

INDBYDELSE TIL DEBAT OM NORDBYEN

MANDAG D. 10 FEBRUAR 2003 KLOKKEN
19.00 PÅ BRØNDERSLEV BIBLIOTEK IND-
GANG FRA MEJERIGADE/SKOLEGADE



Brønderslev har en utrolig attraktiv placering i Nordjylland, og den strategiske placering er blevet yderligere forstærket efter åbningen af motorvejen mellem Aalborg og Hirtshals. Brønderslev er således en oplagt bosætningskommune for en stor del af Nordjylland – ikke mindst for Aalborg. Det er derfor vigtigt at kunne tilbyde attraktive byggegrunde.

Brønderslev Kommune ønsker derfor at skabe en ny bydel – Nordbyen. En ny bydel med et godt bomiljø og en varieret bolig- og beboersammensætning. En ny bydel hvor den enkelte beboer er i centrum, og hvor den sociale livsudfoldelse er sat i højsædet. Det skal være en bydel, hvor bebyggelsen er tilpasset landskabet og naturen, og som er så robust, at den kan udbygges i mindre etaper i takt med udviklingen og skiftende krav til byens nye boligområder.

Med dette oplæg vil vi gerne invitere til debat omkring udviklingen af Nordbyen, og Brønderslev Kommune inviterer hermed alle interesserede til informationsmøde om Nordbyplanen på Brønderslev Bibliotek.

I forbindelse med det foreløbige arbejde med Nordbyplanen er der udarbejdet et omfattende debatoplæg, der kan downloades fra Brønderslev Kommunes hjemmeside www.brslev.dk eller rekvireres ved henvendelse til Servicecentret på Rådhuset, Teknisk Forvaltning eller Brønderslev Bibliotek.

Synspunkter og eventuelle ændringsforslag kan frem til den 4. marts 2003 fremsendes til: Teknisk Forvaltning, Bredgade 60, 9700 Brønderslev.

VISION: NORDBYEN

Visionen er klar. Nordbyen skal være Nordjyllands mest attraktive bosted. I det følgende præsenteres tre forskellige modeller for, hvordan Nordbyen kan struktureres. Modellerne tager udgangspunkt i følgende spørgsmål:

Hvem skal bo i Nordbyen?

Vi vil gerne lægge op til, at Nordbyen skal medvirke til at tiltrække nye indbyggere til Brønderslev – ikke mindst fra Aalborg, hvor det i dag kan være svært at finde en attraktiv byggegrund til rimelige penge. Men Nordbyen skal selvfølgelig også være for Brønderslevs egne borgere. Der skal planlægges så både ældre, unge, singler, kernefamilier ect. kan bo i området. Vi lægger derfor op til, at der bliver en variation af bebyggelsestyper i Nordbyen.

Hvordan skal landskabet indpasses i planen?

Landskabet er Nordbyens største aktiv, og en bevidst bearbejdning af Nordbyen som et bylandskab kan tilføre det nye boligområde kvaliteter, som ikke findes i de omkringliggende boligområder.

Mange af de eksisterende forstads- og parcelhusområder i Danmark er, til trods for deres åbne karakter, landskabsfattige. Nærheden til naturen er en vigtig parameter i folks valg af bolig, og i den henseende er Nordbyen helt ideelt stillet. Området præges af mange læhegn og små skove, der medvirker til at understrege landskabets bevægelser, og mod nord støder området op til et regionalt naturområde med flere særligt beskyttede naturområder, lavbundsområder og ådalen. Områder der alle kan tilføre Nordbyen en række helt unikke kvaliteter.

Vi vil gerne lægge op til, at der arbejdes bevidst med landskabet hvor der planen tager udgangspunkt i et hierarki af friarealer og landskabsrum. Det åbne landskab udgør det øverste element i et hierarki af friarealer, der strækker sig fra landskabet i den store skala over mindre og mere private landskabsrum i tilknytning til de enkelte bebyggelser, til det helt private i form af haver eller gårdrum i tilknytning til den enkelte bolig.

Hvad skal der bygges i Nordbyen?

Vi vil gerne lægge op til, at Nordbyen skal udvikles som et boligområde med bymæssige kvaliteter, hvor bebyggelsen planlægges med en vifte af fællesskabsorienterede tiltag. Der skal, inden for de enkelte boligbebyggelser, dannes et hierarki mellem forskellige typer af fællesarealer. I tilknytning til de enkelte boliger findes der helt private friarealer i form af haver eller terrasser, mens der internt i de enkelte bebyggelser findes halvprivate friarealer, hvortil de enkelte boliger har direkte adgang, og som skaber adgang til det omkringliggende landskab.

Desuden vil vi gerne lægge op til at bebyggelsesformerne visse steder kan blandes, og at området kan indeholde blandede boligøkonomier i form af ejer og lejerboliger samt andelsboliger. Socialt integrerede bebyggelser søges fremmet i et samspil mellem offentlige og private initiativer. Området skal rumme muligheder for en bred del af befolkningen, så de enkelte bebyggelser så vidt muligt kan opfylde beboernes behov livet igennem.

Hvilken arkitektur?

God arkitektur af høj kvalitet er bygninger, der med æstetisk sans er formgivet til helstøbte, markante og smukke bygninger, der skaber de fysiske rammer for hverdagslivet.

Arkitektonisk kvalitet i såvel byggeri som ved anlæg af veje og stier, pladser, torve og grønne områder skal sikres høj prioritet i alle projekter, uanset om der er tale om en større delbebyggelse eller i forbindelse med enkeltstående byggerier. Men der skal være plads til forskellighed – der skal være plads til såvel individuelt byggeri som meget stramt regulerede bygningsenklaaver på meget eksponerede steder.

Vi vil gerne lægge op til en moderne arkitektur, der tager udgangspunkt i det bedste fra den danske funktionalisme, det vil sige arven efter arkitekter som Arne Jacobsen, Jørn Utzon, Edvard Heiberg, Vilhelm Lauritzen, Kaj Fisker og mange flere. En arkitektur som i vid udstrækning føres videre af mange danske tegnestuer.



MODEL 1: SLETTEN OG ØERNE

Den første model tager udgangspunkt i en fortsættelse af den bagvedliggende bys retninger, men med en gradvis opløsning jo længere man kommer ud i landskabet. Målet er således at opnå en klar sammenhæng til den resterende by, så Nordbyen ikke vil blive oplevet som en ny by, men som et nyt lag på den eksisterende by.

På den sydlige skråning – der har den mest markante topologi – forsættes den eksisterende bys retninger. Det første bylag, der tilføjes, er et lag primært bestående af parcelhuse og dobbelhuse. Laget er organiseret i en række solitære boligenklaver, der ligger omkranset af klippede hække. Den traditionelle boligvej er i en stor del af planen erstattet med et fælles gårdrum, der holder de enkelte boliger sammen.

Mellem enklaverne og den eksisterende by skabes der et forløb af grønne rum, hvor der kan være lege- og bålpladser, små lunde af frugttræer mv. Dette grønne forløb er ikke kun til gavn for den nye by, men også for det eksisterende bagvedliggende parcelhusområde. Mellem de enkelte enklaver er der stiforbindelser til de omkringliggende grønne områder – såvel de nye, som dem der allerede eksisterer i det bagvedliggende parcelhuskvarter.

Det næste bylag, der tilføjes, er en række boligøer, der ligger eksponeret i landskabet. Øer opbygges efter et »forte-princip«, hvor de enkelte boliger orienteres omkring en fælles plads – fortet. Inden for de enkelte øer kan der opføres flere forskellige boligtyper. For at sikre udsigten fra de enkelte boliger er det dog vigtigt, at overholde et princip om at bygge højt (2 etager) mod syd og øst, og lavt (1 etage) mod vest og nord.

På den nordlige skråning fortsættes boligenklavestrukturen, men deres retning ændres i forhold til den sydlige del af området. Mod nord åbner de enkelte enklaver sig og en tæt-lav bebyggelse placeres med direkte adgang til landskabet.

Området ved Gravens planteskole

Mod øst på den ældste del af planteskolen bygges parcelhuse i en struktur, som svarer til boligvejene i den store plan. De eksisterende levende hegn klippes ned og respekteres som retningsgivende for udstykningen. Mod vest bygges tæt-lav som en sammenhængende bebyggelse gerne i 2 etager med glaspartier mod syd og vest. Mod nord tilgodeses udsigten mod Børgrlum, og mod syd tilgodeses udsigten over mosen og mod vest.

Landskabet.

Landskabet spiller en meget central rolle for denne model. Bebyggelserne medvirker til at skabe en bypark på den centrale del af det østlige projektområde. Der bliver således en todeling af landskabet – dels »sletten« der omkranses af den nye bebyggelse, dels den »vilde« natur der skaber forbindelse til lavbundsarealerne, de beskyttede naturområder og ådalen mod nord.

På sletten er de to centrale gårde bevaret og kan bruges til en lang række offentlige formål, ekspempelvis til børnehave, spejdere, rideskole, fælleshus e.lign.

Veje og stier

Adgangen til Nordbyen sikres fra henholdsvis Hjørringvej og Thorsevej. Alternativt til tilslutningen til Thorsevej kan området tilsluttes Tolstrupvej. Områdets fordelingsveje anlægges uden allébeplantning, så de visuelt kommer til at skærer sig gennem området. Langs vejene sikres et bælte på 10 meter på hver side, der holdes åbent og ubebygget. Langs fordelingsvejene anlægges der cykelstier.

Internt i området etableres et stisystem med forbindelse det til eksisterende stinet i den nordlige del af Brønderslev.

Krydsninger mellem fordelingsveje og det overordnede vejnet udføres som rundkørsler, blandt andet for at medvirke til en reduktion af hastighederne på det interne vejnet. Krydsninger mellem stisystemet og vejene udformes som hævede flader.

Arkitektur

Der er i forslaget arbejdet med flere grader af regulering. Boligenklaverne, der omkranses af hække, vil med tiden få en mere lukket karakter, hvor der er plads til en mere individuel arkitektur, mens der på boligøerne der ligger eksponeret i landskabet er behov for en langt højere grad af regulering, så de kommer til at fremstå som samlede elementer i landskabet.

Vi lægger derfor op til, at der inden for boligenklaverne ikke laves en stram regulering, dog er det vigtigt, at de enkelte bygningers placering i forhold til pladsen reguleres.



MODEL 2: LÆHEGNE

Rygraden i model 2 udgøres af en række nye læhegn og grønne kiler, der skaber forbindelse fra de enkelte boligområder til såvel landskabet som den eksisterende by.

Længst mod syd placeres en række store parcelhusgrunde, der grænser op til den eksisterende by og krattet med stien. Længere mod nord, på hver side af byparken, placeres en række boliggrupper, inden for hvilke der er mulighed for en mængde varierede udstykninger og bebyggelsesformer inden for såvel åben-lav som tæt-lav. Ved etableringen af hver enkelt byggefelt er det vigtigt, at der skabes en landsbyagtig tæthed omkring de enkelte boligveje. Der er mange muligheder for, hvordan de enkelte byggefelter skal bygges om, men vi lægger i modellen op til, at der inden for de enkelte byggefelter sker et mix af boligtyper.

De enkelte byggefelter afsluttes mod landskabet af landskabspladser, der sikrer kontakten mellem de enkelte boligenklaver og naturen.

Området ved Gravens planteskole

Planen for Gravens Planteskole er opdelt i to områder med hver sin bebyggelsesstruktur. Mod øst på den ældste del af planteskolen bygges parcelhuse i en struktur, som svarer til boligvejene i den store plan. De eksisterende levende hegn klippes ned og respekteres som retningsgivende for udstykningen. Mod vest bygges tæt-lav; her vist med forskellige bebyggelsesstrukturer. Mod nord tilgodeses udsigten mod Børglum, og mod syd tilgodeses udsigten over mosen og mod vest.

Landskabet

Som i model 1 skabes der et centralt landskabsrum, der afgrænses af den nye bebyggelse.

Et meget vigtigt element i modellen er læhegnene. De eksisterende læhegn er ikke bevaringsværdige, og vi har derfor valgt at lave en række nye læhegn, der følger de eksisterende læhegns retninger.

På »sletten« er de to centale gårde bevaret og kan bruges en lang række offentlige formål, eksempelvis til børnehave, spejdere, rideskole, fælleshus e.lign.

Selve »sletten« friholdes for massive beplantninger, men der kan etableres mindre klynger af træer andre steder på »sletten«. På den laveste del af

»sletten« anlægges en sø, det er muligt at opføre et fælleshus til hele området ved søen.

Beplantningen i den eksisterende plantage fjernes, men skovbeplantningen, der danner plantagens vestlige afgrænsning, beholdes og forstærkes. Inde i skoven findes en mindre sø, adgangen til denne sø skal forstærkes. I de eksisterende skove etableres der legeområder.

Veje og stier

Adgangen til Nordbyen sikres fra henholdsvis Hjørringvej og Tolstrupvej. Fordelingsvejene anlægges uden allébeplantning, så de visuelt kommer til at skære sig gennem området. Langs vejene sikres et bælte på 10 meter på hver side, der holdes åben og ubebygget. Langs adgangsvejene anlægges der cykelstier.

Internt i området etableres et stisystem med forbindelse det til eksisterende stinet i den nordlige del af Brønderslev.

Krydsninger mellem fordelingsveje og det overordnede vejnet udføres som rundkørsler, blandt andet for at medvirke til en reducere af hastighederne på det interne vejnet. Krydsninger mellem stisystemet og vejene udformes som hævede flader.

Arkitektur

Forslaget består fortrinsvis af boliggrupper omgivet af læhegn. Inden for hver enkelt boliggruppe er der mange muligheder for hvordan forskellige boligtyper kan sammensættes. Det er muligt kun at opføre parcelhuse, men det er også muligt at kombinere parcelhuse med såvel dobbelthuse og rækkehuse.

Hvis områderne opføres som »rene« parcelhus-enklaver, er der ikke behov for en høj grad af regulering, men der er plads til en høj grad af individualitet. Blandes områderne er det imidlertid behov for en højere grad af regulering.



MODEL 3: STRØGET

I den 3. model arbejdes der med en mere sammenhængende og bymæssig struktur. Byudviklingsplanen har en nordlig og en sydlig bydel. Den sydlige bydel har adgang fra Hjørringvej, som giver forbindelse til et øst-vestgående strøg, som på længere sigt kan forbindes med Agdrupvejs forlængelse. Det er ideen med planen, at der bygges tæt og op til 2-3 etager langs strøget. Bebyggelsen tynder ud og bliver lavere, jo længere væk man kommer fra strøget.

Strøget er en lige vej, hvor der er mulighed for et langt kig gennem bebyggelsen. For at bryde monotomien brydes vejens forløb af en række torve og pladser, hvor bebyggelsen trækkes tilbage, og hvor der er adgang til de bagvedliggende boligområder. Bebyggelsen omkring pladserne kan rumme både boliger og institutioner og andre fællesfaciliteter. Det kan overvejes at give tilladelse til mindre kontorerhverv omkring pladserne.

Som i de andre planer kan der indenfor byggefelterne bag strøget bygges et mix af boligformer. Dog er det her vist med den tæt-lave bebyggelse placeret nærmest de grønne områder.

Den nordlige bydel udbygges med en række byggefelter, der forbindes med adgangsvejen med blinde boligveje. Og i nord ligger den tæt-lave bebyggelse ud mod det grønne.

I den eksisterende skov er planlagt et større skovbebyggelse, som placeres i lysninger i skoven. Det kunne være en god ide her at bygge højsolerede og økologiske huse, meget gerne i træ. Husene kunne være et typehus med forskellige størrelser, som bør udvikles med en villig bygherre og en dygtig arkitekt.

Området ved Gravens planteskole

Planen for Gravens Planteskole er opdelt i to områder med hver sin bebyggelsesstruktur. Mod øst på den ældste del af planteskolen bygges parcelhuse med en labyrintisk vejstruktur, der gør det muligt at nå alle grunde ved at snirke sig ind i området. De eksisterende levende hegn klippes ned og respekteres som retningsgivende for udstykningen. Mod vest bygges tæt-lav som rækkehuse, der orienterer sig mod vest afhængig af udsigten. Mod nord tilgodeses udsigten mod Børglum, og mod syd tilgodeses udsigten over mosen.

Landskabet

Der skabes et centralt landskabsrum, der afgrænses af den nye bebyggelse. Landskabet kommer fra nord helt ind i området og stoppes først af Hjørringvej.

På »sletten« kan de to centale gårde bevares og bruges til en lang række offentlige formål, eksempelvis til børnehave, spejdere, rideskole, fælleshus e.lign.

Der kan etableres mindre klynger af træer på »sletten«. På den laveste del af »sletten« anlægges en sø, det er muligt at opføre et fælleshus til hele området ved søen.

Trafik

Adgangen til Nordbyen sker fra Agdrupvejs forlængelse og fra Hjørringvej. Når den nordlige del af Nordbyen udbygges skabes fra den yderligere en forbindelse til Hjørringvej. Fordelingsvejene anlægges uden allébeplantning, så de visuelt kommer til at skære sig gennem området. Langs vejene sikres et bælte på 10 meter på hver side, der holdes åben og ubebygget. Langs adgangsvejene anlægges der cykelstier.

Krydsninger mellem fordelingsveje og det overordnede vejnet udføres som rundkørsler, blandt andet for at medvirke til en reducere af hastighederne på det interne vejnet.

Krydsninger mellem sti og veje udføres som hævede flader.

Arkitektur

Forslaget består af boliggrupper en række forskellige boliggrupper og fremstår således som et katalog over de mulige bebyggelsesstrukturer og -former, der er aktuelle i dag. De viste bebyggelser kan i mange tilfælde erstattes af andre af de viste bebyggelsesformer. Forskelligheden er her valgt for skabe variation i Nordbyen.