

KREGMEHUSENE - UDVIDET SKITSEFORSLAG

DECEMBER 2022



FAKTA ARK

BELIGGENHED

Præstesvinget - Kregme
3300 Frederiksværk
Matrikel 1dv Kregme By

NØGLETAL

Grundareal (m²):	55.690
Bebyggelse i alt (m²):	16.480
Bebyggelsesprocent:	29,5%
Udendørs opholdsareal (m²):	37.882
Boliger, i alt:	190



Boligområdet ligger med nem adgang til Arresø, der er Danmarks største sø med et areal på 41 km².



Vest for bebyggelsen er der nem adgang til Roskilde Fjord.



Kregme Kirke set fra øst og udsigten mod Arresø. Kregme Kirkesti er en gammel kulturhistorisk sti, der i projektet bliver en del af et sammenhængende stinet.



Terrænet danner en lavning, der forløber fra det sydøstlige hjørne mod vest, drejer og fortsætter mod nord op gennem området.



Der er stadig idylliske motiver fra Kregme Landsby.



Sommerhusområdet vest for lokalplanområdet.



BOLIGFORDELING

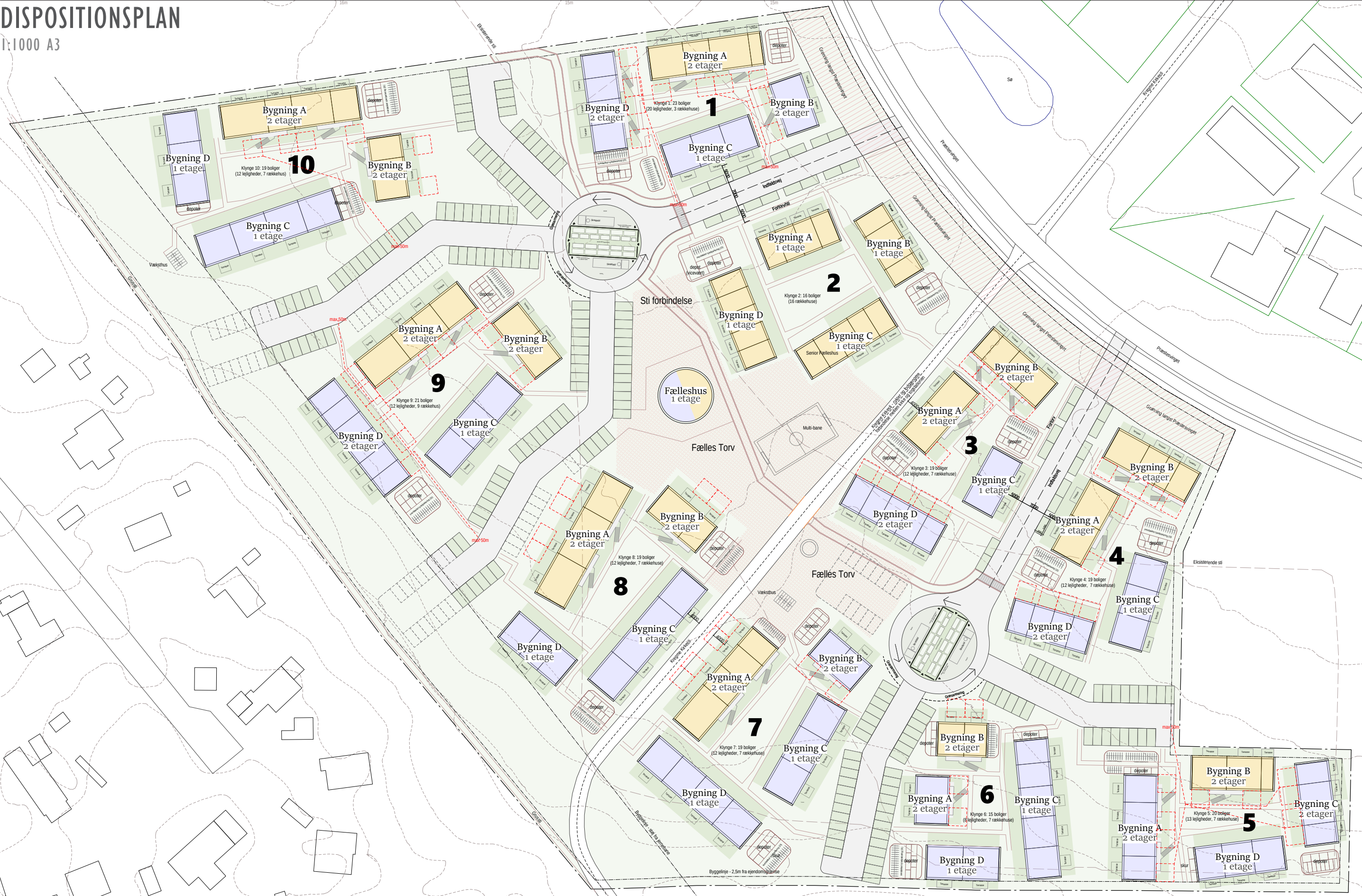
	Boligtype	Værelser	Kode	Boliger (antal)	pr bolig (m²)	pr type (m²)
Almene Uden Anvisningsret	A - Lille	2v	AA2v	18	65	1169
	B - Mellem	3v	AB3v	20	76	1524
	C - Stor	5v	AC5v	22	115	2528
	D - Mellemstor	4v	AD4v	14	100	1399
	Fælleshus	F	AFA	1		105
	Delsum			75		6726
	Delsum ekskl. Fælleshus			74		6621
Almene Med anvisningsret	E - Ungdomsbolig	1v	AE1v	7	35	245
	F - HC venlig	5v	AF5v	4	130	520
	G - Senior bfs bolig	2v	AG2v	16	55	879
	Senior Fælleshus	F	AFF	2	55	110
	Delsum			29		1754
Private boliger Leje og eje	H - Rækkehus	2v	PH2v	4	65	262
	I - Rækkehus	2v	PI2v	2	75	150
	J - Rækkehus	3v	PJ3v	18	85	1529
	K1 - Rækkehus	4v	PK4v	9	100	902
	K2 - Rækkehus	3v	PK3v	9	100	902
	L - Rækkehus 2 etager	5v	PL5v	19	114	2165
	M - Lejlighed (plan som H)	2v	PM2v	12	65	786
	N - Lejlighed (plan som I)	2v	PN2v	16	75	1199
	Fælleshusandel	A	PFA	1		105
	Delsum			90		8000
Bebyggede areal, i alt				194	16480	

PARKERING + OPBEVARING

Skure til depot			
Lejligheder (stk.)	129		
Skur areal per lejlighed (m²)	3,5		
Skure, lejligheder	451,5		
Rækkehuse (stk.)	61		
Skur areal per rækkehus (m²)	5		
Skure, rækkehus (stk.)	305		
Skur, i alt (m²)	756,5		
Parkeringspladser	Anlæg	Udlæg	i alt
Lejligheder	129	129	
Parkeringspladser per lejlighed	1	0,5	
Parkeringspladser	129	64,5	193,5
Rækkehuse	61	61	
Parkeringspladser per bolig	1,5		
Parkeringspladser	91,5	0	91,5
Parkeringspladser i alt	221	65	286

DISPOSITIONSPLAN

1:1000 A3

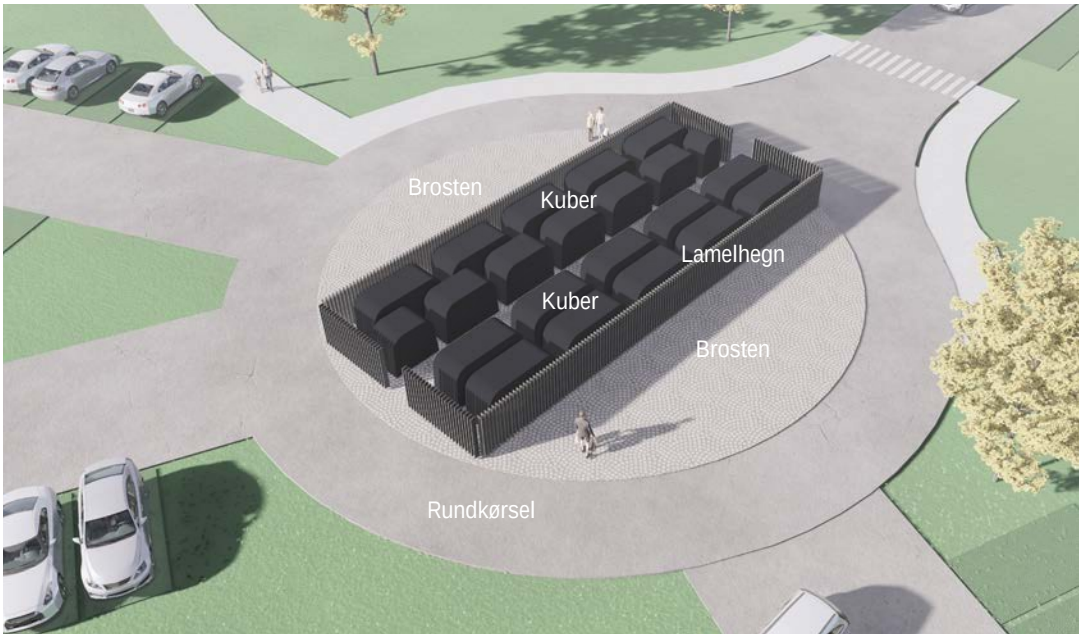


AFFALDSHÅNDTERING - PRINCIP

Centrale affaldsstationer placeret i de 2 rundkørsler forsyner hele bebyggelsen med mulighed for affaldssortering ifølge Halsnæs Forsynings ny affaldsordning 2022 i følgende fraktioner: madaffald, restaffald, metal, papir, pap, plastik, glas og farlig affald. Til daglig, vil beboerne kunne gå op til kuberne for at aflevere skrald mm., eller køre op til kuberne med større emner.

Kuberne bliver løftet og tømt med jævne mellemrum af en kranbil. Bilen parkerer ved kuberne, tømmer, og kører ud i rundkørslen. Belægningen skal være kørefast, og kuberne bliver skjult med ca. 2 meter højt delvist transparent lodret lamelhegn i træ som øvrige facader.

NOTE: antal og placering af kuberne, samt logistik afklares med Halsnæs Forsyning.



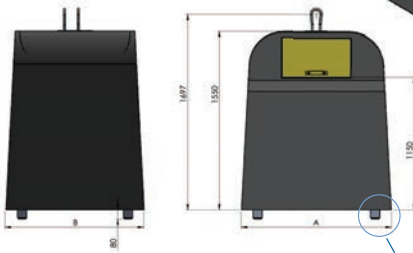
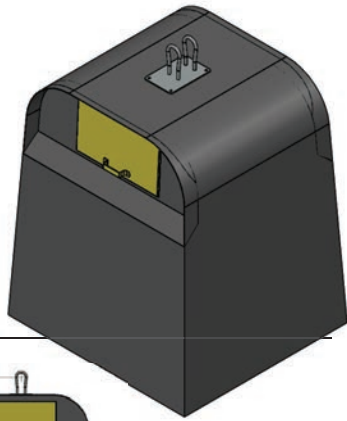
3d diagram - affaldsstation i rundkørsel

- Kørsel
- Kuber
- Lamelhegn

Euro 1 ground metal

OPBYGNINGEN AF EURO 1

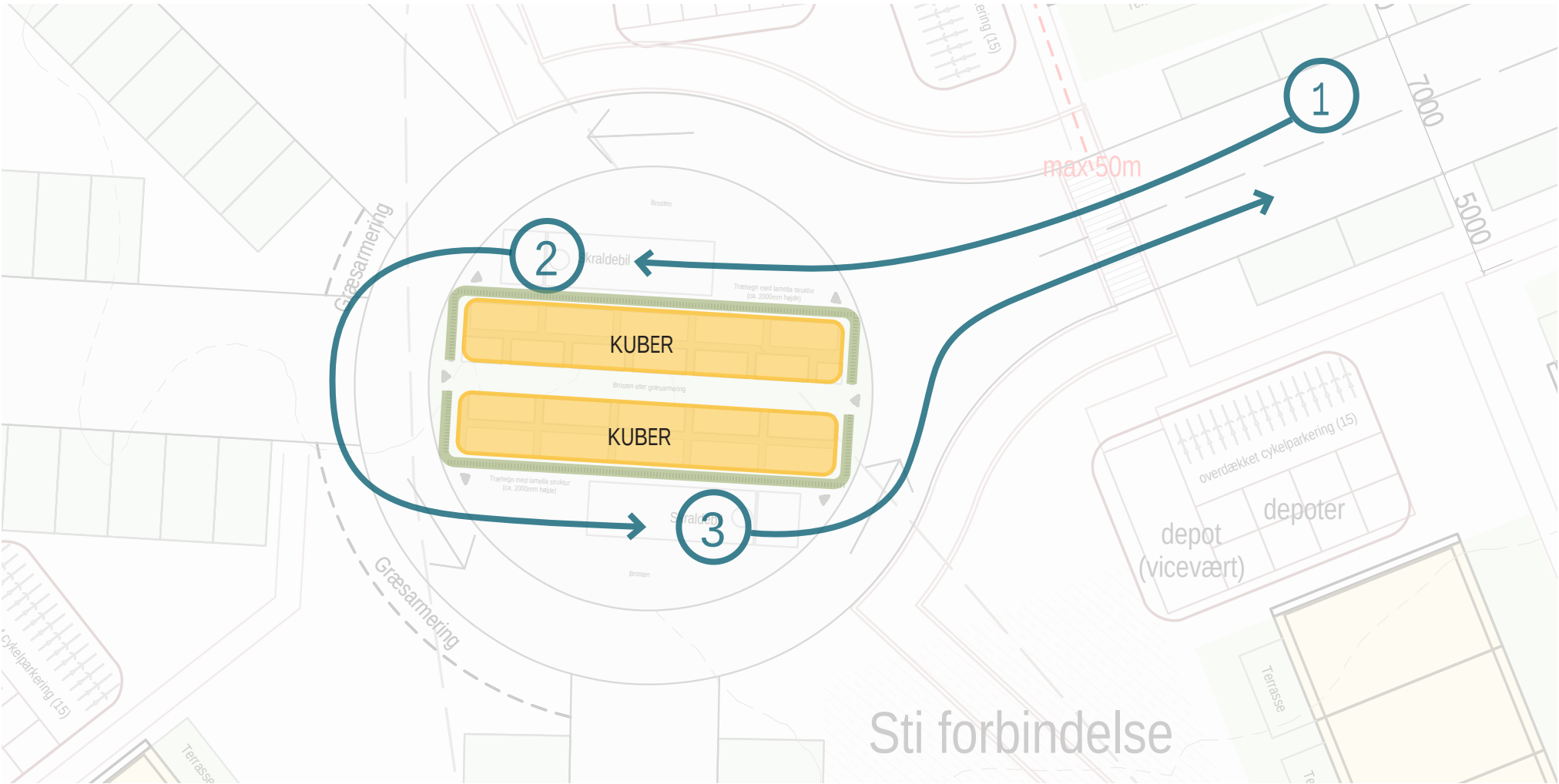
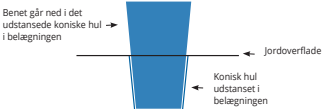
Der er fokus på renovatørens arbejdsforhold i forbindelse med håndtering af containere:
• Krog højden er af denne grund kun 1,55 m over terræn.
ovenstående er for at renovatørene bedre kan nå krogene, og derved mindske risikoen for slidtage og skader.



Model	A = bredde	B = dybde
2 m³	1900	1200
3 m³	2500	1200
4 m³	3150	1200

OPTION:

- Centreringsystem** Containerne kan leveres med centreringsystem (specielle koniske gummifødder), som føres ned i etablerede huller.
- Dette formindsker støjen ved tømning (resonansen i containeren).
 - Dette beskytter containeren ved tømning.
 - Ingen stål styringsprofiler som stikker op i terræn.
 - Afslækningsprop til hullet kan fås som option.



Udsnit fra Teknisk Situationsplan

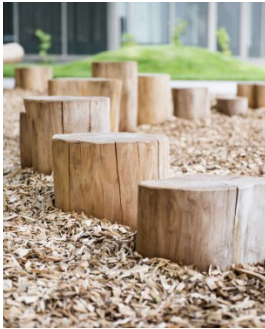
LANDSKABSPLAN



LANDSKABSPLAN



Naturlegepladser både i gårdrummet og ved fællestorvet passer ind i det bakkede landskab og udfordrer børn motorisk og tænder fantasien for alle



Identiteten af de forskellige gårdrum bliver forstærket af særlige frugttræ sorter, som både giver glæde, farve og søde bider til beboerne



Væksthuse skaber mulighed for dyrkning af planter, ophold i læ, og sociale mødesteder som ligger smukt og indbydende i engelskabet



Funktioner som bistader, geder, kaniner, mm. kan drives frivilligt i fællesskabet, som f.eks. små foreninger blandt beboerne



Fælles nyttehaver, både i engelskabet og i gårdrummene, inviterer til samarbejde på tværs af aldersgrupper omkring dyrkning af grøntsager, madkultur, og spisning

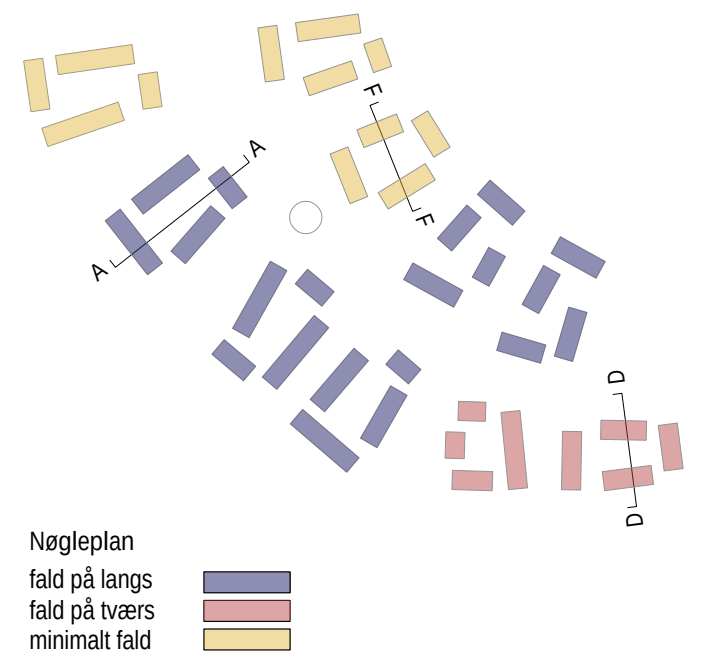
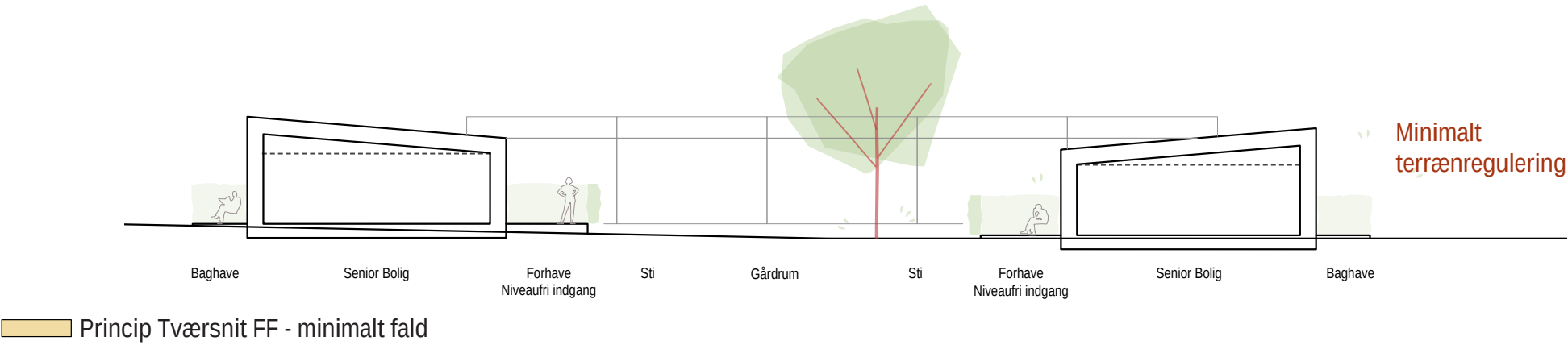
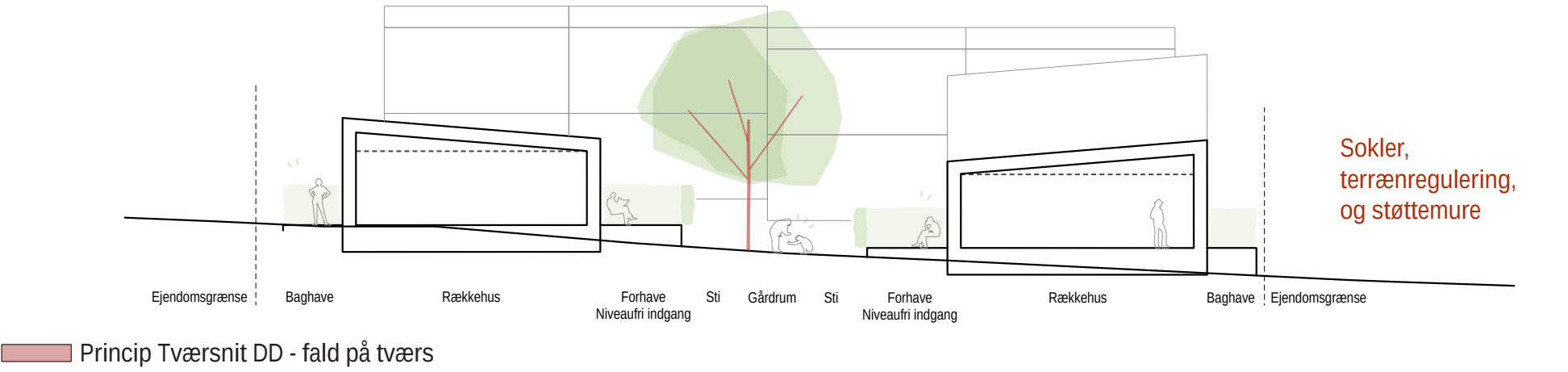
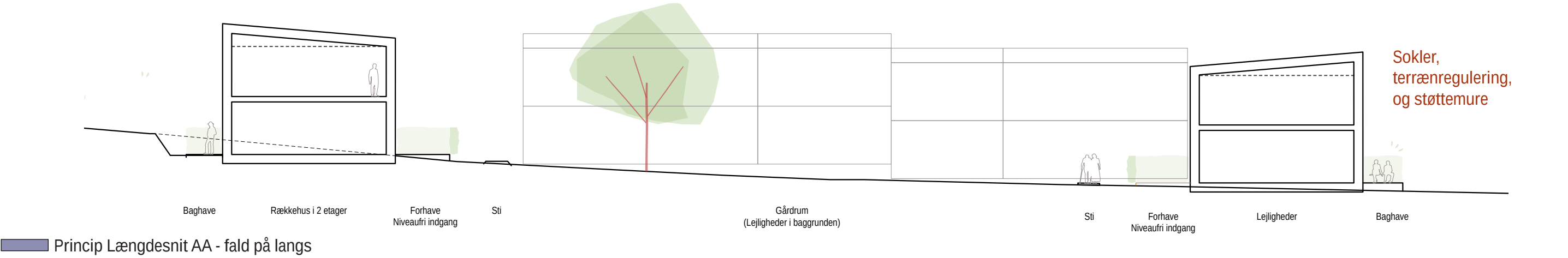


NIVEAUER / TVÆRSNIT AF BELIGGENHED I LANDSKABET

Kregmehusene grunden falder ca. 7 meter i alt fra togbanen i sydvest til Præstesvinget i nordøst. 3d illustrationen viser det største fald i terrænet ved hver boligklynge i bebyggelsesplanen. Ved nogle af klyngerne er der op til ca. 3m fald i det eksisterende terræn, mens andre grunde er relative jævne. Bygningernes placering i terrænet skal tilpasses i den enkelte klynge.

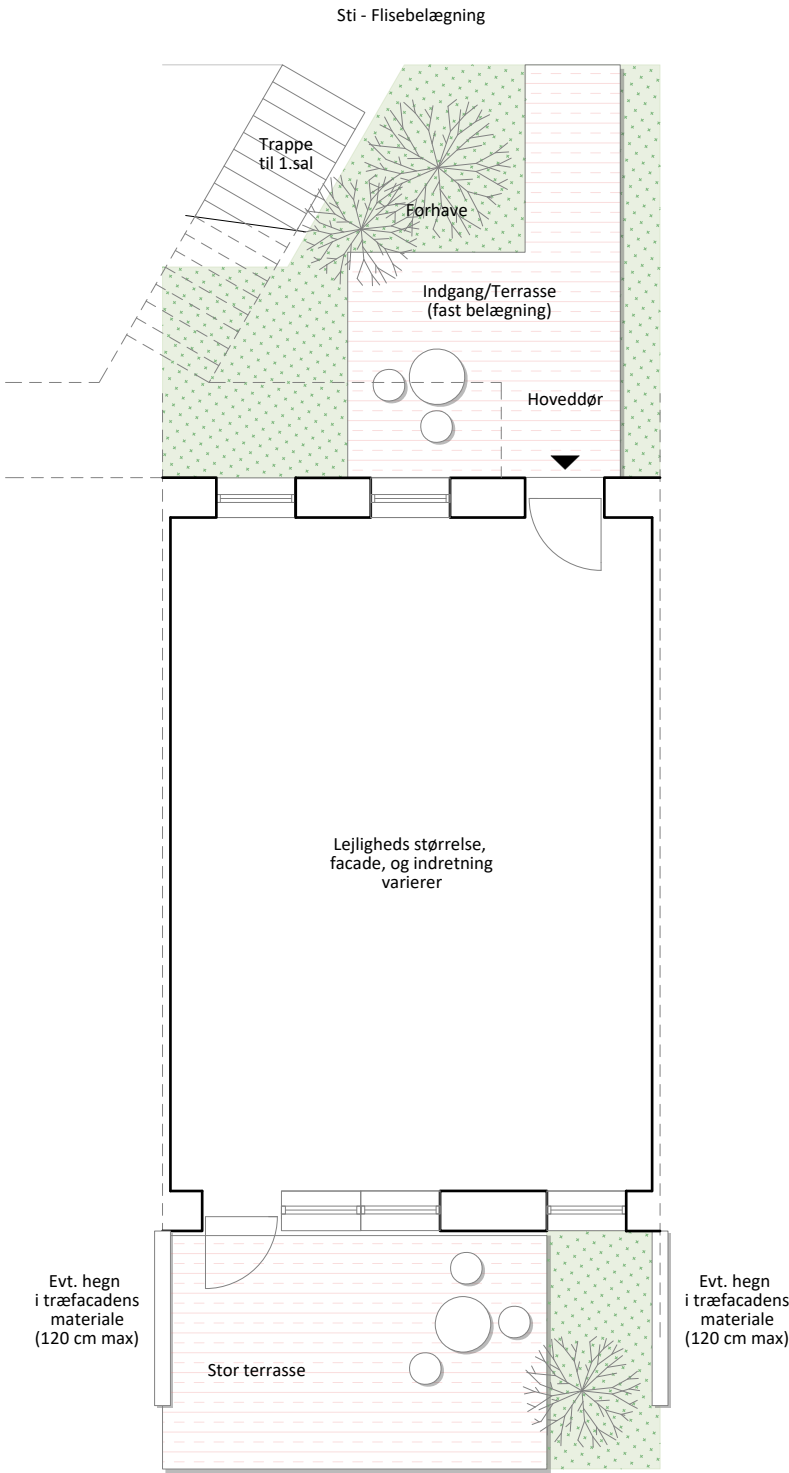


NIVEAUER / TVÆRSNIT AF BELIGGENHED I LANDSKABET



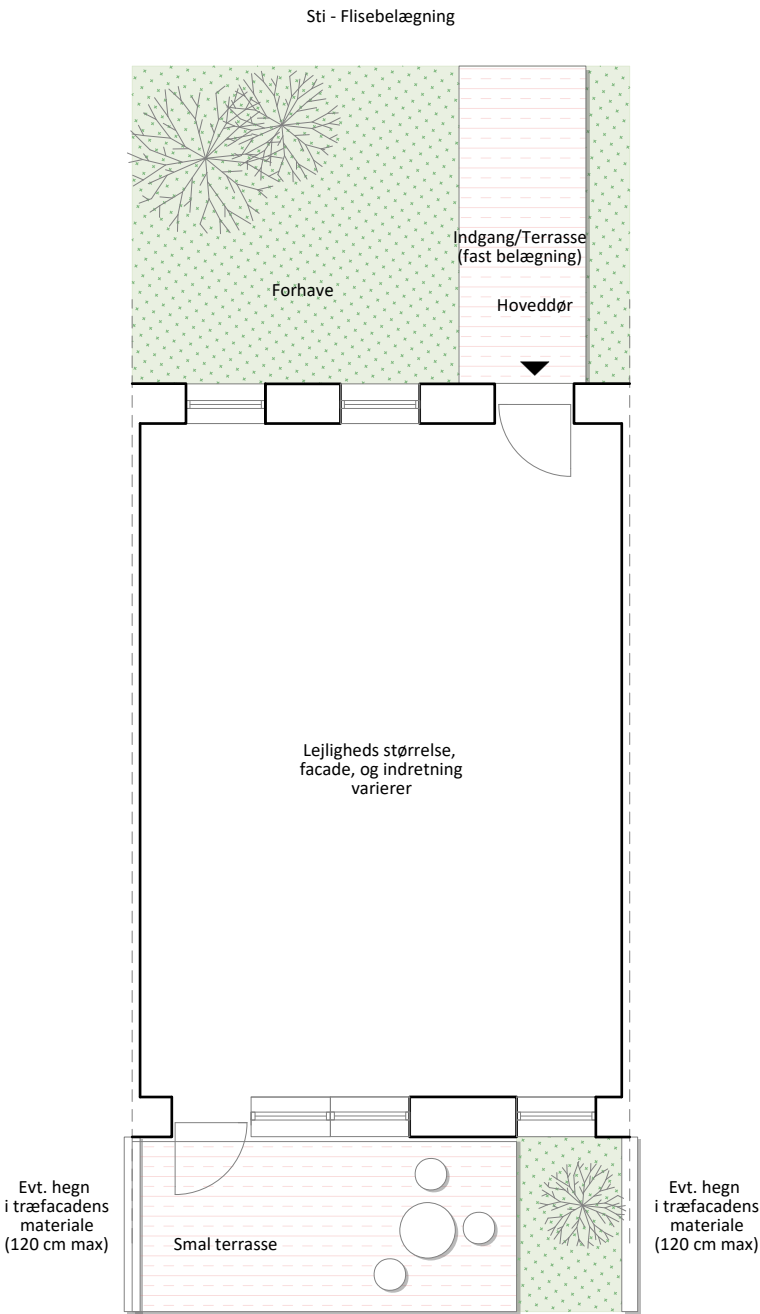
HAVE VIGNETTER

Indgang/have mod gården
med adgangstrappe



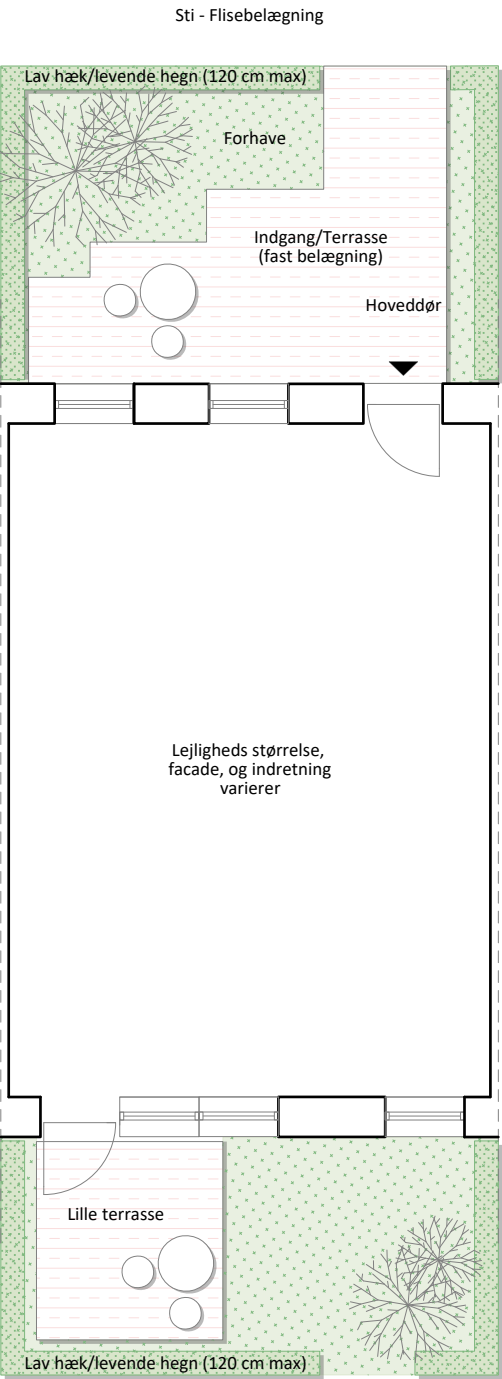
Terrasse mod det grønne

Indgang mod gården
Åben have



Smal terrasse ved ejendomsgrænse

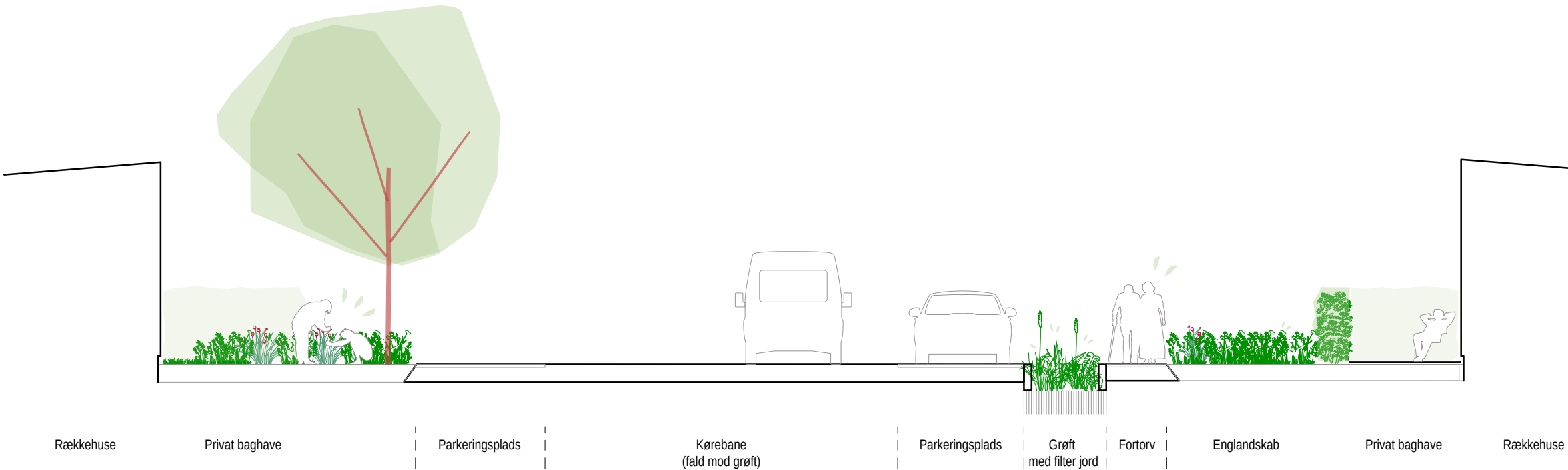
Indgang mod gården
Semi-privat have



Afskærmet terrasse
Have mod det grønne

LAR STRATEGIER

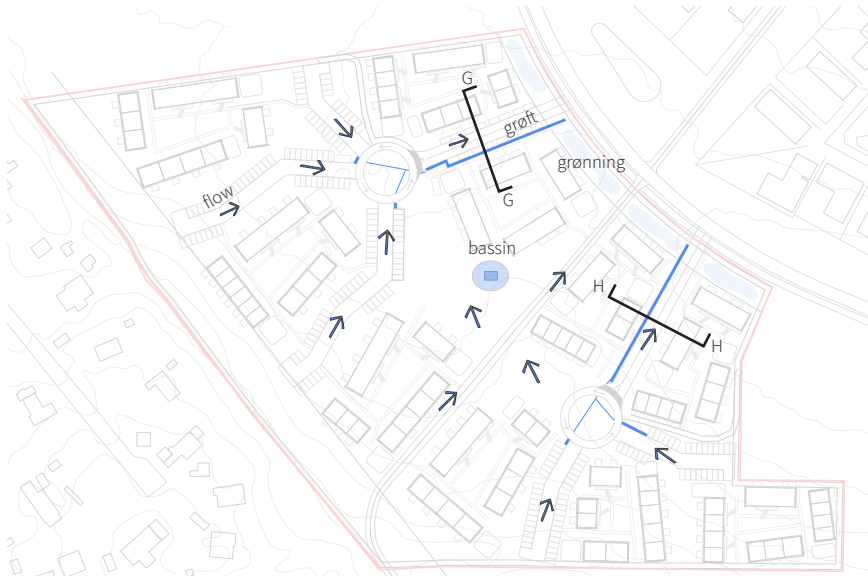
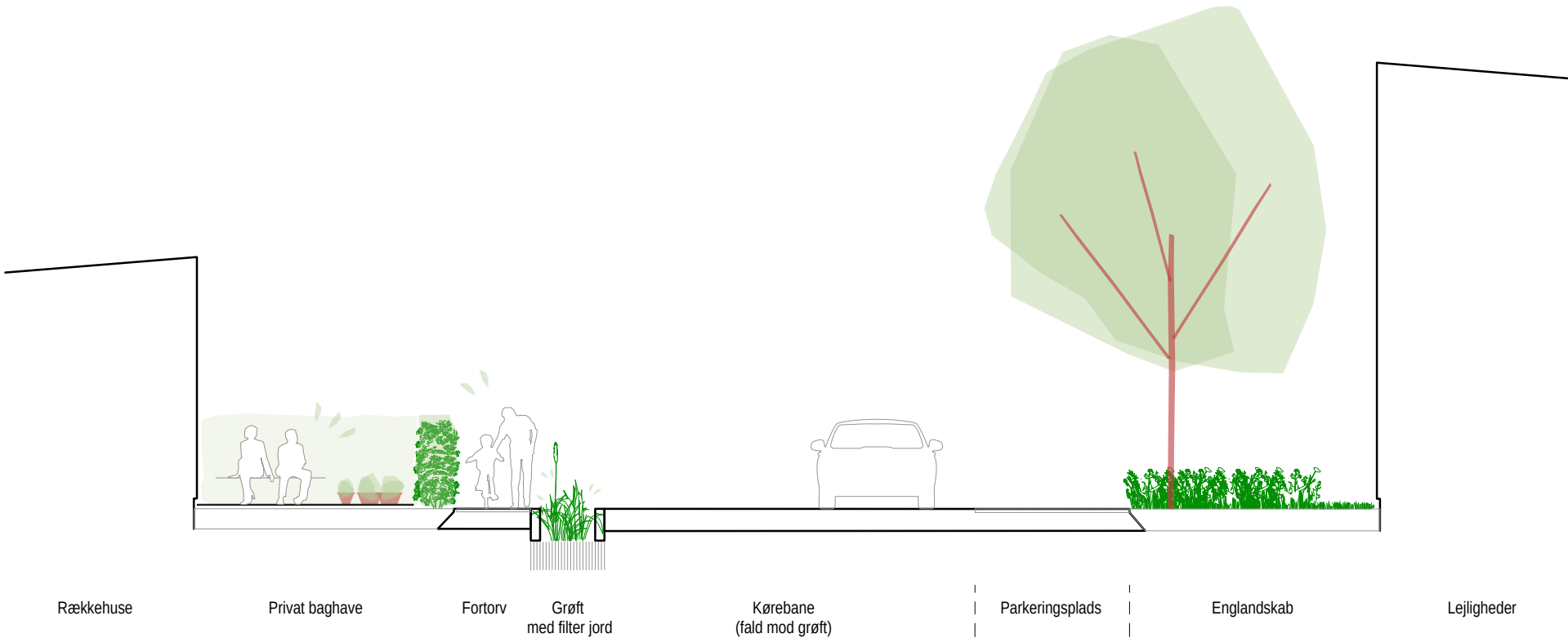
Vist på snittet: LAR grøft som plantebed langs indfaldsvejene



Referencer: grønning med vilde blomster, underløb, grøft, og forsinkelsesbassiner



Tværsnit GG gennem nordlig indfaldsvej



Vist på planen: vandflow på faste belægninger (pile), grøfter, grønningen

Tværsnit HH gennem sydlig indfaldsvej

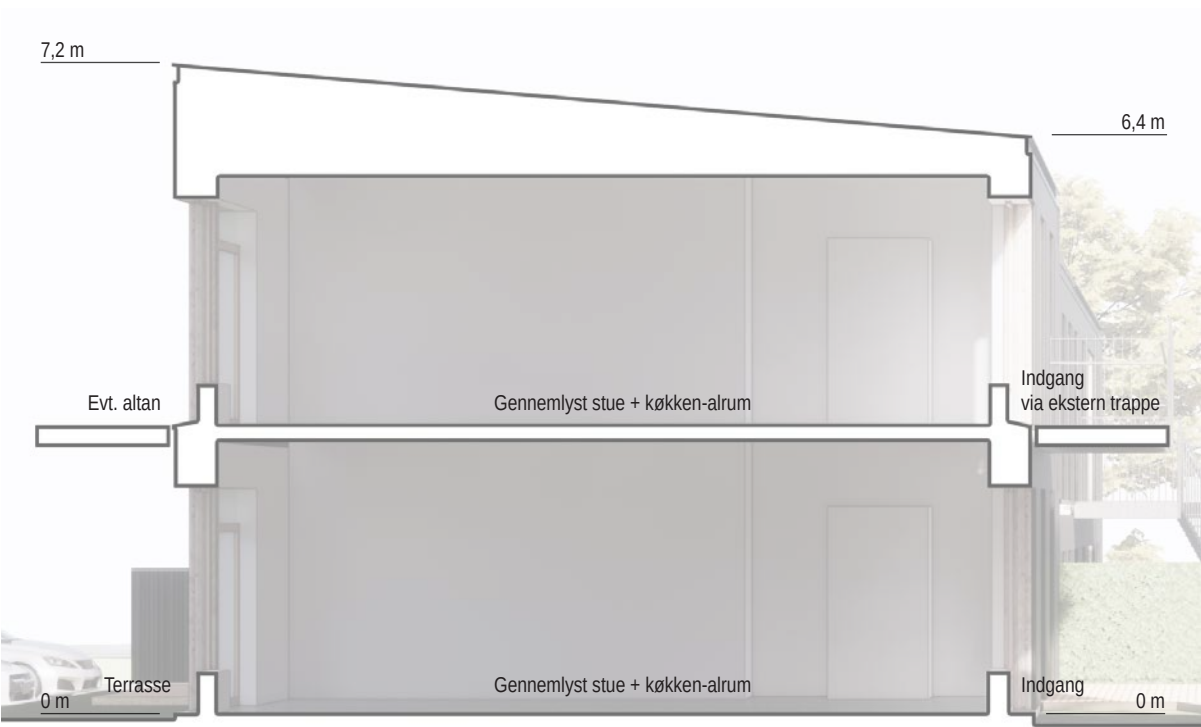
PRINCIP SNIT

Som vist nedenfor, er princippet for gårdrummene meget enkelt og samtidig nuancerede. Ved at friholde gårdrummene fra biler, skabes et roligt, sikkert sted for fællesskabet blandt beboerne i klyngen. Familier kan trygt åbne dørene og lad børnene lege i gårdrummet, mens andre bruger det til ophold,

nyttehaver, byggeprojekter, eller lignende. Bøgehække mellem haverne, og et frodigt beplantet gårdrum er med til at skabe nuancerede overgange fra fællesskabet til hjemmet og samtidig bevare det grøn udtryk, som kendetegner hele området.



Princip snit i gennem Klynge 9

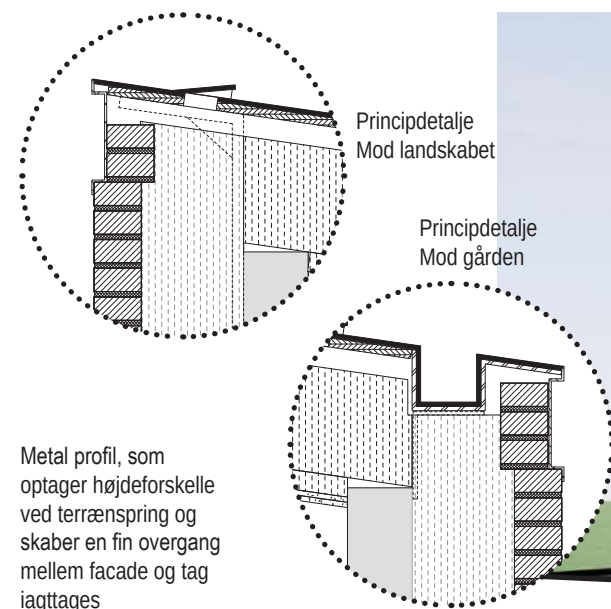


Princip snit i lejligheder

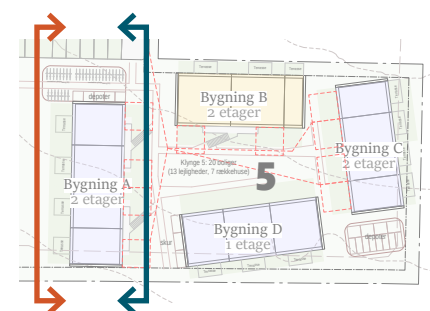


Princip snit i rækkehuse

FACADE PRINCIPPER PRIVATE LEJLIGHEDER



↑↑ Klynge 5 Bygning A: Vestfacade



Teglfacade: mørkegrå / sorte nuancer med lyse vinduesprofiler og nicher



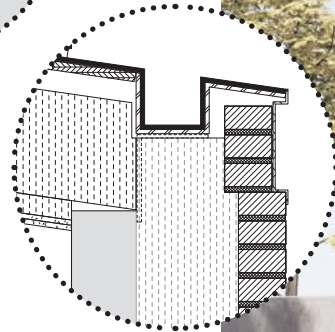
↑↑ Klynge 5 Bygning A: Østfacade

FACADE PRINCIPPER

ALMENE LEJLIGHEDER



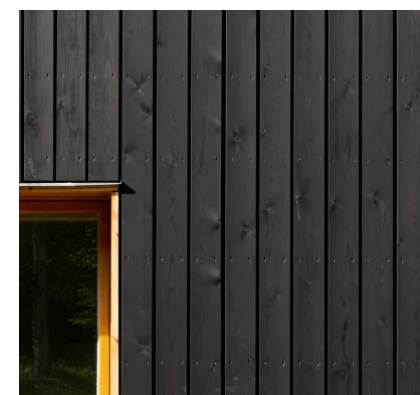
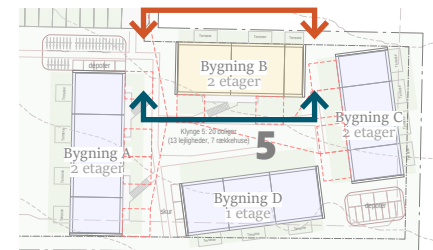
Principdetalje
Mod gården



Metal profil, som optager højdeforskelle ved terrænspring og skaber en fin overgang mellem facade og tag iagttages



Klynge 5 Bygning B: Sydfacade



Træfacade: mørkegrå / sorte nuancer med lyse vinduesprofiler og nicher forede i lys træ



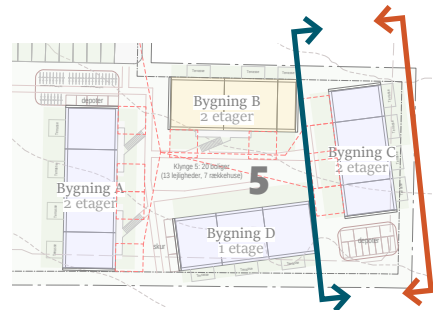
Klynge 5 Bygning B: Nordfacade

FACADE PRINCIPPER

PRIVATE RÆKKEHUSE



↑↑ Klynge 5 Bygning C: Vestfacade



Teglfacade: mørkegrå / sorte nuancer med lyse vinduesprofiler og nicher



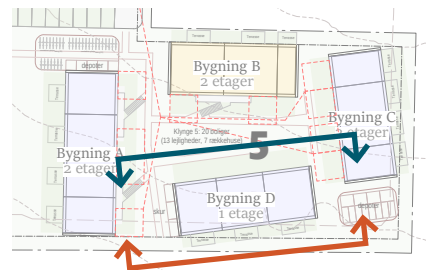
↑↑ Klynge 5 Bygning C: Østfacade

FACADE PRINCIPPER

PRIVATE RÆKKEHUSE



↑↑ Klynge 5 Bygning D: Nordfacade

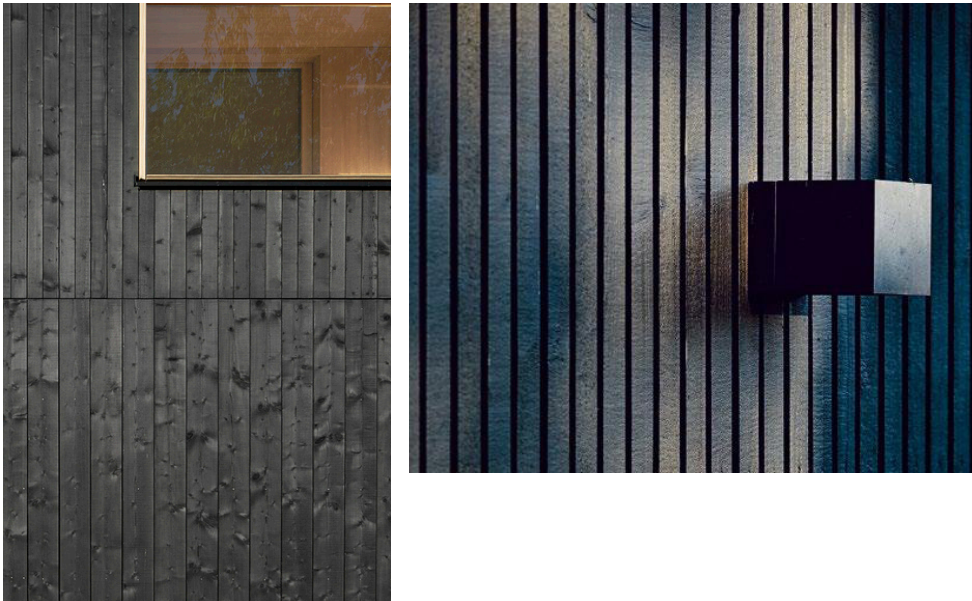


Teglfacade: mørkegrå / sorte nuancer med lyse vinduesprofiler og nicher

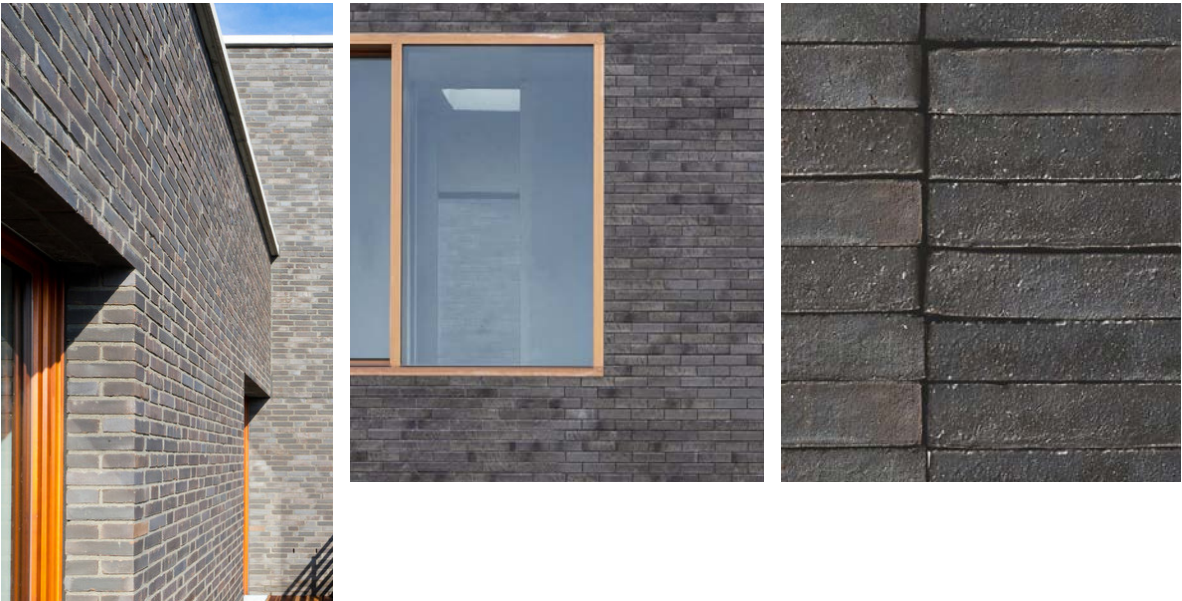
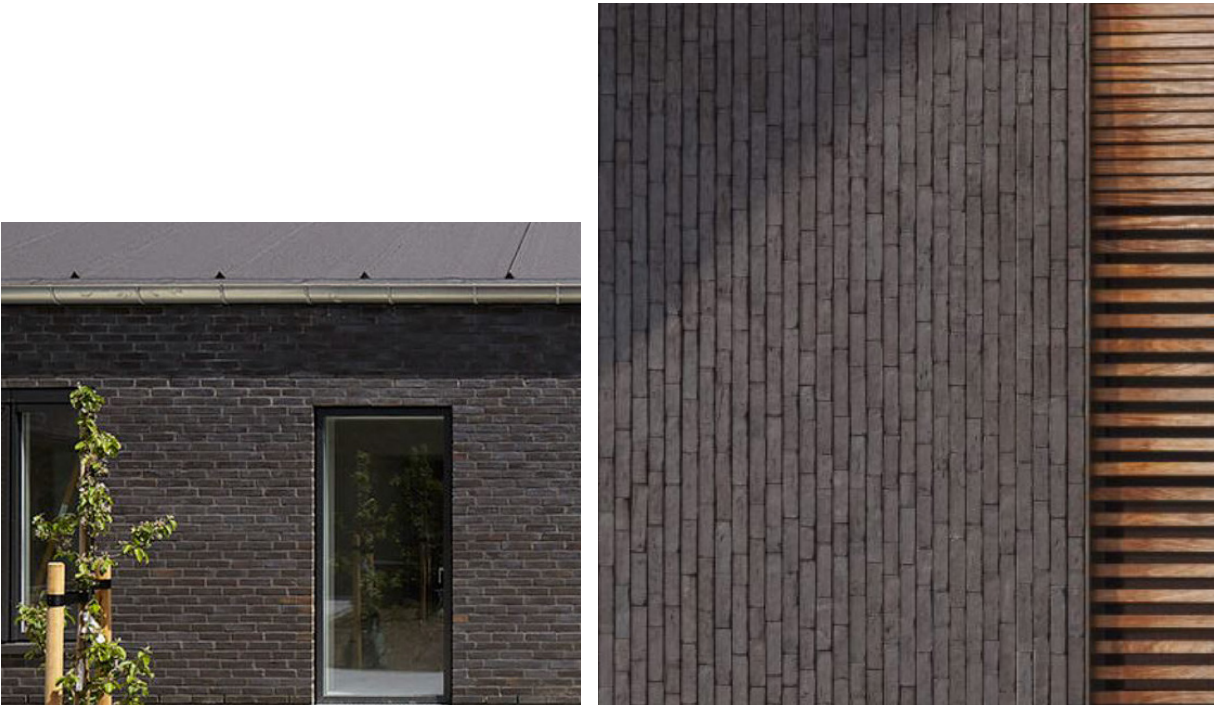


↑↑ Klynge 5 Bygning D: Sydfacade

MATERIALER



TRÆFACADER
Mørke nuancer med lyse vinduesprofiler
og nicher forede i lys træ



TEGLFACADER
Mørkegrå / sorte nuancer med lyse vinduesprofiler
og nicher

NOTE: Copyright / tilladelse til brug af billeder skal afklares inden billedernes anvendelse i lokalplan

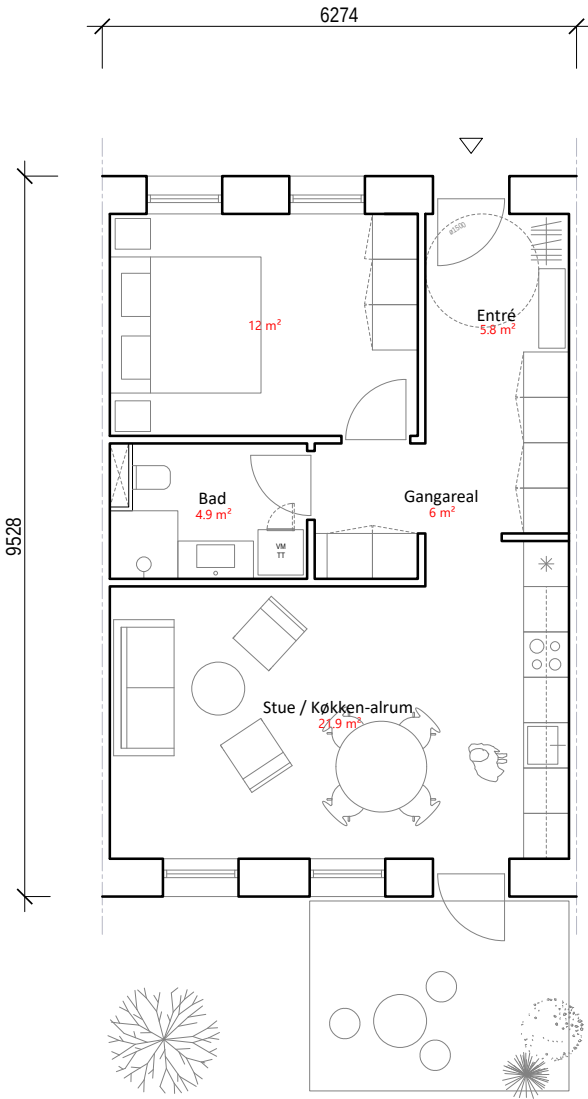
BOLIGPLANER

1:100 A3

Alle boliger er tegnet med fokus på livskvaliteter som dagslys og udsyn til landskabet, graduering af ophold fra offentlig til semi-privat og privat, tilgængelighed, samt balancering af funktion og æstetik.

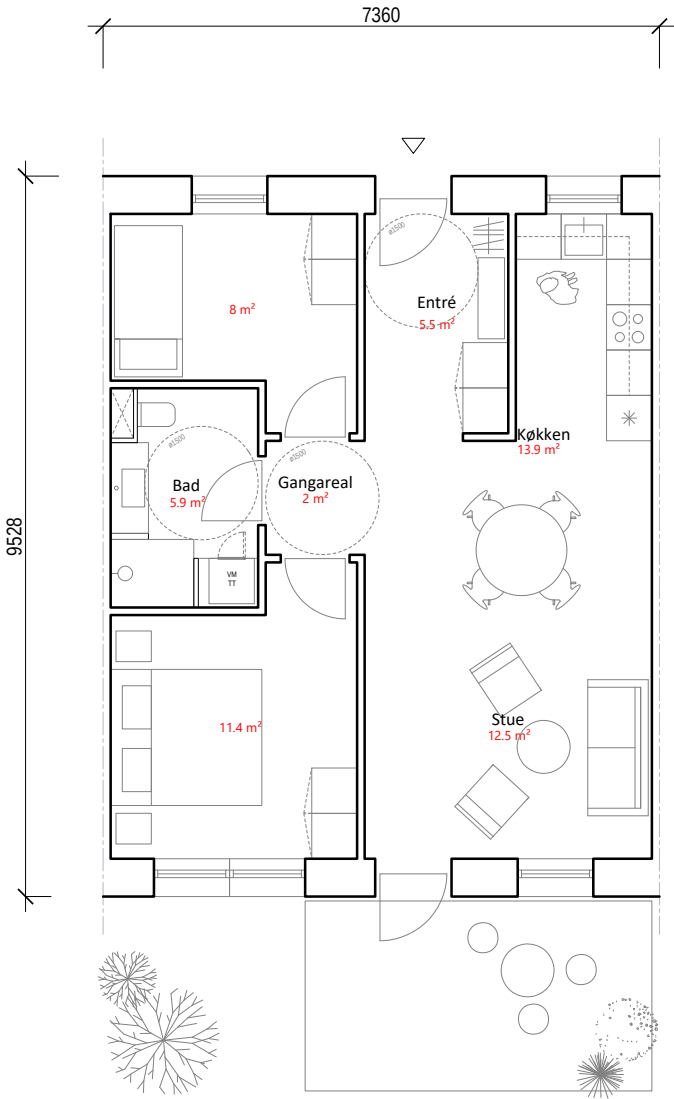
Alle boliger har lys fra mindst 2 sider, og mange har et gennemlyst, gennemgående opholdsrum i form af åbent stue/køkken-alrum. Hovedindgang til boligen sker altid fra gården, for at aktivere fællesskabet i hver enkelt klynge. En mere privat terrasse eller evt. altan på 1.sal på modsatte side mod landskabet giver mulighed for mere privat ophold.

Ordentlig plads i badeværelser og opbevaringsmuligheder er med til at fremtidssikre boligerne, med henblik på de mange familiekonstellationer der forekommer. Effektiv udnyttelse af arealerne med fokus på brugbare opholdsarealer fremfor spildplads til glæde for beboerne.



Boligtype
Kode
Brutto m²

A - Lille
AA2v
65 m²



B - Mellem
AB3v
76,3 m²

	Boligtype	Boliger (antal)
Almene Uden Anvisningsret	A - Lille	18
	B - Mellem	20
	C - Stor	22
	D - Mellemstor	14
Almene Med anvisningsret	E - Ungdomsbolig	7
	F - HC venlig	4
	G - Senior bfs bolig	16
	Senior Fælleshus	2

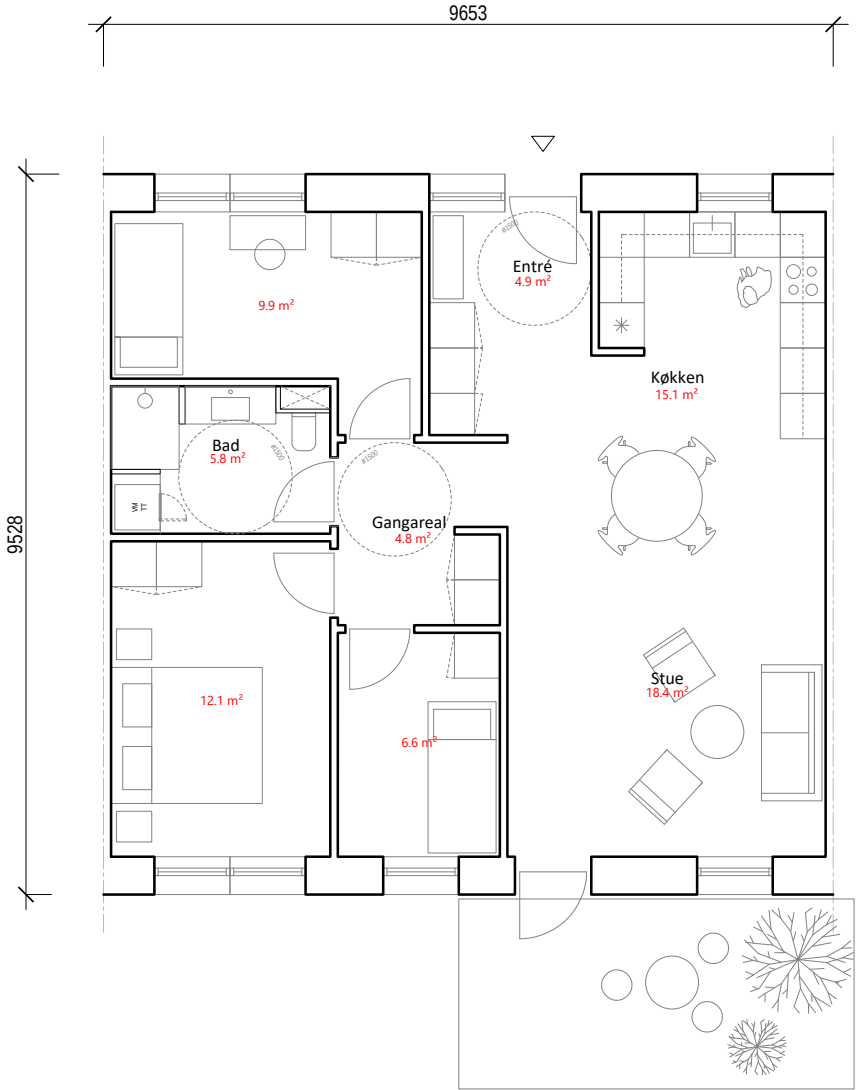
	Boligtype	Boliger (antal)
Private boliger Leje og eje	H - Rækkehus	4
	I - Rækkehus	2
	J - Rækkehus	18
	K1 - Rækkehus	9
	K2 - Rækkehus	9
	L - Rækkehus 2 etager	19
	M - Lejlighed (plan som H)	12
	N - Lejlighed (plan som I)	16

BOLIGPLANER

1:100 A3



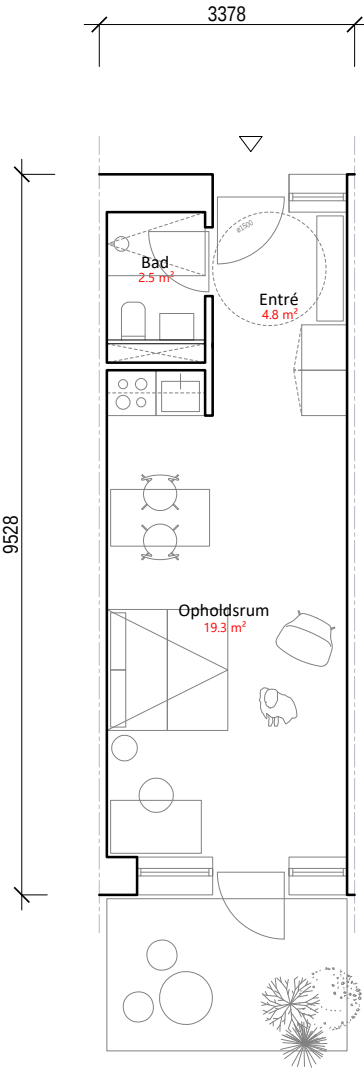
C - Stor
AC5v
115 m²



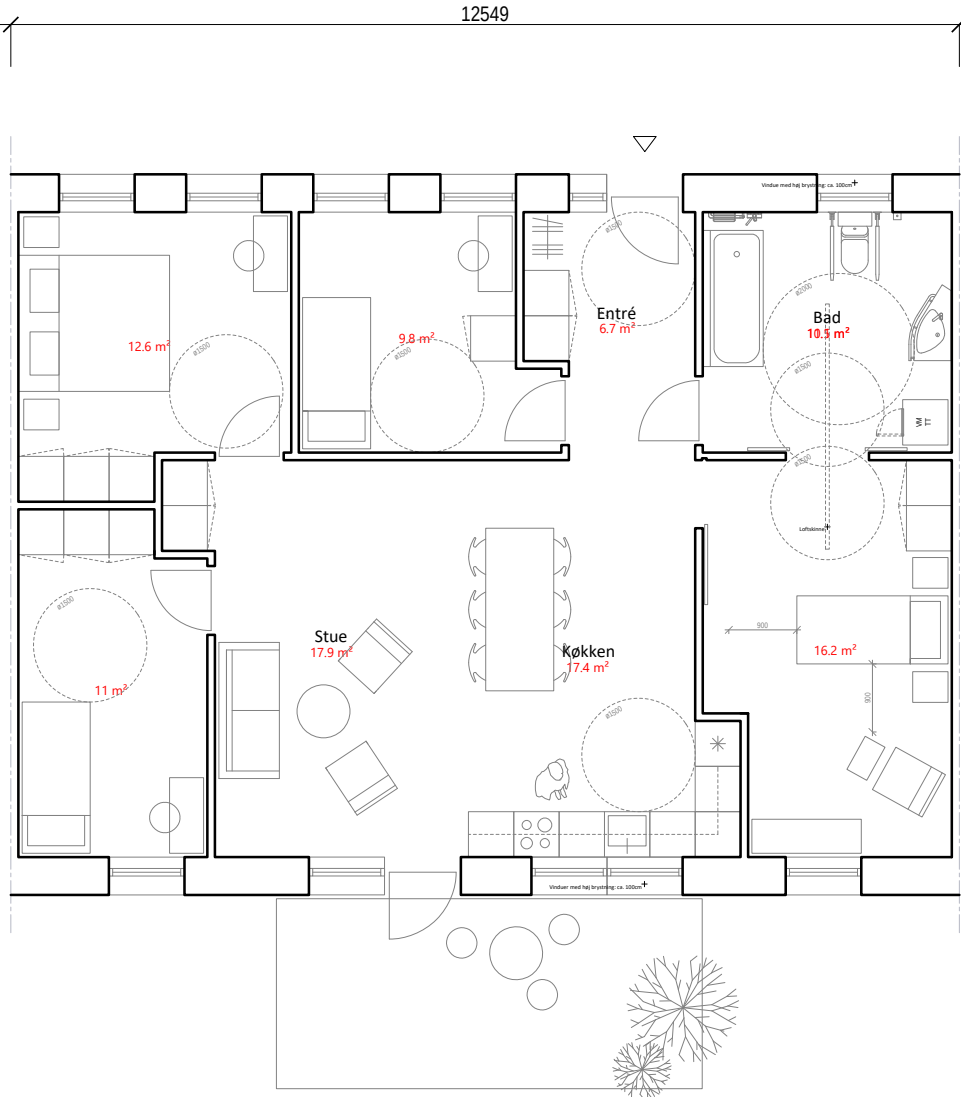
D - Mellemstor
AD4v
100 m²

Boligtype			Boligtype		
Boliger (antal)			Boliger (antal)		
Almene Uden Anvisningsret	A - Lille	18	Private boliger Leje og eje	H - Rækkehus	4
	B - Mellem	20		I - Rækkehus	2
	C - Stor	22		J - Rækkehus	18
	D - Mellemstor	14		K1 - Rækkehus	9
Almene Med anvisningsret	E - Ungdomsbolig	7		K2 - Rækkehus	9
	F - HC venlig	4		L - Rækkehus 2 etager	19
	G - Senior bfs bolig	16		M - Lejlighed (plan som H)	12
	Senior Fælleshus	2		N - Lejlighed (plan som I)	16

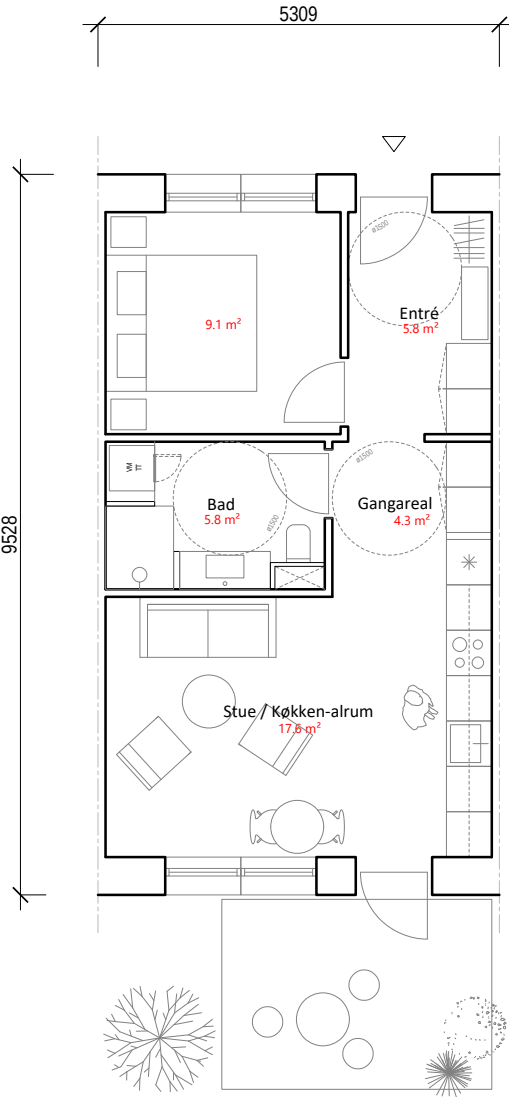
BOLIGPLANER
1:100 A3



E - Ungdomsbolig
AE1v
35 m²



F - HC Venlig
AF5v
130 m²

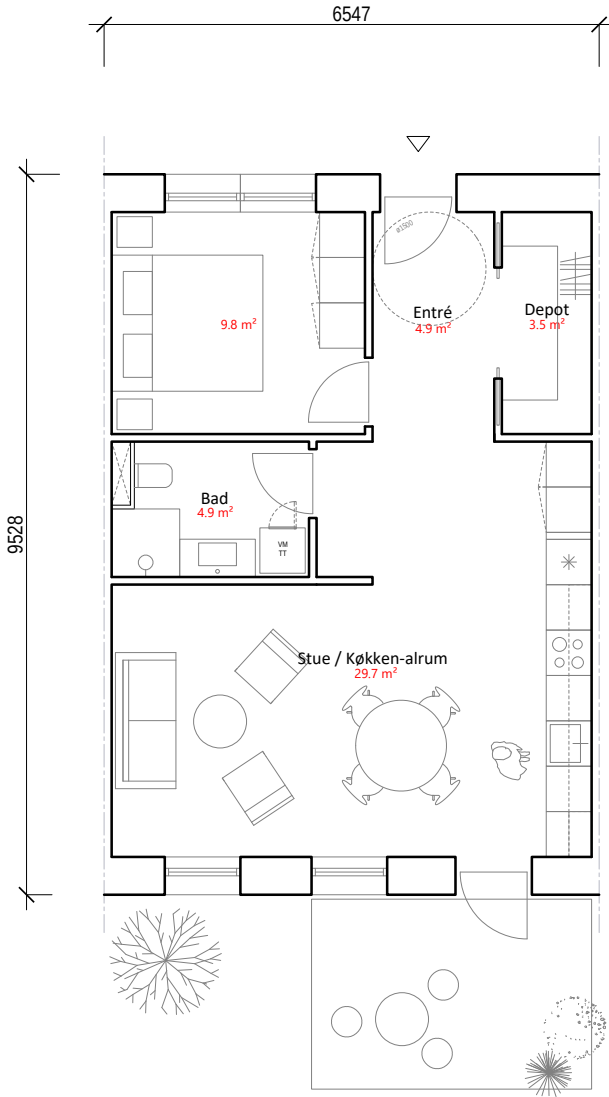


G - Senior Bofælleskab Bolig
AG2v
55 m²

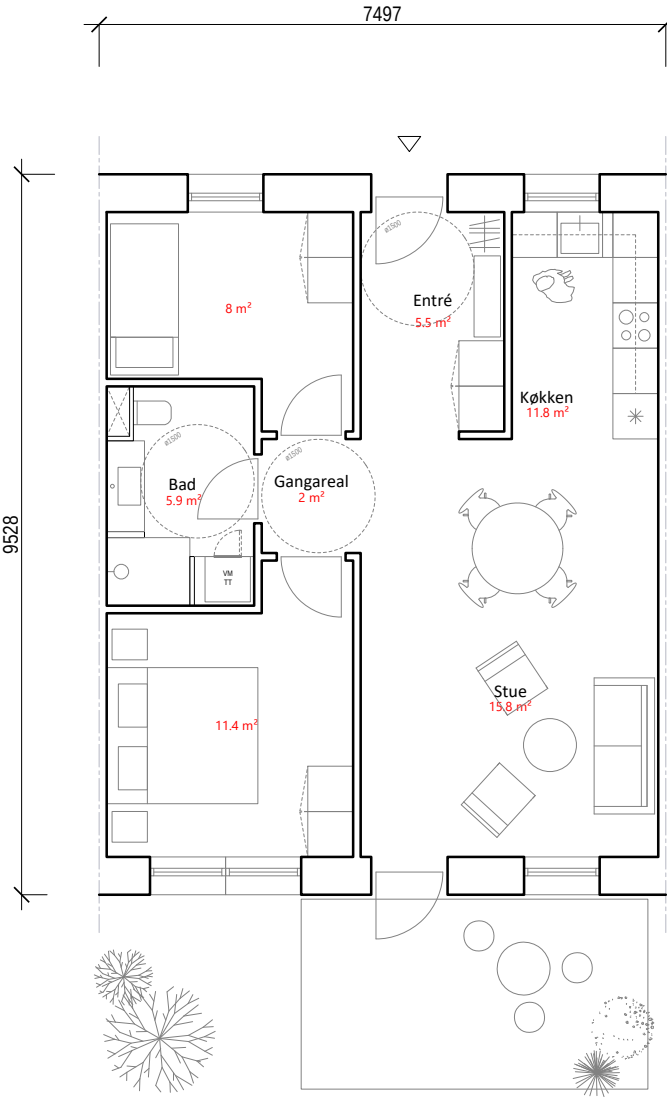
Boligtype		Boliger (antal)
Almene Uden Anvisningsret	A - Lille	18
	B - Mellem	20
	C - Stor	22
	D - Mellemstor	14
Almene Med anvisningsret	E - Ungdomsbolig	7
	F - HC venlig	4
	G - Senior bfs bolig	16
Senior Fælleshus		2

Boligtype		Boliger (antal)
Private boliger Leje og eje	H - Rækkehus	4
	I - Rækkehus	2
	J - Rækkehus	18
	K1 - Rækkehus	9
	K2 - Rækkehus	9
	L - Rækkehus 2 etager	19
	M - Lejlighed (plan som H)	12
	N - Lejlighed (plan som I)	16

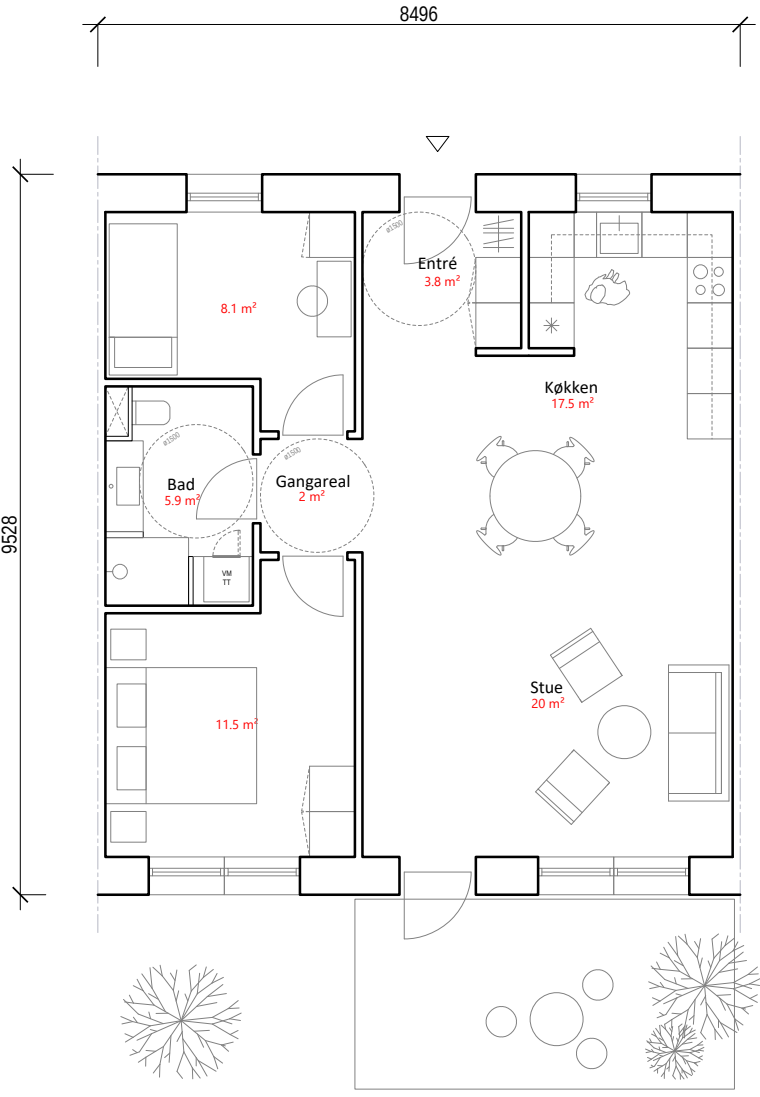
BOLIGPLANER
1:100 A3



H - Rækkehus (M - Lejlighed)
PH2v
65,5 m²



I - Rækkehus (N - Lejlighed)
PI2v
75 m²



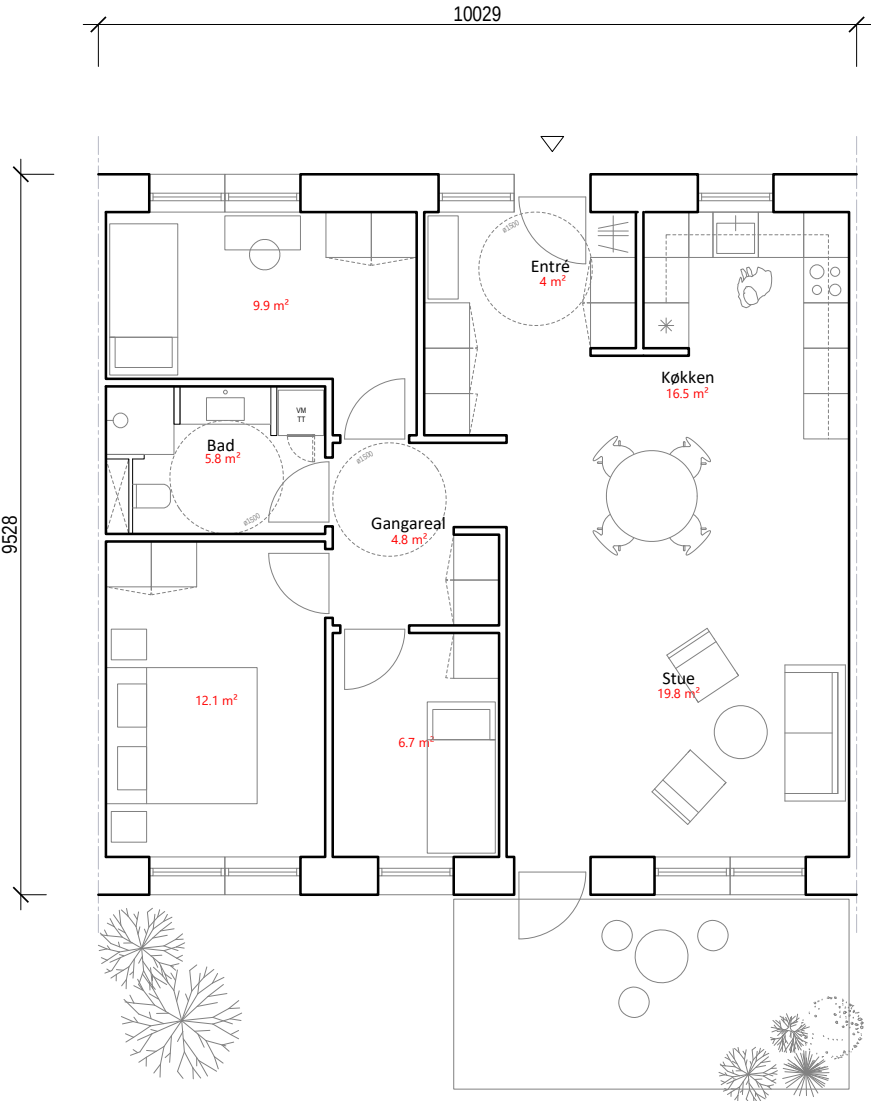
J - Rækkehus
PJ3v
85 m²

NOTE: Private lejligheder i gavlen har mulighed for gavlvindue - se i øvrigt byggeprogram

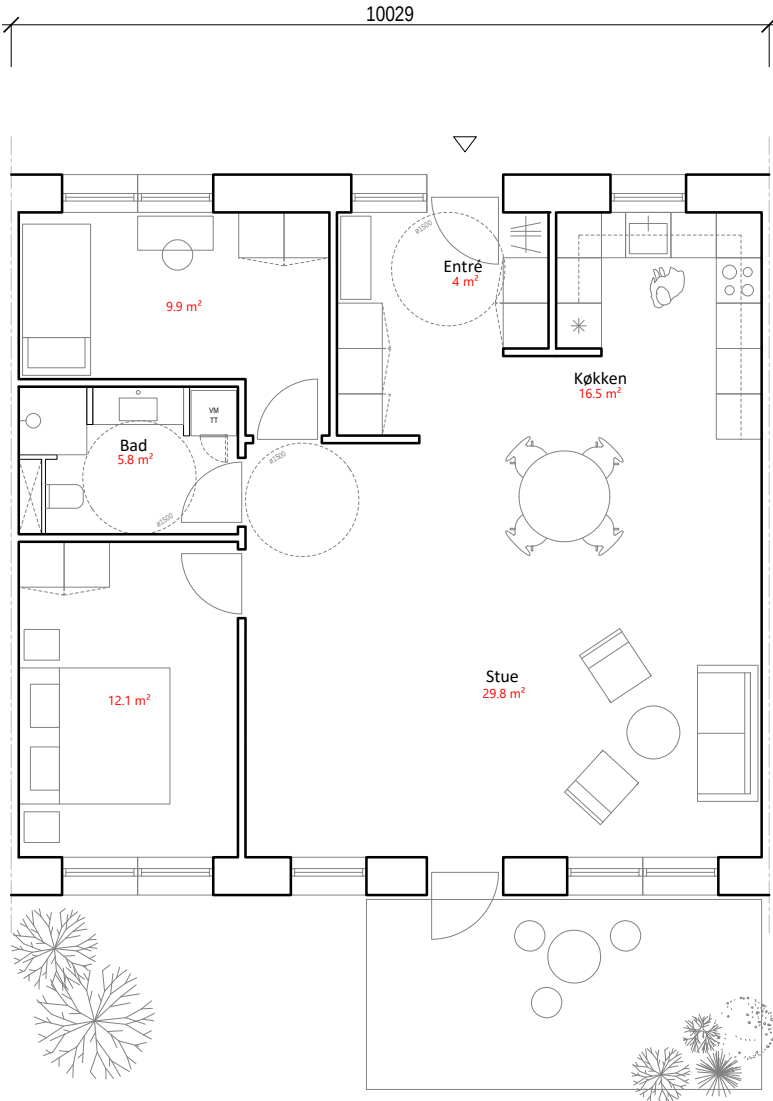
Boligtype			Boligtype		
Boliger (antal)			Boliger (antal)		
Almene Uden Anvisningsret	A - Lille	18	Private boliger Leje og eje	H - Rækkehus	4
	B - Mellem	20		I - Rækkehus	2
	C - Stor	22		J - Rækkehus	18
	D - Mellemstor	14		K1 - Rækkehus	9
Almene Med anvisningsret	E - Ungdomsbolig	7		K2 - Rækkehus	9
	F - HC venlig	4		L - Rækkehus 2 etager	19
	G - Senior bfs bolig	16		M - Lejlighed (plan som H)	12
	Senior Fælleshus	2		N - Lejlighed (plan som I)	16

BOLIGPLANER

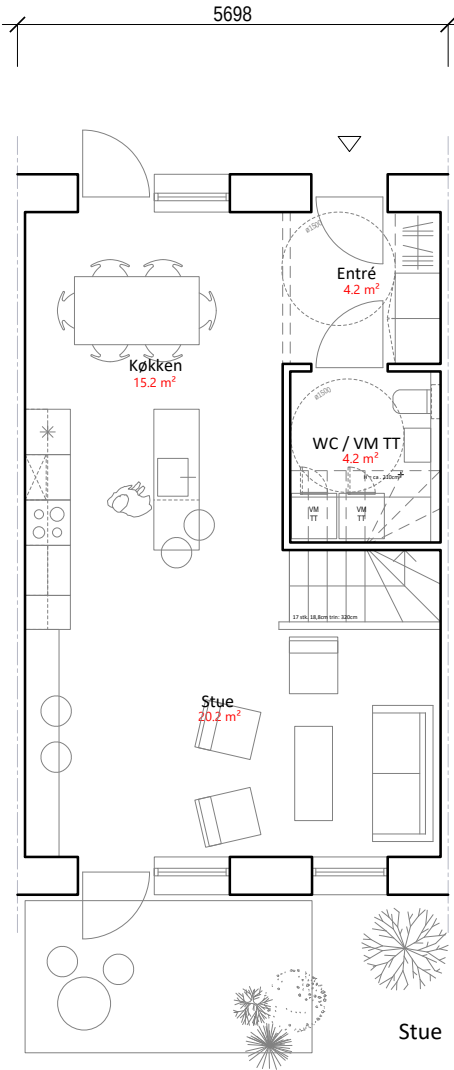
1:100 A3



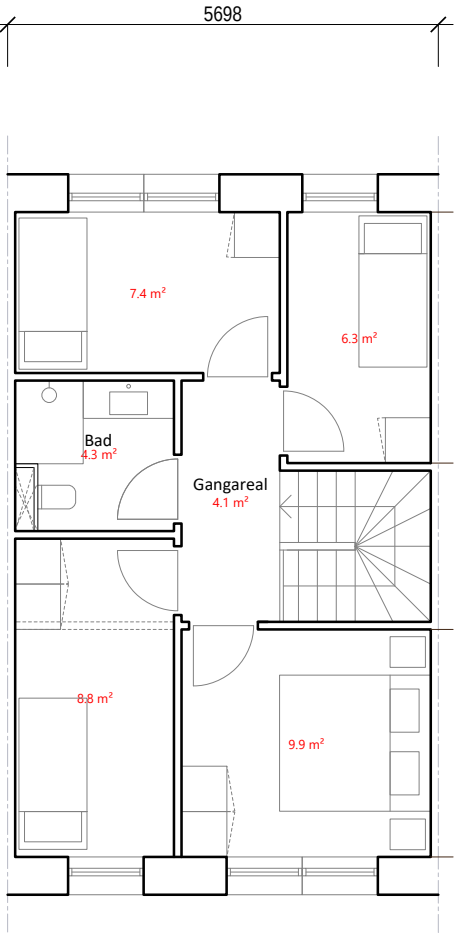
K1 - Rækkehus
PK4v
100,3 m²



K2 - 3v Rækkehus
PK3v
100,3 m²



L - Rækkehus 2 etager
PL5v
114 m²



1.sal

NOTE: Private lejligheder i gavlen har mulighed for gavlvindue - se i øvrigt byggeprogram

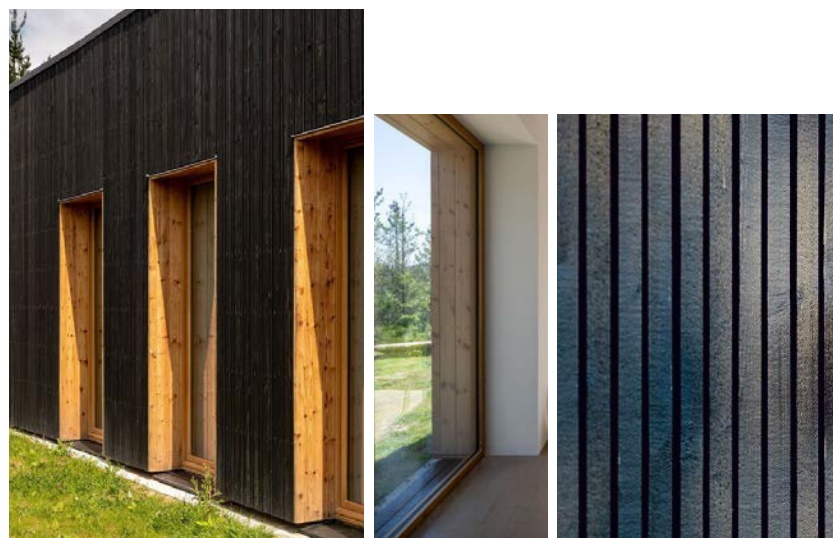
Boligtype			Boligtype		
Boliger (antal)			Boliger (antal)		
Almene Uden Anvisningsret	A - Lille	18	Private boliger Leje og eje	H - Rækkehus	4
	B - Mellem	20		I - Rækkehus	2
	C - Stor	22		J - Rækkehus	18
	D - Mellemstor	14		K1 - Rækkehus	9
Almene Med anvisningsret	E - Ungdomsbolig	7		K2 - Rækkehus	9
	F - HC venlig	4		L - Rækkehus 2 etager	19
	G - Senior bfs bolig	16		M - Lejlighed (plan som H)	12
	Senior Fælleshus	2		N - Lejlighed (plan som I)	16

FÆLLESHUS - CENTRALT

1:100 A3

Det centralt placerede fælleshus, der deles af alle beboere i bebyggelsen, understreges med den runde form uden for- eller bagsider, der henvender sig til alle sider.

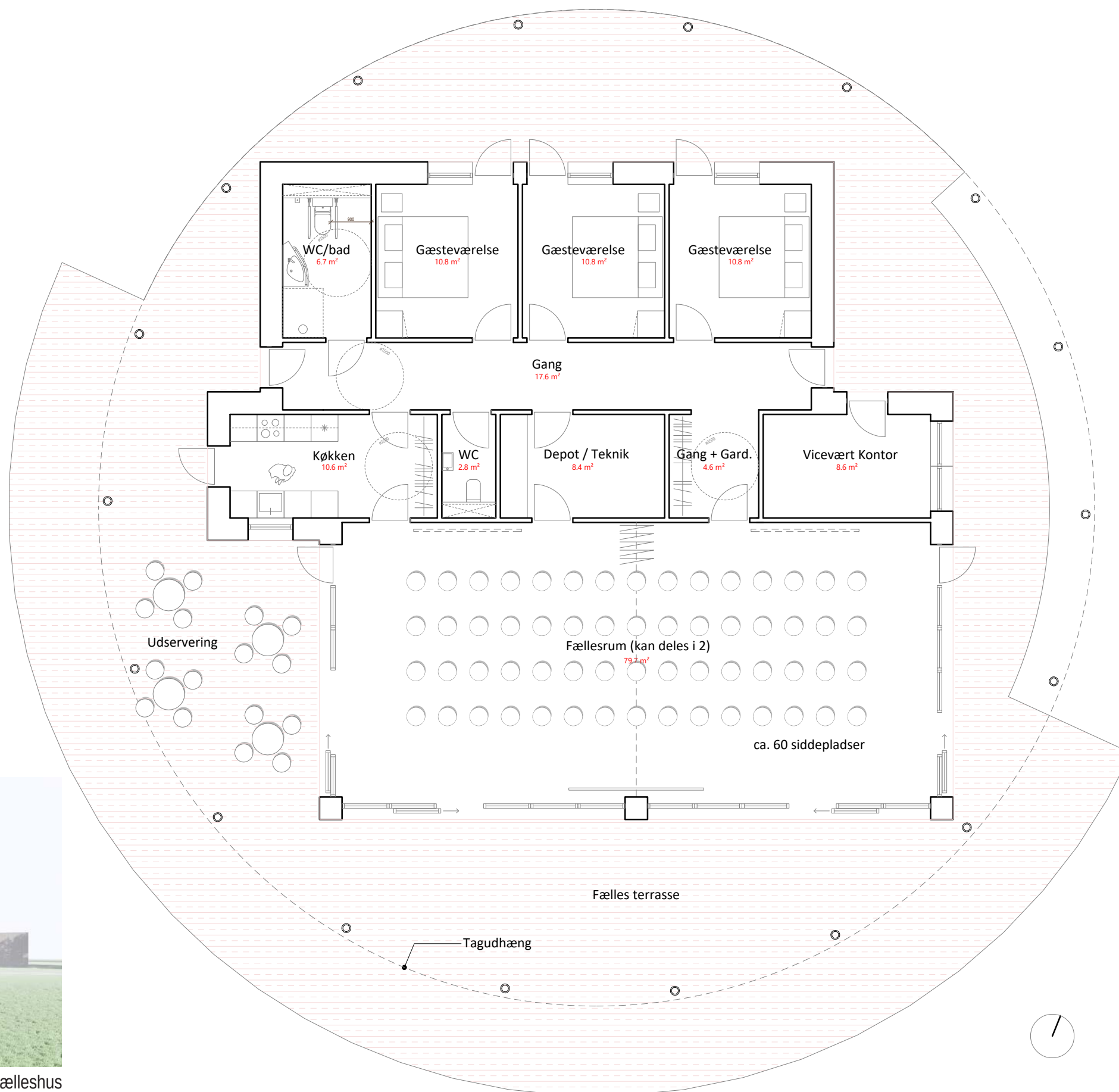
Et fællesrum med flot udsigt over fællestorvet der kan deles giver fleksibilitet og skaber smukke rammer for forskellige sociale aktiviteter. En halv-overdækket, syd- og vestvendt terrasse inviterer til udendørsophold året rundt. Et køkken med adgang til terrassen og 3 gæsteværelser med WC/bad ligger op til både større sammenkomster, fællesspisning, fester, møder og alle former for mindre sociale arrangementer.



Referencer: facade i sort træ, som almenboligerne



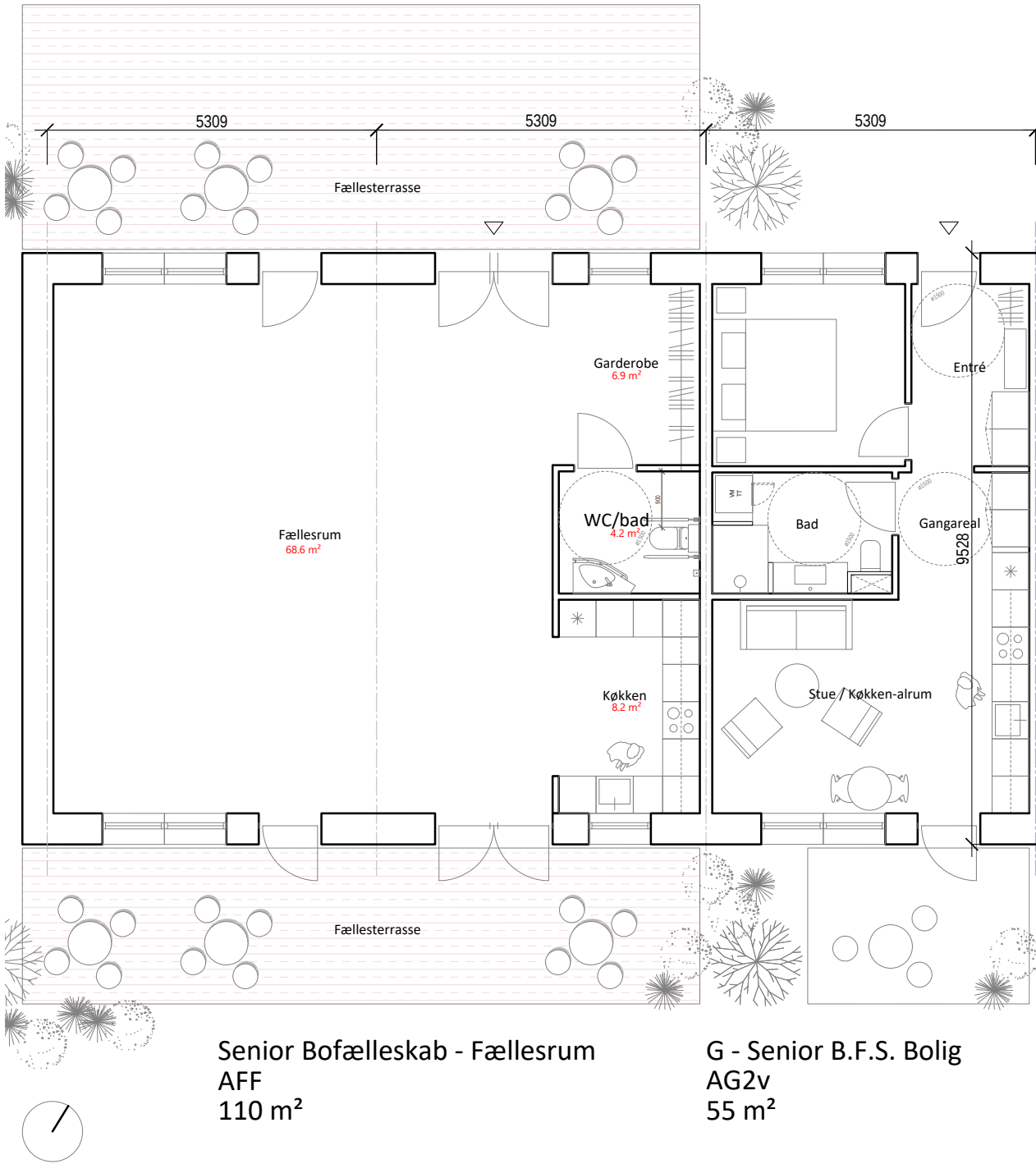
3d illustration: fælleshus



FÆLLESHUS - SENIORBOFÆLLESSKAB

1:100 A3

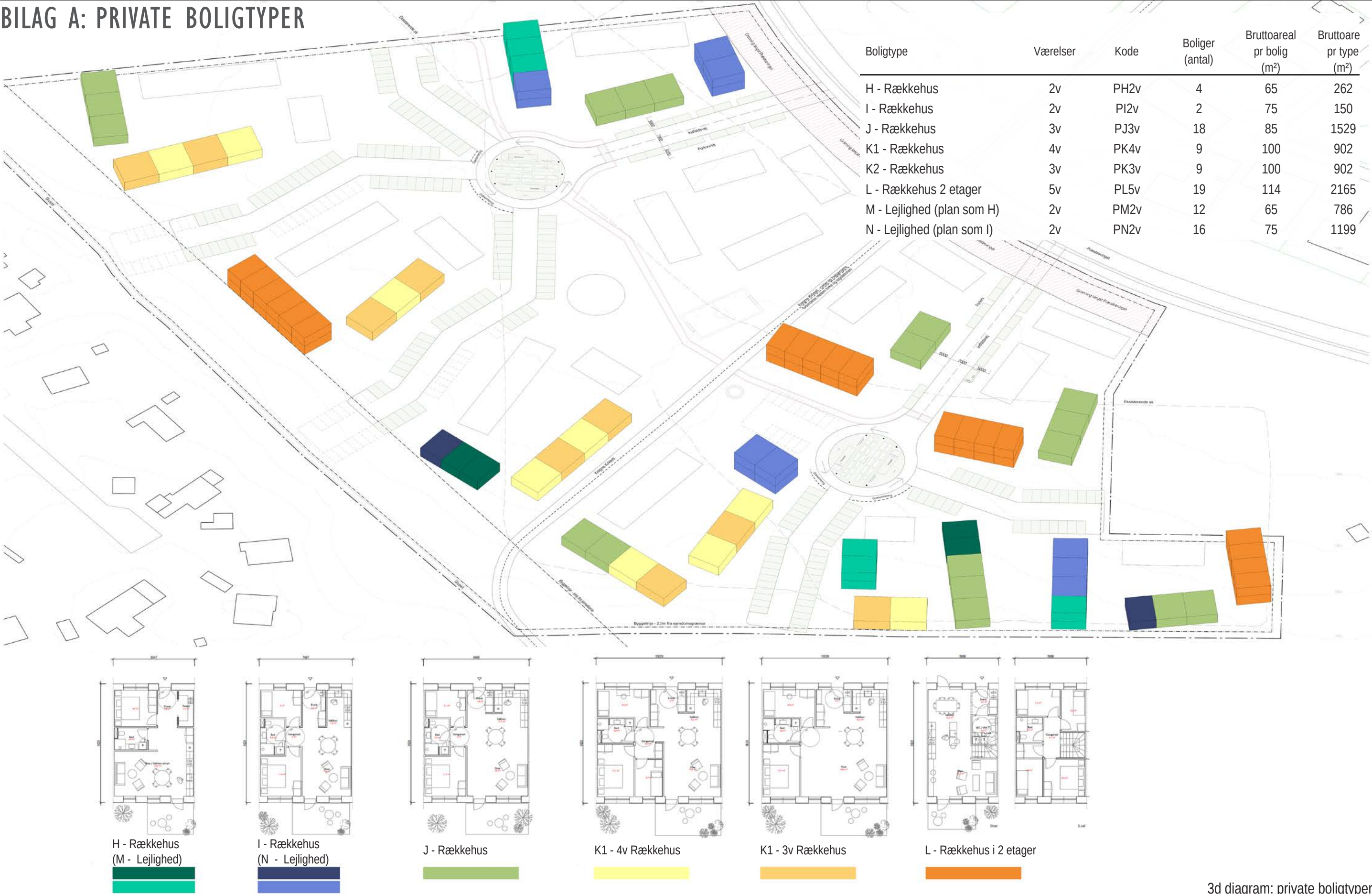
Et fællesrum tilhørende Seniorbofællesskabet etableres i en af længerne ved Klynge 2, i størrelse med 2 senior boliger lagt sammen. Indgang, tilgængelig WC og køkken ligger i en side ved indgangen, hvilket friholder resten af arealet til et fleksibel multi-rum. Terrasser til begge sider samt kig til landskabet giver et flot baggrund for sociale arrangementer skræddersyet til Seniorbofællesskabet.





Perspektiv ved indfaldsvej / grønningen langs Præstesvinget

BILAG A: PRIVATE BOLIGTYPER



3d diagram: private boligtyper