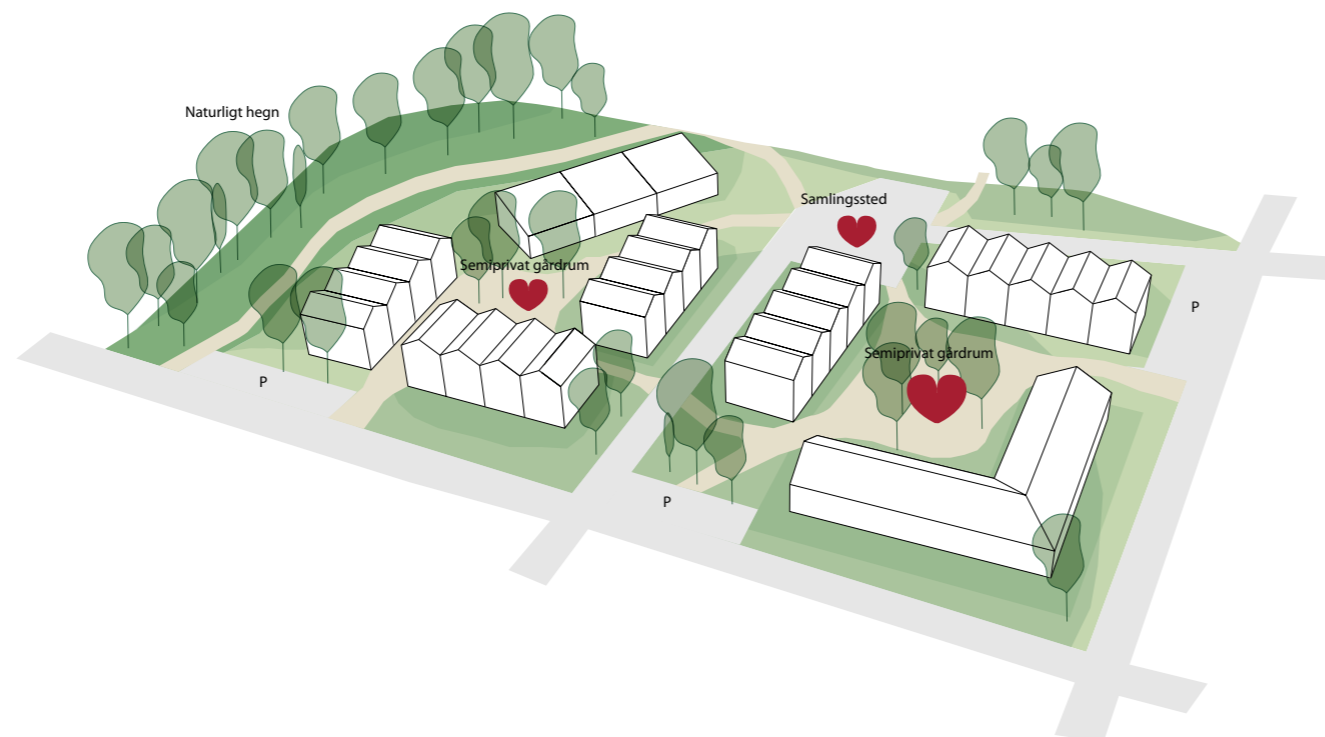
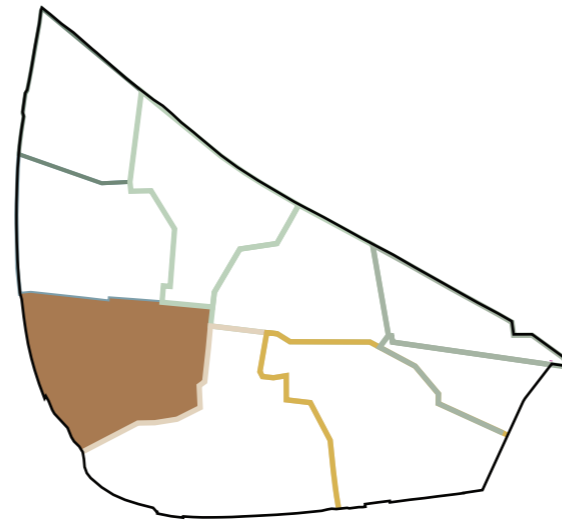
Gårdbyen ligger omkring den gamle properitærgård Lille Frydendal. Bebyggelsen er en fortolkning af gårdmotivet og ligger som brudte karré strukturer, adskilt af ankomstveje. Gårdbyens rekreative rum i Fjordparken er kendetegnet ved lysåben beplantning og bevarede læ-hegn.

Skærmede semi-private gårdrum, som frodige fællesrum for beboerne.

Bebyggelsen varierer mellem 1-4 etager, med højest bebyggelse mod Tuse Lågevej.

Parkering:

Parkering afvikles som lommer langs ankomstveje samt på egen grund ved rækkehusene.



Referencer: Øverst: Trekrøner, Vandkunsten. Nederst: SAGA, Juul og Frost

KVARTERET BAKKEBYEN

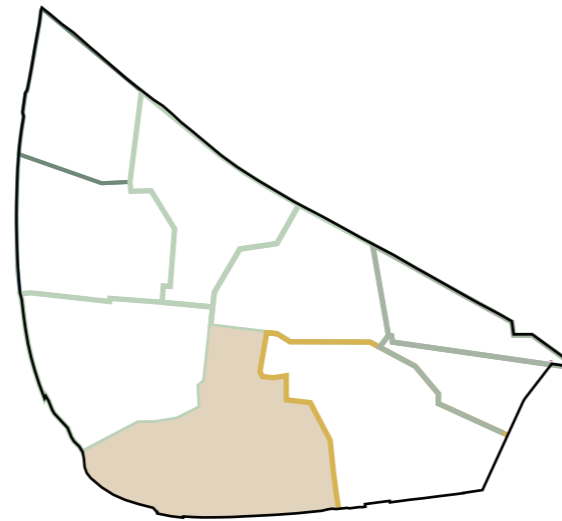
Bebyggelse og byrum:

Bakkebyen ligger i områdets sydlige del, i et område med fald i terrænet.

Bebyggelsen placeres som sammenhængende bånd, der følger terrænets bevægelser. Karakteristisk for bebyggelsen i Bakkebyen er fortandinger, der skaber en bevæget struktur og nicher i de nære opholdsarealer omkring boligerne. Imellem de sammenhængende bånd af bebyggelsen er der rolige, grønne fællesrum. Nogle steder brydes strukturen af tværgående grønne kiler, der består af de eksisterende læhegn.

Bebyggelsen varierer mellem 1-4 etager og består af etagebyggeri, rækkehuse og fritliggende enfamiliehuse. Den højeste bebyggelse danner "ryg" mod Kalundborgvej.

Parkering: Parkering afvikles langs ankomstvejene, i lommer omkring etagebyggeri, og på egen grund ved rækkehusene.



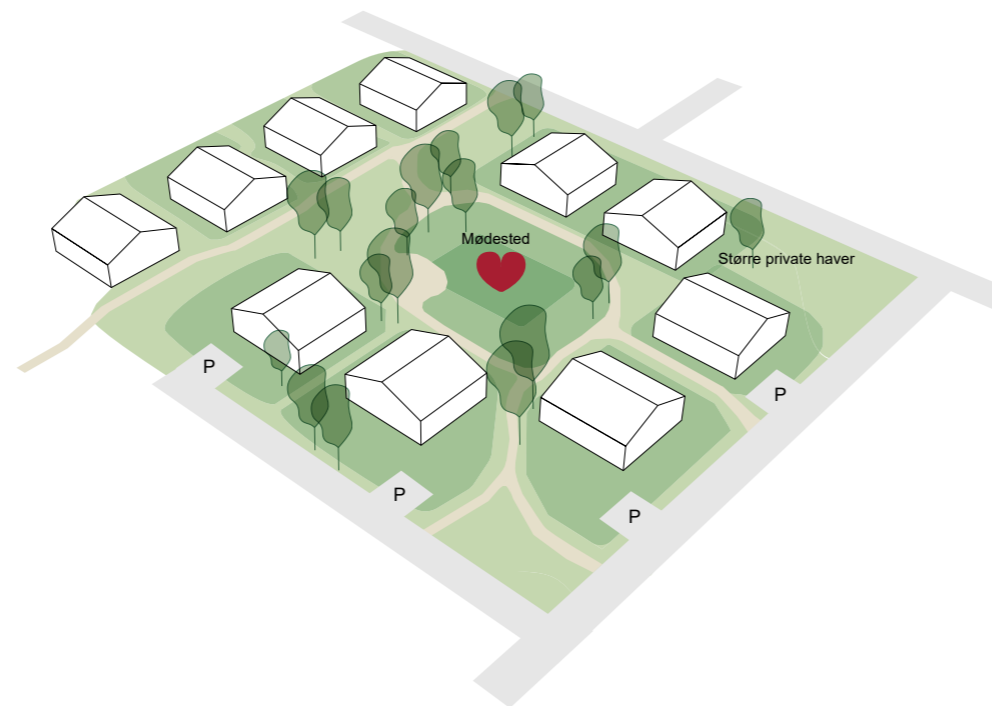
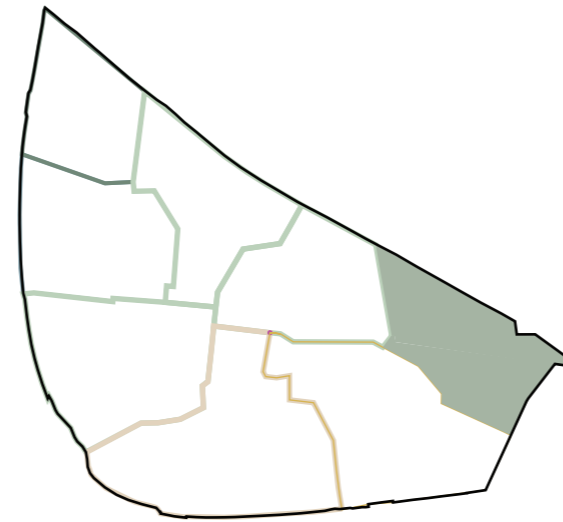
Referencer: Øverst: Bjärred (Sverige), Arkitema
Nederst: Herstedlund

KVARTERET HAVEBYEN

Havebyen ligger i områdets nord-østlige del, og grænser op mod det eksisterende parcelhusområde. Bebyggelsens højde er lav, så der skabes en naturlig skalamæssig overgang til naboområdet. Bebyggelsen etableres som klynger omkring et fællesrum. Her grænser de private haver op til et fællesrum, et mødested der samler beboerne fra klyngen. Vejadgang etableres enten på ydersiden af klyngerne, eller på indersiden som en del af fællesrummet.

Bebyggelse:
Fritliggende enfamiliehuse i ét plan og rækkehuse i 1-2 etager.

Parkering:
Parkering afvikles ved enfamiliehusene på egen grund. Ved rækkehusene afvikles parkering på henholdsvis egen grund og i lommer ved ankomstvejene.



Referencer: Ringkøbing K, Arkitema.

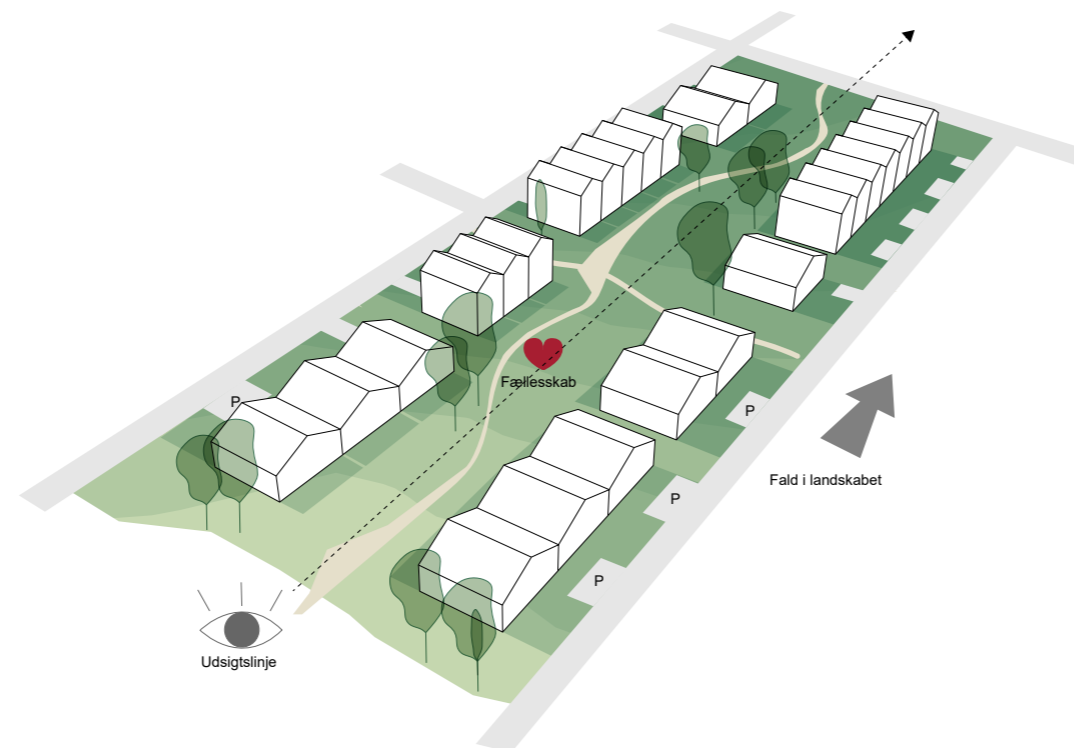
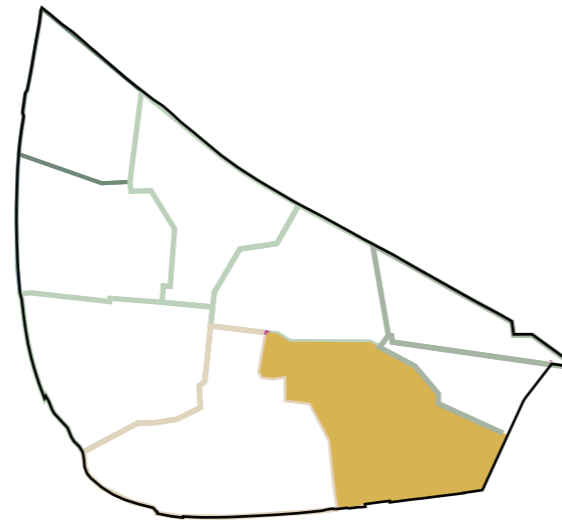
KVARTERET FRUGTBYEN

Bebyggelse og byrum:

Kvarteret Frugtbyen ligger i områdets syd-vestlige del. I dette område er der fra Kalundborgvej i dag fine kig med Fjorden, som skal bevares. Derfor etableres bebyggelsen her som stænger, der indrammer kig mod Fjorden. Strukturen er kendetegnet ved langstrakte rum og bebyggelser, der falder mod Fjorden.

Bebyggelsen varierer mellem 1-4 etager og består af etagebyggeri, rækkehuse og fritliggende enfamiliehuse.

Parkering: Parkering afvikles langs ankomstvejene, i lommer omkring etagebyggeri, og på egen grund ved rækkehusene.



Referencer: Øverst: Søhusene, Arkitema. Nederst: Rødovre, Vandkunsten

KVARTERET ENGBYEN

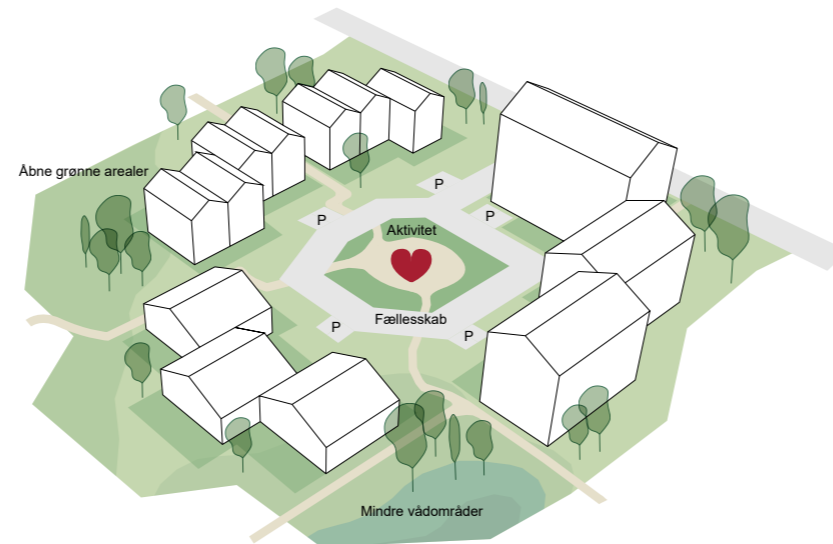
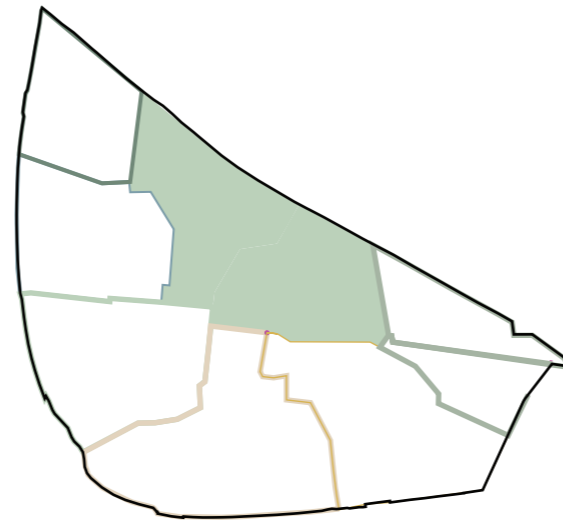
Bebyggelse og byrum:

Centralt i Engbyen etableres et trinbræt til Lokalbanen.

Bebyggelsen varierer mellem 1-4 etager og består af etagebyggeri, rækkehuse og fritliggende enfamiliehuse.

Flydende grænser mellem semi-private opholdsrum og grønne kiler.

Kendetegnende for Engbyen er blandt andet, at ankomstvejene indrettes som samlende fællesrum.



Referencer: Øverst: Værløse, Juul og Frost. Nederst: Trekroner, Vandkunsten



ETAPER OG AREALOVERSIGT

ETAPEPLAN

Etapeplanen skal sikre en robust udvikling af Fjordbyen. Området udvikles fra øst mod vest, så byen fra start kobler sig på det eksisterende boligområde. Det er væsentligt, at det centrale torv udvikles i etape 1, da stedet kan fungere som en driver for byliv og fællesskab fra første spadestik. Tilpasningen af etapeplanen skal ske i tæt samarbejde med Holbæk Kommune.

* Et trinbræt med understøttende adgangsforhold etableres så tidligt som muligt, når lokalbanen vurderer, at der er det rette passagergrundlag.



Etape 1 - Åbningstrækket

Antal boliger: 1.470 stk
Boligareal: 132.000 m²

+

Infrastruktur, Torvet

Skole 5.000 m² + daginstitution 1.500 m²
Daginstitution 1.500 m², plejehjem 5.000 m²
Dagligvarebutik 1.200 m²



Etape 2

Antal boliger: 560 stk
Boligareal: 50.000 m²

+

Landskabeligt bearbejdet støjvold



Etape 3

Antal boliger: 520 stk
Boligareal: 47.000 m²

+

Infrastruktur



Etape 4

Antal boliger: 650 stk
Boligareal: 58.000 m²

+

Infrastruktur

AREALOVERSIGT

Delområde	1 Frugtbyen	2 Bakkebyen	3 Gårdbyen	4 Søbyen	5 Skovbyen	6 Engbyen vest	7 Engbyen øst	8 Havebyen syd	9 Havebyen nord	TOTAL
Grundareal	169.423 m ²	198.307 m ²	153.274 m ²	127.595 m ²	98.258 m ²	117.550 m ²	116.730 m ²	51.490 m ²	65.999 m ²	1.100.000 m²
Heraf Fjordpark og Grøn Kant	24.102 m ²	55.836 m ²	44.699 m ²	38.832 m ²	40.267 m ²	24.831 m ²	30.847 m ²	6.127 m ²	21.544 m ²	287.085 m²
Fordelingsveje	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	46.192 m²
Parcelhus										
Total	5.920 m ²	800 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	2.880 m ²	2.400 m ²	2.880 m ²	2.560 m ²	17.440 m ²
Antal boliger	37 stk	5 stk	0 stk	0 stk	0 stk	18 stk	15 stk	18 stk	16 stk	109 stk
Parkeringspladser	74 stk	10 stk	0 stk	0 stk	0 stk	36 stk	30 stk	36 stk	32 stk	218 stk
Rækkehus 1 plan										
Total	5.400 m ²	8.640 m ²	4.080 m ²	8.640 m ²	0 m ²	2.880 m ²	4.080 m ²	4.680 m ²	1.800 m ²	40.200 m ²
Antal boliger	64 stk	102 stk	48 stk	102 stk	0 stk	34 stk	48 stk	55 stk	21 stk	473 stk
Parkeringspladser	95 stk	152 stk	72 stk	152 stk	0 stk	51 stk	72 stk	83 stk	32 stk	709 stk
Rækkehus 2 plan										
Fodaftryk	10.500 m ²	7.200 m ²	6.780 m ²	3.900 m ²	0 m ²	2.760 m ²	2.340 m ²	1.320 m ²	2.520 m ²	m ²
Total	21.000 m ²	14.400 m ²	13.560 m ²	7.800 m ²	0 m ²	5.520 m ²	4.680 m ²	2.640 m ²	5.040 m ²	74.640 m ²
Antal boliger	175 stk	120 stk	113 stk	65 stk	0 stk	46 stk	39 stk	22 stk	42 stk	622 stk
Parkeringspladser	263 stk	180 stk	170 stk	98 stk	0 stk	69 stk	59 stk	33 stk	63 stk	933 stk
Rækkehus 3 plan										
Fodaftryk	0 m ²	0 m ²	650 m ²	0 m ²	0 m ²	750 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	m ²
Total	0 m ²	0 m ²	1.950 m ²	0 m ²	0 m ²	2.250 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	4.200 m ²
Antal boliger	0 stk	0 stk	13 stk	0 stk	0 stk	15 stk	0 stk	0 stk	0 stk	28 stk
Parkeringspladser	0 stk	0 stk	20 stk	0 stk	0 stk	23 stk	0 stk	0 stk	0 stk	42 stk
Etagebebyggelse										
Fodaftryk	1.383 m ²	2.576 m ²	3.405 m ²	540 m ²	1.109 m ²	1.628 m ²	2.422 m ²	0 m ²	0 m ²	13.063 m ²
Antal etager	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Fodaftryk	640 m ²	3.643 m ²	4.904 m ²	2.820 m ²	4.462 m ²	1.385 m ²	1.475 m ²	0 m ²	0 m ²	19.329 m ²
Antal etager	3	3	3	3	3	3	3	3	3	
Fodaftryk	278 m ²	6.103 m ²	2.939 m ²	1.817 m ²	4.180 m ²	390 m ²	482 m ²	0 m ²	0 m ²	16.189 m ²
Antal etager	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Total	5.798 m ²	40.493 m ²	33.278 m ²	16.808 m ²	32.324 m ²	8.971 m ²	11.197 m ²	0 m ²	0 m ²	148.869 m ²
Antal boliger	77 stk	540 stk	444 stk	224 stk	431 stk	120 stk	149 stk	0 stk	0 stk	1.985 stk
Parkeringspladser	77 stk	540 stk	444 stk	224 stk	431 stk	120 stk	149 stk	0 stk	0 stk	1.985 stk
Total boligareal	38.118 m ²	64.333 m ²	52.868 m ²	33.248 m ²	32.324 m ²	22.501 m ²	22.357 m ²	10.200 m ²	9.400 m ²	285.349 m²
Antal boliger total	353 stk	767 stk	618 stk	391 stk	431 stk	232 stk	251 stk	95 stk	79 stk	3.217 stk
Total parkeringsareal	17.819 m ²	30.883 m ²	24.665 m ²	16.593 m ²	15.085 m ²	10.428 m ²	10.843 m ²	5.306 m ²	4.437 m ²	136.057 m²
Parkeringspladser total	509 stk	882 stk	705 stk	474 stk	431 stk	298 stk	310 stk	152 stk	127 stk	3.887 stk
Daginstitution	1.500 m ²					1.500 m ²				3.000 m ²
Øvrig funktioner		5.000 m ²	1.200 m ²			5.000 m ²				11.200 m ²
Eksisterende bebyggelse	563 m ²		1.066 m ²							1.629 m ²
Fodaftryk total	26.184 m²	33.962 m²	26.090 m²	17.717 m²	9.751 m²	19.173 m²	13.199 m²	8.880 m²	6.880 m²	161.836 m²
Bebygget areal total	40.181 m²	69.333 m²	55.134 m²	33.248 m²	32.324 m²	29.001 m²	22.357 m²	10.200 m²	9.400 m²	301.178 m²
Bebyggelsesprocent	23,7 %	35,0 %	36,0 %	26,1 %	32,9 %	24,7 %	19,2 %	19,8 %	14,2 %	27 %

Total grønne arealer										755.915 m²
Grøn-procent										69 %

Arealskema status 01 07 2022 - HELE OMRÅDET

Forudsætninger

Parcel	160 m ²	
Rækkehus 1 plan	85 m ²	
Rækkehus 2 plan	120 m ²	60 m ²
Rækkehus 3 plan	150 m ²	50 m ²
Lejlighed	75 m ²	

Parkeringsarealer

Åben/lav per bolig	2,0 stk
Tæt/lav per bolig	1,5 stk
Etagebolig per bolig	1,0 stk
Dagligvarebutik per 25m ²	1,0 stk
Institution/erhverv per 50m ²	1,0 stk
Grundareal per p.plads - inkl. manøvreareal + adgangsvej (upræcist)	35 m ²

BYGNINGSHØJDER



Antal etager

- 1
- 2
- 3
- 4

Etapeplanen skal sikre en robust udvikling af Fjordbyen. Området udvikles fra øst mod vest, så byen fra start kobler sig på det eksisterende boligområde. Det er væsentligt, at det centrale torv udvikles i fase 01, da stedet kan fungere som en driver for byliv og fællesskab fra første spadestik.

