

Vester-Hassing



Boligområde sydøst for kirken

Indledning	03
Analyse	04
Forslag 1: Læhegn	06
Forslag 2: Dråben	08

PLANLÆGNINGSOMRÅDET

Området sydøst for kirken i Vester Hasing er i kommuneplanen udlagt som boligområde.

Hals Kommune ønsker to forskellige forslag til en bebyggelsesplan for området. En af dem skal indeholde en institution med 29 lejligheder for psykisk syge.

OMRÅDETS EGENSKABER

Arealet er beliggende i et flot kulturlandskab med mange levende hegn. Planlægningen af området skal tage hensyn til den nordfor liggende kirke. Til stedets specielle identitet hører også den fredede gamle støttemur/-vold ved kirkegården.

Arealet ligger tæt på bymidten med indkøbsmuligheder. Vest og nord for området ligger parcelhuse i en rektangulær vej- og grundstruktur.

FREMIDTIGE ELEMENTER

Kommuneplanen siger, at der skal bygges tæt-lav boligbebyggelse blandet med åben-lav. Hals Kommune ønsker 40 % tæt-lav bebyggelse.

Kommuneplanen siger også, at der kan bygges i 1½ etage, men det kunne overvejes at tillade byggeriet at gå op i 2 etager samtidig med at man fastholder en maksimal bygningshøjde på 8,50 m. Det betyder, at der kan bygges sadeltage, flade tage eller halvtage. Det kræver et lille kommuneplantillæg.

Området bør indrettes, så det kan rumme en blanding af ejer- og lejerboliger, samt små og store boliger, så det henvender sig til såvel ældre som unge og borgere med forskellig indkomst. Der skal også være gode boligmuligheder for dem, som ikke ønsker en stor have. Området skal derfor indeholde små parceller med store fælles friarealer.

Formålet er at skabe mulighed for utraditionelt byggeri i området. Ved udarbejdelse af planer for bebyggelsen skal der tages hensyn til områdets nærhed til kirken.

Maksimal bebyggelsesprocent er for tæt-lav bebyggelse 50 % og for åben-lav 40 %.

Mindst 25 % af området med tæt-lav bebyggelse skal sikres anvendt til større samlede friarealer.

Endvidere skal adgang til området ske fra Halsvej.

TO FORSKELLIGE FORSLAG

I de to følgende planer findes to principielt forskellige udstykningsmodeller for området.

Det første forslag arbejder med den eksisterende struktur fra de levende hegn.

Det andet forslag skal bringe nyt sving ind i byen og arbejder med en dråbeform som kontrast til den eksisterende strenge struktur.

Begge forslag forholder sig til den udstråling, kirkearealet og støttemuren har, og hvordan det kan komme til udtryk på forskellig måde i struktureringen af området.



Kirken, som er landmærk for området
- set fra syd ved Nejrupvej.



Forbindelse fra området til bymidten
og indgangsareal til kirken med gam-
melt rødt teglstenhus.



Gammel kirkegård sydøst for kirken.



Området indrammet af levende hegn
- set fra øst mod kirken.



Støttevold bag kirkegårdens støttemur
- set fra vest ved Nejrupvej.



Beløbninger fra Kommuneplanen:

- boligområde [5,5 ha]:
tæt-lav blandet med åben-lav
- max. bebyggelsesprocent tæt-lav: 50 %
- max. bebyggelsesprocent åben lav: 40 %
- max. 1½ etager, max. højde 8,50 m
pga. kirkefredning
- blandet ejer- og lejerboliger,
små og store boliger
- små parceller med små haver
store lælles friarealer
- min. 25 % af arealet med tæt-lav bebyggelse skal
være store samlede friarealer

Hals Kommunes ønsker:

- 40 % tæt-lav bebyggelse
- et forslag med 29 lejligheder til psykisk syge

kulturlandskabet
med tald i terrænet
fra vest mod øst
levende hegn

Analyse af rammebetingelser
Mål 1 : 2 000



Det første forslag er baseret på en stram struktur, der er afledt af strukturen fra de levende hegn i kulturlandskabet. De levende hegn fortsættes lidt forskubbet ind i boligområdet, hvor de igen fortsættes som stendiger eller gabionmure.

Boligfelterne betjenes af blinde veje i tilknytning til en forbindelsesvej med adgang fra Nejrupvej i vest. Forbindelsesvejen ender også blindt i den østlige del af området. Desuden er der stier fra de blindeveje til landskabet mod syd.

I den østlige del af området ligger rækkehuse. Dobbelt-huse og parcelhuse ligger i midten mod syd og sokkelgrundhusene ligger mod nord. Grundene til sokkelhusene er kun 225 m², og ligger i et større grønt område. En grundejerforening skal have ansvaret for de fælles grønne arealer imellem sokkelhusene. Denne slags huse er mere og mere ef-

terspurgte pga. deres minimale plejebehov.

Boligfeltet med rækkehuse mod øst har en størrelse, så de kan udstykkes til parcel- eller dobbelthusgrunde, hvis der ikke er efterspørgsel efter rækkehuse. Parcelhusegrundene er på 700 - 900 m² og skal have 2 parkeringspladser på egen grund.

I den vestlige del af området placeres 29 lejligheder til psykisk syge. Lejlighederne har en gennemsnitlig størrelse på ca. 80 m².

Denne åbne blokbebyggelse har en stor fælles gård med rekreative muligheder og et regnvandsbasin. Lejlighederne har også en sydvendt terrasse. For disse boliger findes fælles parkeringspladser mod nord og øst.

I den nordvestlige del af området er et 5000 m² stort friareal med legeplads,

sejl (presenningsoverdækninger), fælles grillplads og mødesteder med bænke. Dette friareal giver åbent rum omkring kirken, så den markante bygning fortsat kan træde i karakter og præge områdets identitet.

Overlagsmæssigt areal- og mængdeberegning:

samlet areal	5,5 ha	100 %
tæt-lav bebyggelse [14 dobbelthuse, 21 rækkehuse, 29 lejligheder til psykisk syge]	2,4 ha	43 % [svarer til 51 % af byggefladen]
åben lav bebyggelse [11 parcelhuse, 12 sokkelgrundshuse]	1,9 ha	35 %
friarealer	0,85 ha	15 % [svarer til 35 % af tæt-lav fladen]
veje	0,35 ha	6 %

i alt: 87 boliger



Mål 1 : 1 000



Idéen bag andet forslag er, at bebyggelsen placeres omkring en svunget ringvej, der former en dråbe. I den østlige del af området langs vejen ligger parcelhuse og i den vestlige del rækkehuse placeret i en vifteform. Dråben i midten af området er et større friareal med sokkelgrundhuse på 15 m x 15 m og beplantning.

Strukturen er så fleksibel, at rækkehusene også kan realiseres som en-etageslejligheder for psykisk syge. Rækkehusenes terrasser er også her placeret med retning mod syd. Rækkehusparcellerne har forskellige størrelser, sådan at de tiltaler forskellige befolkningsgrupper. Pga. rækkehusenes retning i vifteformen vil kirken også kunne ses og fornemmes længere inde i området.

Der skal være fælles parkeringspladser for rækkehusbebyggelsen ved vejen.

Fra parkeringspladserne langs vejen er der adgang til boligerne via gangstier.

De resterende udstykninger, parcelhusene, dobbelthusne og sokkelgrundhusene skal etablere parkeringspladser på egen grund.

Der findes også forbindelsesstier for fodgængere og cyklister fra ringvejen til Nejrupvej mod kirkegården. Gangstier leder desuden til den centrale del af »dråben« hvor der er en lille beplantning af træer imellem sokkelhusene. Derudover er der gangstier til de større friarealer mod nord og sydøst.

I disse grønne arealer mod nord og sydøst findes som i det andet forslag en legeplads med store sejl, en fælles grillplads, mødesteder med bænke og elementer som stendiger eller gabionmure.

I den vestlige del af området er der også mulighed for et regnvandsbasin i det grønne.

Som i det første forslag understøtter nyplantede hække planens grundform.

Overlagsmæssigt areal- og mængdeberegning:

samlet areal	5,5 ha	100 %
tæt-lav bebyggelse [10 dobbelthuse, 29 rækkehuse]	1,6 ha	29 % [svarer til 39 % af byggefladen]
åben lav bebyggelse [14 parcelhuse, 15 sokkelgrundhuse]	2,1 ha	38 %
friarealer	1,4 ha	26 % [svarer til 88 % af tæt-lav fladen]
veje	0,4 ha	7 %

i alt: 68 boliger



Mål 1 : 1 000