KVALITETSPROGRAM FOR BYGGERI

Stigsborg Havnefront, etape 1

STIGSBORG
HAVNEFRONT

Indhold/

Forord 03

Formål 04

Vision 05

Kvalitetsprincipper/

01. Bystruktur 08

02. Materialitet 18

03. Detaljering 21

04. Adgangssystemer 32

05. Kantzoner 35

06. Gårdrum 43

07. Parkering 48

Denne publikation er udarbejdet af Tegnestuen Vandkunsten A/S i samarbejde med byudviklingsselskabet Stigsborg P/S. Kvalitetsprogrammet er godkendt i bestyrelsen for Stigsborg P/S d. 13.2.2019.

Hensigten med dokumentet er at opnå arkitektonisk kvalitet og mangfoldighed i byggeri på Stigsborg Havnefront, etape 1. De 7 fokuspunkter anviser kvalitetskrav for de to bykvarterer i Etape 1/ Havnekvarteret og Parkkvarteret.

Kvalitetsprogram for Byggeri er sammen med Kvalitetsprogram for Gader og Byrum og Udviklingsplanen grundlaget for at realisere Stigsborg Havnefront Etape 1.

For yderligere information kontakt venligst Stigsborg Sekretariatet:

Sekretariatschef Annette Rosenbæk
Mail: annette.r@stigsborghavnefront.dk
Mobil: +45 2686 2212

Forord/

Kære udviklere,

Dette kvalitetsprogram er skrevet specielt til jer. I kan være investorer, developere, bygherrer eller rådgivere.

Vi ønsker sammen med jer at skabe en unik og kvalitetsrig ny bydel!

Det er i alles interesse at fremme et højt kvalitetsniveau i den måde, vi bygger på i hele bydelen. Kvaliteten kan være netop det, der gør at en familie vælger at bosætte sig på Stigsborg frem for andre steder. Og det giver god investeringssikkerhed for os alle. Byudviklingsselskabet er sammen med Aalborg Kommune garant for, at alle arealer uden for byggefelterne er præget af det samme høje kvalitetsniveau.

Stigsborg P/S ønsker, at rammerne for samarbejdet er så klare som muligt - helt fra start. Vi håber, at kvalitetsprogrammet, som er et supplement til udviklingsplanen, vil bidrage positivt til den nødvendige forventningsafstemning.

Venlig hilsen
Stigsborg P/S

Formål/

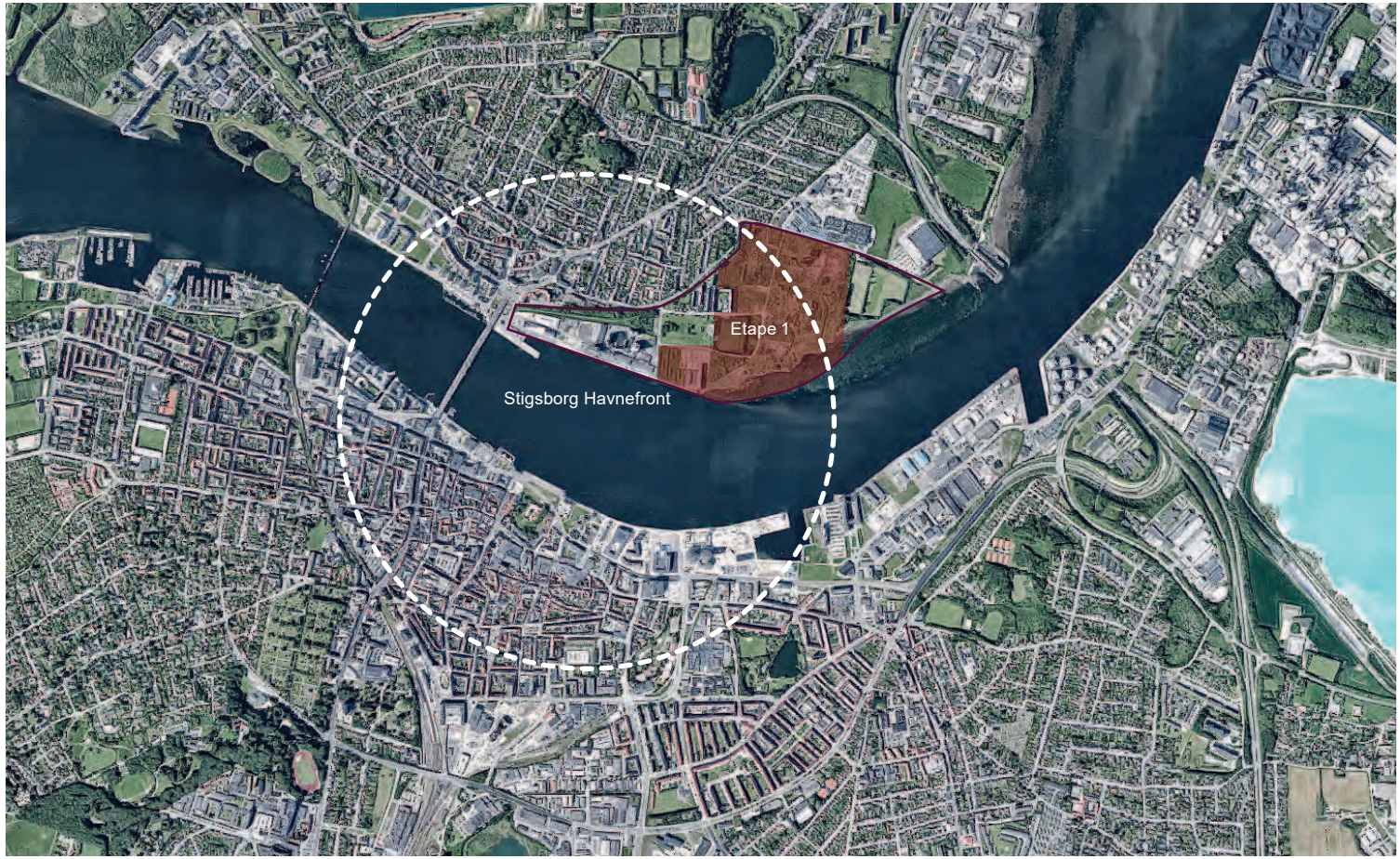
Formålet med Kvalitetsprogram for Byggeri er at beskrive den fælles ambition vedrørende karakter og kvalitetsniveau af det byggede miljø. Det er de kvaliteter Stigsborg P/S vil søge realiseret i projektudvikling/salg og levere som input til kommunens lokalplanlægning.

Kvalitetsprogrammet skal først og fremmest forstås som et dialogredskab, en slags "rød tråd", som alle parter kan referere til, når vi drøfter hvordan kvalitetsprincipperne skal udmøntes i det enkelte projekt.

Udmøntningen af kvalitetsprogrammet på detaljeniveau skal afklares gennem dialog ud fra de muligheder, ønsker og udfordringer, der viser sig i det konkrete projekt. Herunder også dialog med planmyndigheden om projektspecifikke lokalplanbestemmelser for det enkelte byggefelt.

Udgangspunktet for afvejningen er den særlige identitet, som skal kendetegne Stigsborg Havnefront etape 1. Den kan beskrives som klassisk brokvarter med et stærkt aftryk fra det omgivende landskab i form af fjorden og parken.

Vision/



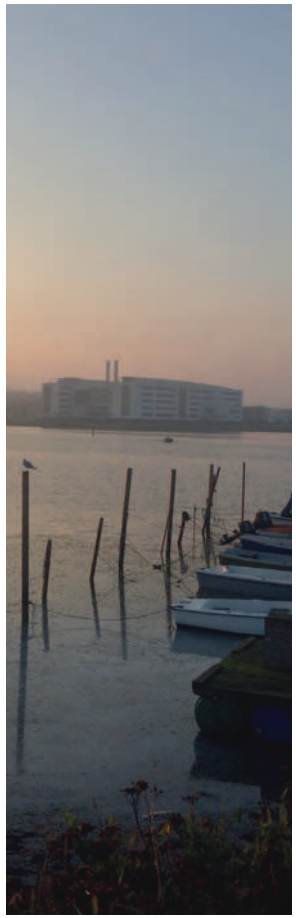
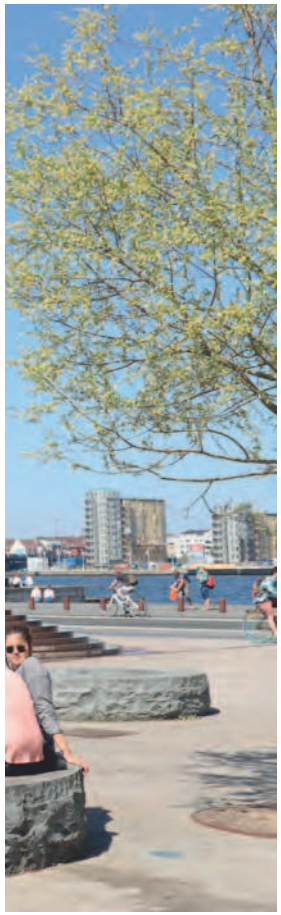
Stigsborg Havnefront, Etape 1 bliver første skridt mod en udvidelse af Aalborg Midtby omkring fjorden.

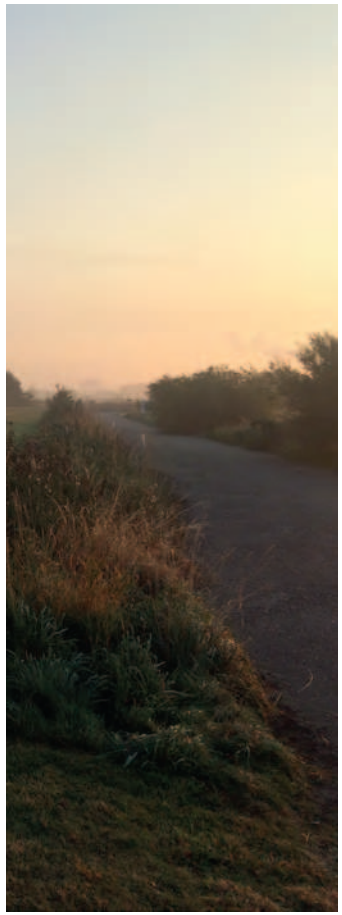
”Stigsborg Havnefront skaber en sammenhængende Aalborg bymidte omkring fjorden. Bydelen giver optimale rammer for liv i byen, på og ved vandet, for bosætning, og for virksomhed samt for at bruge og opleve områdets særlige karakteristika. Stigsborg Havnefront er tæt og varieret bymidte bygget på nysgerrighed og kvalitet, mangfoldighed, samarbejde, eksperimenter og vilje til at gøre Aalborg til et stadig mere betydende vækstcenter regionalt og nationalt, med stadig stærkere interenationale forbindelser.”

Stigsborg skal videreføre den historiske bykernes DNA i sin skala, bebyggelsesstruktur og byrumshieraki. En grøn og mangfoldig bydel med masser af liv mellem husene og med høj bokvalitet, blandt andet i samspillet med fjorden og Stigsparken. Karréby med et twist!

Første etape af Stigsborg Havnefront skal sætte tonen for hele den fremtidige bydel. Det er herfra bydelen udvikling starter, og her områdets sjæl, byliv og identitet skal finde sit afsæt.

Landskabet i centrum/



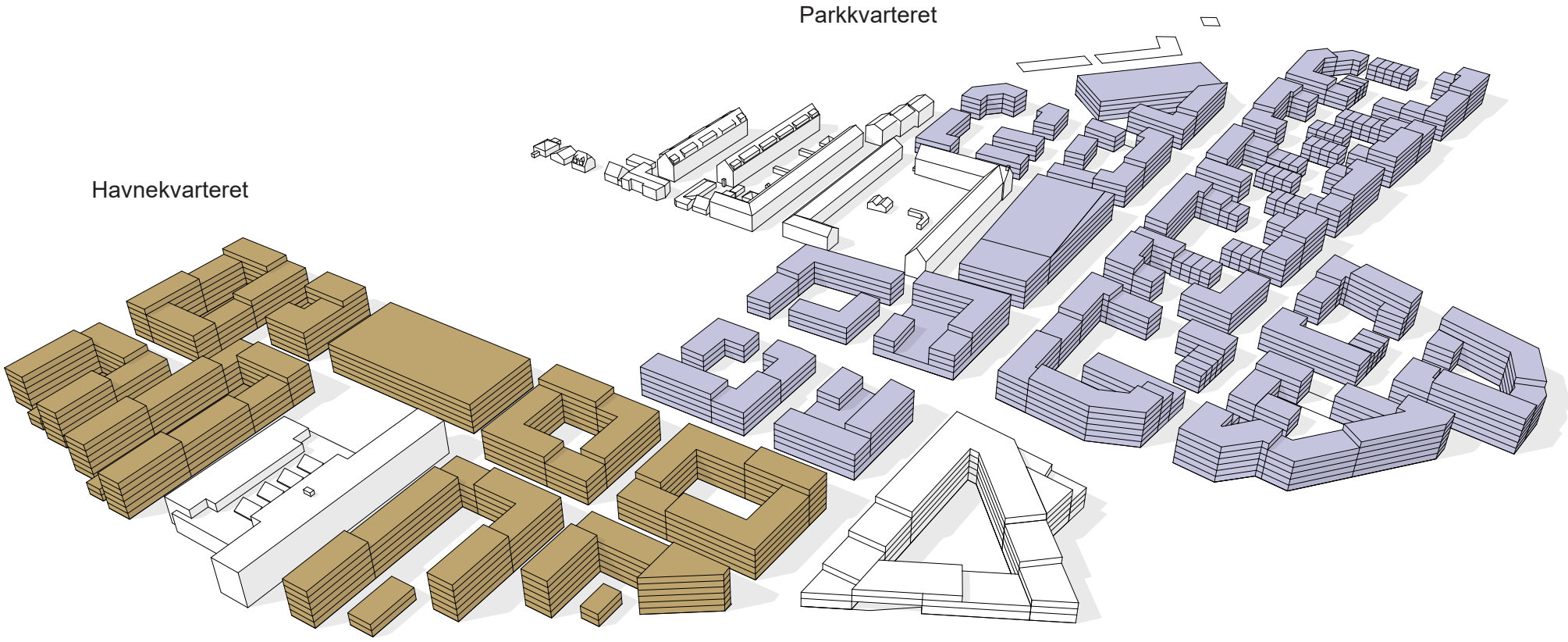
Stigsborg Havnefront skal være en bydel, som har landskabet i centrum.

Landskabskvaliteterne spænder fra fjordens åbne vidder til grønne byrum mellem husene og til parkens store grønne landskabsrum.

Landskabet skal præge hele bydelen med det grønne og fjorden som hovedaktør i byens rum og boligkvalitet.

Etape 1/
To bykvarterer

Etape 1 er opdelt i to bykvarterer: Havnekvarteret og Parkkvarteret. Dette kvalitetsprogram beskriver principper og guidelines for, hvordan der kan bygges i begge kvarterer.



01. Bystruktur

Aalborg skala

Intentionen er, at Stigsborgs Etape 1 i skala skal variere fra 2 til 6 etager. Dette svarer til variationen i den historiske bykerne i Aalborg.

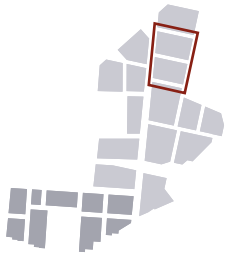
Bystruktur/

Bebyggelsen i etape 1 har det klassiske brokvarter som inspirationskilde, men med et ”twist” af variation og mangfoldighed.

Typologisk diversitet, skift i højder, forskellige boligtyper og program skal være med til at give kvarterne kompleksitet og variation i struktur og volumen.

Stigsborg havnefront skal være kendetegnet ved et meget varieret taglandskab. Bebyggelsens højde ønskes således varieret inden for de enkelte byggefelter - også for at sikre gode vindforhold og varierede boligmiljøer.

Målet er en varieret, oplevelsesrig boligby med et godt mikroklima og plads til et bredt udbud af boligtyper.



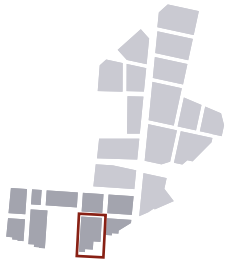
Bystruktur/ Parkkvarteret

Målet er, at Parkkvarteret skal bestå af sammensatte, varierede og åbne karréstrukturer med vægt på det grønne og typologisk variation. Bebyggelsen skal som hovedregel bygges til kant af byggelinien men med åbninger i strukturen og lavere bebyggelse ud til lokalvejene.

Skift i hele etager kan skabe mulighed for ophold med niveaufri adgang på tagflader. Hensigten med variationen i højder og typologier er desuden at skabe en oplevelsesrig og varieret by med mangfoldighed i boligformer.

< Eksempel på bebyggelsesstruktur i Parkkvarteret

Bystruktur/ Havnekvarteret



< Eksempel på bebyggelsesstruktur i Havnekvarteret

Det særlige ved Havnekvarteret er nærheden til vandet. Bebyggelsen i Havnekvarteret skal tegne sig som præcise, lukkede karréer, som bygges til kant af byggelinien og derved skaber klare sigtelinier til fjorden.

Det er hensigten, at de sydligste karréer skal åbne sig mod fjorden, så der dannes kig til vandet med et hævet gårdmiljø og et kanthus i 1-2 etager i overgangen mellem gård og promenade.

Kanthuset kan rumme udadvendte funktioner (fx en café), som medvirker til at befolke promenaden, og mod gården kan det rumme fælleshus og mindre boliger.

Formålet med kanthuset er også at skærme gårdens liv og understøtte et godt mikroklima i gården - uden at dette sker på bekostning af udsigten til vandet.

Bystruktur/ Zoner

Zoneinddeling af etape 1, til brug for udmøntning af guidelines >

De kommende afsnit beskriver guidelines for byggeri i etape 1 for så vidt angår skala, typologier, høj stueetage, og markering af base/tag. Til brug for udmøntningen af disse guidelines er etape 1 inddelt i zoner, med forskellig vægtning af principperne.

Guidelines/

Zone A

- 4-6 etager, fortrinsvist etageboliger
- Stue-og tagetagen skal som hovedregel markeres
- Høje stueetager kan overvejes

Zone B

- 4-5 etager, fortrinsvist etageboliger
- Stue-og tagetage skal som hovedregel markeres
- Høje stueetager kan overvejes

Zone C

- 2-4 etager, fortrinsvist boliger med rækkehuskvaliteter. Dette i form af byrækkehuse i 2-3 etager eller lejligheder med direkte adgang fra terræn/ gårdrum/opholdsområde på tag.
- Markering af stue- og tagetage kan overvejes.

Zone Rød

- Hovedreglen er, at der etableres høj stueetage og at 50-100% af facadelængden fremstår med åbne/aktive facader

Zone Blå

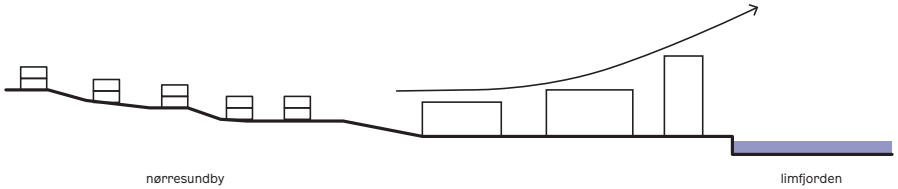
- Det skal altid overvejes at etablere høje stueetager. Her er det desuden hovedreglen, at 25-50 % af stueetagens facade fremstår med åbne/aktive facader.

Bystruktur/ Højder

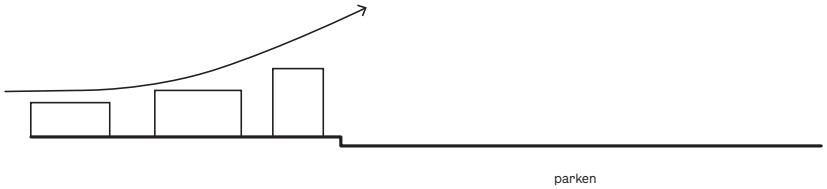
Eksempel på hvordan kvalitetsprogrammets skalaprincipper kan udmøntes >

Det overordnede skalaprincip i etape 1 er, at bebyggelseshøjden er stigende mod fjorden og parken, og at der skabes et veldefineret gaderum med bymæssig karakter omkring den centrale bygade. I det indre af Parkkvarteret ønskes en lavere og mere åben bystruktur.

Intentionen er, at karrébebyggelse altid skal gå om hjørnet, og at der bygges til kant af byggelinien.



Overordnet princip for højder i Havnekvarteret

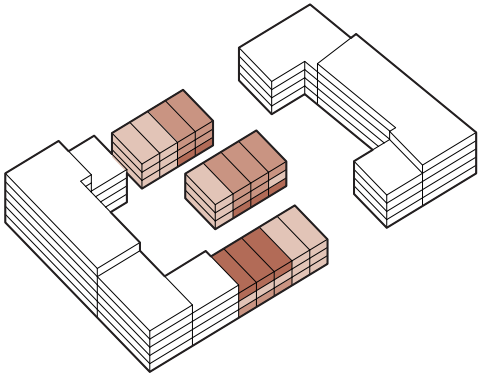


Overordnet princip for højder i Parkkvarteret

Bystruktur/ Skift i højder og typologier

Eksempel på udmøntning af principper vedr. skift i højder og typologier >

Eksempel på variation af typologier i gårdrum >



Målet er en mangfoldig bydel, der tilbyder boligtyper til en variation af målgrupper - unge, familier såvel som seniorer. For at fremme dette ønskes en typologisk variation i bydelen.

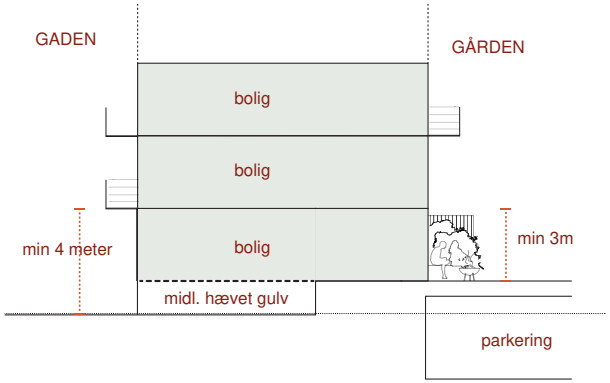
Den ønskede bebyggelse kan beskrives ud fra to hovedtypologier.

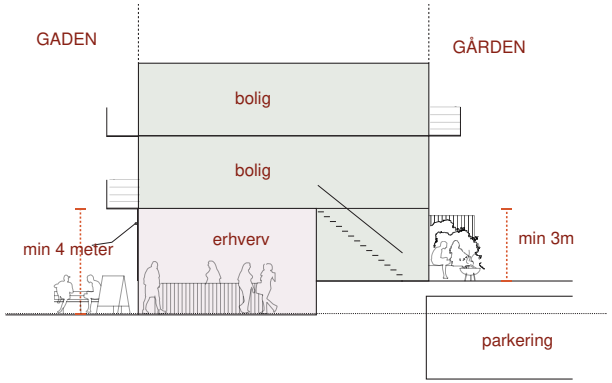
- En lav rækkehustypologi, centralt i Parkkvartets byggefelter, som især vil være attraktiv for børnefamilier og seniorer.
- En højere etagehustyppologi, der tegner præcise karréer i Havnekvarteret og kanter gaderum og park i Parkkvarteret.

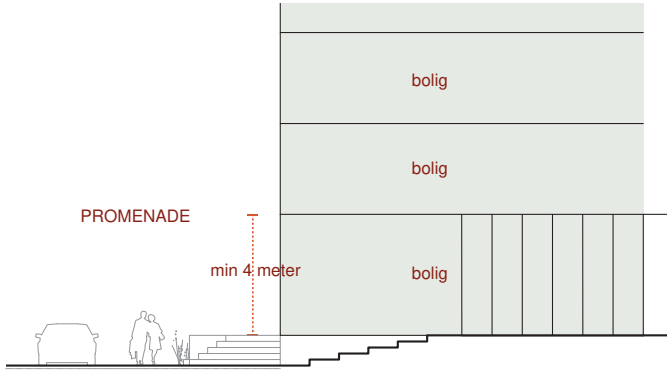
For at fremme en varieret byoplevelse skal etagebebyggelse som hovedregel springe i højde mindst en gang pr. byggefeltskant.

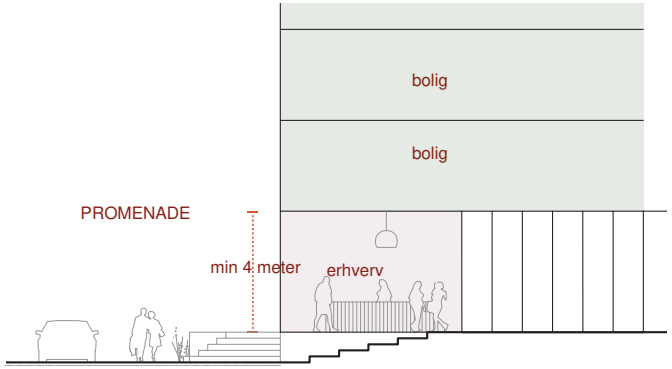
Havnekvarterets etagehuse ønskes i kanten mod Havnepromenaden varieret af lavere kanthuse, som samtidig skærmer gårdrummets liv og mikroklima.

Bystruktur/ Høje stueetager









Illustrationerne angiver en række forslag til, hvordan der kan arbejdes med høje stueetager i en boligejendom.

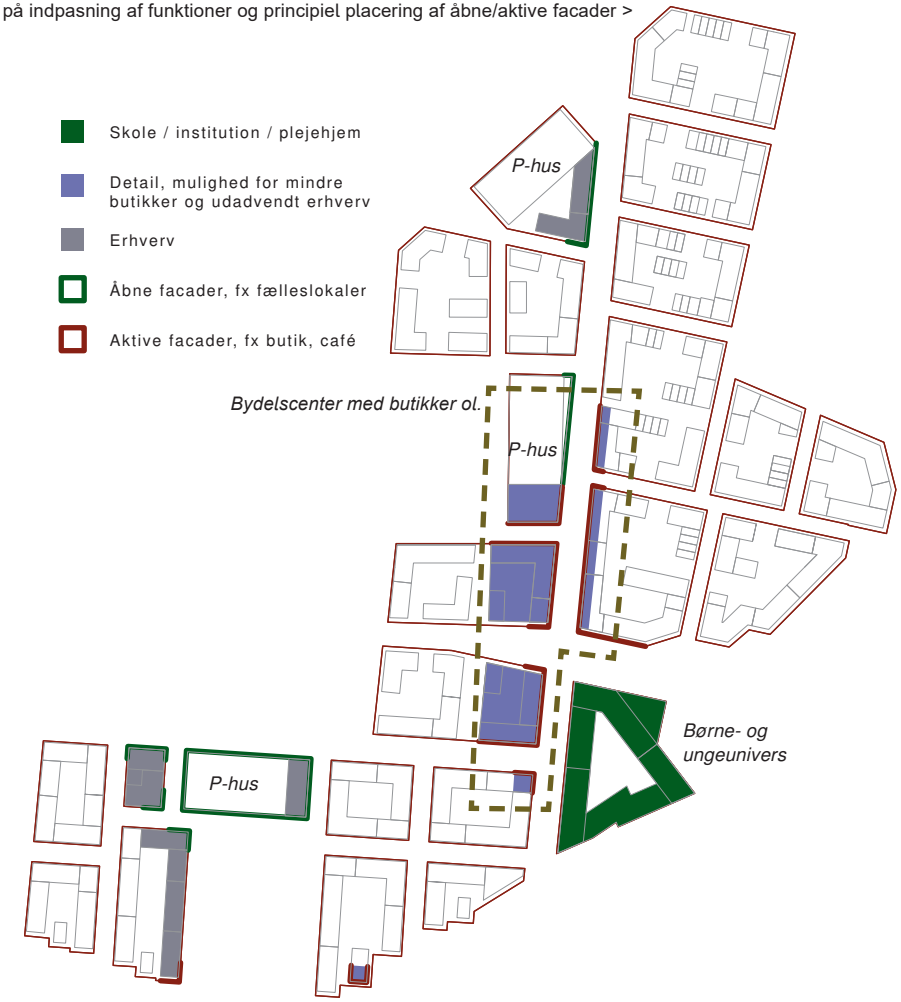
Etablering af høje stueetager i bebyggelser lang bymæssige gaderum/promenader er generelt en god idé af hensyn til byliv og byoplevelse. Særligt hvor der er potentiale for udadvendte erhvervsfunktioner som fx butikker og caféer, lægges der vægt på høje stueetager.

Der kan i en startfase være et misforhold mellem, hvor det kunne være ønskeligt med udadvendte funktioner i stueetagen, og hvad der realistisk er kundegrundlag for sig i området. Udfordringen er også, at potentialet kan vise sig at være langt større end først antaget, den dag bydelen er fuldt udbygget.

Bygherre opfordres i disse situationer til at etablere fleksible stueetager, som opføres med en rumhøjde på min. 4m med henblik på at sikre mulighed for fremtidig konvertering fra boliger til erhverv.

Bystruktur/ Funktioner

Eksempel på indpasning af funktioner og principiel placering af åbne/aktive facader >



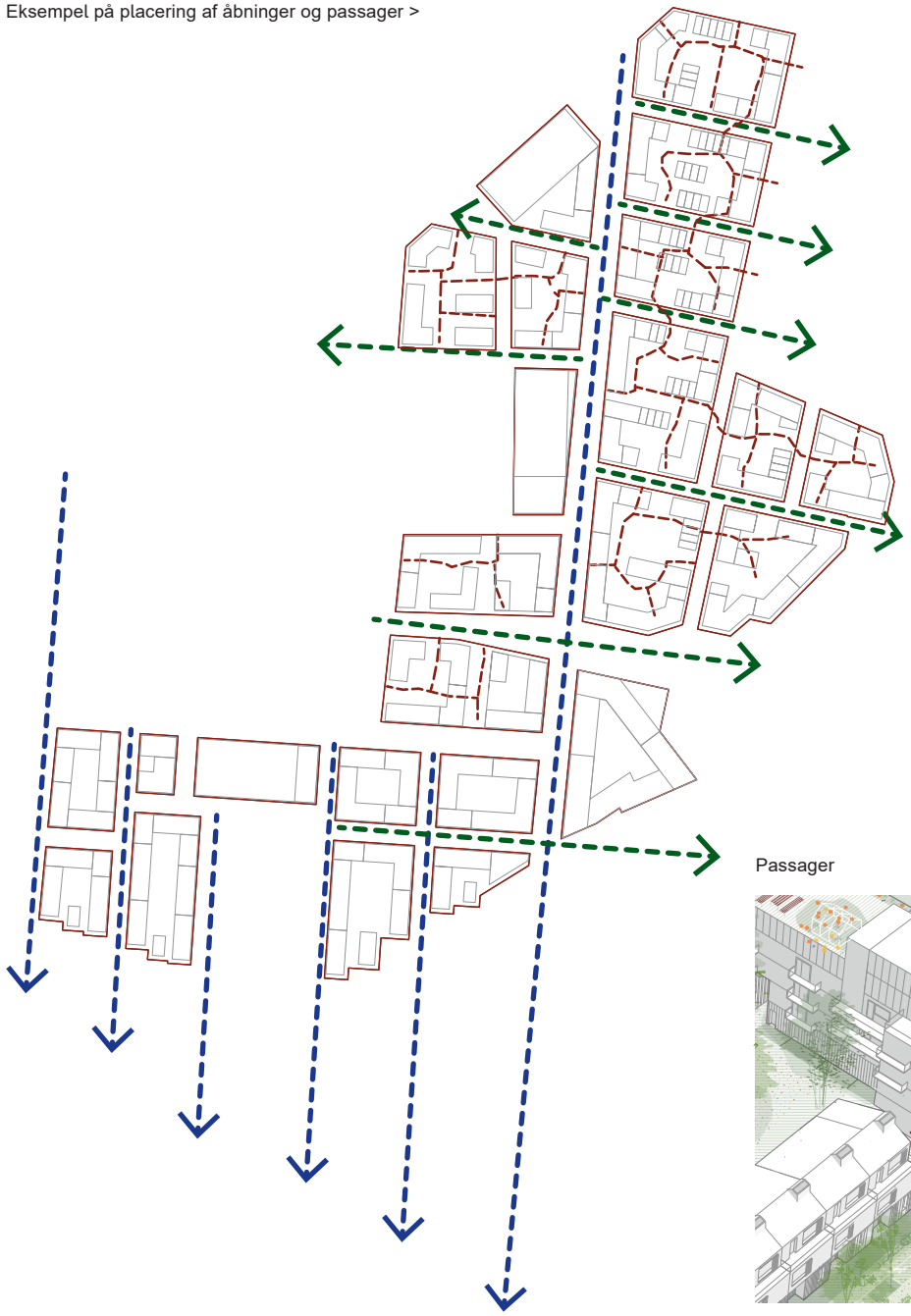
Målet er at skabe et bydelcentrum i den sydlige del af den centrale bygade i forbindelse med børne- og ungeuniverset. I bydelscenteret skal du som beboer kunne få dækket dagliglivets primære behov.

Derfor ønskes hovedvægten af de bylivsgenererende funktioner placeret her, dvs. eksempelvis dagligvarebutik, café, pizzaria, apotek ol.

Der bør desuden arbejdes for, at fx en café eller en iskiosk integreret i et kanthus kan bidrage til at skabe liv langs Havnepromenaden.

Kontorerhverv ønskes primært placeret i området omkring By- og Landskabsforvaltningen og i forbindelse med et eventuelt p-hus i den nordligste del af etape 1.

Eksempel på placering af åbninger og passager >



Bystruktur/ Åbninger og forbindelser

Guidelines/

P-lommer/

» P-lommer skal indpasses som en passage mellem gårdrum og gade.

» Der kan maks. etableres 5 pladser pr. p-lomme

» P-lommer skal kantes af træer.

» Åbningen i karréstrukturen kan maksimalt have en samlet bredde på 15 meter.

Passager/

» Øvrige passager/åbninger kan maksimalt have en samlet bredde på 9 meter.

Vejstrukturen i etape 1 sikrer kig og forbindelser til parken og fjorden. Der ønskes desuden arbejdet med en høj grad af åbenhed og passager gennem Parkkvarterets karréer, så man har en oplevelse af, at parkens grønne kvaliteter "siver ind" i gader og gårdrum. Dog på en måde hvor karréstrukturen til stadighed fremstår veldefineret.

Åbninger kan både udformes som P-lommer eller blot som passager mellem bygninger.

Passager

P-lommer

02. Materialitet

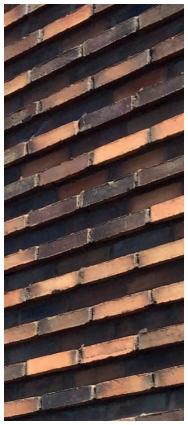
Materialitet/ Teglbyen

Tegl som primært materiale

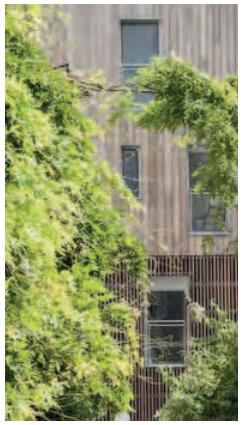
Variationer af tegl

Skift i forbandt

Mønstermurværk tegl



Reliefvirkning tegl

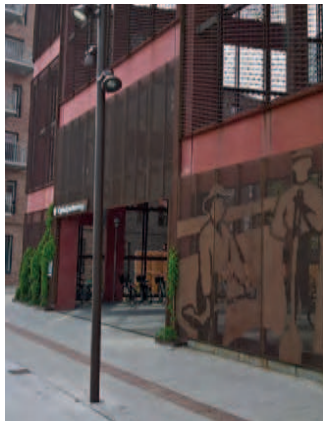


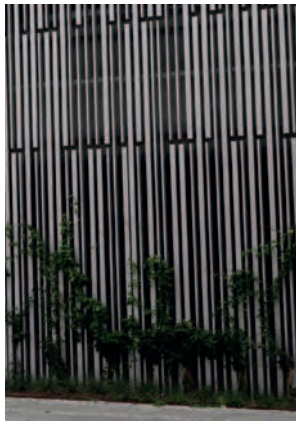
Træ ved rækkehuse

Sekundære materialer

< Træ, beton, metal mm.

Grønne P-Huse





Bydelen skal som hovedindtryk fremstå som en "teglby". Det primære facadema-teriale kan i begrænset omfang afveksles med sekundære materialer. Skift i typologi til fx rækkehusbebyggelser kan med fordel markeres ved et skift til andre naturlige facadematerialer som f.eks sten, træ og metal.

Ambitionen er, at de valgte materialer skal fremstå med deres naturlige farve og med materialets egen stoflighed. Teglen skal være i en høj kvalitet. Der lægges desuden vægt på at materialer patinerer smukt og har en lang levetid.

De samme intentioner gælder synlige tagflader, og her er der et særligt ønske om grønne tage på de lavere bebyggelser.

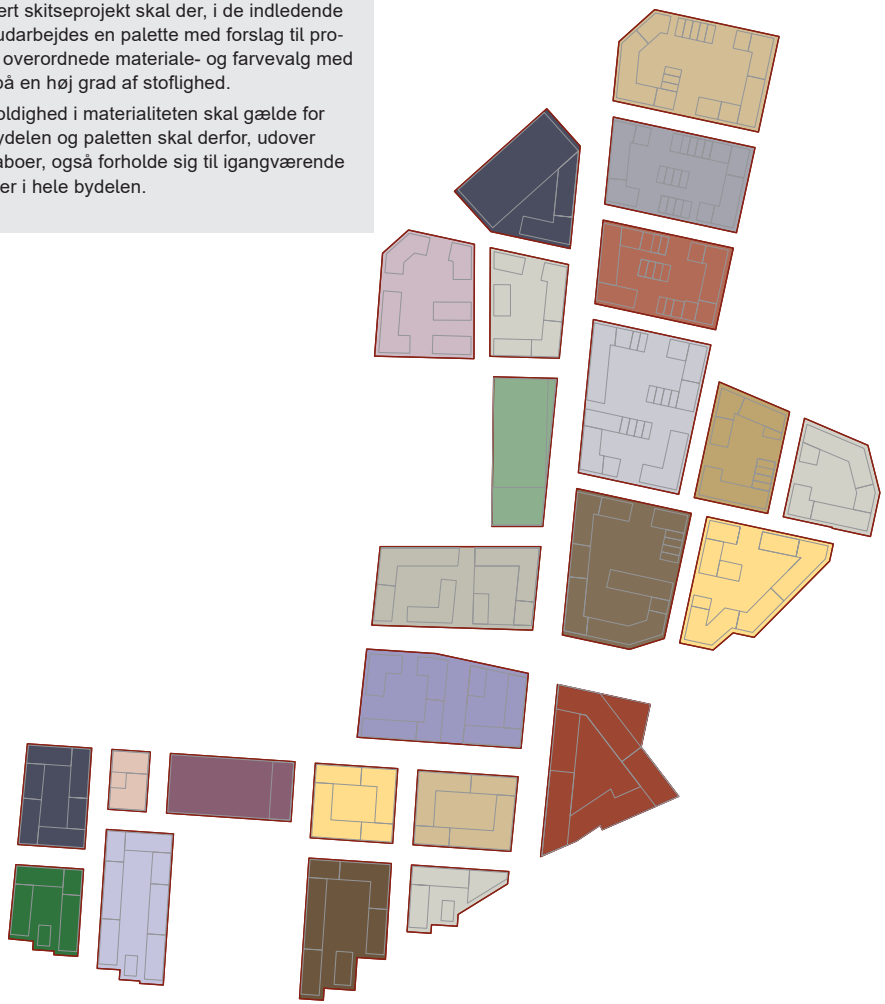
Facader på P-huse skal bearbejdes, så de yder et positivt bidrag til den oplevede bykvalitet. Der lægges især vægt på, at de fremstår med en grøn karakter.

Guidelines/

- Min. 80 % af bebyggelsen skal fremstå med tegl som det primære facademateriale.
- Sekundære facadematerialer kan fx være sten, træ, metal, glas og i begrænset omfang beton.
- Facader på p-huse skal yde et positivt bidrag til bymiljøet, fx i kraft af begrønning.

Guidelines/

- Materiale- og/eller farvevalg skal varieres byggefelterne imellem.
- Inden for byggefeltet skal brugen af materialer/farver medvirke til visuelt at opdele bebyggelsen i mindre bygningskroppe.
- For hvert skitseprojekt skal der, i de indledende faser, udarbejdes en palette med forslag til projektets overordnede materiale- og farvevalg med fokus på en høj grad af stoflighed.
- Mangfoldighed i materialiteten skal gælde for hele bydelen og paletten skal derfor, udover sine naboer, også forholde sig til igangværende projekter i hele bydelen.

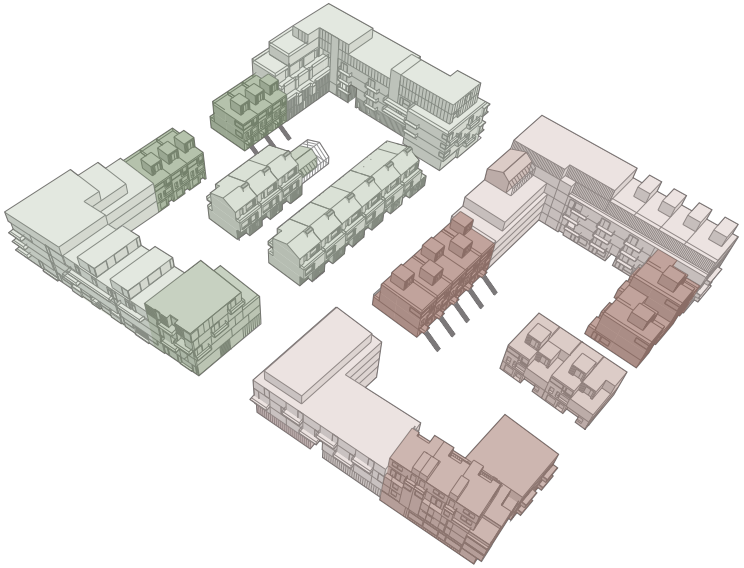


Mangfoldighed i udtryk, farvesammensætning og sekundære materialer skal gælde for hele bydelen, så der er forskel på byggefelterne.

Materialitet/ Mangfoldighed

Det er hensigten at understøtte en varieret byoplevelse, ved at et skift i farve- og materialeholdning adskiller byggefelterne fra hinanden.

Indenfor det enkelte byggefelt ønskes desuden en afdæmpet variation ved at bebyggelsen visuelt opdeles i mindre bygningskroppe. Variation i facadeudtryk kan opnås med f.eks skift i forbandt, skift i hulsætning, mindre farvenuanceforskelle, sekundære materialer mm.



Et skift i farve- og materialeholdning skal adskille byggefelterne fra hinanden.
Der ønskes også en vis variation indenfor byggefeltet.

03. Detaljering

Detaljering/ Klassisk by

Intentionen er at bebyggelsen på Stigsborg skal hente inspiration i den den klassiske by's detaljering med klart opfattelige vandrette skel, der markerer en base, en hovedfacade og et tag.

Detaljeringen er med til at give byen en menneskelig skala og binde byen sammen.

Klassisk byhus

Stigsborg bebyggelse

Tydelig markering af base, hovedfacade og tag. Østerågade, Aalborg

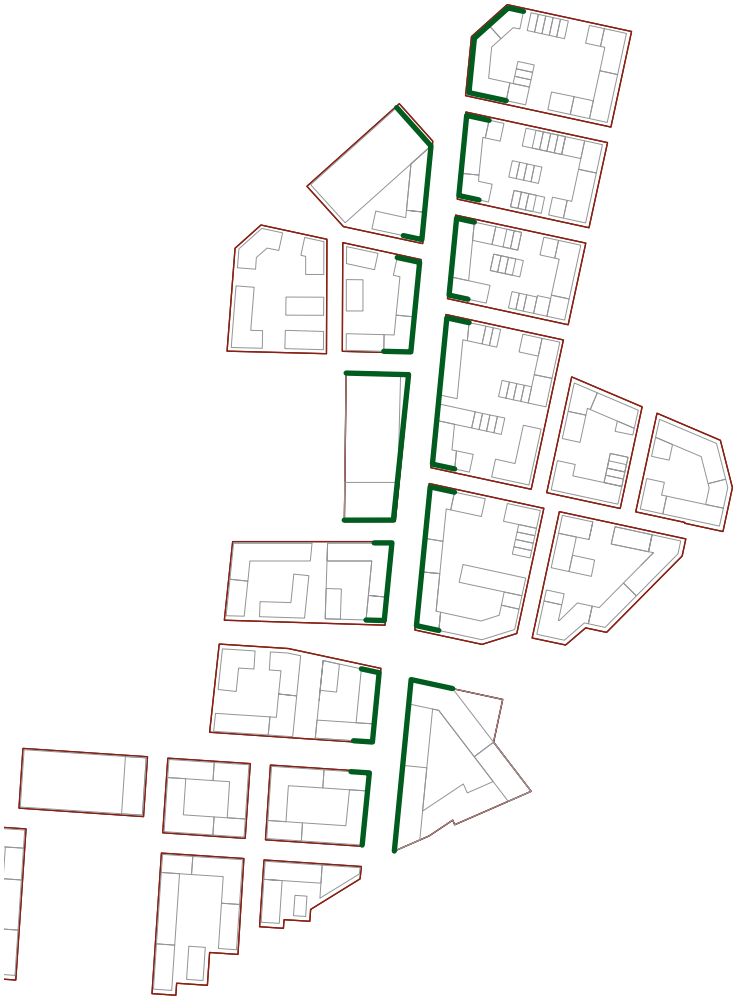
Skift i materiale ved tag. Carl Jakobsensvej, Kbh

Saddeltag og afskåret hjørne i stueetagen. Danmarksgade, Aalborg.

Guidelines/

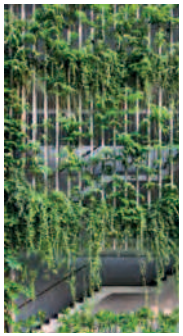
- For bebyggelse i 4-6 etager skal base og tag som hovedregel markeres.
- For hvert skitseprojekt skal der, tidligt i processen, illustreres principper for base, hovedfacade og tag, samt redegøres for detaljering i øvrigt i form af fx karnapper, afrundede hjørner, indrykninger og fremspring, altaner, terrasser, opgange, porte mm.

Detaljering/ Grøn bygade



Principiel placering af grønne stueetager langs Bygaden.

Facadebeplantning



Espalier

Grøn kantzone

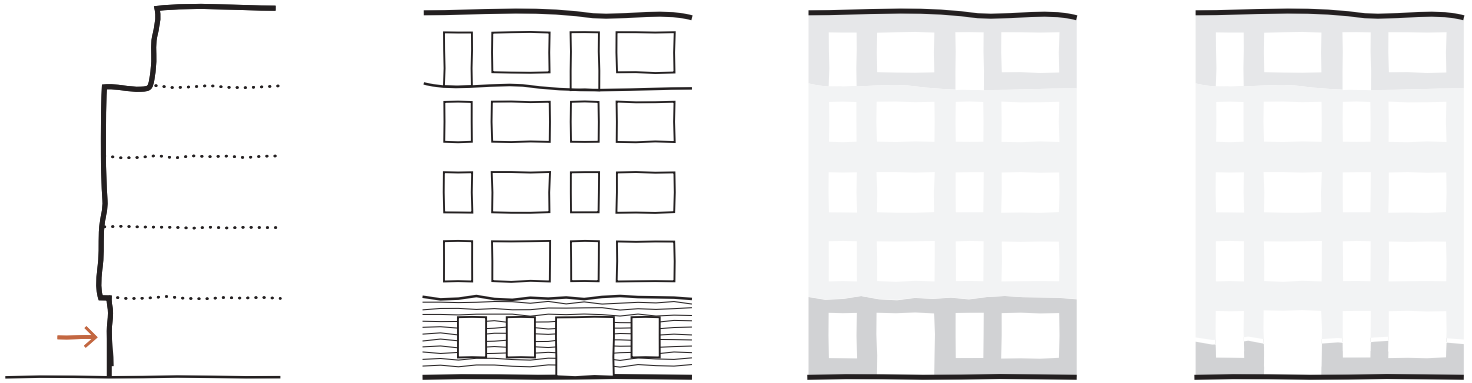
Det er målet at bygaden skal fremstå som et identitetsskabende grønt gaderum i den nye bydel. Derfor skal alle stueetager begrønnes som et gennemgående karaktertræk fra nord til syd.

Begrønning af bygadens stueetage kræver, at design og programmering af kantzonerne prioriteres, så det er muligt. Der skal være et ordentligt plantebed og uhensigtsmæssig slid fx i form af cykler, som parkeres op ad muren, skal undgås.

Guidelines/

- Stueetager langs bygaden skal begrønnes.
- For byggefelter langs bygaden skal der tidligt i skitsefasen præsenteres beplantningsprincip for stueetagen.

Detaljering/ Basen



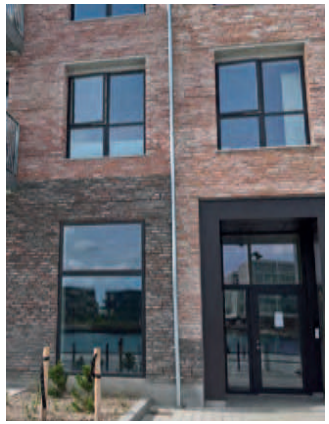
Base/sokkel
Basen kan artikuleres ved tilbageryk, skift i vinduesrytme, materiale-/farveskift ect.

På etagehuse ønskes stueetagen/basen markeret, så den tegner sig som et særskilt element i facaden.

Det er desuden hensigten at hovedadgangsdøre, private indgange og porte skal fremhæves arkitektonisk på en måde, som forholder sig til funktionerne i stueetagen og gaden.

Porte og åbninger i bebyggelsen bør udformes, så der skabes et godt mikroklima og gode opholdsmuligheder. Porte og åbninger i bebyggelsen kan samtidig medvirke til at understrege et skift i bebyggelsen eller typologien.

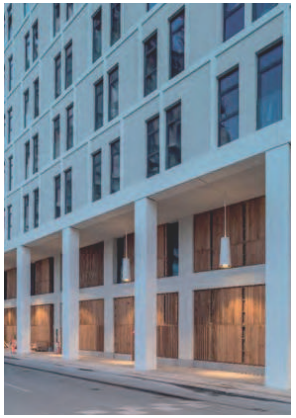
Farveskift i basen



Særlig facadeopbygning i basen

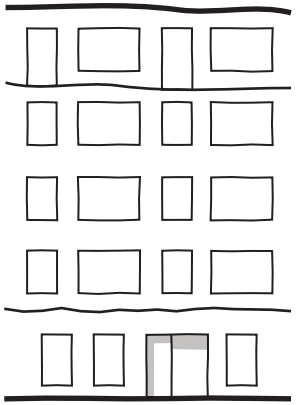
Markeret privat indgangszone med ophold

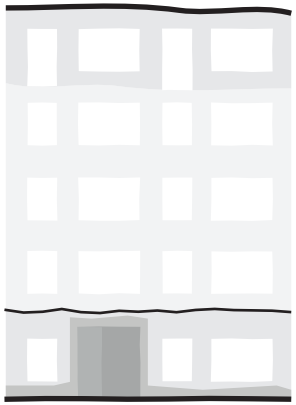
Indryk i nedre etager som del af byrum

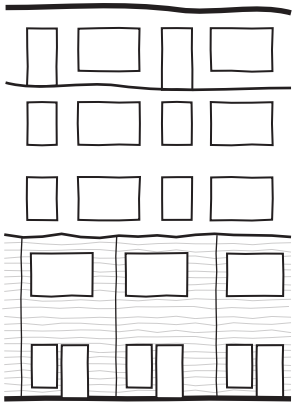


Ekstra højde, reliefvirking i facaden samt store vinduesarealer ved udadvendt funktion

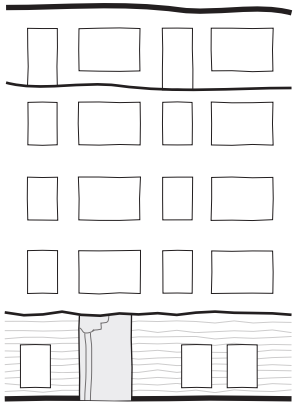
Detaljering/ Basen

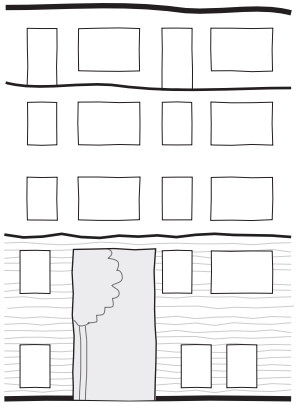






Adgangsdøre
Adgangsdøre kan artikuleres med tilbagerykninger, materiale- eller farveskift, indramninger etc.



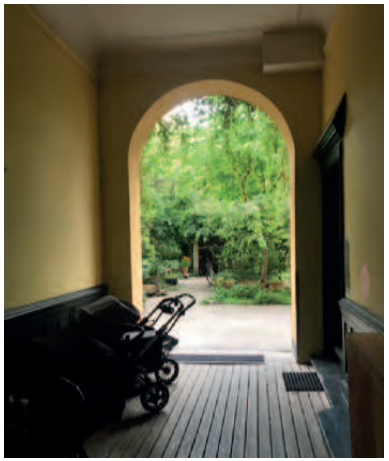


Porte
Porte bør tegne sig som højformat i facaden.

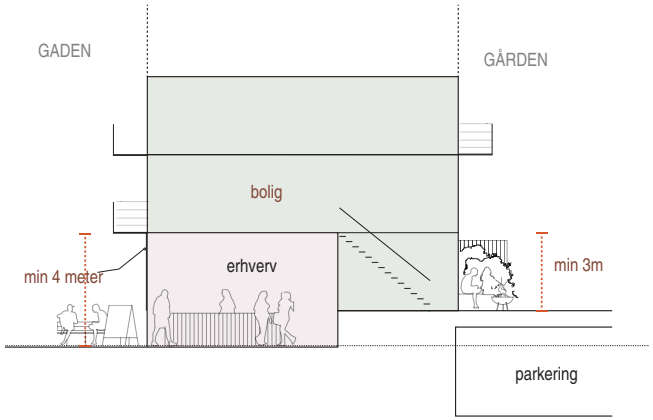
Dobbelthøj port

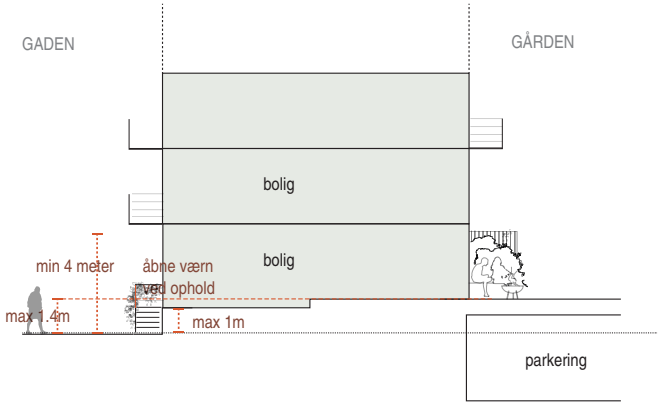
Kig igennem bebyggelse i stueetageTiegtenskollegiet, Kbh

Kig til grønne gårdrum gennem porte

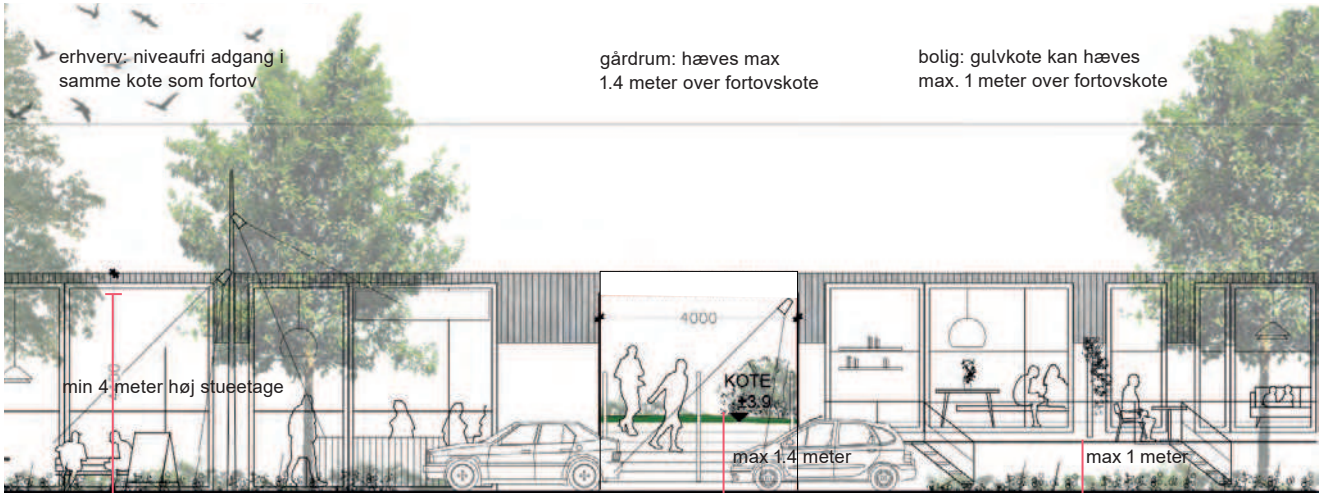


Detaljering/ Havnekvarteret





Den høje base er med til at give et løftet, bymæssigt gaderum



Det særlige ved Havnekvarterets gader er at de tegner sig som mere formelle gaderum med høje stueetager og klare sigtelinier til fjorden.

Delvist nedgravede p-kældre kan gøre at gårdrummet hæver sig over gaderummet. Det er vigtigt, at der fortsat er visuel kontakt mellem gaderummet og gårdens liv og at soklen ikke fremstår som en mur i gadebilledet.

Guidelines/

- Mindst 4 meter høj stueetage mod gade og havnepromenade
- Udadvendte erhverv har niveaufri adgang i samme kote som fortov.
- Vindueshøjde ved udadvendte erhverv min 3.6 meter
- "Døde" bagsider undgåes ved placere boliger mod gårdrummet.
- Boligernes stuekote kan hæves max. 1 meter over gadekoten
- Gårdrumskote kan hæves max 1.4 meter over gadens kote.

Detaljering/ Parkkvarteret

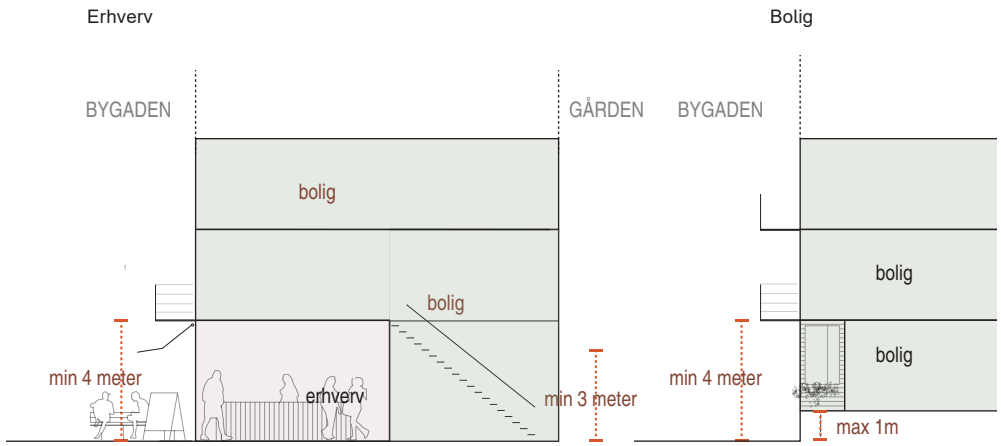
Guidelines/

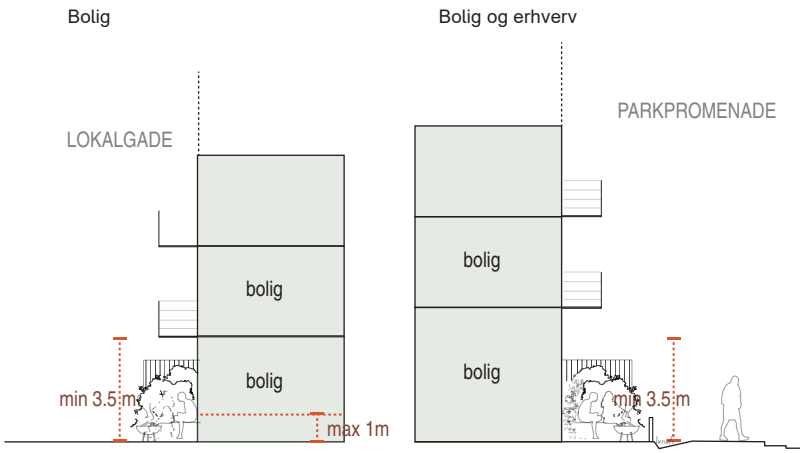
- Butikker og småerhverv har niveaufri adgang i samme kote som fortov.
- "Døde" bagsider undgåes ved at lade boliger indtage en del af bygningen mod gårdrummet.
- Mindst 4 meter høj stueetage mod Bygade
- Boligernes stuekote kan hæves max 1 meter over gadekote
- Mindst 3.5 meter høj stueetage i gårdrum og lokalgader giver mulighed for altaner på 1 salen samtidig med at der sikres gode lysforhold i stuelejlighederne.
- Mindst 4 meter høj stueetage ved Parkpromenaden.

Det formelle gaderums udtryk skal også kendetegne den centrale bygade i Parkkvarteret, mens lokalgaderne åbner sig mere op i en uformel grøn parkkarakter.

Her er det boligkvaliteten og sammenhængen mellem livet i boligernes stueetage og de tilknyttede gaderum, der er i højsædet.

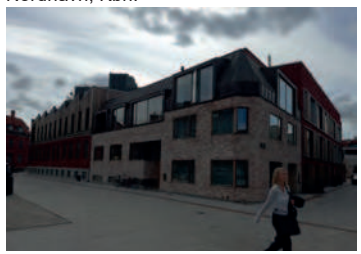
Basen mod parken skal tegne sig markant i mødet med det offentlige byliv langs promenaden.





Eksempel på underinddeling af hovedfacaden >

Skift i facadeudtryk og typologi.
Nordhavn, Kbh.



Markering af den enkelte bygningskrop langs gaden

Skift ved variation i forbandt, farve og hulsætning

Detaljering/ Hovedfacade

Bebyggelsen i den enkelte karré ønskes underinddelt i flere bygningskroppe, ved at indarbejde forskellige typologier og facadeudtryk indenfor byggefeltet for at opnå en bydel med større variation og en mere menneskelig skala.

Det er også intentionen, at facader skal fremstå med skift i rytme og retning, ligesom bykernens sammensatte karréer. Dette kan opnås ved at indarbejde en variation i materialeholdning, hulsætning, skiftende forbandt samt frem- og tilbageryk i facaden.

Guidelines/

- » Facadeudtrykket skifter ved åbninger i bebyggelsen
- » Typologiske skift understreges med skift i materiale og udtryk
- » Ved lange facadelængder skal facaden opdeles i mindre bygningsenheder ved arbejde med variation i facadeudtrykket.

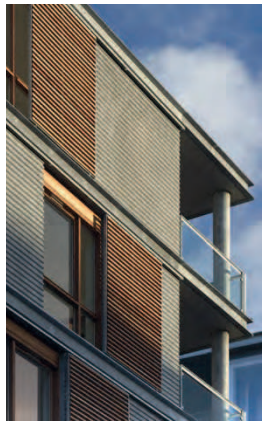
Detaljering/ Altaner

Altandybder

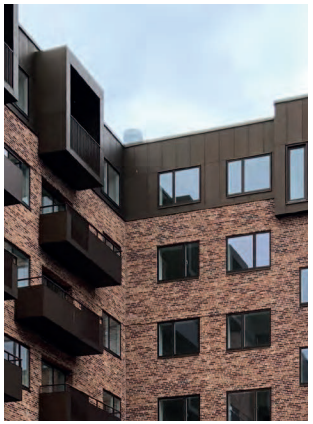
Altaner højner boligkvaliteten og skal tænkes ind i bydelen, særligt i gårdrummene og langs promenaden. I gaderummene er der også mulighed for at etablere altaner, men her bør de visuelt underordne sig plads til større træer og vigtige kig til parken og vandet.

Altaner skal tænkes som en del af arkitekturen og bygningskroppen. De kan med fordel etableres helt eller delvist indeliggende i bygningskroppen. Herved øges opholdskvaliteten på altanerne, ved at der skabes mere læ og privathed, og det giver samtidig mulighed for at arbejde med større altandybder.

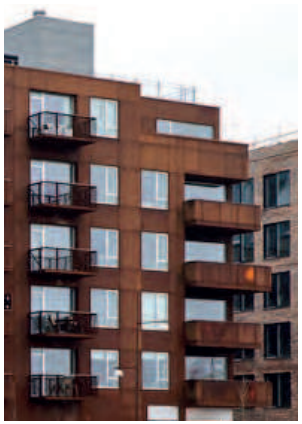
Altaner mod gaderum. Når de er helt eller delvist indeliggende, kan der opnås en større altandybde og bedre opholdskomfort.



Altaner med samme materialitet som tag



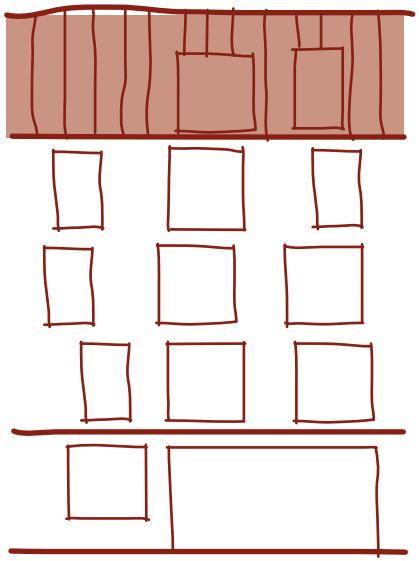
Fælles materiale binder hele bygningen og altaner sammen



Guidelines/

- I gaderum må altaner maksimalt være 1.3 meter dybe målt fra bygningfacaden.
- I gårdrum og langs promenaden må altaner maksimalt være 1,9 meter dybe målt fra bygningsfacaden.
- Ved at arbejde med helt eller delvist indeliggende altaner, kan der opnås større altandybder.
- Altaner skal udformes som en del af facaden i materialitet og detaljering. Dette gælder også altanens underside.

Detaljering/ Taget



Især når bebyggelsen bliver højere end tre etager ønskes overgangen mellem hovedfacade og tag markeret - dette gælder begge kvarterer.

Taget skal her forstås som en tagkonstruktion i klassisk forstand (saddeltag, mansard mm.), nyfortolkninger her af - eller ved fladt tag: tagetagen. Markeringen af taget kendes fra den historiske by, og skaber sammenhæng i den ellers sammensatte by.

Ambitionen er at give bygningskroppene en klar afslutning mod himlen, og samtidig give en klar refererence til den menneskelige skalaforståelse.

På lave bebyggelser med synlige tagflader ønskes der arbejdet med grønne tage.

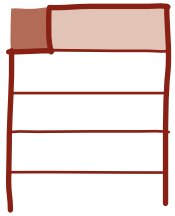
Øverste etage får en levende bevægelse op og ned vha punktvise indryk til ophold.

Andre tagformer end fladt tag

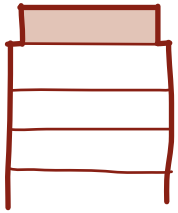
Guidelines/

- Overgang mellem hovedfacade og tag skal altid markeres ved etagebebyggelse i 4-6 etager.
- Markeringen af taget kan udføres på mange måder, fx vha af andre tagformer end fladt tag, ved indryk af tagetagen, eller skift materialer på tagetagen.
- Tekniske anlæg skal indpasses akitektonisk i tagformen.
- Grønne tage med sedum kan med fordel placeres på lavere bygninger, hvor de er synlige fra de øvre etager.

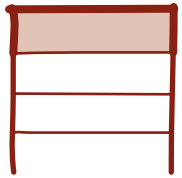
Detaljering/ Taget



Punktvis indryk



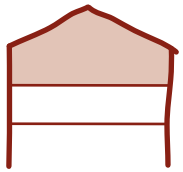
Indryk af etage



Skift i materiale, forbandt og/eller vinduessætning

Fortsat facadelinie ved hjørner

Ændring i tagform



Ændring i tagform

Markering af taget kan fx opnås med en tilbagerykning af den øvre facadelinie, et skift i farvetone, forbandt, facademateriale, ændret tagform eller en kombination af disse elementer.

Karréernes hjørner samt bygningsgavle ud mod havnepromenaden kan afvige fra princippet med henblik på at markere hjørnet/ gavlen som ét volumen, der hænger visuelt sammen med hovedfacaden.

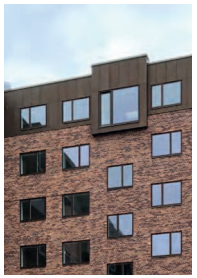
Farveskift markerer "taget"

Tilbagetrukket penthouse

Nyfortolkning af klassiske tagformer

Skift i materiale og tagform

Skift i materiale og indryk



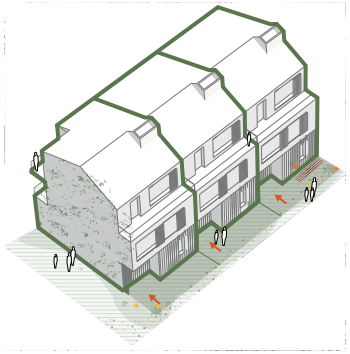
Skift i materiale

Grønne tage

04. Adgangssystemer

Adgang/ Principper

Adgang til etageboliger skal fortrinsvist ske via opgange.



Adgang direkte fra terræn kan give boligen rækkehus-kvaliteter.

En kombination af adgangssystemer kan skabe variation.

Ambitionen på Stigsborg er, at du fortrinsvist ankommer til din bolig via en traditionel gadedør/trappeopgang eller via adgang til den enkelte bolig direkte fra terræn.

Der skal dog også være mulighed for at variere de generelle principper med andre adgangssystemer, hvor dette giver mening. Eksempelvis kan der arbejdes med mulighed for mødesteder, liv og fælles uderum i højden ved at skabe egen indgang fra opholdsområde på tag.

Altangange kan som hovedregel kun accepteres, hvis de ikke er en visuelt dominerende del af facadeudtrykket.

Guidelines/

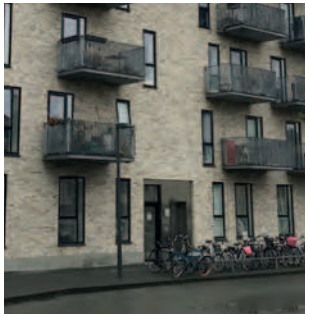
- Der skal fortrinsvist etableres adgang via opgange og direkte fra terræn.
- Opgange skal være gennemgående fra gade til gård.
- Adgang direkte fra terræn skal bruges til at skabe boliger med rækkehuskvaliteter
- Svalegange og trapper til "rækkehuse" på 1. sal skal fremstå som en integreret del af bygningskroppen og arkitekturen.
- Altangange må kun optage en del af facaden.
- Altangange kan med fordel etableres indeliggende, fx i et hjørne.
- Hovedreglen er at der max kan etableres adgang til 3 boliger pr. altangang/ 6 boliger pr. opgang pr. etage.
- Altangange skal altid indeholde opholdszoner og/eller andre ekstra kvaliteter ud over det funktionelle.

Udgange direkte til gaderum

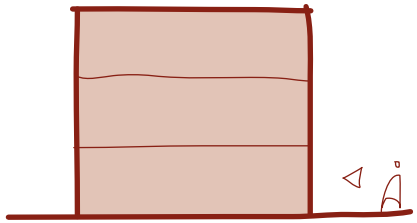
Hverdagsliv ved egen indgang til bolig

Kombination af adgang fra terræn, adgang via trappe til 1. sal og via bred svalegang med ophold.

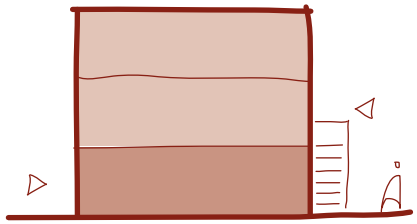
Adgang fra gaden via opgangssituation



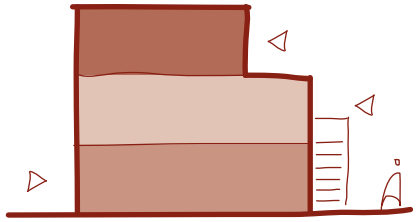
Adgang/ ”Rækkehuse”



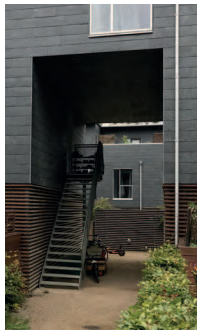
1 bolig / adgang fra terræn



2 boliger / adgang fra terræn og via trappe til 1. sal



3 boliger / adgang fra terræn, via trappe til 1. sal og via bred svalegang med opholdskvaliteter.



Det er især i Parkkvarteret intentionen, at de indre dele af karréerne skal præges af boliger med rækkehuskvaliteter. Her spiller adgangsforholdene til den enkelte bolig en central rolle.

En del af kvaliteten ved det klassiske rækkehus eller byhus er den direkte indgang til egen bolig og den direkte udgang fra boligen til et udendørs opholdsareal. Med denne sammenhæng bidrager boliglivet samtidig til at generere liv i gade og gårdrum.

Ud over adgang til en bolig i stueetagen direkte fra terræn, kan der arbejdes med at skabe nogle af de samme kvaliteter ved at etablere trappeadgang til en bolig på første sal eller ved at etablere et rækkehus i højden med direkte adgang til en bolig fra et opholdsareal på et tag, en bred svalegang eller lignende.

05. Kantzoner

Kantzoner/

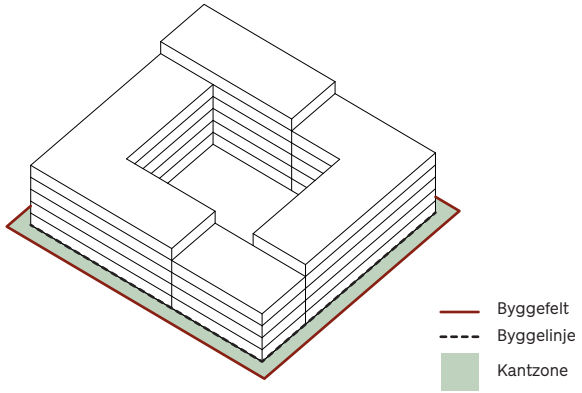
Principielt udlæg af kantzoner i varierende bredder >

Guidelines/

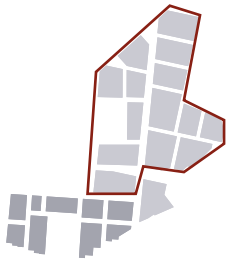
- Kantzoner skal bidrage til at synliggøre bydelens liv og tilføre gaderummet grønne kvaliteter.
- Indretningen af kantzoner skal ske i sammenhæng med indretning og funktioner i de stueetager, de knytter sig til.
- Langs syd- og vestvendte facader og ud mod fjord og park arbejdes med brede kantzoner (3 eller 4 meter).
- Langs øst- og nordvendte facader skal der etableres mellembrede kantzoner (2 meter).
- Langs bymæssige gaderum etableres smalle kantzoner (0,8 meter)
- For hvert skitseprojekt skal der udarbejdes et forslag til indretning, materialevalg og beplantning af kantzoner set i sammenhæng med bebyggelsens og det tilknyttede gaderums funktionalitet og design.

Der ønskes som et generelt princip etableret kantzoner omkring alle bebyggelser. Formålet med kantzoner at skabe en semiprivat overgang mellem bygningens funktion og byens offentlige rum. Kantzonen giver mulighed for, at man som beboer kan sætte et personligt præg på nærområdet til sin bolig, og det skaber medejerskabsfølelse til byrummet både for boliger og erhverv.

Kantzoners bredde skal varieres, afhængig af solorientering og karakteren af det byrum, de grænser op til. Kantzoner er indeholdt i de udlagte byggefelter og etableres af byggefeltets bygherre.

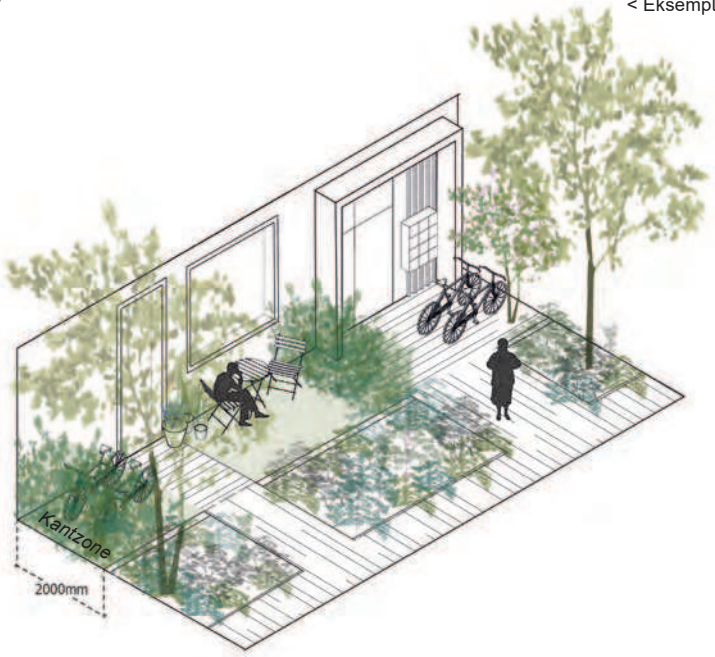


Kantzoner er indeholdt i byggefeltet og byggelinien rykker ind, alt efter hvilke gade eller byrum byggefeltet grænser op til.

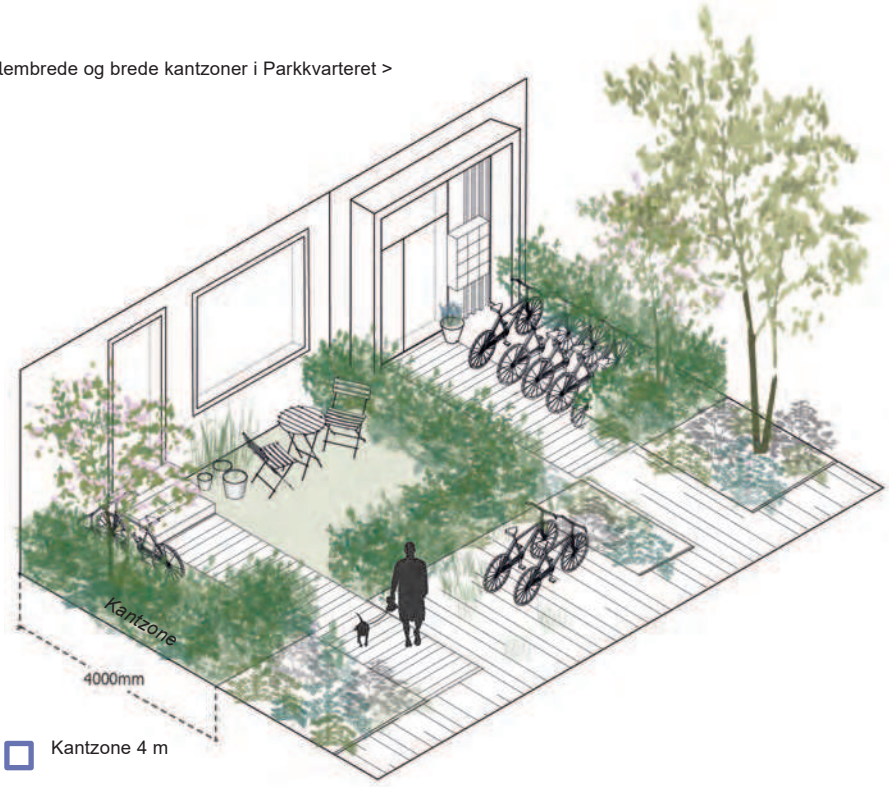


Kantzoner/ Parkkvarteret

< Eksempler på indretning af mellembrede og brede kantzoner i Parkkvarteret >

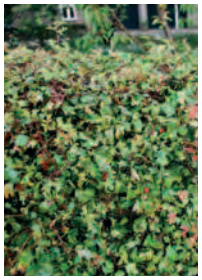


Kantzone 2 m



Kantzone 4 m

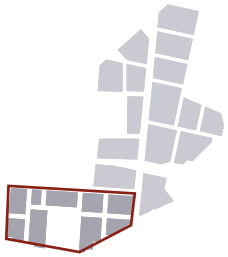
Levende hegn/hække



Levende hække og træer i kantzonen

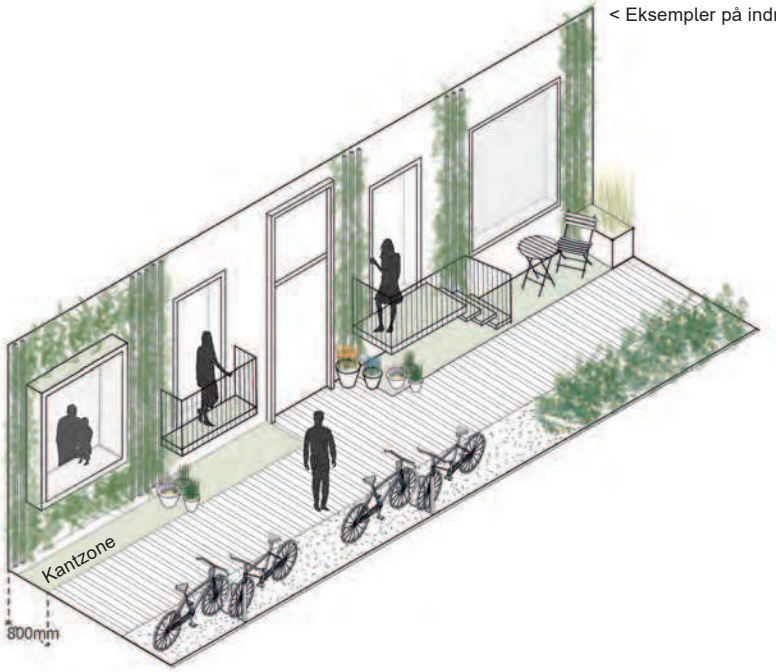
Mindre kantzone som terrasse mod gårdrum

Levende hække og direkte indgange til boliger via kantzone

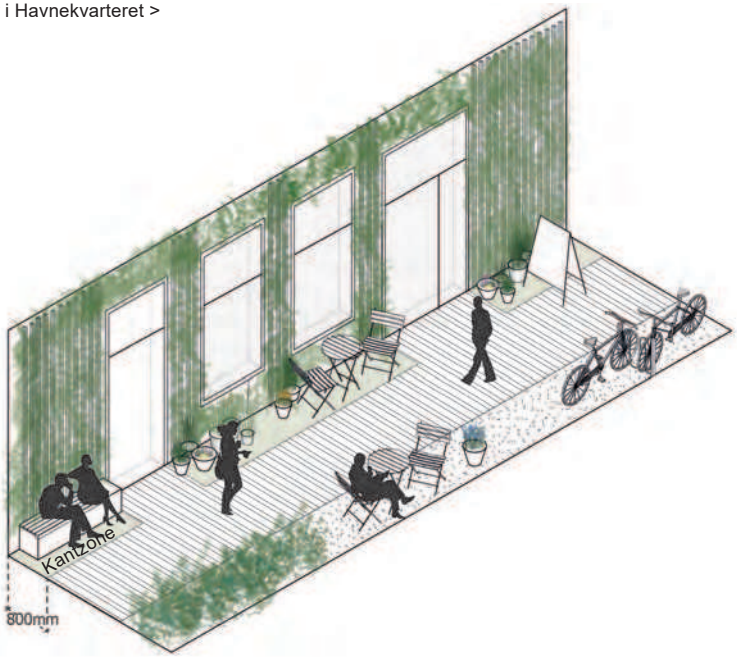


Kantzoner/ Havnekvarteret

< Eksempler på indretning af smalle kantzoner i Havnekvarteret >



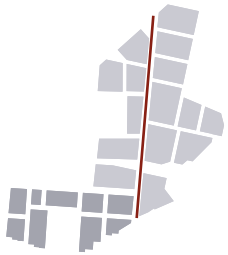
Kantzone 0.8m



Kantzone 0.8m

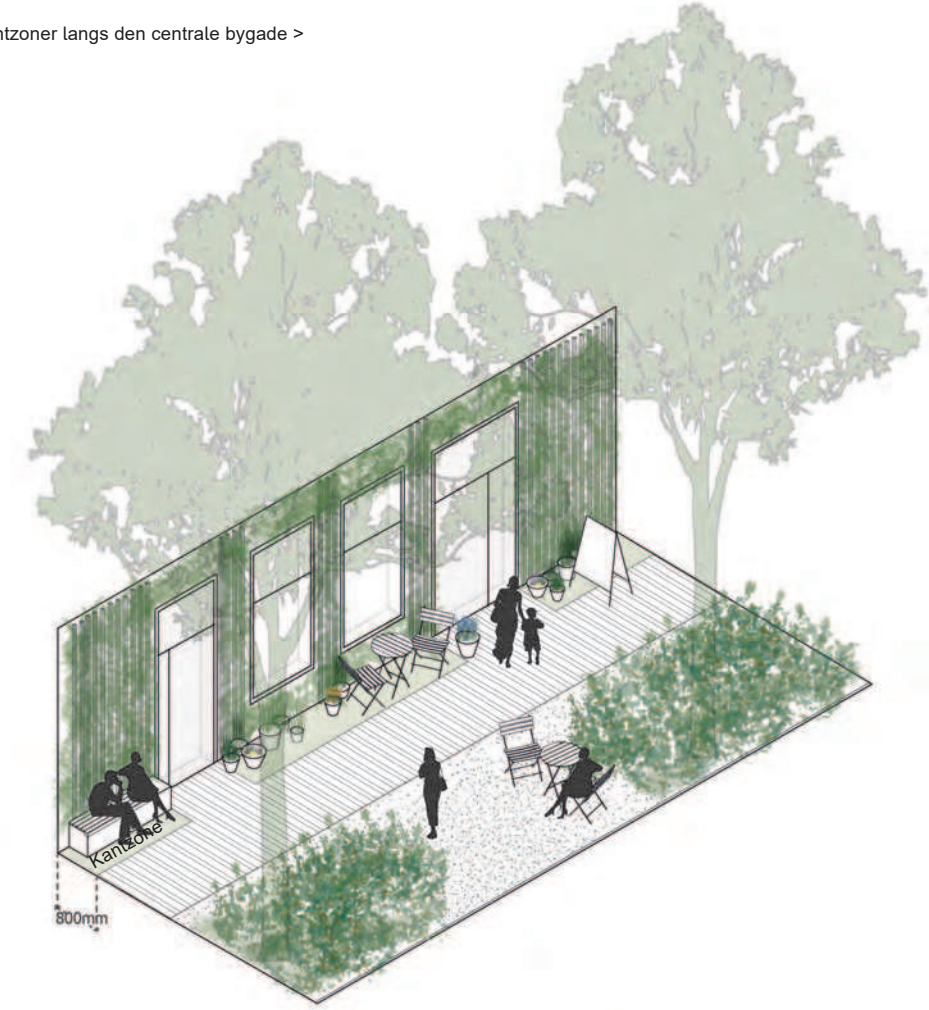
Udadvendte erhverv indtager kantzonen

Trappe og kantzone som privat uderum



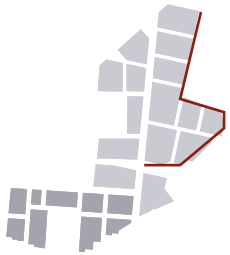
Kantzoner/ Bygade

< Eksempler på indretning af smalle kantzoner langs den centrale bygade >

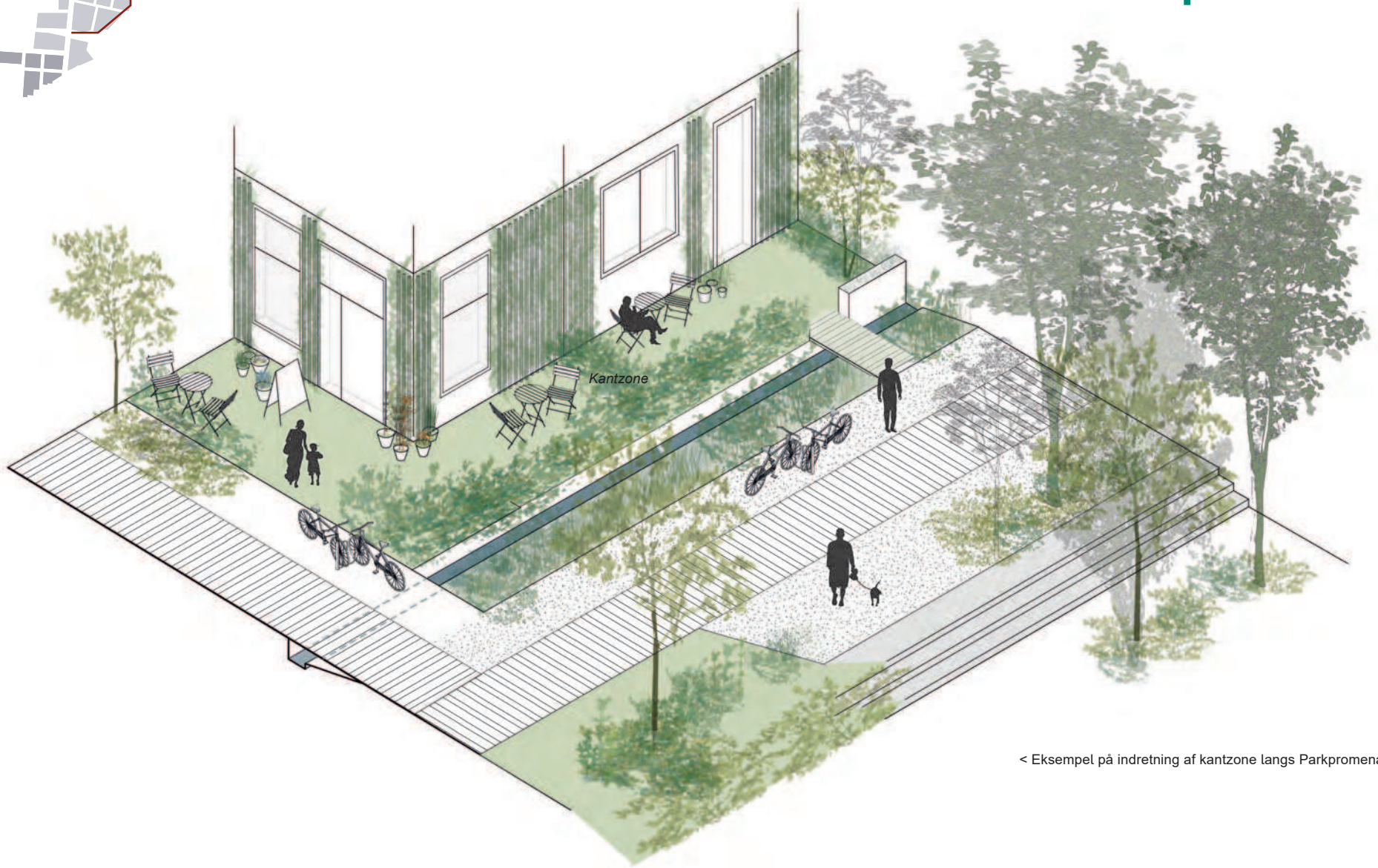


Kantzone 0.8m

Kantzone 0.8m



Kantzoner/ Parkpromenade

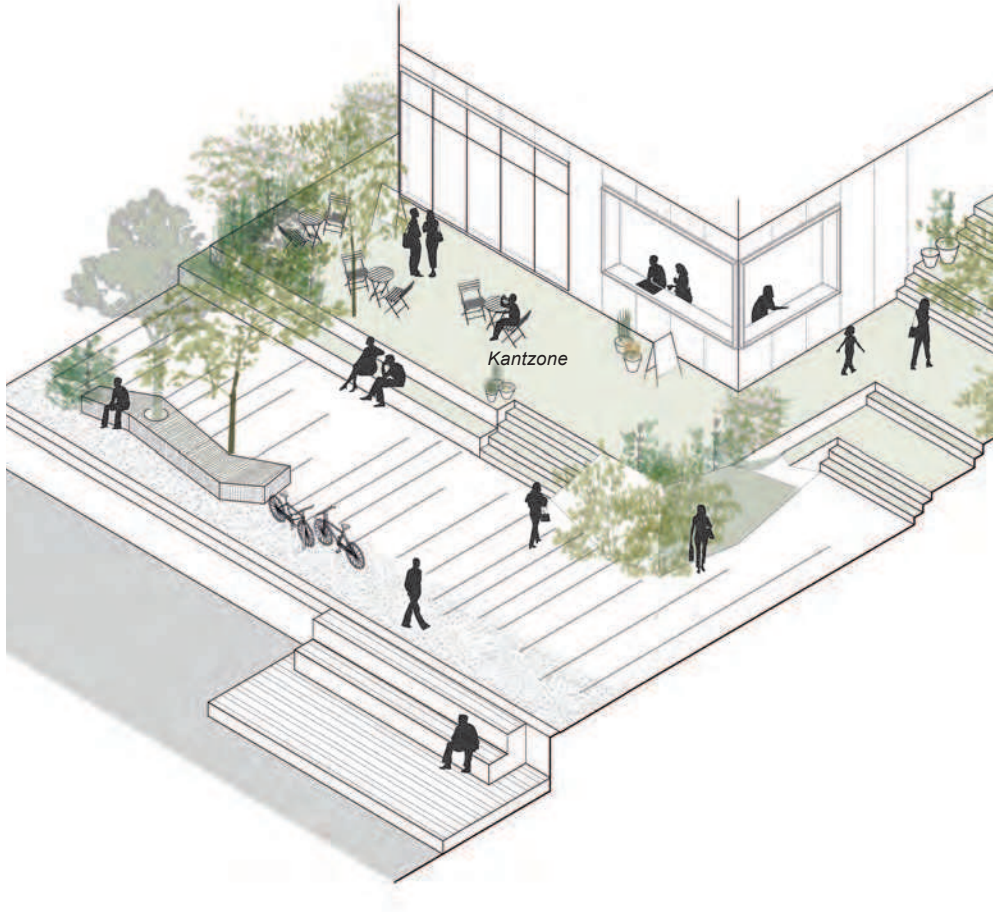


< Eksempel på indretning af kantzone langs Parkpromenaden

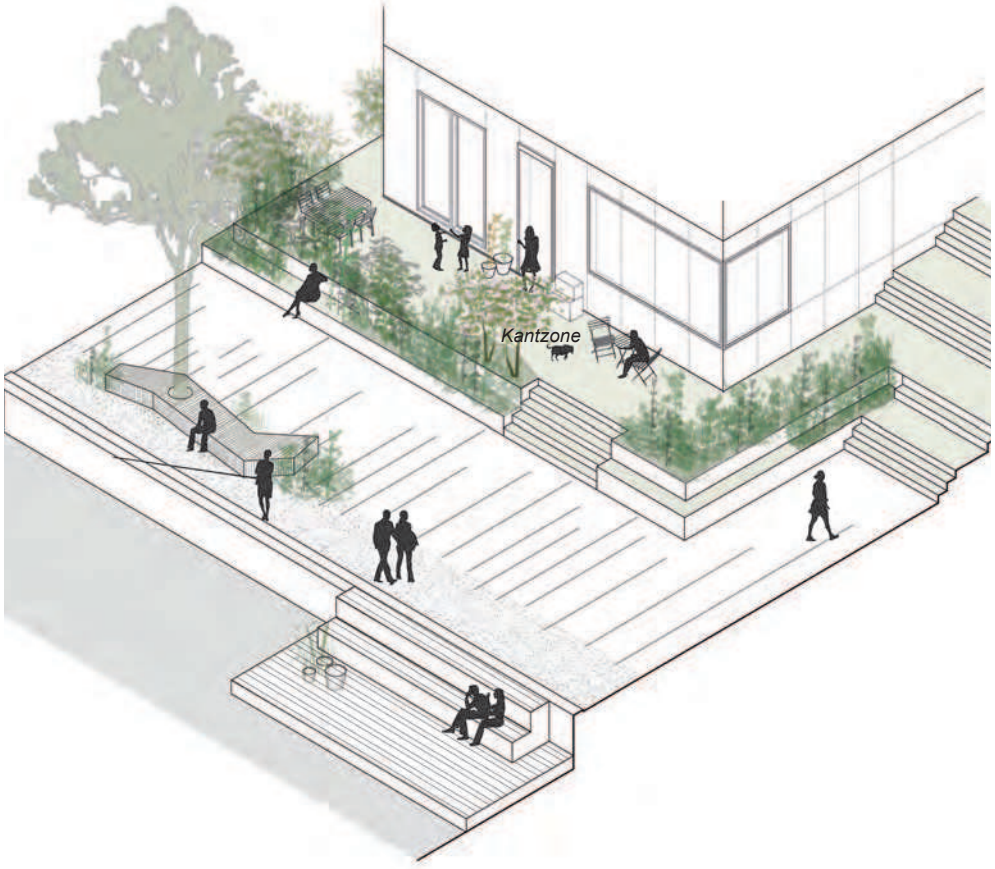
Kantzone 3m

Kantzoner/ Havnepromenade

< Eksempler på indretning af kantzoner langs Havnepromenaden >



3 meter bred kantzone ved havnepromenade. Hævet over terræn med grøn kant til udeservering for erhverv i stueetagen.



3 meter bred kantzone ved havnepromenade. Hævet over terræn med grøn kant til afskærmning af privat zone for bolig.

Kantzoner/ Havnekvarteret

Langs Havnepromenaden udgør den hævende kantzone en vigtig overgang mellem det meget offentlige byliv på promenaden og boliglivet i de sydligste karréer.

På den ene side kan kantzonen skabe en rar distance mellem det private og det offentlige liv. På den anden side er det også netop i stueetagerne langs havnepromenaden og de tilknyttede kantzoner, at der er gode muligheder for at placere udadvendte funktioner (fx en isbutik eller en café), som derved kan bidrage til at skabe liv langs fjorden.

Det er vigtigt at overgangen mellem kantzoner og promenade bearbejdes med en blød overgang, fx terrassering eller siddetrapper, især der hvor promenaden smal. Der skal sikres visuel sammenhæng og god adgang til et evt. hævet gårdrum via trapper ol. Heller ikke her må niveauspringet fremstå som en mur.

Der kan skabes sammenhæng mellem forskellige terrænniveauer med trapper - til færdsel og ophold.

Landskabelig bearbejdning af kanten mellem promenade og gårdrum. Her eksempler på beplantede grønne overgange med landskabsintegrerede rampeforløb, der skaber forbindelse mellem terrænniveauer for fx barnevogne.

06. GÅRDRUM

Gårdrum/ grønne oaser

Ambitionen er, at gårdrummene skal udformes som grønne oaser for beboerne. En lav befæstelsesgrad og en stor andel af træer med underplantninger i flere lag skal være med til at understøtte oplevelsen af Stigsborg som grøn boligby.

Der kan med fordel indpasses fælleshuse i tilknytning til gårdrummet og gårdrummene skal programmeres med opholdsmuligheder, små nyttehaver, legepladser ol. med henblik på at understøtte det fællesskab, som gør Stigsborg Havnefront til et eftertragtet boligkvarter.

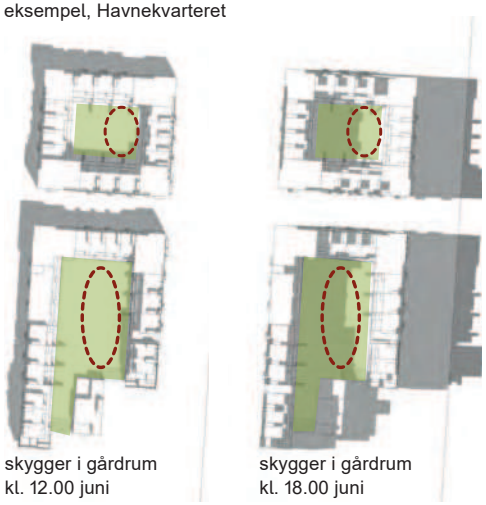
Nærområdet til boliger i stueetagen bør disponeres som en privat havezone, som kan trække boliglivet ud i gårdrummet.

Guidelines/

- Som hovedregel skal min. 1/4 af byggefeltets areal være brugbart grønt opholdsareal.
- Der skal plantes 1 stort træ pr 500 m2 byggefeltsareal
- Gårdrummet skal funktionelt rumme både fælles opholdsarealer og private havezoner.
- Varieret beplantning skal fremme høj biodiversitet
- Arealer med gode solforhold igennem dagen skal reserveres til fælles opholdsareal
- For hvert skitseprojekt skal der udarbejdes et forslag til indretning, programmering, materialevalg og beplantning af gårdrum set i sammenhæng med bebyggelsens funktionalitet og målgrupper.

Eksempler på opdeling af gårdrummet i fælles og private zoner >

Sol og skyggeforhold
eksempel, Havnekvarteret

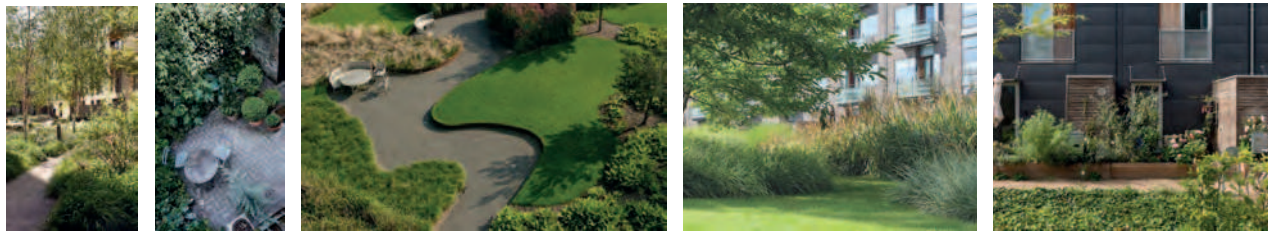


skygger i gårdrum
kl. 12.00 juni

skygger i gårdrum
kl. 18.00 juni

Arealer med gode solforhold ønskes reserveret til fælles ophold. Disse arealer bør friholdes for cykelparkering, skure og lignende.

Gårdrum som grønne oaser



Eksempel på hvordan cykelparkering og depotrum kan indpasses i en karré i Parkkvarteret >

Deportrum integreret i porte

overdækket cykelparkering i 2 lag, i begrønnede skure ved åbninger i karré samt i porte

privat cykelparkering i kantzone

fælles cykelparkering i kanzone ved opgange

private depotrum i gårdrum i boligkantzone

Cykelparkering i gaderum jvf designmanual

Gårdrum/ Parkkvarteret

Gårdrum i Parkkvarteret etableres direkte på terræn, og dermed er der gode vækstbetingelser for store træer og frodig beplantning iøvrigt. Funktionelle hensyn i gårdrummet skal løses under hensyntagen til det frodige grønne gårdrum.

Gårdrum skal indgå i en skybrudssikring af bebyggelsen. Dette kan sikres via gårdrummets kotering. Der kan desuden indarbejdes grønne regnvandsløsninger som bidrager til håndtering af hverdagsregn.

Privat cykelparkering og skure kan indpasses i kantzonerne til boliger i stueetagen, og der kan etableres større cykelparkeringszoner ved opgange. Overdækket cykelparkering integreres ved åbninger i bebyggelsen samt i mindre enheder i gårdrum.

Gårdrum bør som hovedregel friholdes for fritliggende depotrum, skure ol. Istedet kan der med fordel etableres depotrum integreret i den enkelte bolig.

Eksempel på depotrum i port

Deportrum integreret som en del af et forareal/kantzone.

Varieret beplantning

Funktionalitet

Kompakt cykelparkering

Guidelines

» For gårdrum i Parkkvarteret skal der i forbindelse med et skitseprojekt redegøres for gårdrummets kotering med henblik på at sikre mulighed for opstuvning af skybrud på terrræn og derved undgå skader på bebyggelse.

Gårdrum/ Havnekvarteret

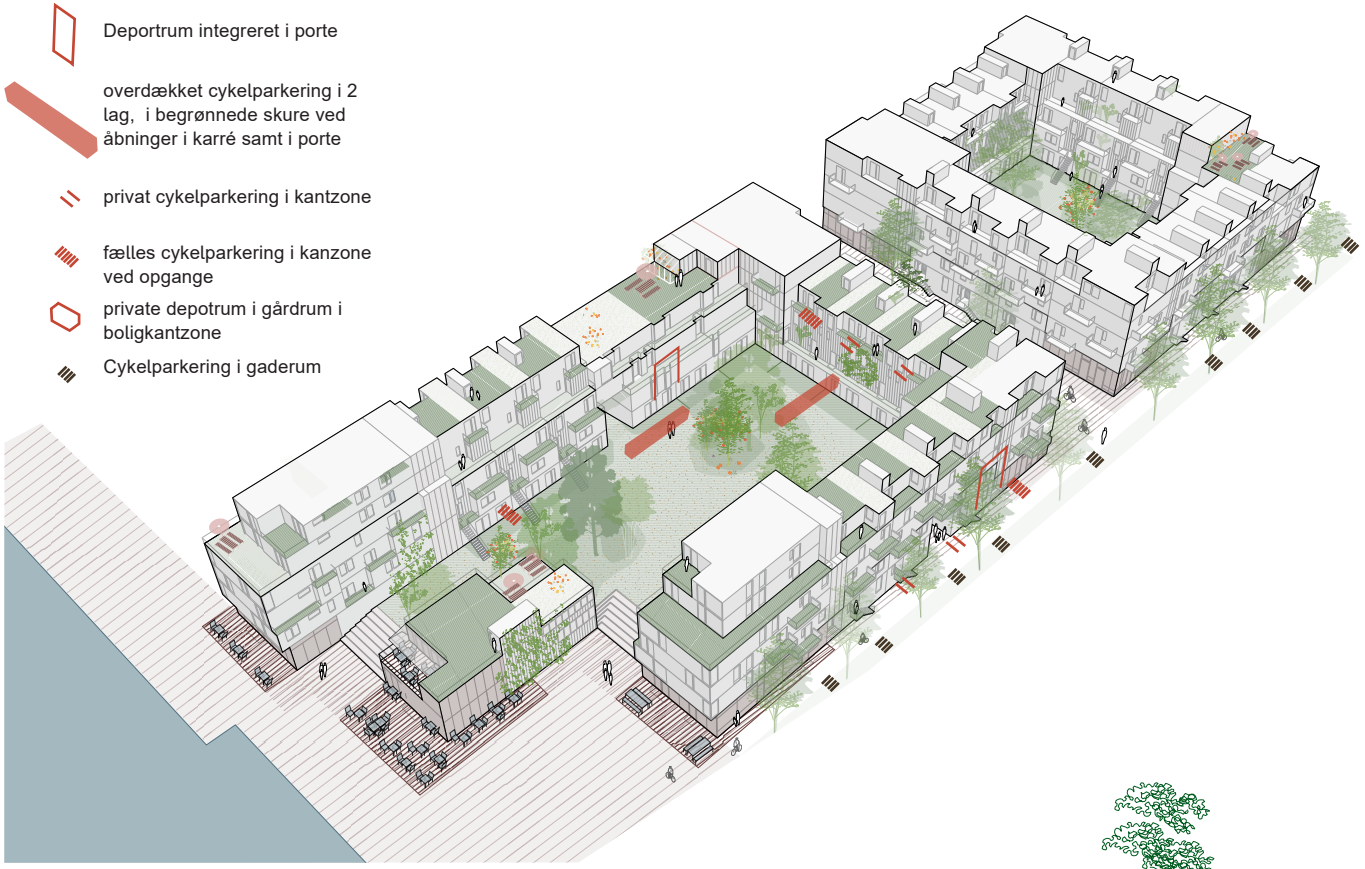
Havnekvarterets gårdrum vil typisk være karakteriseret ved at de etableres oven på en halvt nedgravet p-kælder. Det stiller særlige krav til terrænopbygning og plantevalg med henblik på at skabe grønne oaser

Jordopbygningen på parkeringsdækket skal kunne understøtte et beplantet og grønt gårdrum med træer, og den befæstede andel skal også her holdes så lav som mulig.

Privat cykelparkering og skure kan indpasses i kantzonerne til boliger i stueetagen, og der kan etableres større cykelparkeringszoner ved opgange. Overdækket cykelparkering integreres som begrønnede skure ved åbninger i karréen.

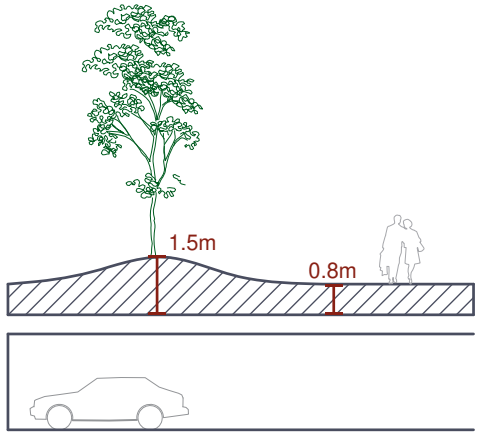
Gårdrum bør som hovedregel friholdes for fritliggende depotrum, skure ol. I stedet kan der med fordel etableres depotrum integreret i den enkelte bolig.

Eksempel på indpasning af depotrum og cykelparkering i Havnekvarteret >



Kig gennem bebyggelsen

Grønt gårdrum oven på nedgravet p-kælder



Jordopbygningen skal være 0.8 m over kælderkonstruktion for buske, og 1.5 m for træer.

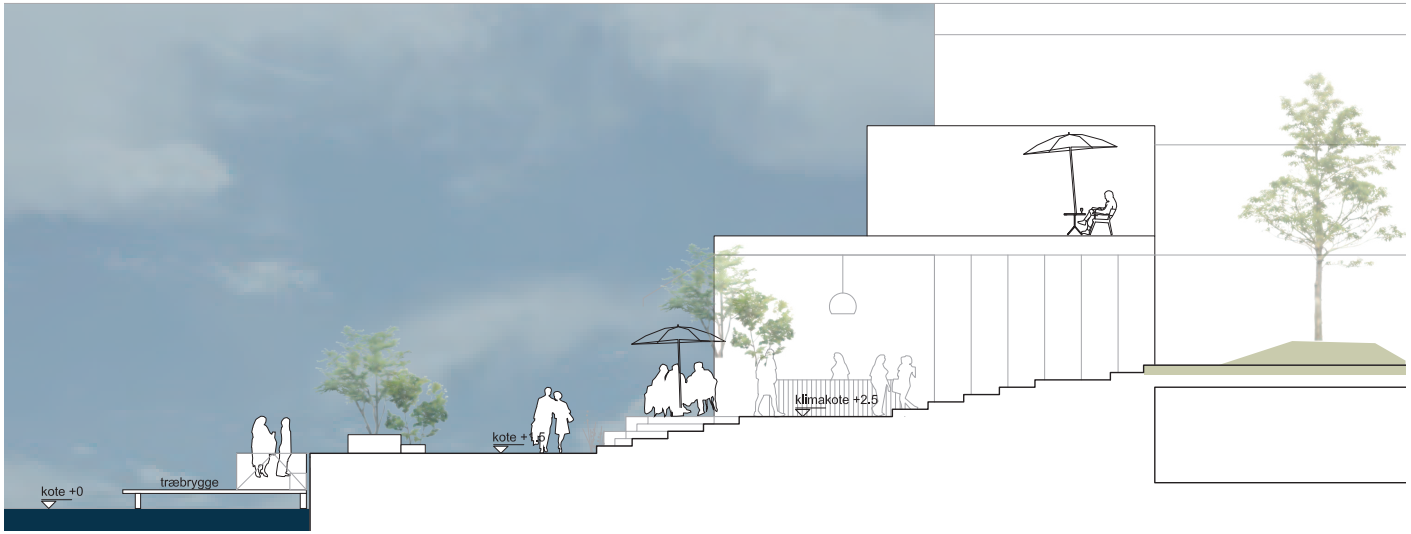
Havnekvarteret/ Kanthuse

Åbne gårdrum /kig til vandet fra gårdrum. Kanthuse i 1-2 etager og træer skærmer boligmiljøet for vind.

Kanthuse i 1-2 etager mellem gårdrummet og promenaden kan bidrage til at skabe et godt og veldefineret opholdsrum, læ og privatliv i gården, samtidig med at der stadig sikres gode udsigtsmuligheder fra boligerne til fjorden. Kanthuse kan fx indrettes som fælleshuse og derved bidrage til livet i gårdrummet.

Kanthusene tegner samtidig en bebyggelseskant langs Havnepromenadens forløb og er en oplagt mulighed for udadvendte funktioner i stueetagen som fx café eller klubaktiviteter.

Intentionen er at de små kanthuse i 1-2 etager, som ligger på kanten af det hævede gårdrum, skal have direkte niveausammenhæng med kantzonen, således at husets funktioner kan medvirke til at aktivere promenaden.



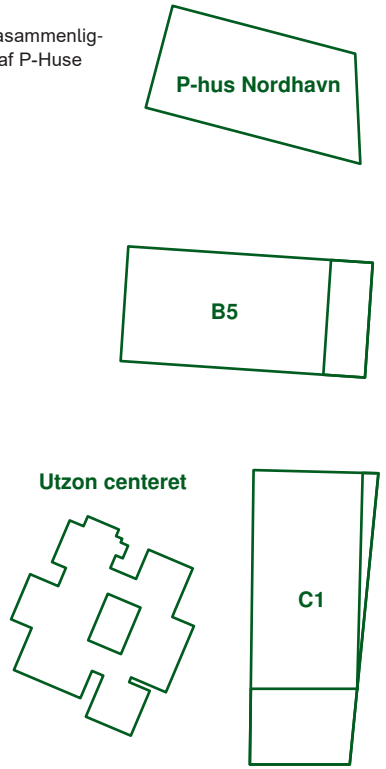
Kanthuset er vigtigt som overgang mellem det hævede gårdrum og promenaden.

07. Parkering

Parkering/

Parkeringsløsninger i Etape 1

Skalasammenligning af P-Huse

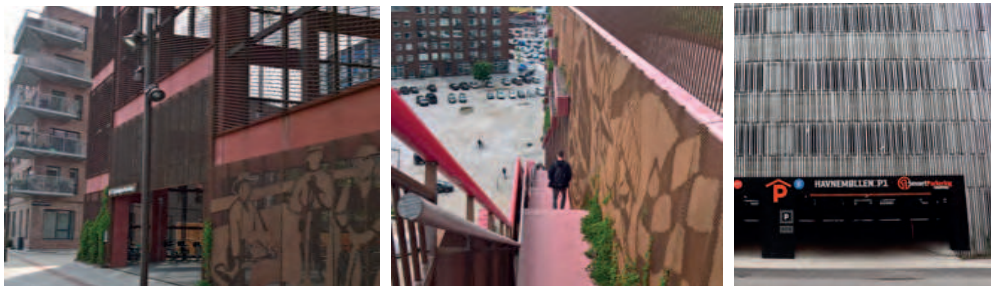


De tre parkeringshuse i etape 1 er rygraden i parkeringsstrategien, og skal tilsammen dække hovedparten af bydelens parkeringsbehov. Ved at udnytte pladserne i husene fleksibelt kan det nødvendige antal p-pladser i bydelen samlet set minimeres. Parkeringshusene er placeret i forbindelse med den centrale fordelingsvej. På nær de østligste byggefelter og skolen, ligger alle byggefelter indenfor en afstand af 200m fra P-husene, så de kan nås til fod på 5 min.

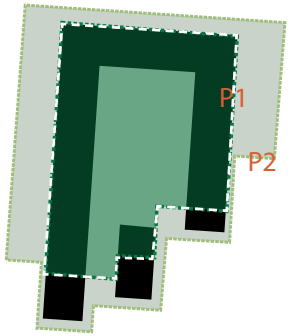
Det er ambitionen at P-husene skal have størst mulig kvalitet i form af grønne facader, udadvendte bylivsskabende funktioner i stueetagen og aktiviteter på tag.

I Havnekvarteret og de østligste byggefelter mod parken (B14 og B16) er der mulighed for at etablere parkeringskældre under bebyggelse og gårdrum. For B14 og B16 er muligheden begrundet i, at dele af byggefelterne ligger mere end 5 minutters gang fra p-huset.

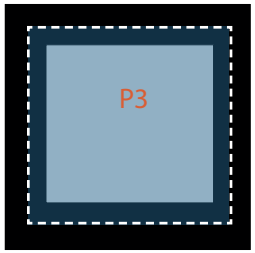
Eksempler på P-huse der giver noget tilbage til bymiljøet.



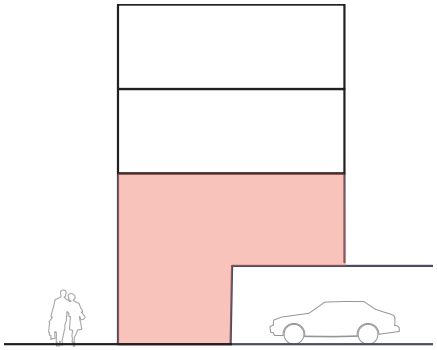
Parkering/ p-kælder



P1 og P2, Havnekvarteret: Kælderens udstrækning afhænger af hvor langt den graves ned.



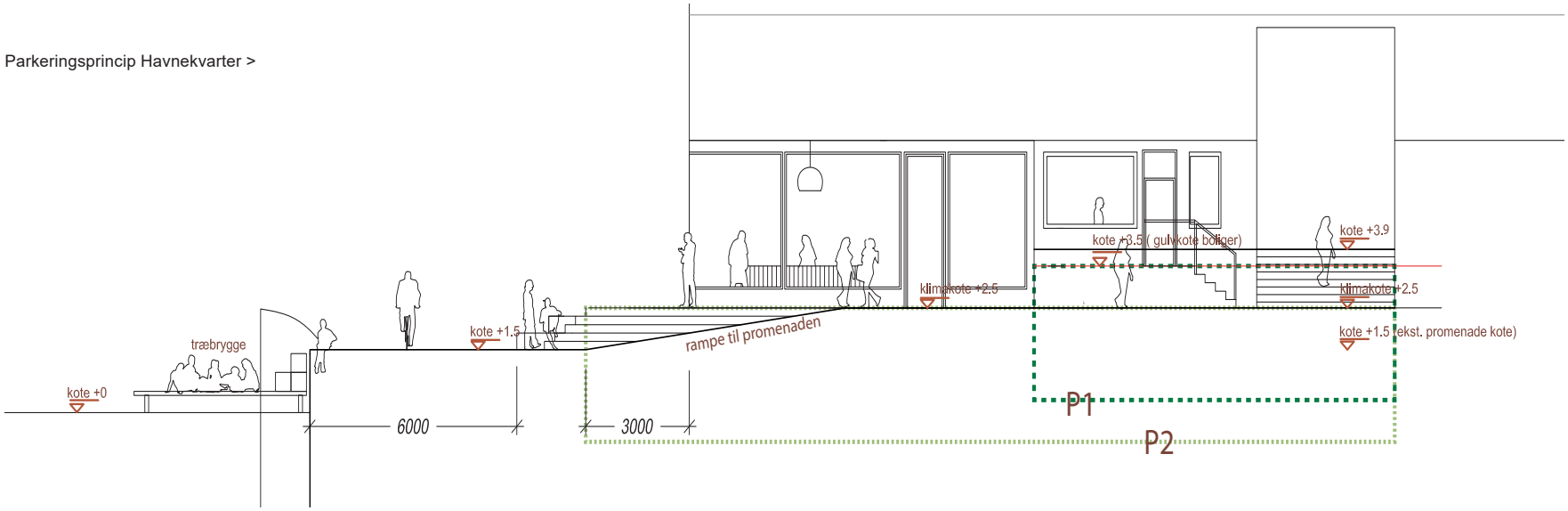
P3: I B14 og B16 er der ikke mulighed for at lave kælder på grund af områdets beskaffenhed.Her kan der etableres parkering i stueetagen under gårdrum. Parkeringen "pakkes" ind i andre anvendelser mod gaden og promenaden



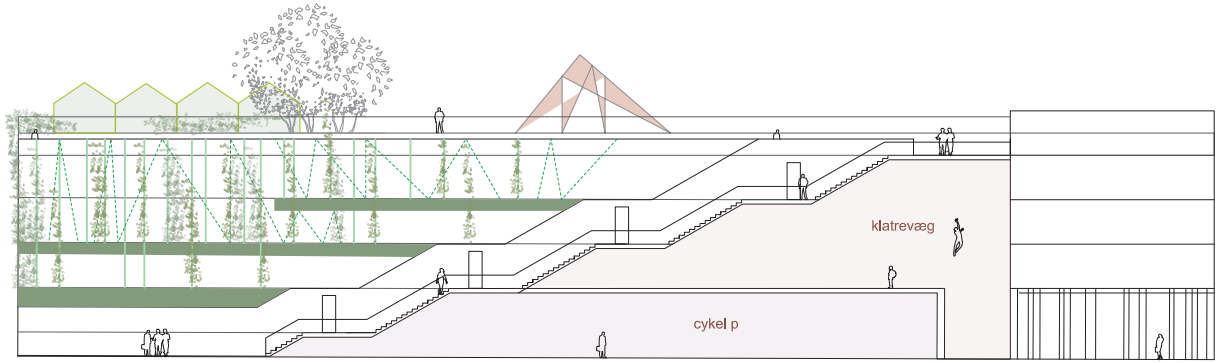
Ved P3 ligger parkeringen i maven på bebyggelsen og kantes af boliger i to etager og/ eller erhverv mod gaderum og promenade.

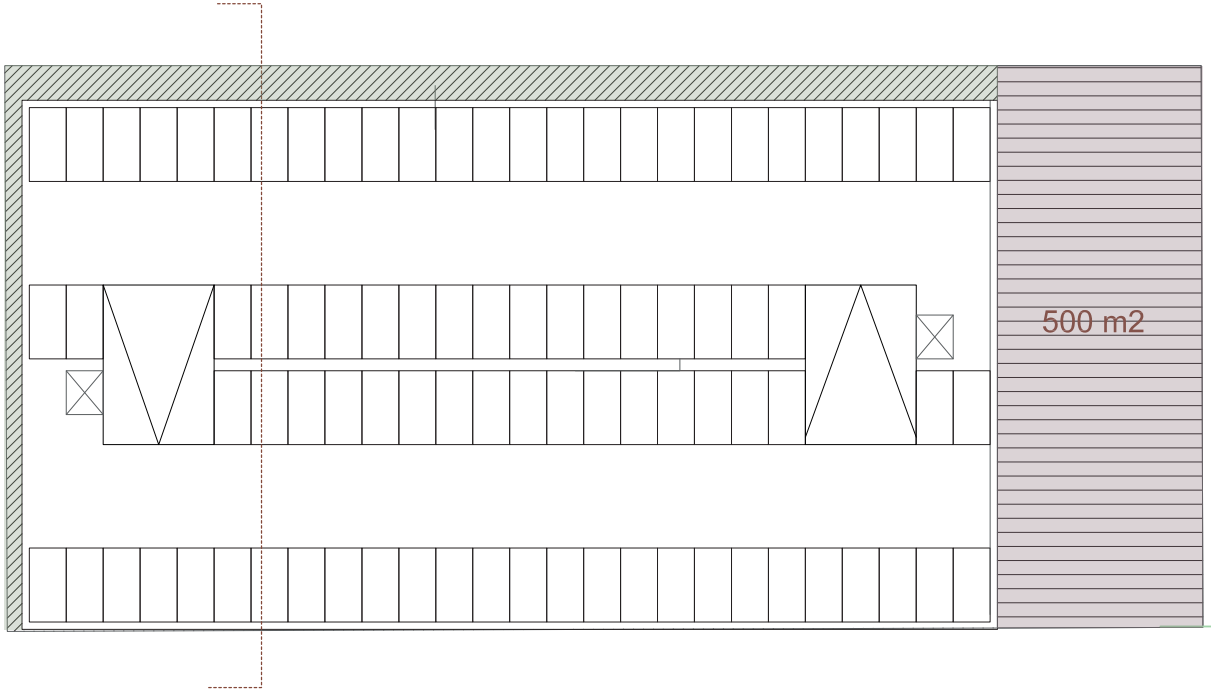
Der er skitseret tre forskellige modeller for P-kældre (P1, P2 og P3). P1 er en halvt nedgravet kælder, som mod gaderum kan bygges til byggelinien, mens den mod havnepromenaden bør trækkes tilbage, så stueetagens gulvkote kommer ned i niveau med promenaden. P2 er en fuldt nedgravet kælder, dvs. under kote 2,5 DVR, som principielt også kan laves uden for byggefeltet. Dog skal det sikres at gaderum og Havnepromenade fremstår som sammenhængende forløb med harmonisk kotering. P3 er "skjult" parkering i stueetagen under gårdrum, forudsætningen her er at parkering ikke er en synlig anvendelse mod omgivelserne.

Parkeringsprincip Havnekvarter >



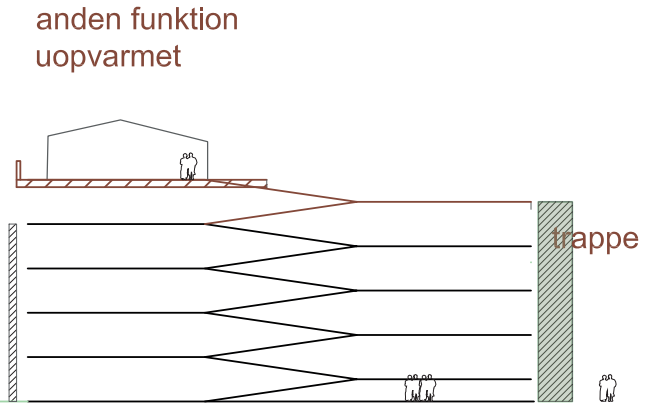
Parkering/ P-hus B5



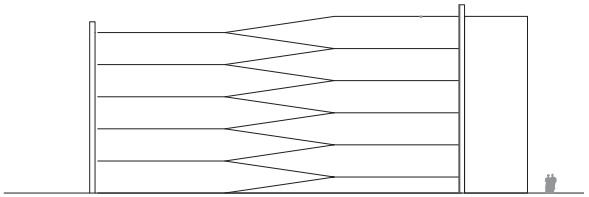


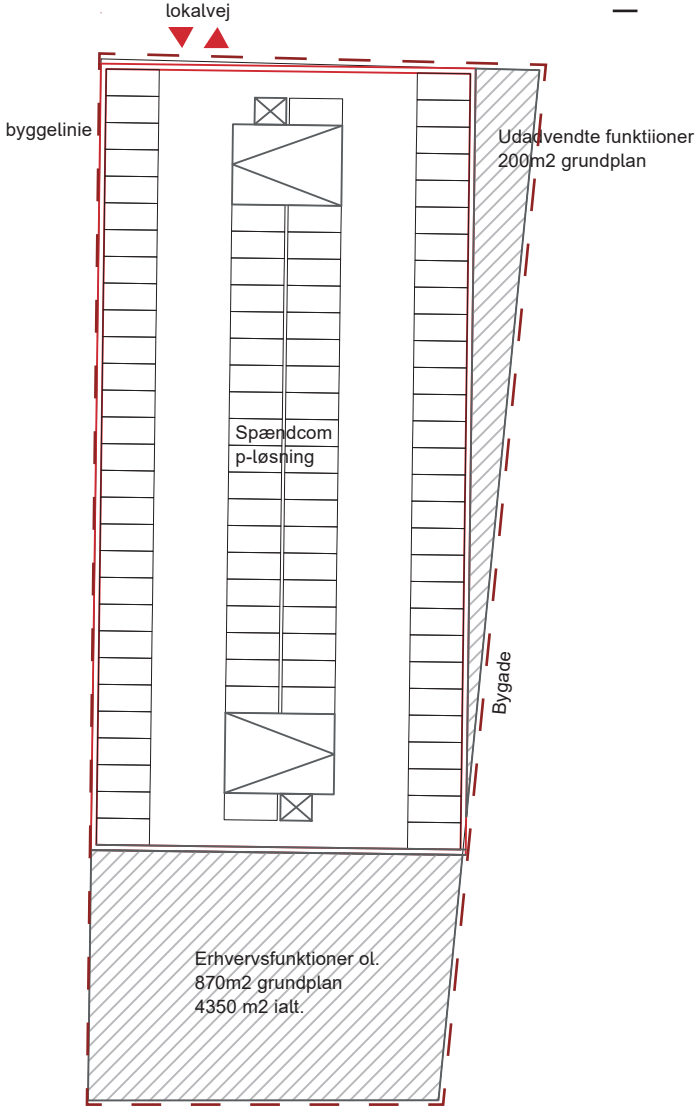
Parkeringshuset i byggefelt B5 har, hvis det opføres i 5 etager, en kapacitet på ialt ca. 440 pladser. Ud over den primære funktion, kan der indtænkes aktiviteter på taget, begrønning af facaden samt en stueetage med udadvendte funktioner.

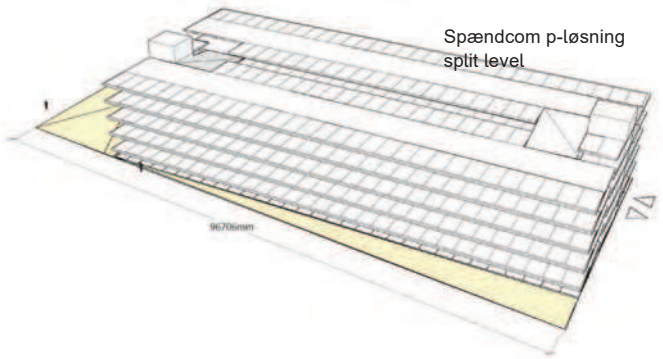
Det samlede volumen i byggefeltet tænkes opdelt, således at det i den ene ende kan kombineres med en erhvervsfunktion. Dette bidrager samtidig til at variere et relativt langt facadeforløb.

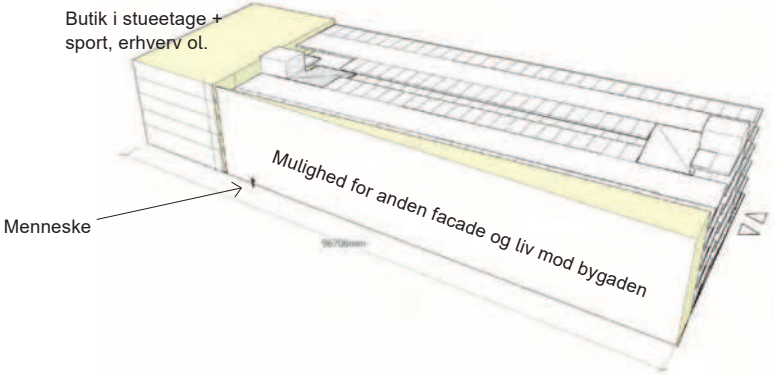


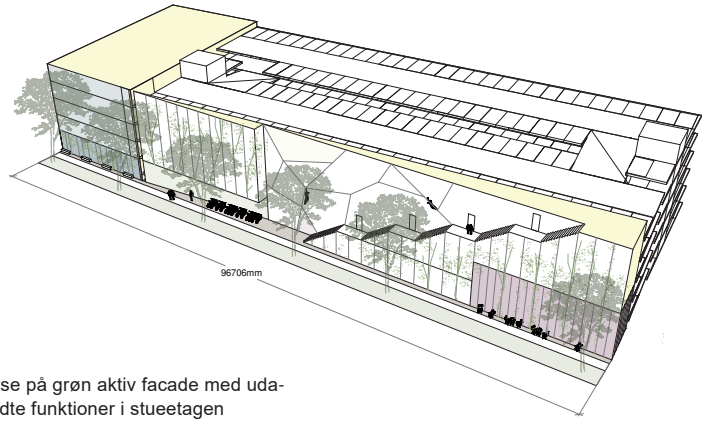
Parkering/ P-hus C1











Skitse på grøn aktiv facade med uda-
vendte funktioner i stueetagen

Parkeringshuset i byggefelt B5 har, hvis det opføres i 6 etager, en kapacitet på ialt ca. 575 pladser. I den sydlige ende kan der også her indtænkes stueetage med udad-vendte funktioner og en erhvervsfunktion i P-husets fulde højde placeret i gavlen.

Byggefeltet C1 har med sin skæve form et potentiale for indpasning af sport eller andre bylivsskabende funktioner i den tre-kantede bygningsdel, som udgør facaden mod Bygaden.

NØRRESUNDBY MIDTBY
havnekvarteret
havnekvarteret
havnekvarteret
parkkvarteret
strandkvarteret
amfiunden
Stigsparken
skolen
skolen
Vingen
AALBORG MIDTBY