

HØJE TAASTRUP C

Helhedsplan for Høje Taastrup C
2016.06.20

COBE

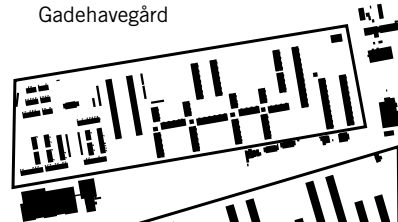
Topotek 1



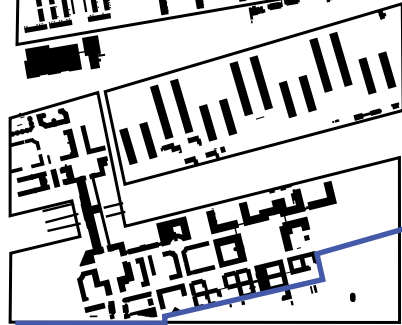
Indhold

01 Høje Taastrup i dag	s. 04
02 Vision	s. 06
03 Strategi	s. 12
04 Helhedsplan	s. 18
05 Trafik og parkering	s. 32
06 Bebyggelsen: volumen og arkitektur	s. 40
07 Park og byrum	s. 60
08 Arealoversigt	s. 82

1977
Gadehavegård



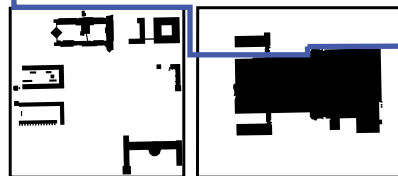
1972
Gadevang



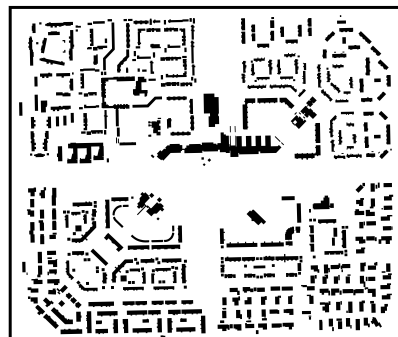
1984
Bycentrum
Fase1



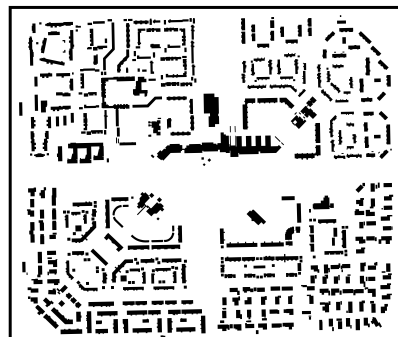
1984
Bycentrum
Fase2



1975
City 2



1980 -
Torstorp



DEN FUNKTIONSDDELTE BY

01. Høje Taastrup idag

UNIKKE POTENTIALER I HØJE TAASTRUP

En regional togstation, Danmarks første shoppingcenter, attraktive boligområder og stationsnære erhvervslokaler i tætte bystrukturer er elementer, der tilsammen gør Høje Taastrup til et stærkt regionalt center. Man kommer nemt til og fra byen i bil, med s-tog, regionale og internationale tog. De stationsnære områder tæt på Høje Taastrup Station har gode udviklingspotentialer, der er helt unikke i Region Hovedstaden.

I regionplanen fra 1973 blev Høje Taastrup udpeget som vækstcenter i regionen. Byen var tænkt som et nyt, sekundært centrum for København. Deraf navnet "City2". Det var planen, at regeringen skulle flyttes til Høje Taastrup. Desuden skulle en ny regional station aflaste Københavns Hovedbanegård som trafikknudepunkt.

Visionerne var storslåede. Resultatet af de helhjertede forsøg på at gøre Høje Taastrup til et fantastisk eksempel på moderne planlægning og på "den gode by" er interessant. Byen fremstår imidlertid i dag noget spredt og usammenhængende. Man valgte at funktionsopdele frem for at blande funktioner, hvilket blandt andet betyder, at der er meget lidt liv i den stationsnære erhvervsby efter klokken 17:00. De store gennemskærende veje giver en høj grad af tilgængelighed for biler, men skærer paradoksalt nok samtidig bydelen op i isolerede dele og gør det besværligt og utrygt for fodgængere og cyklister at færdes på kryds og tværs af byen.

Nu er det tid til at puste nyt liv i potentialerne for et bæredygtigt Høje Taastrup, der kan blive et nyt lokomotiv for udviklingen i Region Hovedstaden! Det er tid til at samle og fuldende visionerne, nyfortolke Høje Taastrups potentialer og tage de rigtige beslutninger. Alle bydelens kvaliteter skal i spil og sammentænkes. Der skal bygges videre på fortidens visioner, men den nye plan for Høje Taastrup C peger på en langt tættere, mere fodgængervenlig, mangfoldig, aktiv og tryk by. Det er afgørende, at byudviklingen bliver helhedsorienteret, og at der er fokus på både det sociale, det økonomiske og det miljømæssige.

Høje Taastrup C skal i fremtiden udvikles til en bydel, der er attraktiv at bo, leve, besøge og arbejde i.

Visionen for Høje Taastrup C er at skabe en sammenhængende by, en mangfoldig by og en aktiv og tryk by.

Med nedlæggelsen af Blekinge Boulevard får man endelig mulighed for at skabe en sammenhængende by ved at sy den eksisterende by sammen og give plads til et mangfoldigt og levende byliv.

Hvor der nu er barrierer skabes der forbindelser, hvor der nu er funktionsopdelt by skal der været en blandet by, der skaber rammen om det gode liv.

Området forvandles fra at være et 'ikke-sted' mellem stationen og City2 til at være en destination i sig selv. Området forvandles fra Boulevard til By!



02. Fra Boulevard til By



Fra busgade...



Fra vej ...



...til bystrøg



...til park



Fra barriere...



Fra parkeringsplads...



...til sammenheng



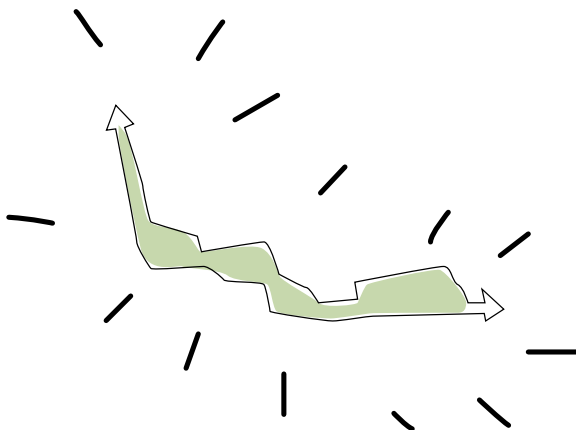
... til byrum



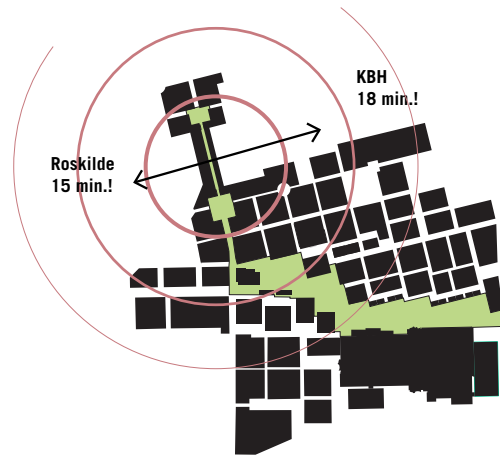


03. Fire strategier

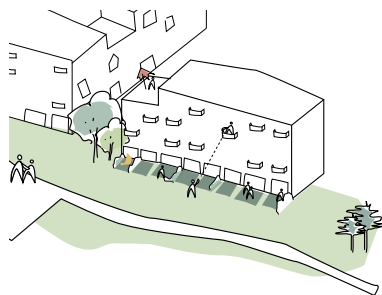
1: Parken som den nye attraktor og identitet



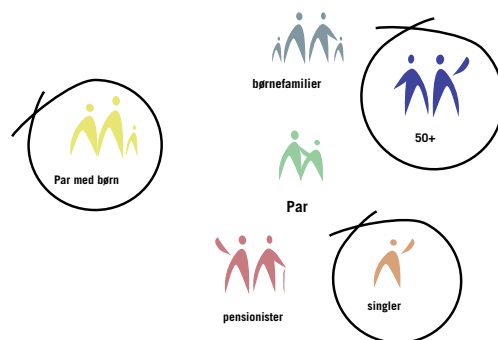
2: Beliggenhed! Beliggenhed! Beliggenhed!



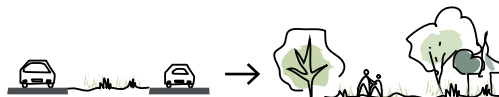
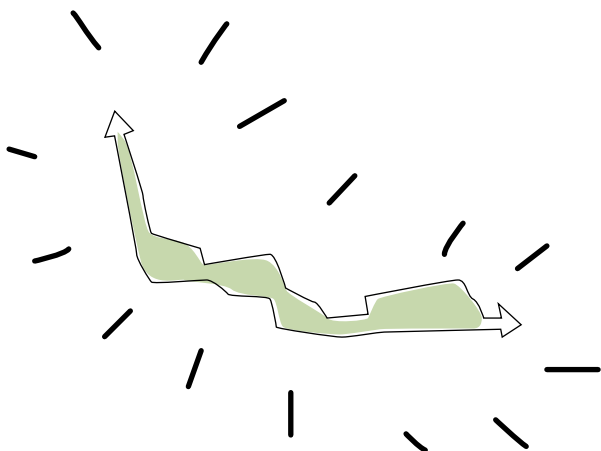
3: Et trygt miljø



4: Boliger til forskellige målgrupper

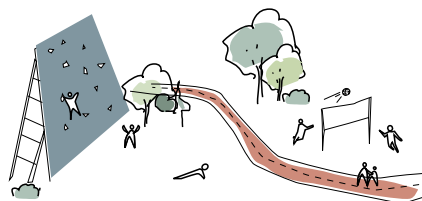
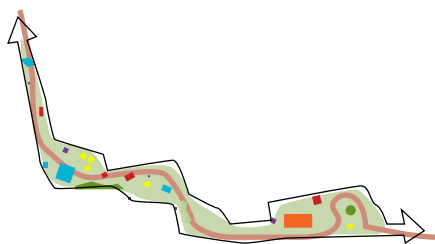


Strategi 1: Parken som attraktion og identitet



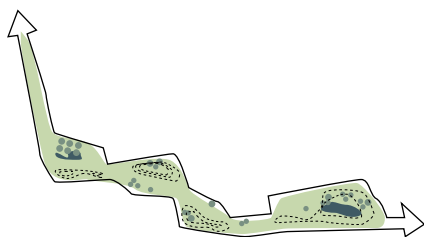
Fra vej til park

Parken forvandler forbindelsen mellem stationen fra sort til grøn. Hvor der før var en bred vej, er der nu et levende og grønt byrum



En aktiv park

De bedste aktivitetstilbud gør parken til en destination for hele kommunen.



En rekreativ park

Parken er for alle, men der ligger op til medejerskab for de nærtliggende boliger. Grillpladser, frugttræer, legeområder, tribune mm. er med til at give parken et udtryk af at være en offentlig have.

Strategi 2: Beliggenhed! Beliggenhed! Beliggenhed!

En grøn og aktiv park

Parken skaber merværdi for alle byggefelter i bydelen. En bolig eller arbejdsplads ud til en stor, grøn park med lys, luft og liv!



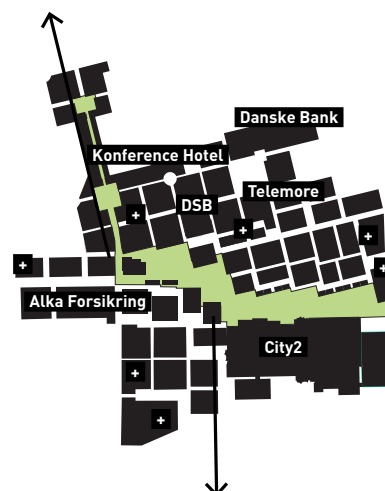
Stationsnærhed

Den gode infrastruktur skal formidles endnu bedre.

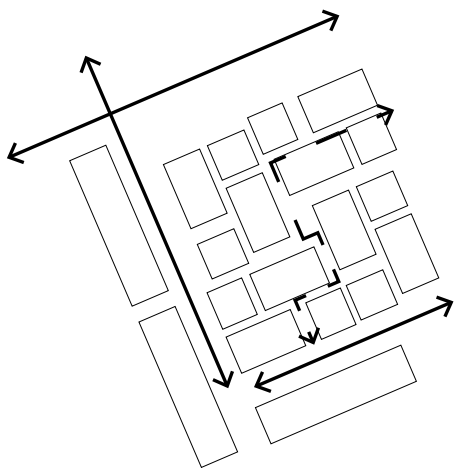


Skoler/Indkøbsmuligheder/Arbejdspladser

En bæredygtig bydel hvor du kan bo, arbejde, gå i skole, dyrke din fritid og komme til stationen inden for samme område.

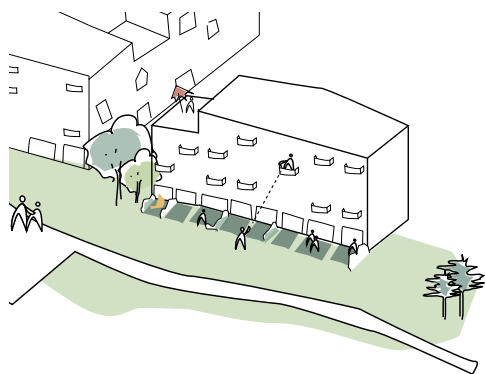


Strategi 3: Et trygt miljø



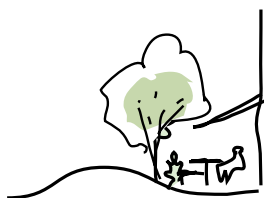
Synlighed og sigtelinjer

Et godt vejnet med et klart hierarki og tydelige pejlemærker kan være med til at skabe tryghed. Inden for det over ordnede hierarki kan der skabes små lommerum og forskydninger.



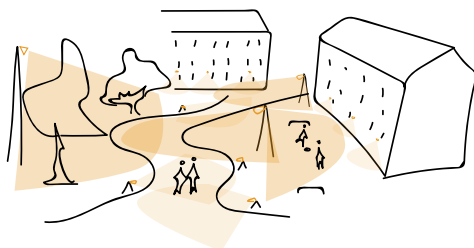
Liv langs parken

Boliger i flere etager langs parken giver flere øjne på parken og liv hele døgnet rundt. Bygningerne må ikke være højere end at man kan få øjenkontakt med folk på gaden.



Aktiv kantzone

Skab liv i stuetagen for at skabe tryghed i området fx ved kantzone.



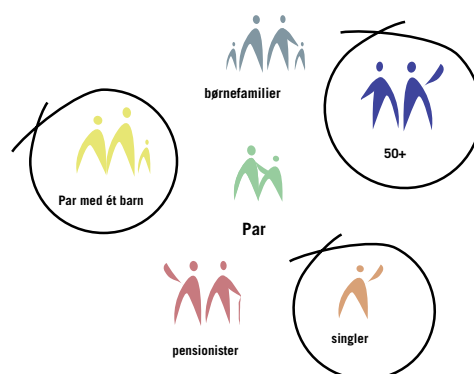
God belysning

Et godt belyst byrum skaber tryghed for beboerne, samt mulighed for at forlænge tiden rummene kan benyttes.

Strategi 4: Boliger til forskellige målgrupper

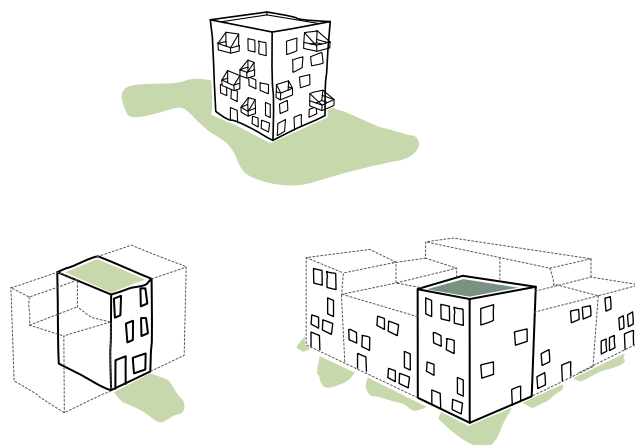
Boliger til forskellige målgrupper

Boligudbuddet tilpasses forskellige målgrupper. Der fokuseres i første omgang på boliger til en mindre målgruppe, som senere kan udvides.



Typologier

Forskellige boligtyper i både få og flere etager øger forskelligheden i boligudbuddet og er med til at give området et levende og varieret udtryk.



Fællesskaber

Der planlægges for semiprivatezoner, fælles arealer, bofællesskaber mm, som er med til at give området en styrket social profil.





04. Helhedsplan



Høje Taastrup St.

P-hus

Torstårnet

Eksisterende erhverv

Bolig

Bolig

Erhverv

Erhverv

Bolig

Byens hus

Bolig

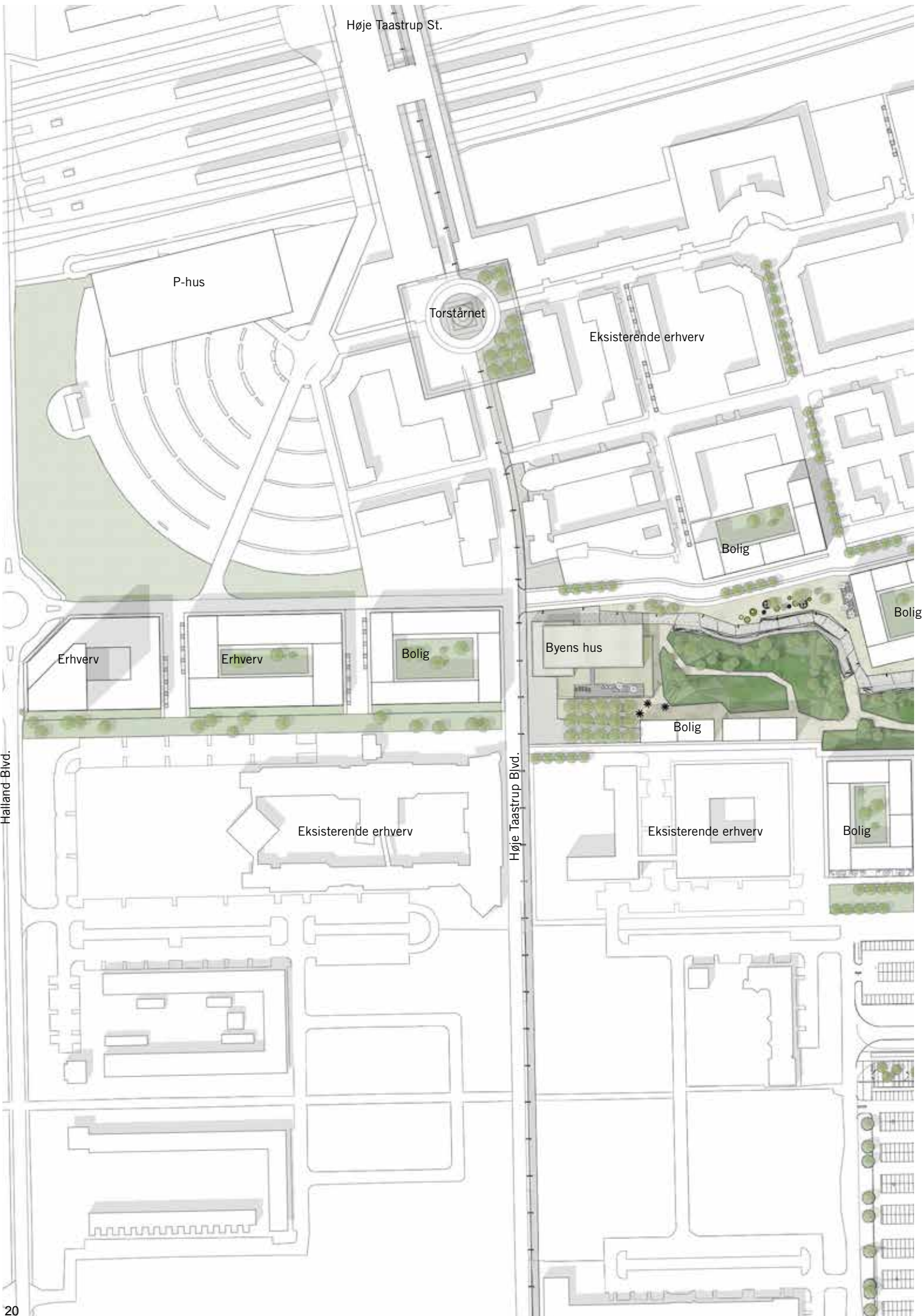
Holland Blvd.

Eksisterende erhverv

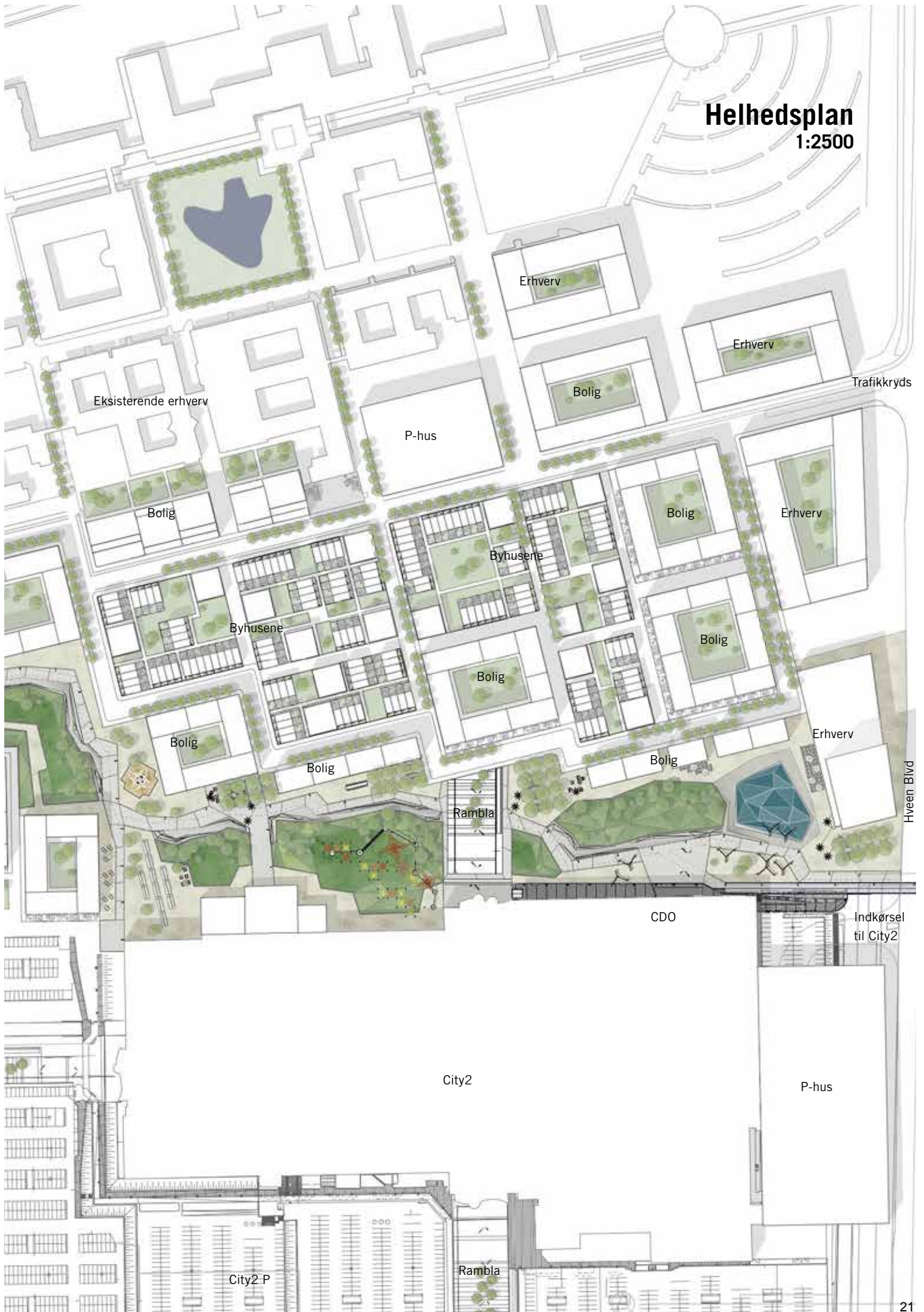
Høje Taastrup Blvd.

Eksisterende erhverv

Bolig

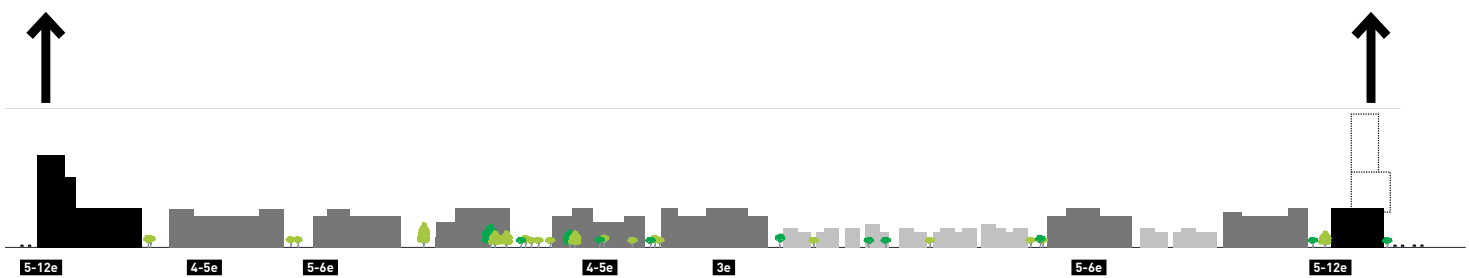


Helhedsplan 1:2500





Højder



Højder

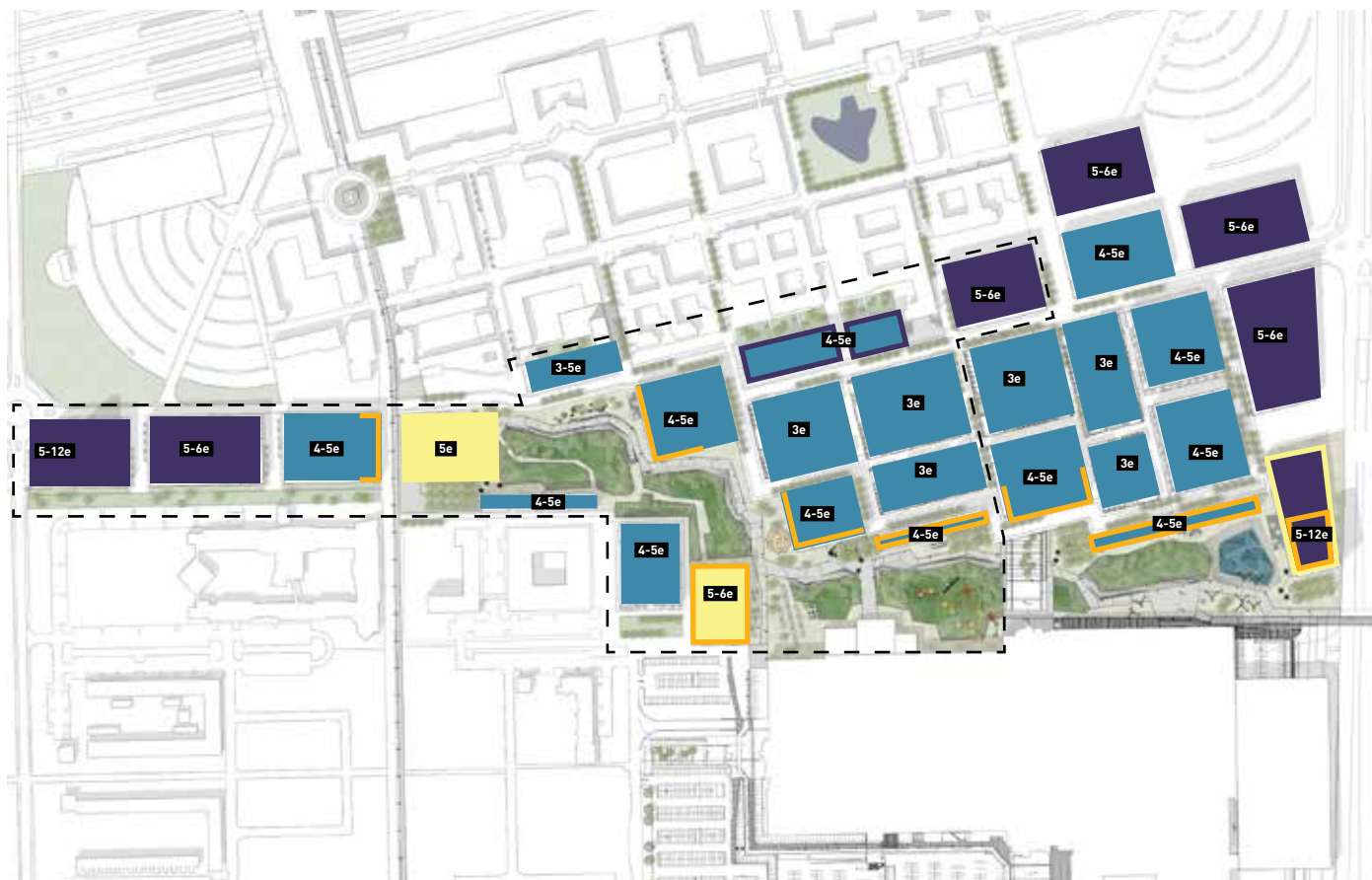
Bygningshøjden langs parken ligger på 4-6 etager, som er en velkendt og veltestet bymæssig højde, der giver mulighed for at have mange typer boliger, erhverv og andet program, der kan bidrage til livet i parken. Denne højde sikrer visuel kontakt mellem bygningernes beboere og byparkens brugere.

Bag parkens kantbebyggelse trappes højden ned til byhusene, som ligger på 3 etager. Ud mod de større veje placeres høje bygninger. De høje bygninger er med til af afskærme mod trafikstøj. Punktvis

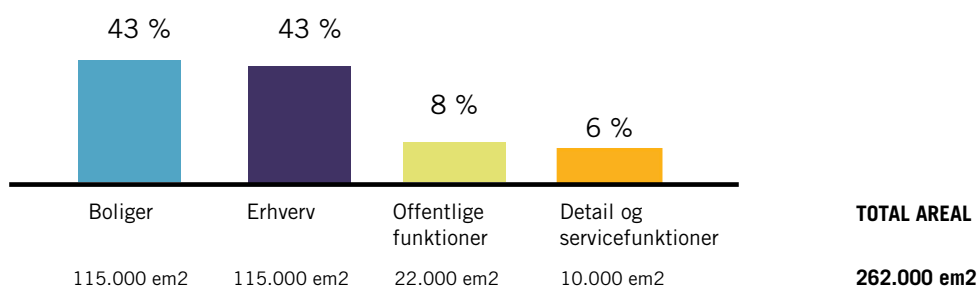
kan der placeres tårne, som kan blive pejlemærker både udenfor eller inden for området.

Bebyggelsens højder varierer inden for hvert byggefelt, og er med til at skabe variation og markere de enkelte volumener.

Terrænet falder med ca. 7 meter fra vest mod øst og med ca. 0,5 fra nord mod syd.



Generel fordeling af nye funktioner i området
(% af det samlede antal etagemeter)



Program og arealfordeling

Høje Taastrup C skal være en blandet bydel. En blanding af funktioner og bebyggelsestyper af forskellig karakter og skala skal danne grundlag for en mangfoldig byudvikling. Bolig og erhverv ligger begge ca. 115.000 etagemeter med en høj andel af boliger i første fase. Detail kan øges med ca. 10.000 etagemeter og offentlige funktioner på ca. 22.000 etagemeter.

Samtidig er det vigtigt at samle krafterne, så det gode boligfællesskab, handelsliv mm. ikke spredes ud over for stort et

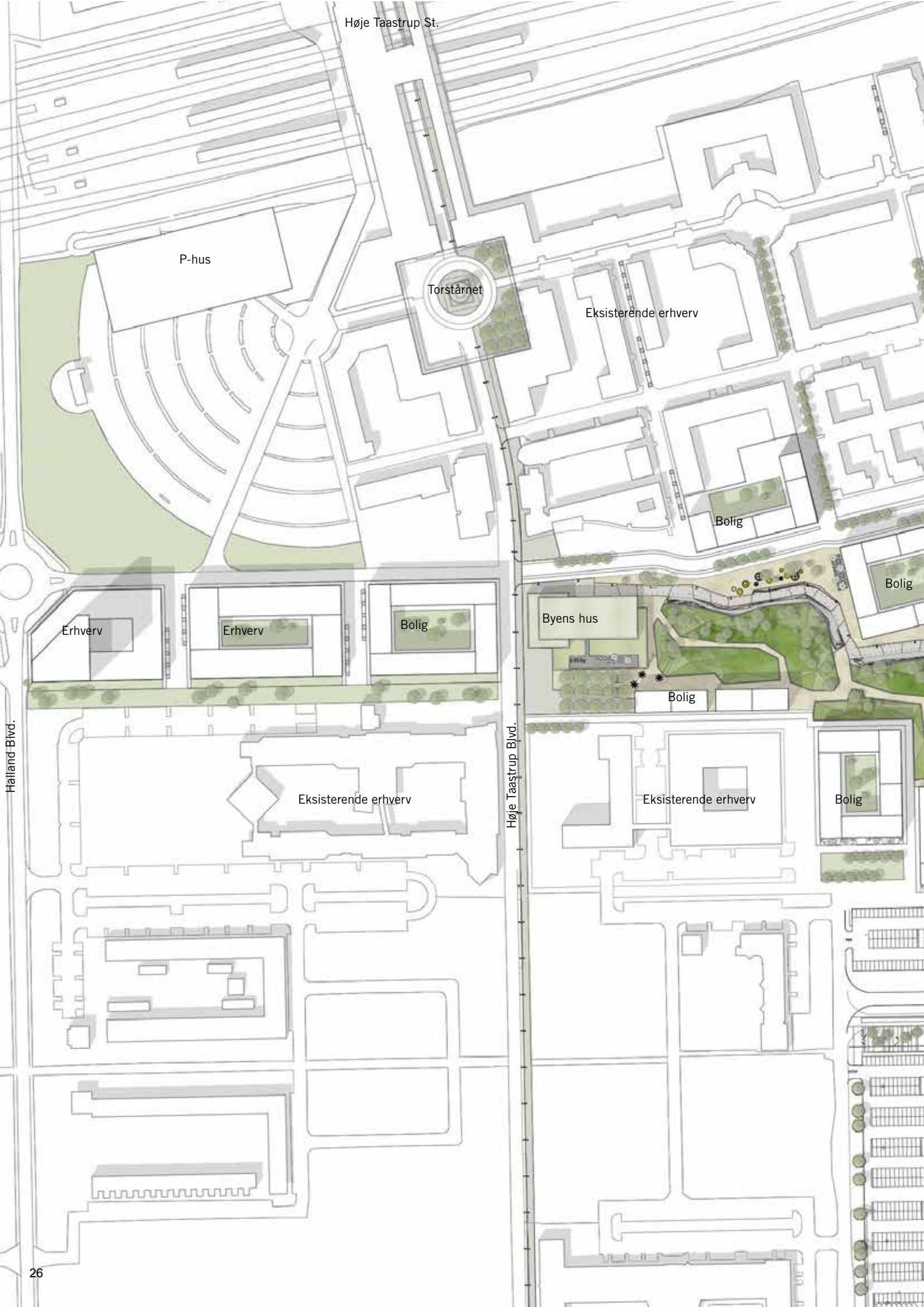
område. Derfor ligges boligerne centralt i området, mens detail og offentlige funktioner placeres i parkens kant og erhverv placeres ved de gode indfaldsveje og tæt på stationen.

Funktionsfordelingen er retningsgivende og strategisk velfunderet, men åbner samtidig for en høj grad af fleksibilitet. Det betyder, at funktioner blandes hensigtsmæssigt i bydelen men, at der gives plads til overraskende kombinationer, og til at planen kan tilpasses fremtidige behov.

Etape 1:	
Bolig:	ca.62.050m²
Erhverv:	ca.56.100m²
Detail:	ca.5.400m²
Offentligt:	ca.15.800m²

Etape 2:	
Bolig:	ca.52.600m²
Erhverv:	ca.58.300m²
Detail:	ca.4.800m²
Offentligt:	ca.6.600m²

Ialt	
Bolig:	ca.114.600m²
Erhverv:	ca.114.400m²
Detail:	ca.10.200m²
Offentligt:	ca.22.400m²



P-hus

Torstårnet

Eksisterende erhverv

Bolig

Bolig

Erhverv

Erhverv

Bolig

Byens hus

Bolig

Eksisterende erhverv

Eksisterende erhverv

Bolig

Holland Blvd.

Høje Taastrup Blvd.

Helhedsplan, Etape 1

1:2500

Allerede i første etape opføres en stor del af parken, som forbinder bydelen fra stationen og hele vejen ned til City2s rambla. For at byudviklingen skal blive en succes, er det afgørende at parken får en størrelse og en kvalitet, der kan løfte hele området. I første etape kan der opføres ca. 62.000 etagemeter nye boliger. Det høje antal boliger skaber grundlaget for at bydelen i første etape allerede er et kvarter med tilstrækkelige kvaliteter og volumen til at kunne stå alene inden anden etape opføres.

Eksisterende erhverv

Bolig

Byhusene

Bolig

Bolig

Rambla

City2 P

CDO

City2

City2 P

Rambla

Blekinge Blvd.

Hveen Blvd

"Byens hus"



Landskab flyder sammen med bygningerne



Aktiv stueetage



Åbne facader



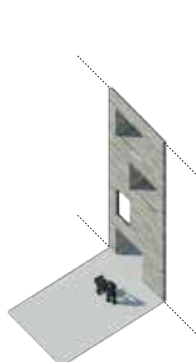
Zoom-in: Ankomst til parken. Parkens landskab flyder sammen med stueetagen på Byens hus. Aktiviteterne i husets stueetage og i den omkringliggende park smitter af på hinanden og den transparente facade giver plads til mange overlappende møder.

Kantzone - Overgang mellem by og park

Kantzone skaber en god overgang mellem bygning og byens rum og er med til at sikre privathed i boligerne eller tiltrække byliv ved udadvendte funktioner. Der kan være stor variation i kantzonerne, men overordnet opereres der med tre varierede kantzonetypologier. En bred privat kantzone på min. 3 m, en mellem-bred på 1-2 m og en smal på 0,5-1 m. Det giver mulighed for en god variation i det oplevede byrum.

Ud mod parken placeres bygninger med offentlige funktioner og udadvendte stueetager. Livet og funktioner i stueetagen kan overlappe med programmet i parken og er med til at aktivere de omkringliggende udearealer.

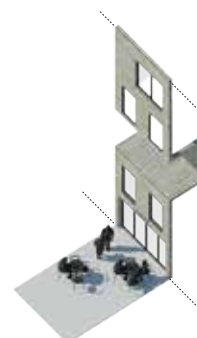
På de efterfølgende opslag er tre nedslag, der illustrerer sammenspillet mellem programmet i bygningerne og parkens rum.



Eksempel på kantzone mod gadeforløb 0,5-1m



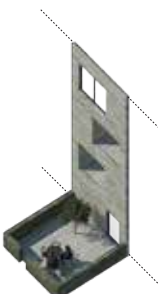
Eksempel på kantzone med indgang mod gadeforløb 0,5-1m



Eksempel på kantzone mod parken med åben stueetage 4-6m



Eksempel på kantzone med privat indgang 1-2 m



Eksempel på kantzone med privat have 3-4m



Eksempel på kantzone med privat baghave 4-6 m

Eksempler på kantzoner i boligerne.

Boliger



Caféen flytter ud på gadehjørnet



En enkelt kaffebar danner mødested



Trampolinparken er en legeplads for både voksne og børn



Zoom-in: Solskinspladsen *En enkelt kaffebar eller bager kan danne rammen om et møde. Den kan placeres i det hjørne af parken hvor den sidste aftensol rammer, hvor børn og voksne kan lege på trampolinpladsen og hvor man cykler forbi til og fra skole og arbejde.*

City 2



Staderne



Nye åbne facader lyser op mod parken



Langborde på markedspladsen



Zoom-in: Markedspladsen City2s facade åbnes op mod parken, og boder fra Staderne flytter ud på markedspladsen. Den åbne facade lyser op i parken, og i de mørke vinter måneder inviterer den inden for i den lyse vinterhave.

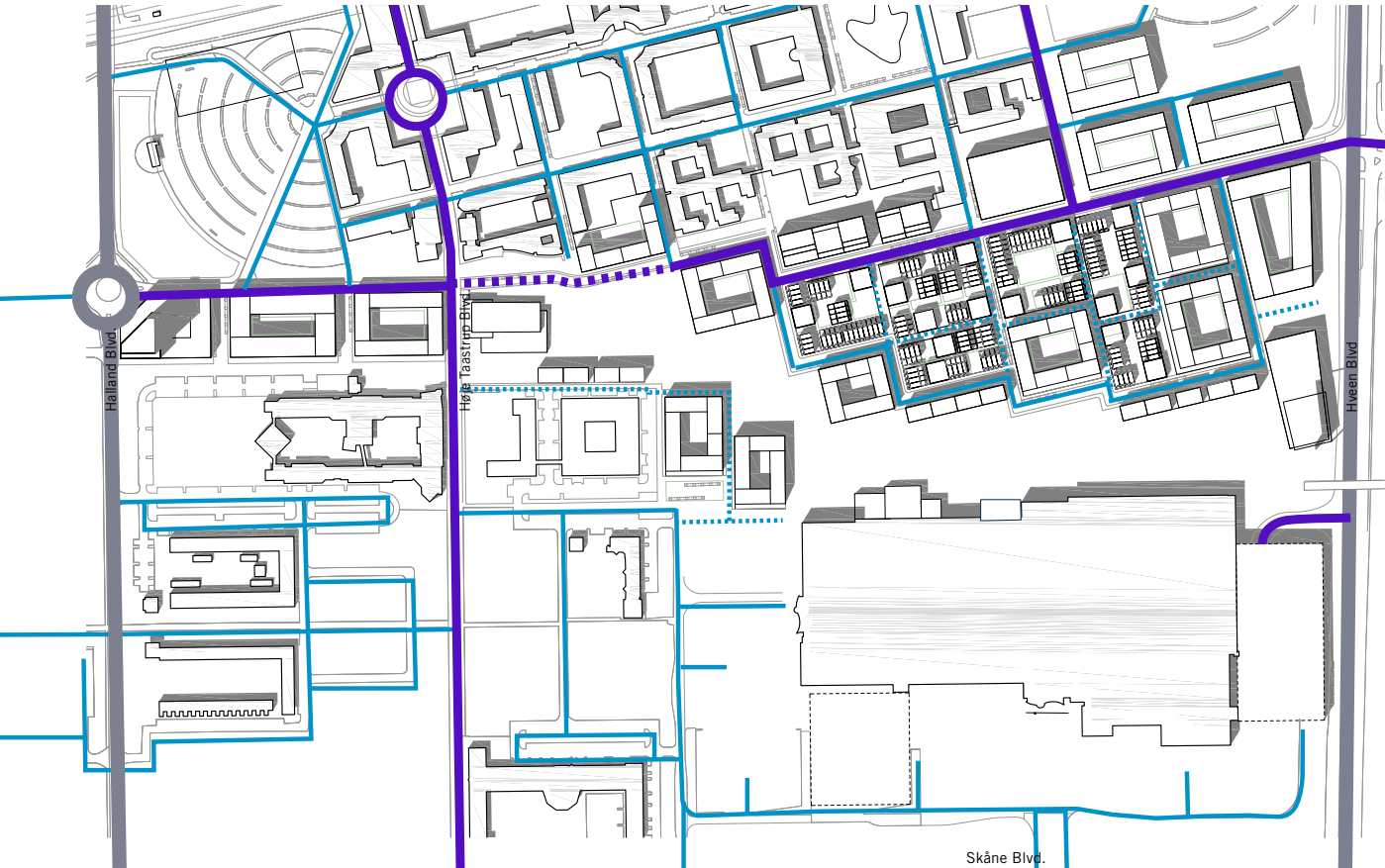


05. TRAFIK OG PARKERING










Trafikplan, Etape 1



Trafikplan, Etape 2

Vejhierarki

	Overordnede veje
	Veje
	Busvej
	Gader
	Stræder

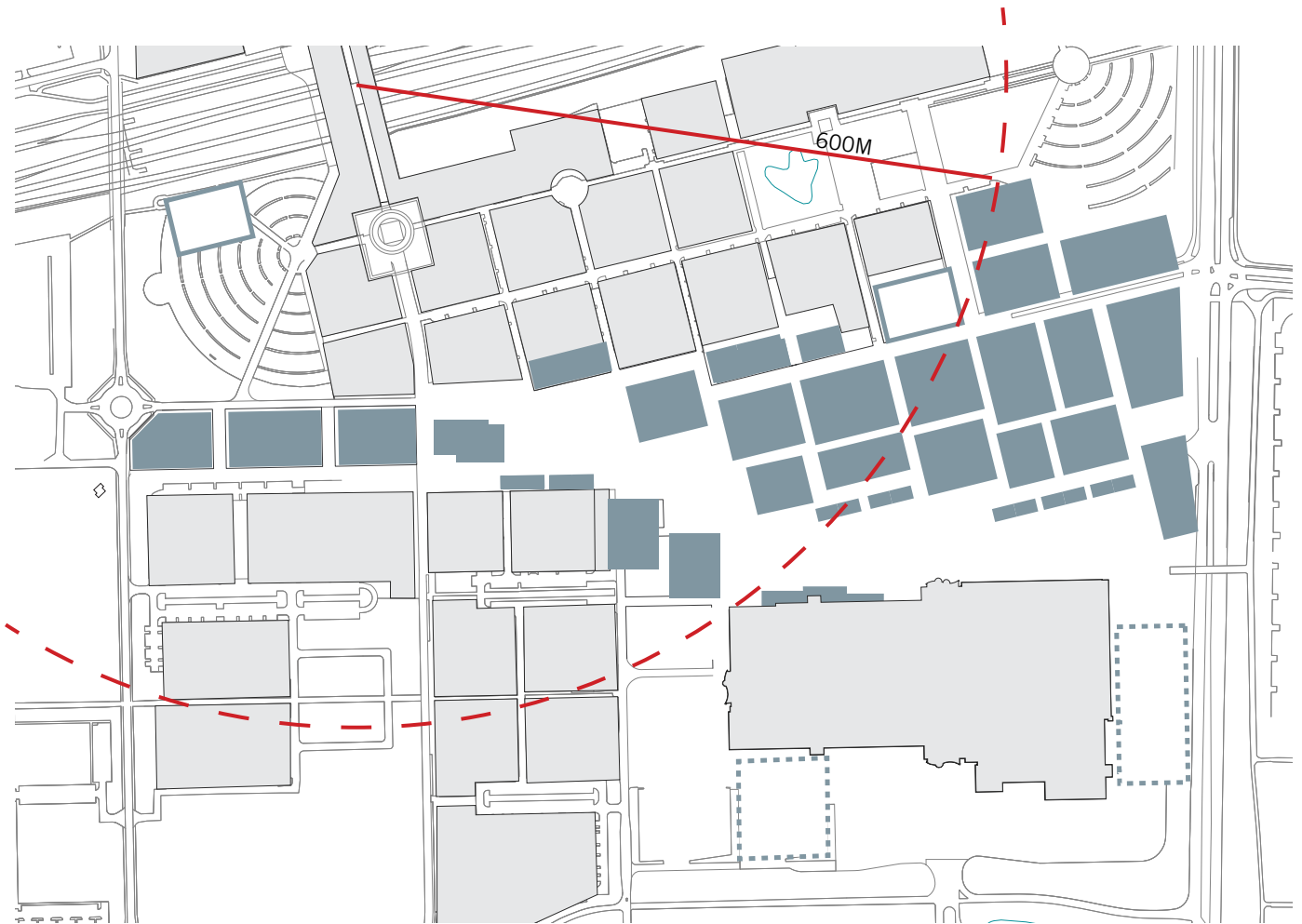
Den nye trafikplan gør op med den funktionsopdelte bys trafikale barrierer, der deler byen op i isolerede dele. Bydelens infrastruktur skal underbygge visionen om den sammenhængende by, hvor det er nemt at komme fra A til B, og hvor det er trygt at færdes. Blekinge Boulevard, der i dag skærer bydelen midt over erstattes af parken, der som en lynlås syr byen sammen. Cyklister og gående vil således frit kunne bevæge sig på kryds og tværs af bydelen. Et infrastrukturelt net af forsyningsveje, gader og stræder sikrer fri cirkulation for både bløde trafikanter og biler i den nye bydel.

Størstedelen af de bilister, der i dag benytter Blekinge Boulevard, skal enten direkte til City2 eller til den nord-østligt anlagte parkeringsplads ved erhvervsbyen. Der er derfor ikke brug for en højhastighedsvej, der går på tværs af byen. I stedet etableres en ny fordelingsvej i skellet mellem erhvervsbyen i nord og den nye bydel. Den nye fordelingsvej

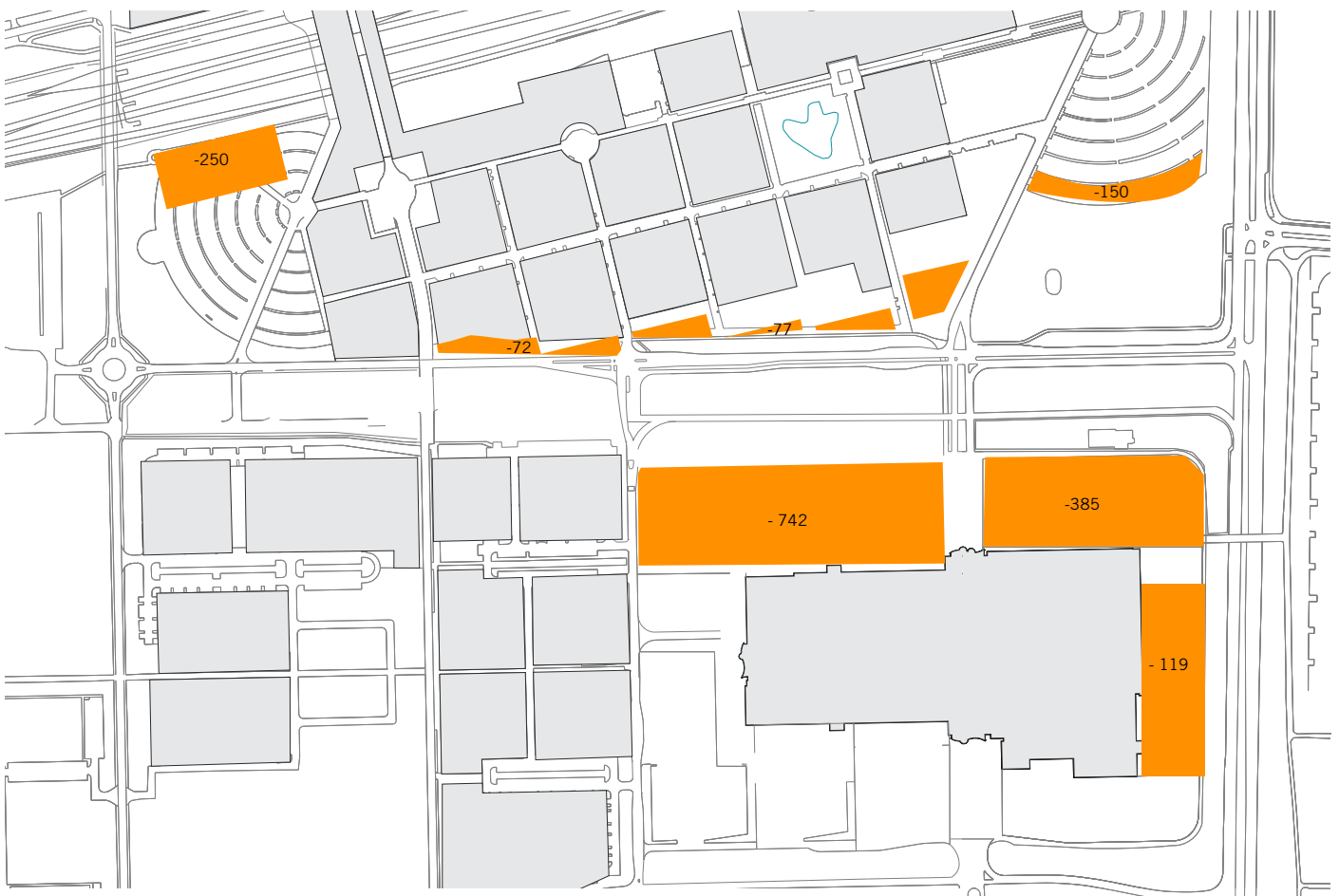
sikrer forsyning og buskørsel til og fra området og stationen. Adgangen for biler til City2 og outlet optimeres med en ny indgang til parkeringsarealerne øst for shoppingcenteret. De to nye fordelingsveje skal sikre, at det bliver nemt og hurtigt at komme til og fra området, samtidig med, at man undgår, at biler ledes unødigt gennem bydelen. Fra forsyningsvejen i nord skaleres vejnettet ned og bliver til gader og shared-space (delt rum) stræder ud til parkstrøget.

Generelt set anbefales en nedskalering af vejstørrelser. Et nyt hierarki af veje, intime gader og stræder i den nye bydel vil stå i kontrast til de mange boulevarder, der dominerer i Høje Taastrup i dag. De smallere veje, hvor bløde trafikanter prioriteres, skal medvirke til, at byliv kan opstå mellem husene.

For kvalificering af det overordnede trafikkoncept henvises der til Rambølls trafiknotat.



Stationsnærhed ■ Nyt byggeri ■ P-hus Mulig placering af p-hus



Nedlagt parkering

Parkering - P-Norm

Størstedelen af Høje Taastrup C ligger indenfor en stationsnærzone på 600m og alle i kvarteret kan nemt komme til stationen, som forbinder Høje Taastrup C med København på bare 18 min. og Roskilde på 15 min. Den gode beliggenhed og den korte afstand til station giver et unikt potentiale for at skabe en bæredygtig bydel, hvor offentlig transport er den primære transportform.

Derfor foreslås en P-norm, der afspejler visionen om en bæredygtig bydel. Den nye parkeringsnorm kan sammenlignes med veltestede parkeringsnormer ved f.eks. Teglholmen og Grønttorvet i Valby.

For boliger sættes parkeringsnormen til 1/175m², erhverv 1/100m² og offentlige funktioner til 1/100m². Dette giver et øget parkeringsbehov på ca. 1.820 parkeringspladser.

Ved opførelsen af den nye bebyggelse og park nedlægges noget af den eksisterende parkering, som skal genetableres på nye steder. I første etape er det ca. 740 pladser til City2 og ca. 400 pladser til det nordlige erhvervsområde. I anden etape er det ca. 500 pladser til City2 og ca. 150 pladser til det nordlige erhvervsområde.

P-norm

Bolig	1/175m ²
Erhverv	1/100m ²
Detail	0
Offentligt	1/100m ²

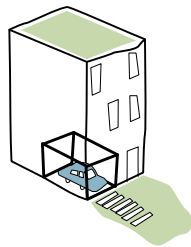
Øget P-behov: ca. 1.820 pl



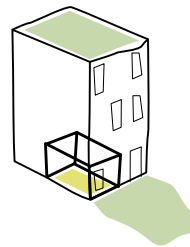
P-HUS
 P-KÆLDER
 PARKERING I STUEETAGEN
 OVERFLADEPARKERING
 GADEPARKERING

- Al parkering til by- og punkthuse afvikles inden for grunden.
- Byhuse har parkering i garage i stueetagen af boligen, som kan konverteres til beboelse, hvis parkeringsbehovet ændrer sig.
- Den øvrige parkering til boliger afvikles enten på terræn eller i P-hus.
- Parkering til erhverv afvikles i kælder.

Parkering - Fordeling



Parkering i kombination med bolig



Parkeringsareal kan inddrages i boligen

Den nye bydel vil tilbyde et bredt udvalg af parkeringsmuligheder. Det er imidlertid vigtigt, at parkering og trafiklogistik forstyrrer bylivet mindst muligt.

Parkering til erhverv afvikles inden for grunden i egen kælder. Parkering til byhusene kombineres direkte med boligen. Dette er en fleksible løsning, der giver mulighed for at inddrage parkeringsarealet til brug i boligen hvis dette ønskes, og man kan dermed tilpasse behovet i fremtiden hvis nye delebilsordninger mm. vinder frem. Parkering til karré- og opgangsboli-

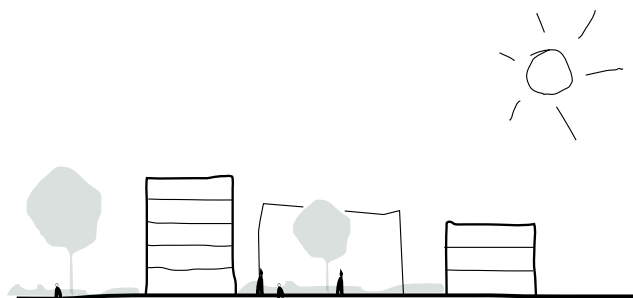
ger sker i gadeparkering, terrænparkering eller i kvarterets P-hus.

City2s nedlagte parkeringsarealer kan i første etape 'genhuses' som terrænparkering syd for City2. I anden etape kan parkeringen genetableres i konstruktion. Placeringen af et nyt p-hus til City2 er vejledende, men kan med fordel placeres langs Hveen Boulevard, hvor der er direkte tilkørsel og ikke konflikter med den øvrige bebyggelse. P-huset kan tænkes i kombination med box-funktioner mm. i stueetagen.



06. Bebyggelsens volumen og arkitektur

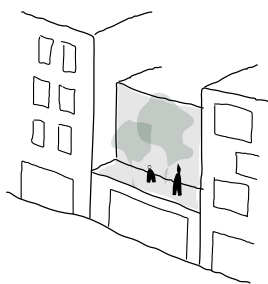




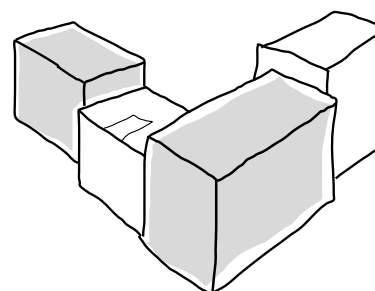
1. Variation i højden
- bebyggelsen trapper op mod parken og mod de ydre ankomstveje



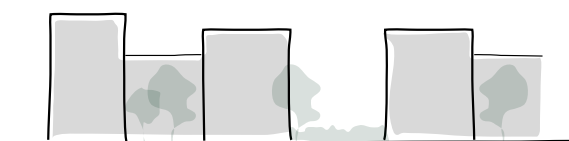
2. Variation i facaderne og i boligsammensætning



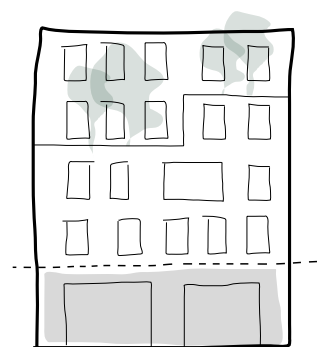
4. Forskydninger i plan, højde og facadedybder



4. Variation i materialer



5. En varieret byfront mod Parken



6. Åbne og aktive stueetager

Arkitektoniske spilleregler

For at styrke kvarterets egenart og sikre arkitektonisk variation opstilles en række regler og krav til bebyggelsen.

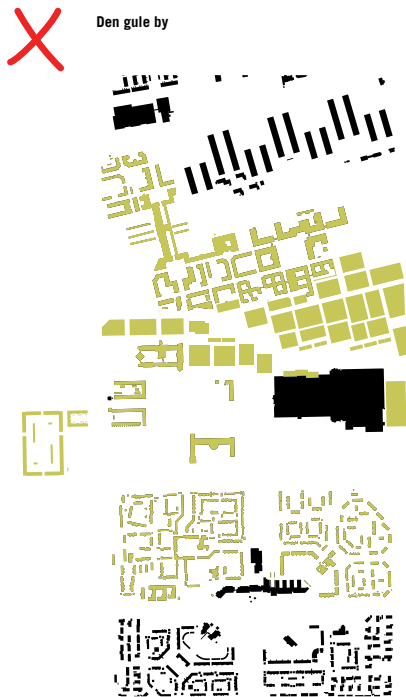
Den nye bebyggelse i Høje Taastrup C skal have en god menneskelig skala, derfor ligges der vægt på, at de nye bygningsvolumener brydes op i mindre volumener samt tilpasses til programmet og de helt nære rumlige kvaliteter. Dette gøres bl.a. ved at lave højdespring og forskydninger i facaden, variation i materialer og marke-

ring af de enkelte bygningsvolumener ved at trække facadelinjerne helt ned i stueetagen.

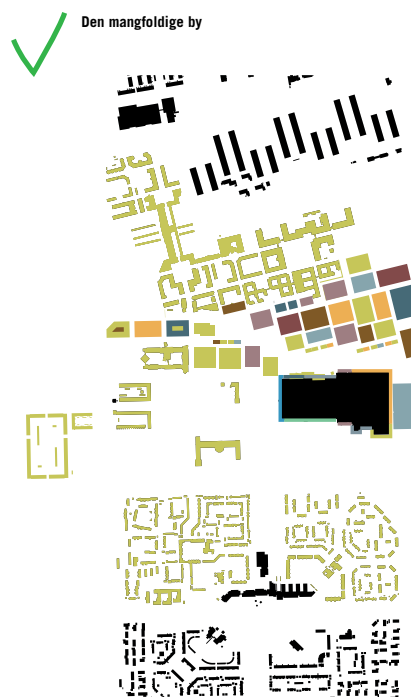
Den nye bydel skal sy den eksisterende bebyggelse sammen og fremhæve de eksisterende kvaliteter. Visuelle forbindelser fra nord og syd mod parken bevares, men omkring sigtelinjerne forskydes bebyggelsen, så gadeforløbene ikke fremstår stramme og monotone, men bliver varierede forløb, der afspejler livet i boligerne og erhvervsbyggeriet.



Materialeholdning



Den gule by

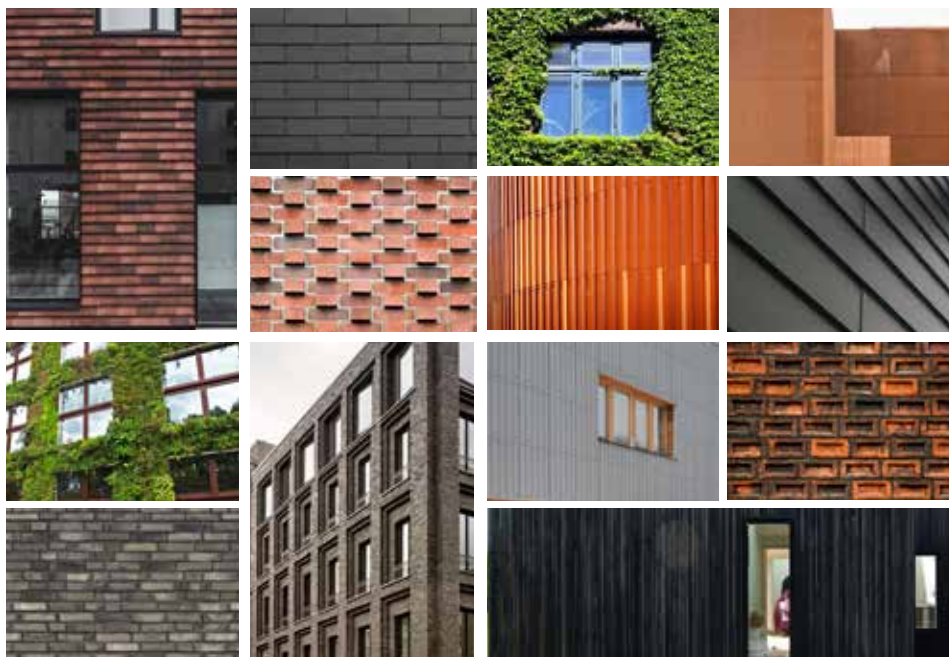


Den mangfoldige by

Den omkringliggende bebyggelse er opført i gul tegl, der giver et meget markant og samlende egenart, men også et meget monotont udtryk. Materialevalget i den nye bebyggelse slår fra og skal afspejle ønsket om en bydel med en mangfoldig og varieret arkitektur.

Materialerne stilles sammen og der dannes kontrast i farve, taktilitet, mønster mm.

Den generelle farveholdning ligger indenfor de rødlige tegltoner, sort i forskellige materialer og begrønnede facader, som kan suppleres med materialer i lyse farver og teksturer.



1/Karré

4-5 etager



2/ By- og punkthuse

2-4 etager



Boliger - 3 typologier

Social og funktionel mangfoldighed er væsentlige nøgleord i udviklingen af et bæredygtigt byområde, og understøtter visionen om en bydel med boliger til forskellige målgrupper. Ved at lave en bebyggelsesplan, der blander boligsammensætningen, kan man tiltrække en bred vifte af beboere og dermed danne grobund for social bæredygtighed. Derfor udvikles tre overordnede typologier, der kan tilbyde forskellige boformer og boligstørrelser.

Størrelsessammensætningen af de enkelte boliger er et godt byplanmæssigt værktøj til at sikre mangfoldighed gennem blanding af beboergrupper. Blanding af boligstørrelser sikrer ligeledes mobilitet indenfor lokalområdet ved nye livssituationer: alderdom, skilsmisse, familieførøgelse, osv. Små boligenheder henvender sig typisk til yngre og ældre borgere, mens familier har brug for mere plads. Boligstørrelser (minimum, maksimum og gennemsnit) kan reguleres gennem lokalplanlægning.

3/Opgangshuse

4-5 etager





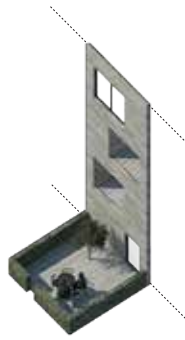
Relief i facaden



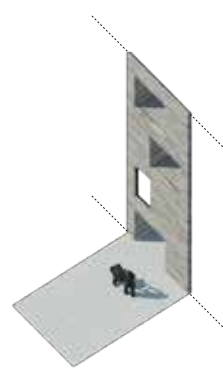
Skift i materialet



View fra gårdrummet



Eksempel på kantzone med privat have 3-4m



Eksempel på kantzone mod gadeforløb



Boliger - Karréen

Karrébebyggelsen omslutter et semiprivat gårdrum, hvor man kan mødes med naboer. I stueetagen kan der i den brede kantzone udvikles private haver. De øvrige etager har altaner eller taghaver. Karréen kan indeholde forskellige

størrelse boliger, hvilket kan afspejles i facadeudtrykket. Karréen sammensættes af mindre volumener, der kan skifte materiale inden for hvert volumen. Karrébebyggelsen kan trappes ned i højde mod den bagvedliggende byhus-bebyggelse.





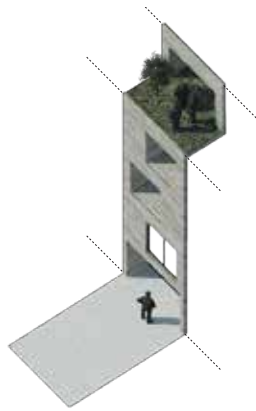
Højdespring



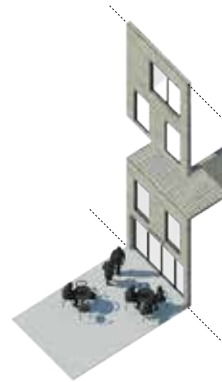
Tilbagetrækning giver plads til altaner



View langs de åbne stueetager



Eksempel på kantzone med indgang mod gadeforløb



Eksempel på kantzone mod parken med åben stueetage



Boliger - Karréen

Opgangshusene ligger lige ud til parken og varierer i højden fra 4-5 etager. Den høje stueetage har aktive og udadvendte programmer, som kan bidrage til livet i parken. Boligerne kan sammensættes af store og små enheder, og der kan integreres særlige boligformer, som bofællesskaber

mm. Antallet af boliger ud mod parken og den store variation i boligsammensætningen (f.eks. studieboliger, seniorboligert, familieboliger) sikrer, at der er liv og lys fra opgangshusene mange timer om dagen, og det bidrager til at gøre parken til et trygt sted at være.





Smalle rækkehuse



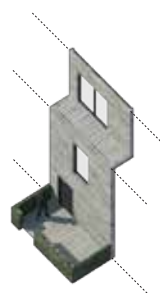
Punkthuse med forskudte tagplaner



View fra fælles lommepark



Eksempel på kantzone med privat baghave 4-6 m



Eksempel på kantzone med privat indgang 1-2 m



Boliger - Karréen

Bag karréerne og opgangshusene opføres byhuse og punkthuse. Boligerne forskydes inden for matriklen og danner små lommehaver og grønne opholdsrum i det fælles udeareal.

Rækkehusene har et gennemsnitsareal på 100m², og med egen for- og baghave. Punkthusene består af 3-5 lejligheder, der kan variere mellem 70-140m².



1/Karré

5-6 etager



Erhverv - 2 typologier

Erhvervsbebyggelsen i Høje Taastrup C placeres på hver sin side af den nye bydel. Begge områder har god ankomst med både tog og bil. Bebyggelsens høje grad af variation i både højde, facadeforskydninger, portåbninger mm, er med til at skalere er-

hvervsbebyggelsen ned, så den spiller sammen med den øvrige bebyggelse. Ligesom boligerne arbejdes der med forskellige typologier, der giver plads til forskellige størrelser og typer af erhvervs bygninger.

2/Base+tårn

5-12 etager





Portåbning og forkydning i taghøjder



Materialeskift indenfor karrén



View langs Blekinge Blvd.



Erhverv - Karréen

Erhvervskarréen kan huse ét stort kontordomicil eller flere mindre kontorer. Ligesom boligkarréen bygges erhvervskarréen sammen af enkelte volumner, der omslutter et semipri-

vat gårdrum eller atrium. Den høje stueetage fremstår med mange åbne partier, hvor der med fordel kan placeres aktive funktioner som kantine, møderum mm.





Base med åbne facadepartier



Base med tårn



View mod syd fra parkeingspladsen



Erhverv - Base + tårn

To steder i planen gives der mulighed for at bygge tårne. Tårnene kan placeres i hver sin ende af planen og danner et visuelt pejlemærke for bydelen, som kan ses både fra de større ankomstveje og fra tog. Tårnmotivet

spiller fint sammen med de øvrige tårne i området, og kan indeholde erhverv eller konferencehotel mm.



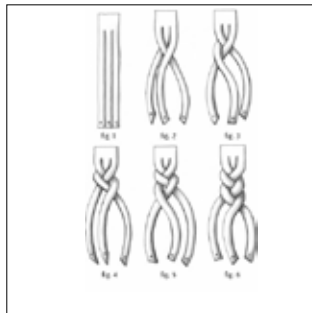


06. Park og byrum





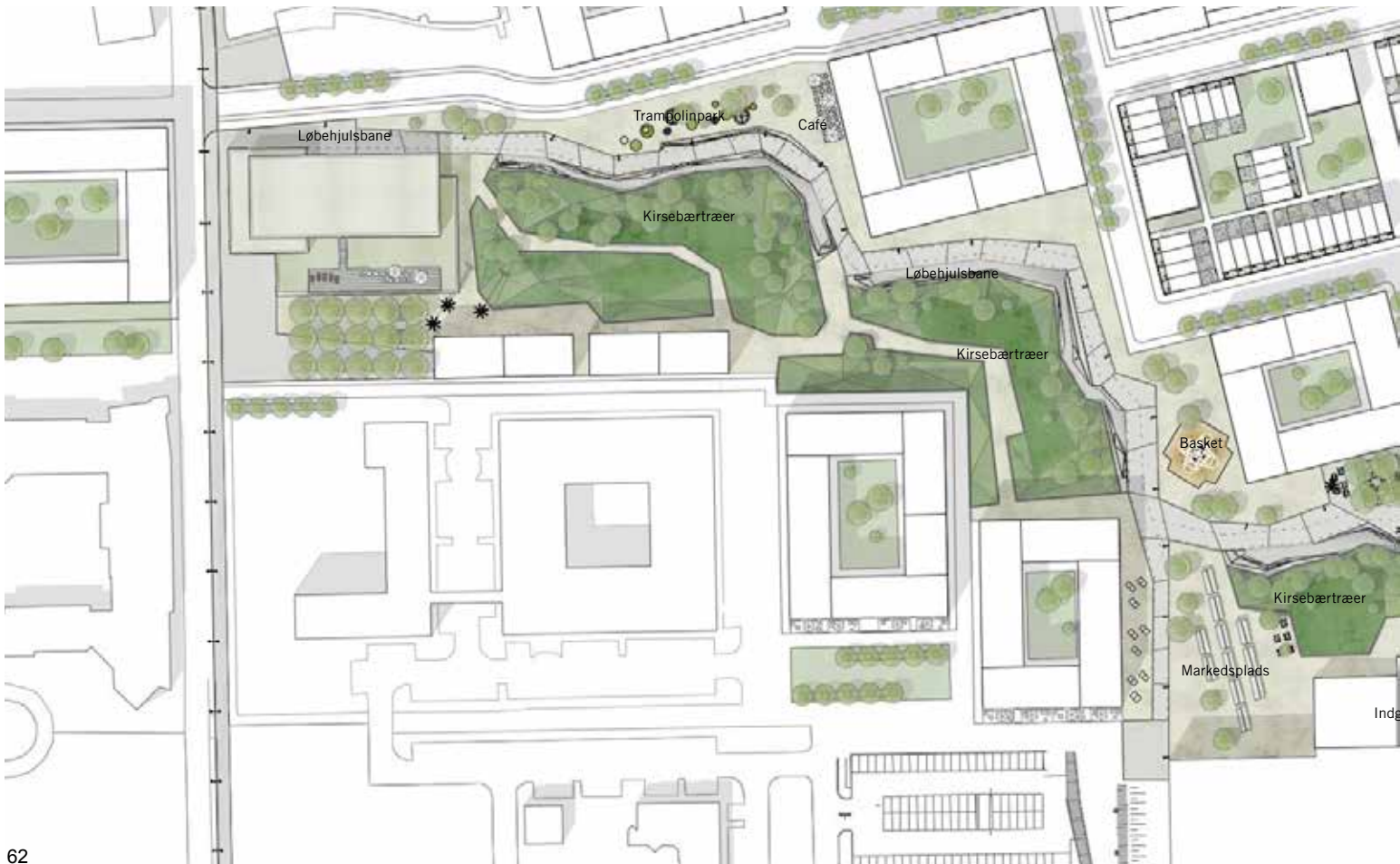
1. Guldbarren



2. Fletningen



3. Perlekæden

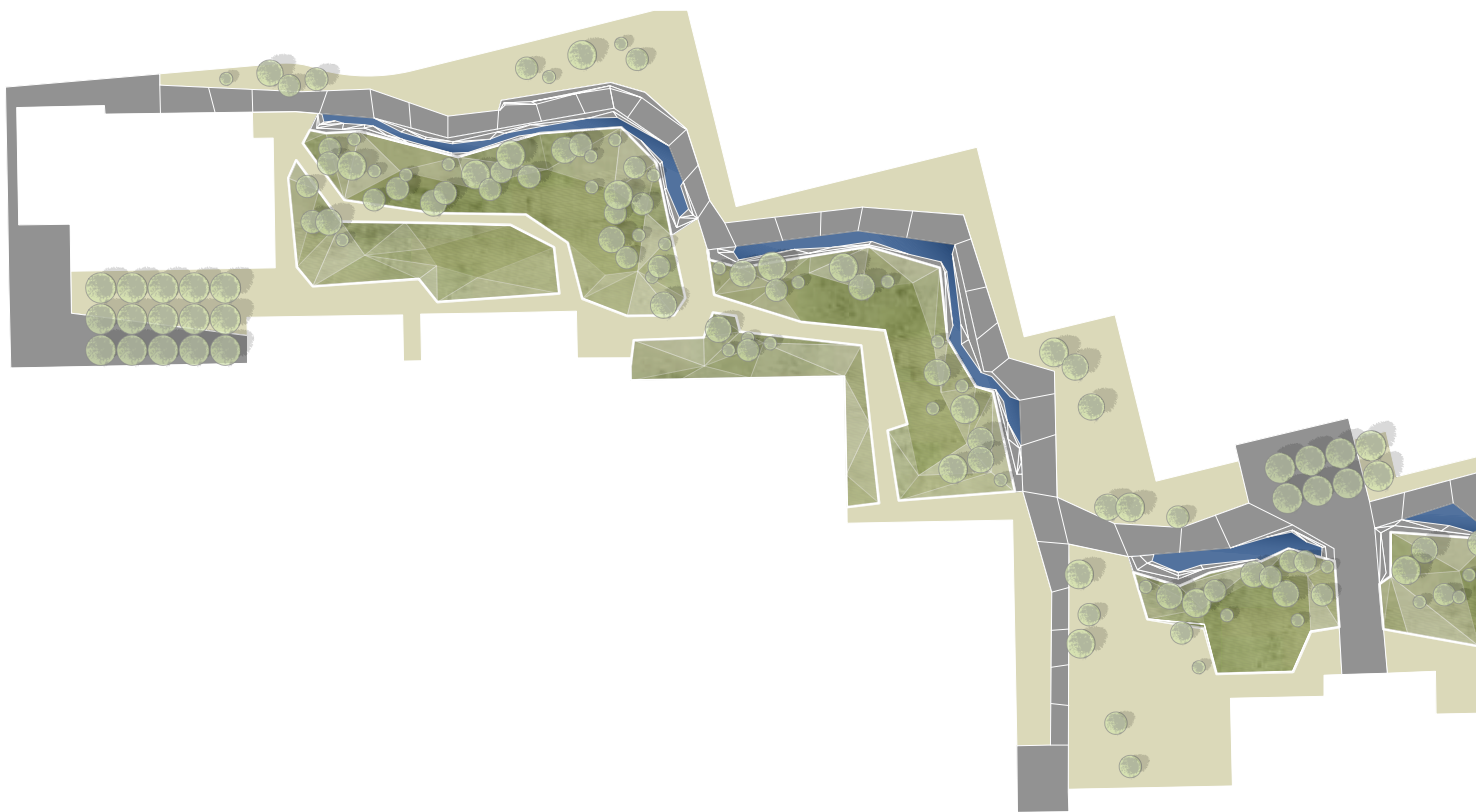


En aktiv og grøn park

Den nye park er bydelens guldkorn! Den skaber identitet for hele området og vil øge kvaliteten og værdien af al bebyggelsen i området. Parkens primære funktion er at sammenbinde og aktivere. Tre bånd løber hele vejen gennem parken, og som en flækning overlapper 'bevægelsesbånd', 'aktivitetsbånd' og

'opholdsbånd' hinanden. Parkrummet skaber en attraktiv og oplevelsesrig forbindelse mellem stationen og City2. Det forbinder samtidig nord og syd og danner ramme om et aktivt byliv i hjertet af den nye bydel. Som perler på en snor ligger der aktiviteter hele vejen gennem parken.





Lavt græs



Højt græs



Træerne står i den kompakte jord



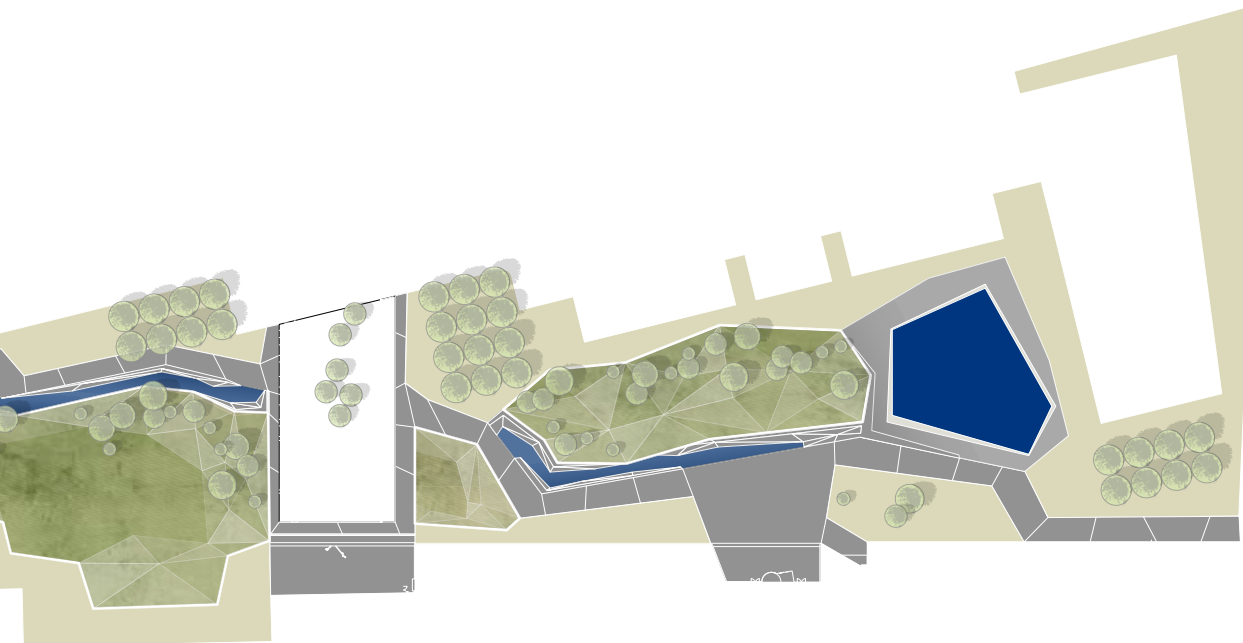
Lys beton

Parken - Materialer

Parkens materialer skal afspejle ønsket om en urban, men grøn park. Parkens rygrad, som er stiforbindelsen, der løber hele vejen gennem parken, er i lys beton. Den lyse beton har en skulpturel fremtoning, der kan moduleres så stien kombinerer opholdsmuligheder med den 700m lange rampe, der løber gennem parken. Betonen står i kontrast til de bløde

græsbakker, som placeres hele vejen gennem parken og inviterer til ophold og leg.

Den øvrige belægning er lys, kompakt jord/grus. Dette materiale giver parken et mere organisk udtryk end en hård og forfinet pladsbelægning. Den lyse kompakte jord giver bløde refleksioner af sollyset og dæmper akustikken.



Faldunderlag



Faldunderlag



Kompakt jord



Kompakt jord



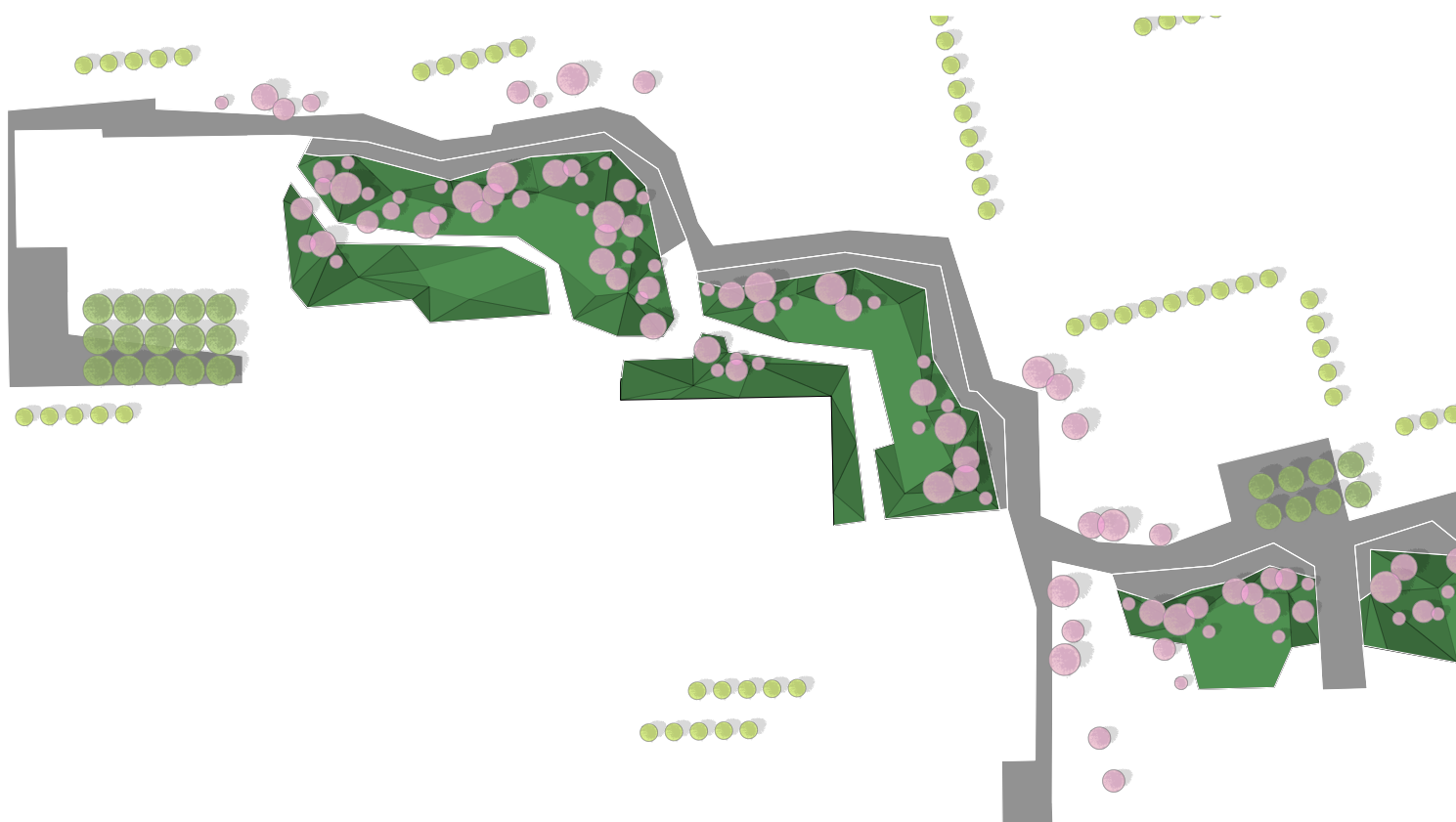
Kirsebærtræer



Pinjetræer



Lindetræer



Kirsebærtræer

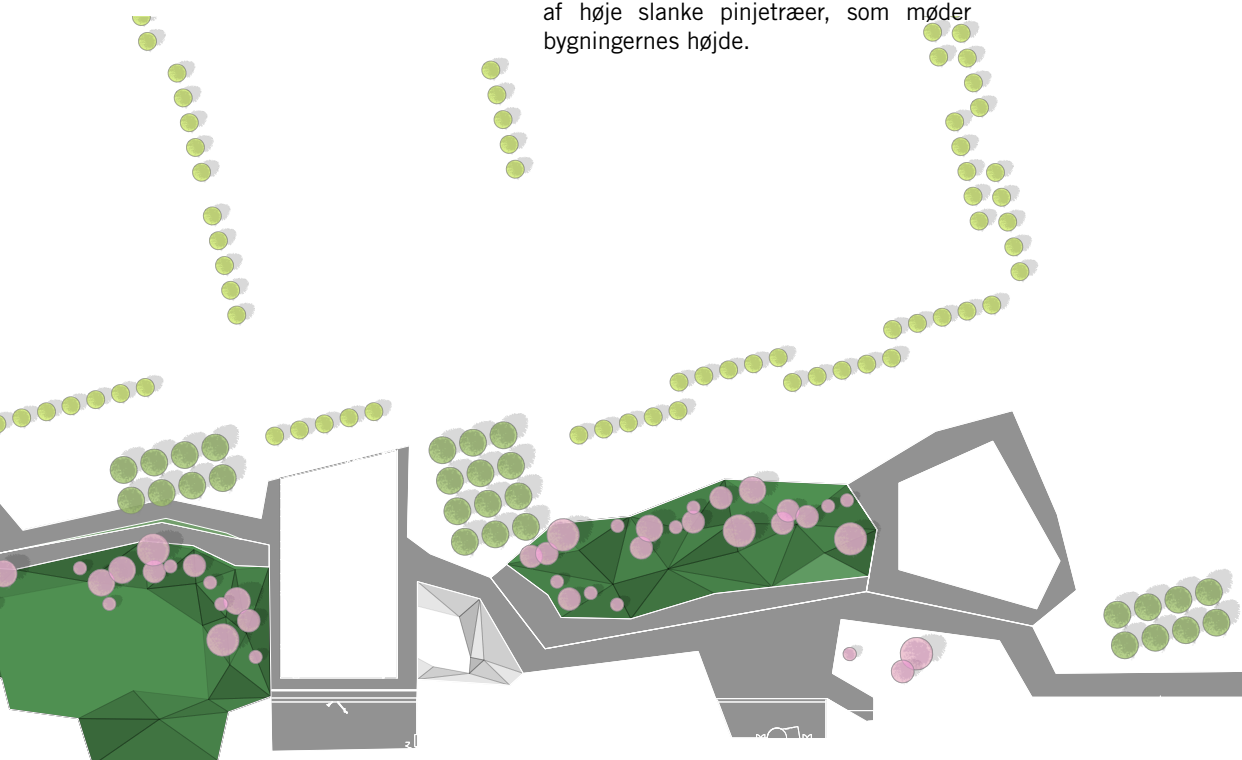
Parken - Beplantning

Besøger man den nye park en tidlig forårsdag vil man blive mødt af et hav af blomstrende kirsebærtræer. Et fantastisk syn, som i de uger det står på vil gøre parken til en smuk attraktion.

De øvrige måneder har kirsebærtræerne dybgrønne blade og lave kroner, der danner mindre rumligheder i den store park. I parkens kant placeres der grupper af høje slanke pinjetræer, som møder bygningernes højde.

Den nye park skal have en god fordeling mellem belagte og begrønnede arealer. De forskellige arealer giver mulighed for hver deres særlige aktiviteter og ophold.

De grønne lommer har generelt ikke meget program men fritholdes med variation af lave og høje græsser. Græsset må gerne betrædes, og her kan man lege, holde picnic, solbade og meget mere.



Pinjetræer



Lindetræer





Parken i perioder uden regn



Smal løbehjulsbane



Bred løbehjulsbane

Parken - Regnvandshåndtering

Fremtidig håndtering af regnvand har høj prioritet i Høje-Taastrup Kommune. For at skybrudssituationer kan håndteres på bedst mulig måde, skal regnvandshåndtering tænkes med i planlægningen af den nye bydel fra dag 1. Målet er at håndtere regn og skybrud sikkert og at gøre regnvand til en merværdi for parken. En af parkens hovedattraktioner bliver verdens længste løbehjulsbane, som strækker sig 700m

fra vest mod øst. Banen designes så den kan samle og tilbageholde regnvand ved perioder med meget regn. Det naturlige terrænfald leder vandet fra vest mod øst. Her kan vandet tilbageholdes før det ledes med den rette hastighed til recipienten. En velintigeret regnvandshåndtering kan have en stor økonomisk fordel og sikre at tekniske anlæg indgår som en naturlig del af parkens design.



Parken i perioder med meget regn



Spejlbassin

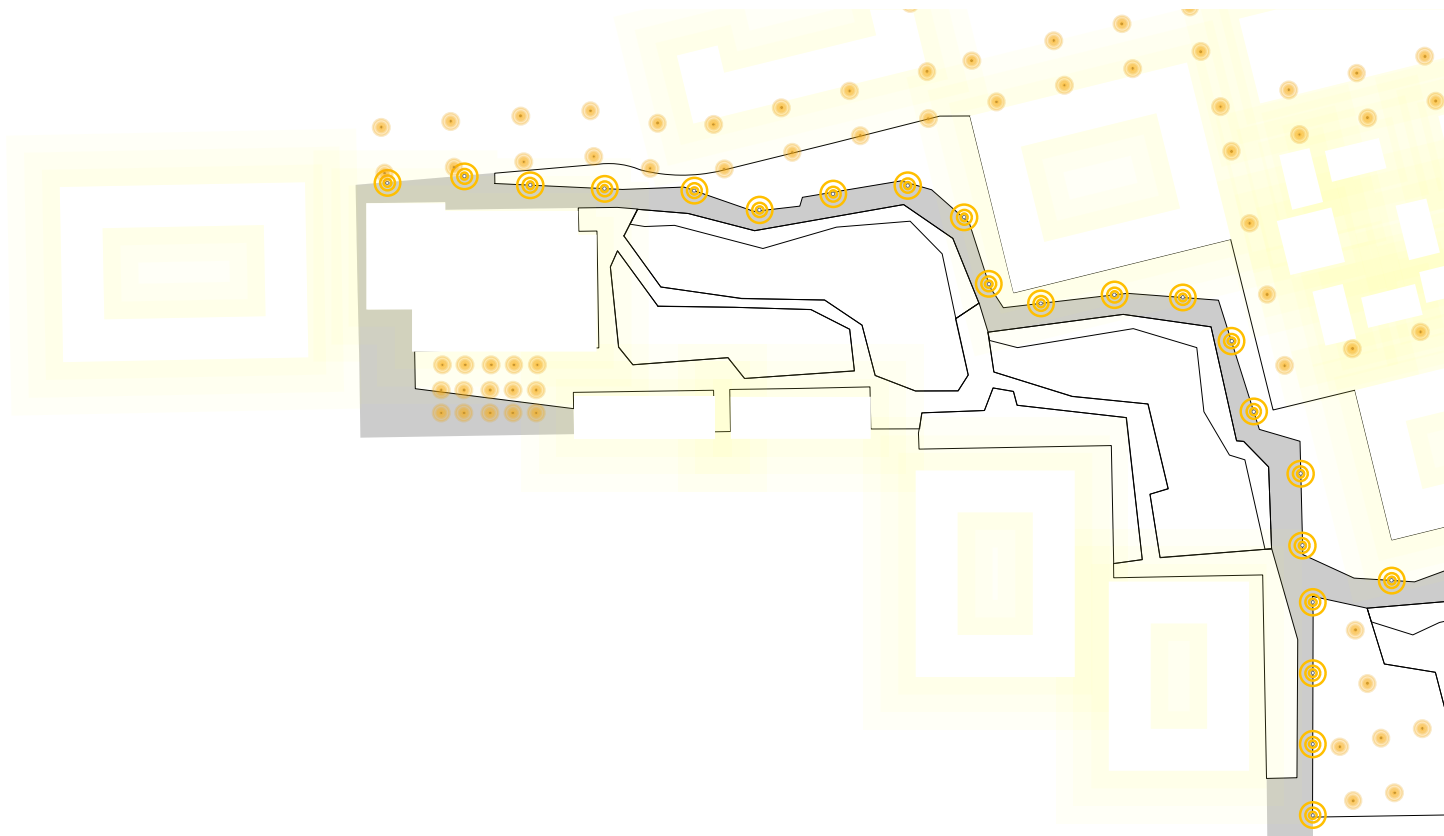


Damp og gus over bassinet



Skøjtebane på søen

-  Stibelysning
-  Pladsbelysning
-  Særlig effektbelysning



Eksisterende belysning



Eksempel på stibelysning

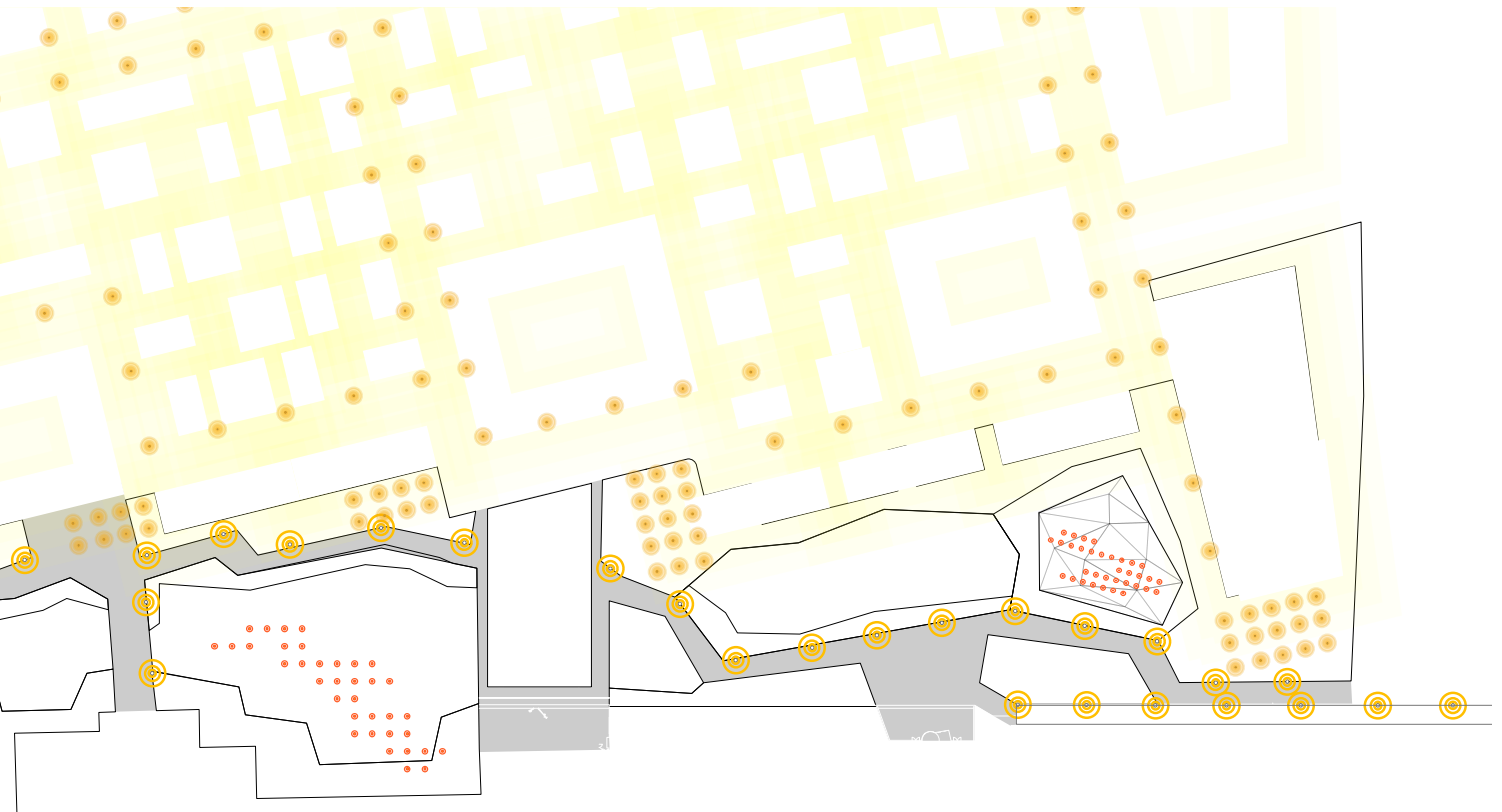


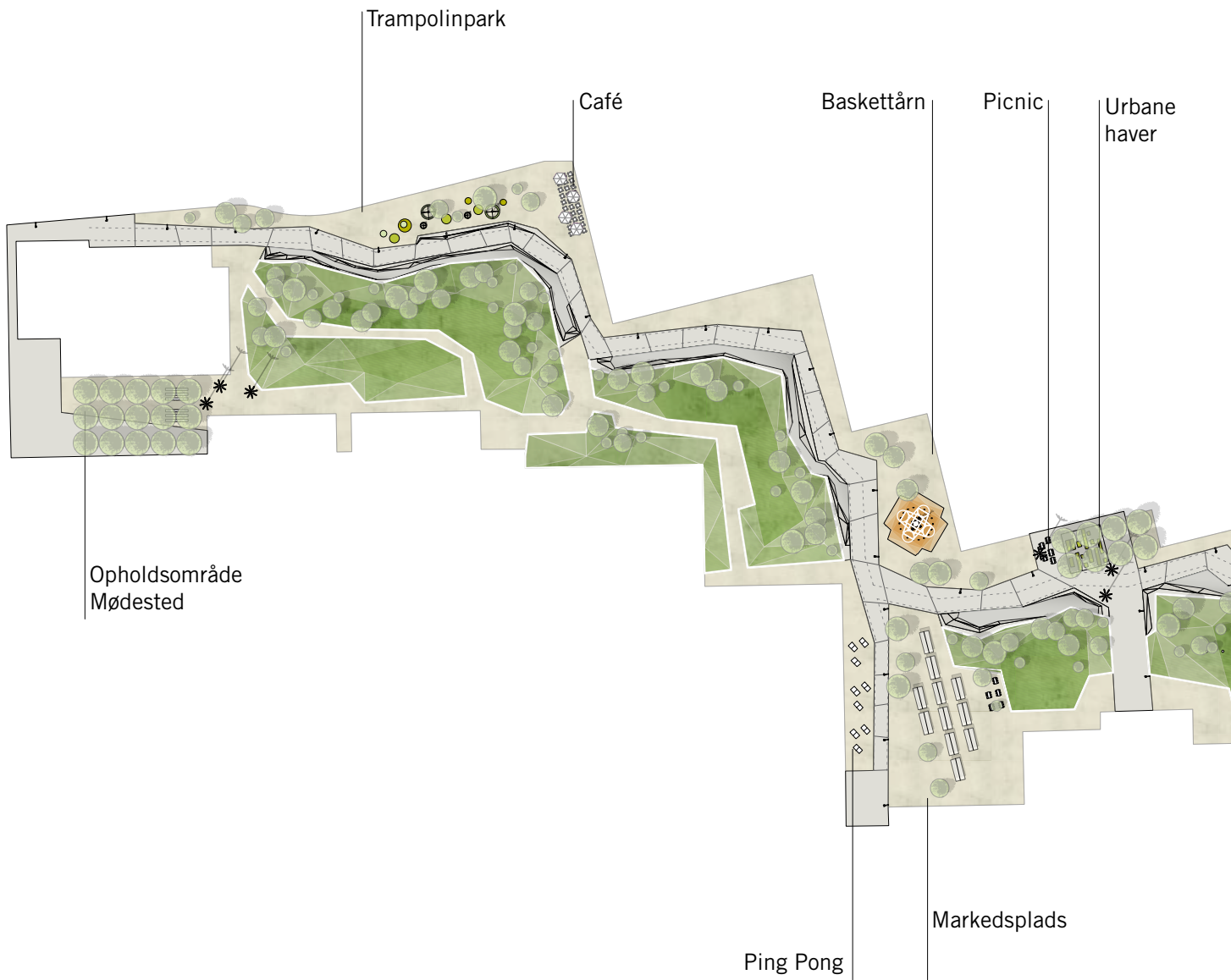
Effektbelysning / kunstinstitution

Parken - Belysning

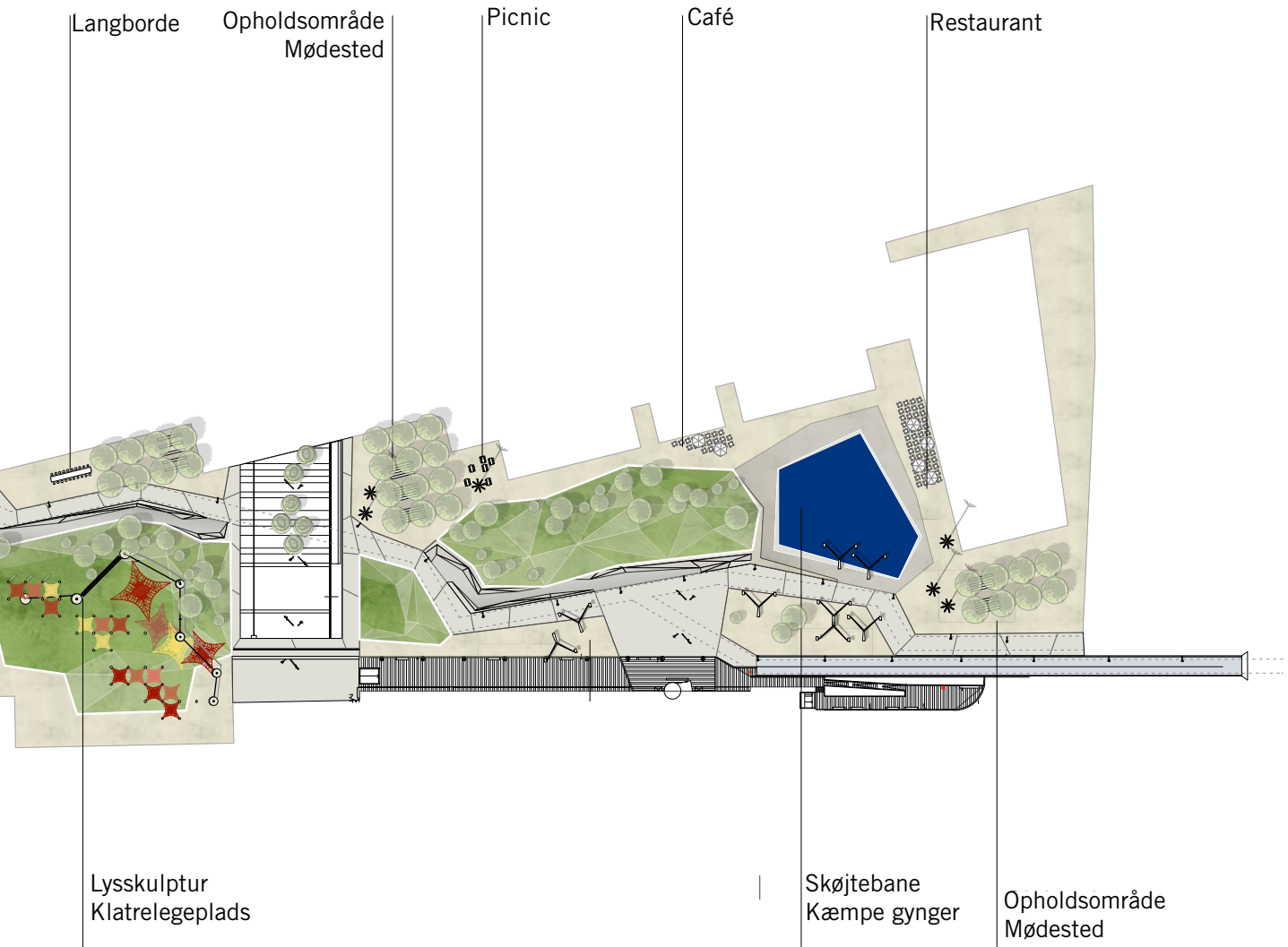
Belysningen i parken kan skabe tryghed og være med til at understøtte følelsen af sikkerhed i bydelen 24 timer i døgnet. Samtidig har belysningen en fantastisk mulighed for at skabe liv og opmærksomhed i parken. Det foreslåes, at man i parken laver en stor lyskulptur!

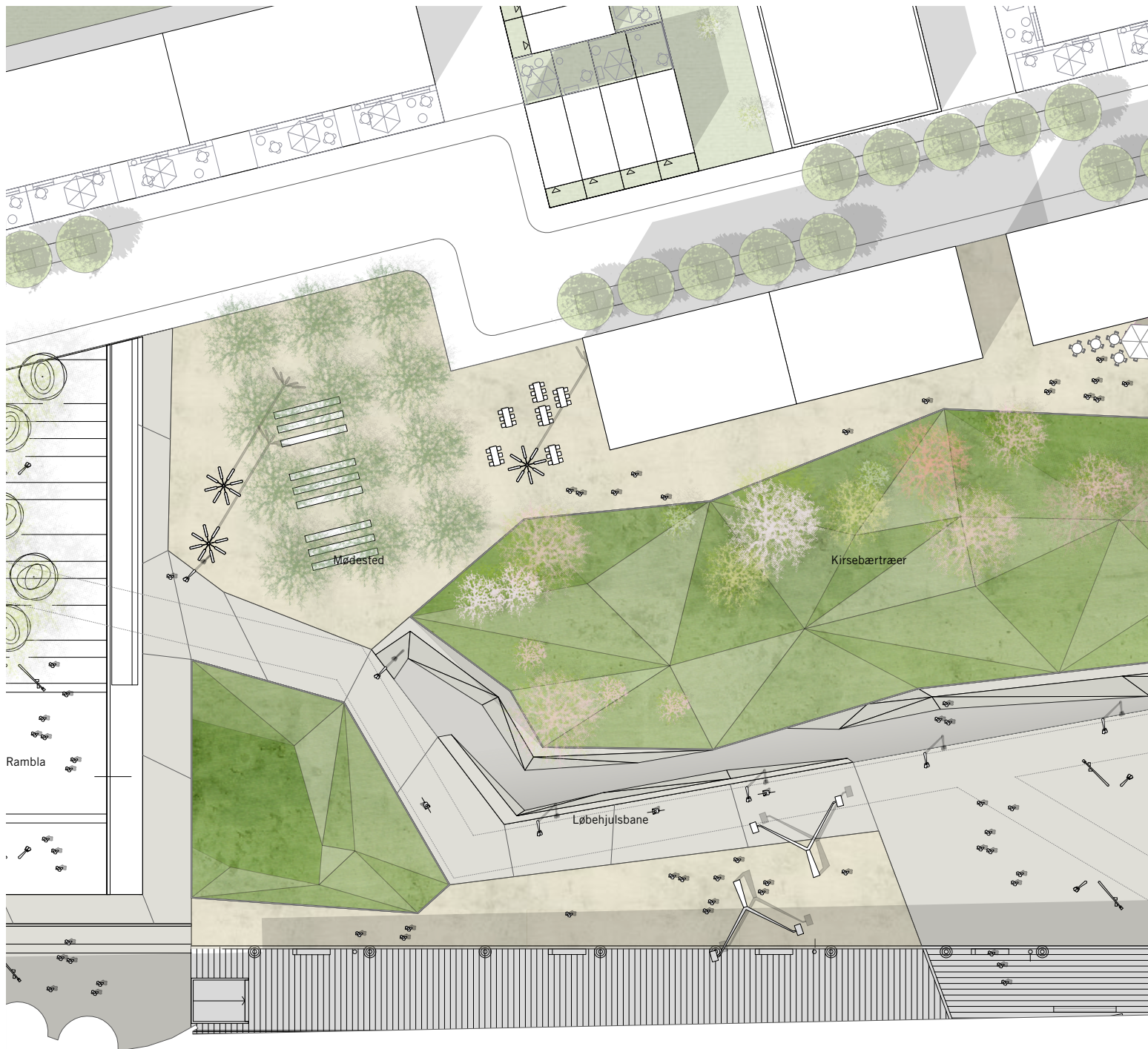
En sådan kunsthøj installation vil skabe opmærksomhed og kan danne rammen om en legeplads for både børn og voksne. Besøger man parken en kold novembereftermiddag, vil lyskulpturen stadig være sjov og velkommende.





Parken - Aktiviteter





Indgang til City2

Indgang til CDO

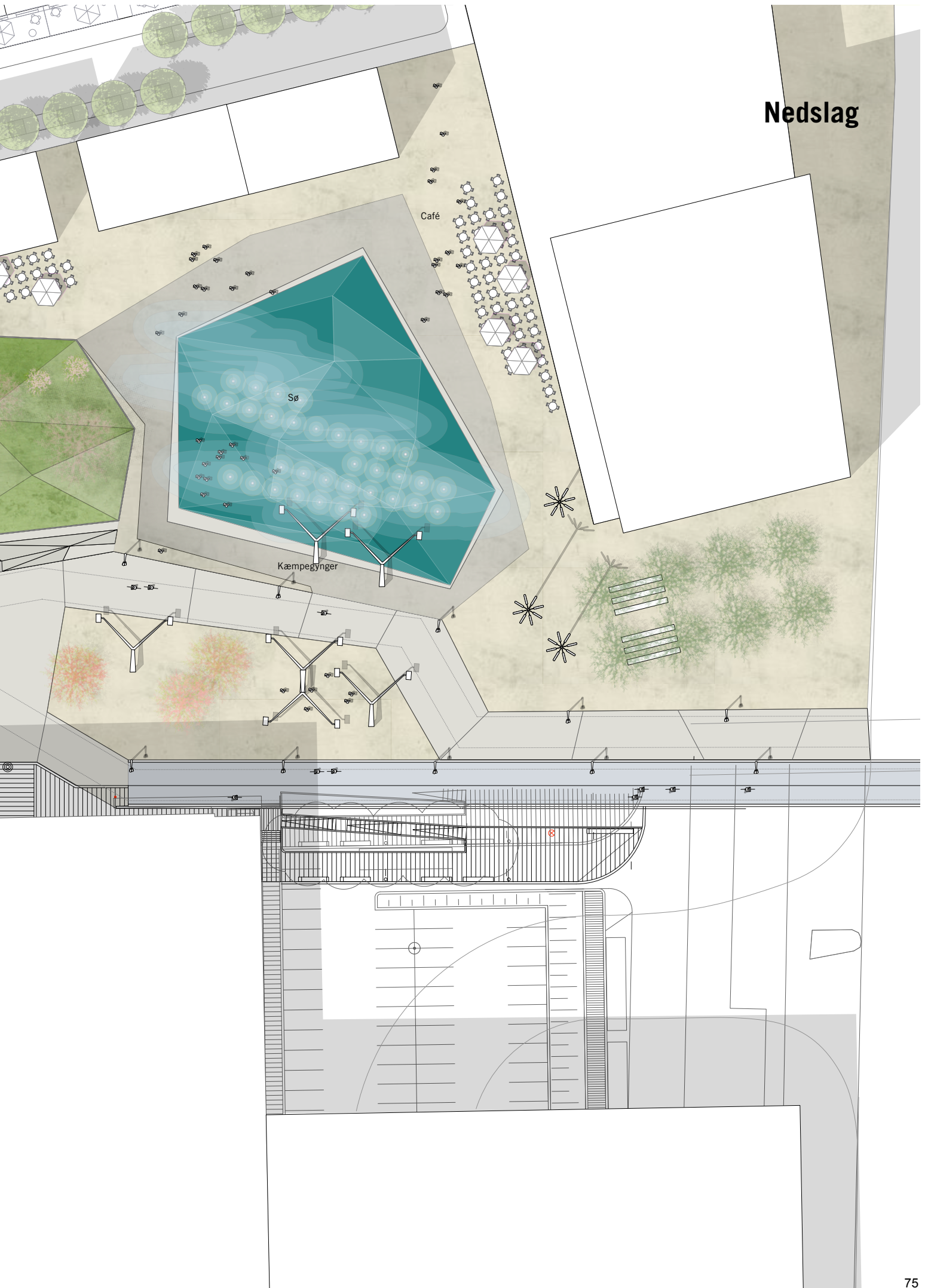
Sø-gyngerne

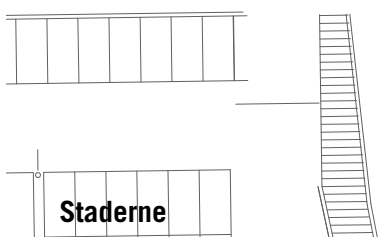


Skøjtebanen



Nedslag





Staderne



Lysskulptur og legeplads



Legepladsen mellem trækrone





Nedslag

Langborde

Lysskulptur

Klatrelegeplads

Rambla

Indgang til Staderne

Indgang til City2



Blomstrende kirsebærtræer



Trampolinpark



Sportspladser



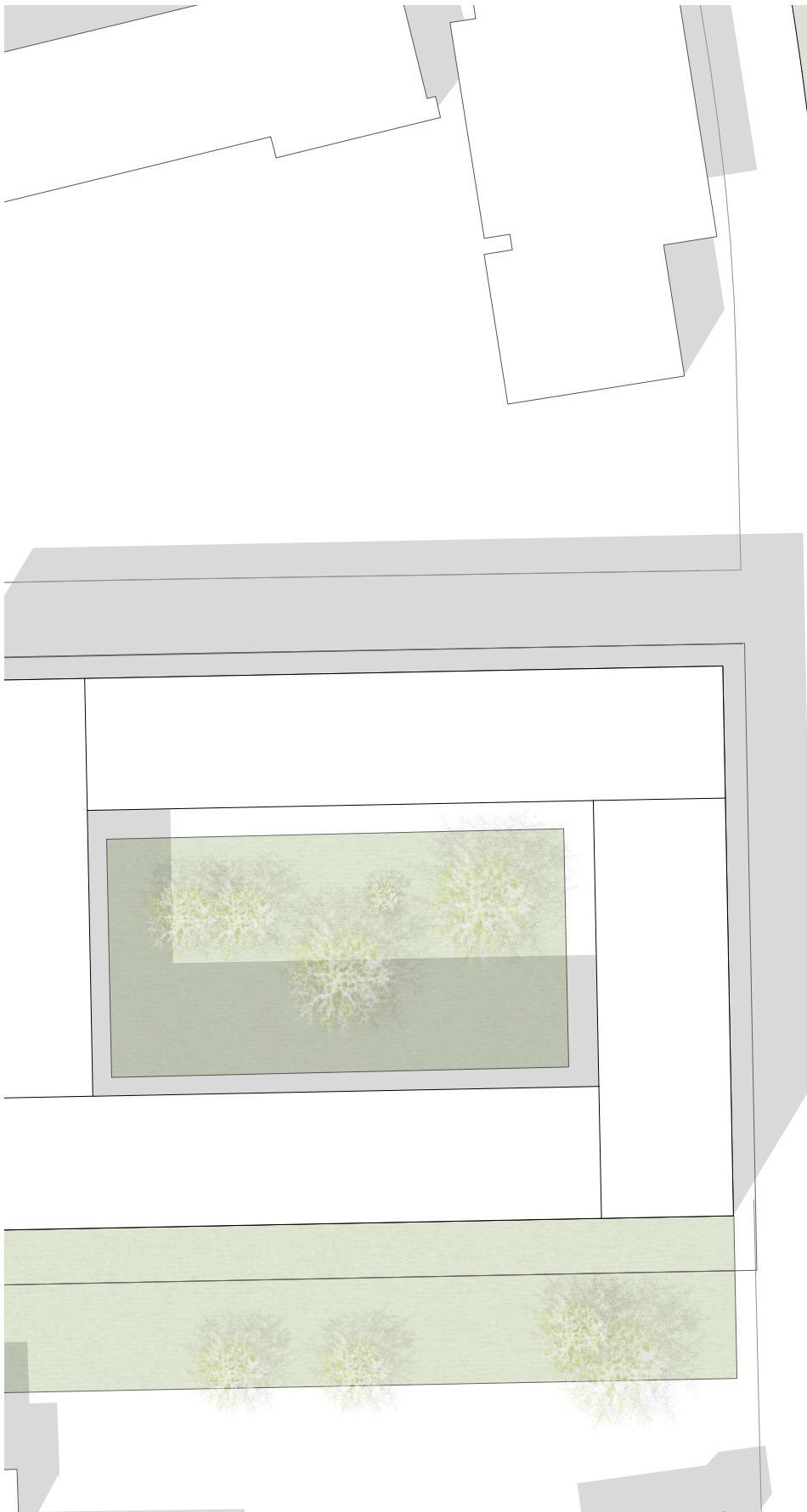
Nedslag



Kirsebærtræer

Løbehjulsbane

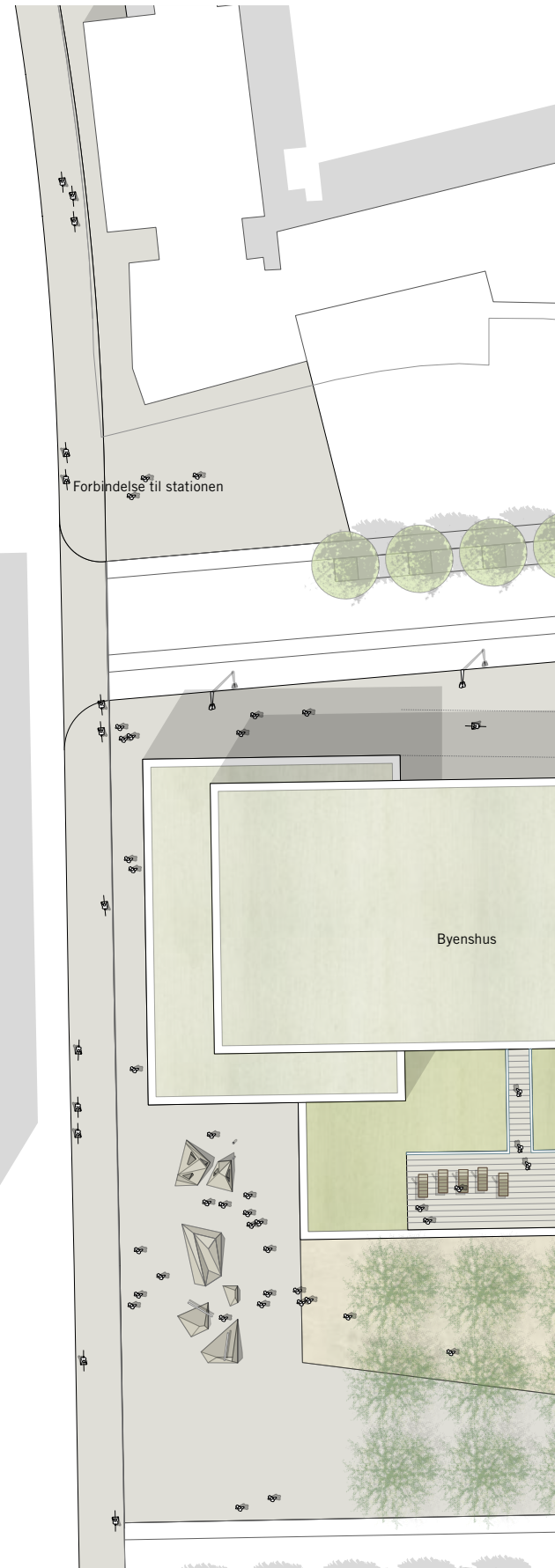
Basket



Det nye kulturhus



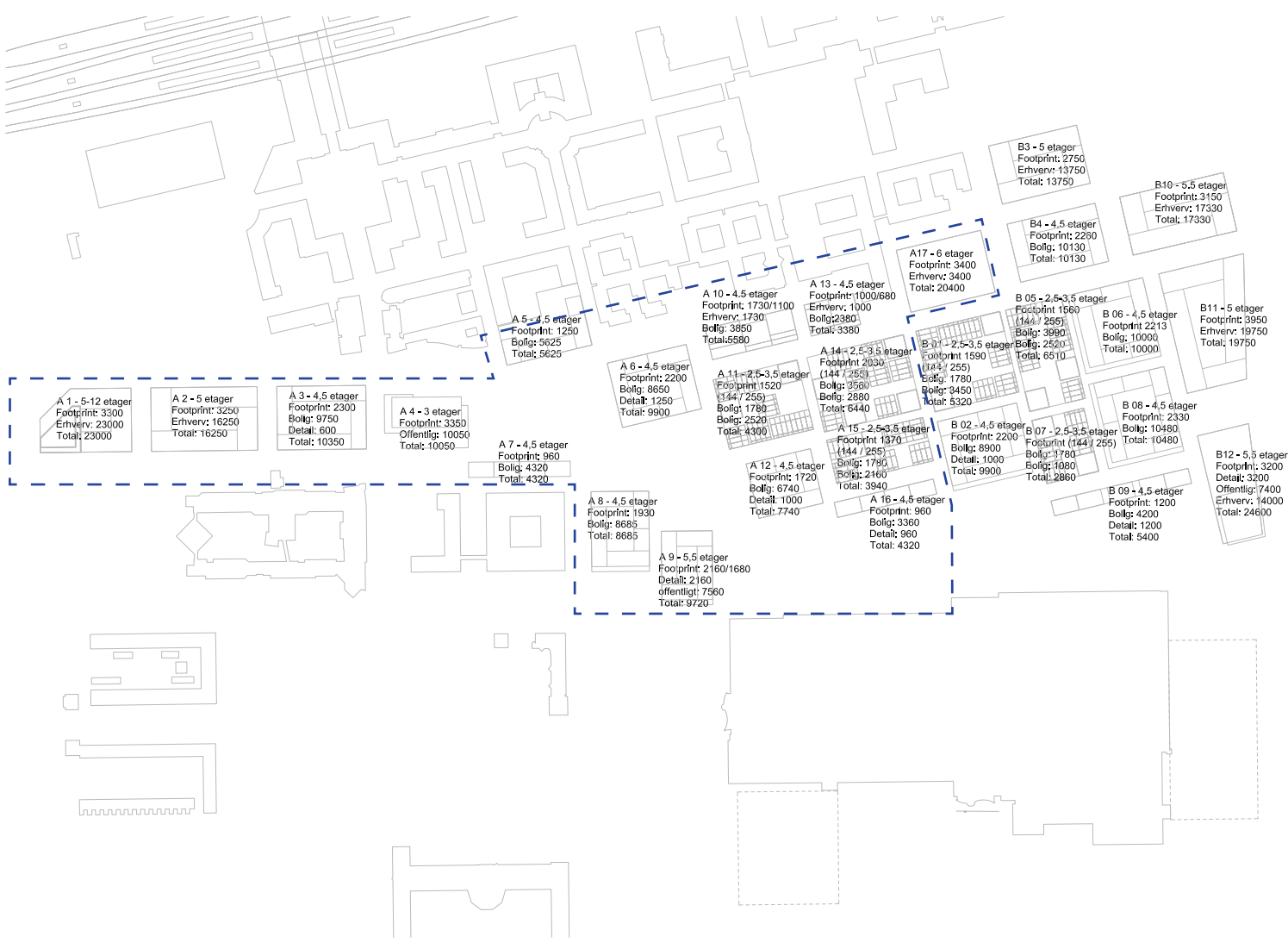
700m skate-og løbehjulsbane



Integreret LAR-løsning







Arealoppgørelse

Fase1

Byggefelt	Etager	Footprint	Erhverv	Detail	Offentlig	Bolig	Total
A 01	5,5-11,5	3300	23000				23000
A 02	5	3250	16250				16250
A 03	4,5	2300		600		9750	10350
A 04	3	3350			10050		10050
A 05	4,5	1250				5630	5630
A 06	4,5	2200		1250		8650	9900
A 07	4,5	960				4320	4320
A 08	4,5	1930				8680	8680
A 09	5,5	1680		2160	7560		9720
A 10	4,5	1730	1730			3850	5580
A 11	2,5-3,5	1520				4300	4300
A 12	4,5	1720		1000		6740	7740
A 13	4,5	1000	1000			2380	3380
A 14	2,5-3,5	2030				6440	6440
A 15	2,5-3,5	1090				3940	3940
A 16	4,5	950		1000		4270	5270
A17	6	3400	20400				20400

Total 62380 6010 17610 68950 **154950**

Total minus 10% **56142** **5409** **15849** **62055** **139455**

p-norm 1 pl/100m2 0 pl/100m2 1 pl/100m2 1 pl/175m2

Antal nye p-pl. 378 0 158 355 **891**

Fase2

B 01	2,5-3,5	1590				5320	5320
B 02	4,5	2200		1000		8900	9900
B 03	5	2750	13750				13750
B 04	4,5	2260				10130	10130
B 05	2,5-3,5	1560				6510	6510
B 06	4,5	2213				10000	10000
B 07	2,5-3,7	1090				2860	2860
B 08	4,5	2330				10480	10480
B 09	4,5	1200		1200		4200	5400
B 10	6	3150	17330				17330
B 11	5	3950	19750				19750
B 12	5,5-11,5	3200	14000	3200	7400		24600

Total 64830 5400 7400 58400 **136030**

Total minus 10% **58347** **4860** **6660** **52560** **122427**

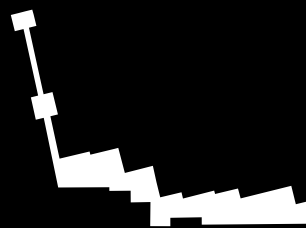
p-norm 1 pl/100m2 0 pl/100m2 1 pl/100m2 1 pl/175m2

Antal nye p-pl. 583 0 67 300 **950**

Total

Erhverv **114489** Detail **10269** Offentlig **22509** Bolig **114615** Total **261882**

Total Parkering eks City-2 961 0 225 655 **1841**



Park City

COBE
Topotek 1