

Faglig oplæg om bebyggelse og anvendelse

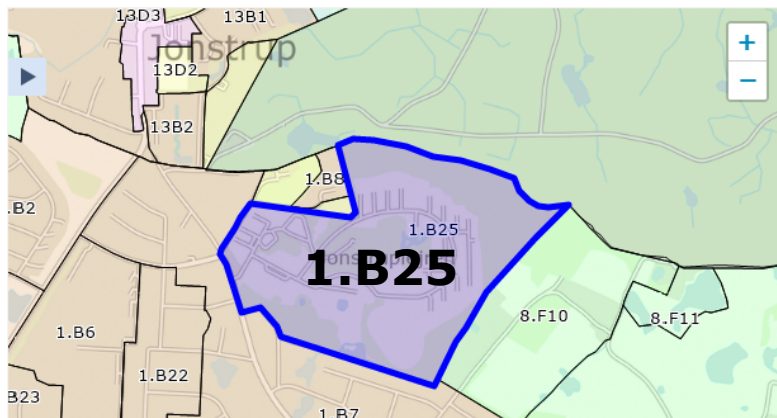
Workshop i Jonstruplejren, den 15. september 2021





Bebyggelse og anvendelse

- Hvad der står der i rammen for fremtidige lokalplaner i dag?
- Bebyggelsens omfang
- Bebyggelsens udtryk
- Stedets karakteristika
- Inspiration fra andre steder
- Spørgsmål til debat



ANVENDELSE

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **boligområde**

ZONESTATUS

Planlagt zone er **byzone**

BEBYGGELSESMOMFANG

Maksimal bebyggelsesprocent er **25%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **3**

UDSTYKNING

Rammen regulerer ikke udstykning

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der skal planlægges for et varieret udbud af boligbebyggelse. Der kan endvidere planlægges for erhverv og offentlige formål.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området under eet. Den endelige fastsættelse af bebyggelsesprocent for de enkelte ejendomme forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg med nye bestemmelser om grundstørrelser og bebyggelsesmuligheder mv.
3. De eksisterende naturværdier skal sikres bevaret og kan udvikles til at være attraktive rekreative arealer for de nye boligbebyggelser og samtidig være en gevinst for den omkringliggende bydel. Der skal blandt andet sikres gode forbindelser gennem området især til den tilgrænsende skov.
5. Den eksisterende vejstruktur betragtes, som en værdi for området, der skal søges bevaret.
6. Rammeområdet ligger i dag i landzone og skal i forbindelse med lokalplanlægning overføres til byzone.

Bebyggelsens omfang

Den maksimale udnyttelsen angives enten som en bebyggelsesprocent eller i kvadratmeter

Bebyggelsesprocenten

Den procentdel af grundens areal, som det samlede areal af bebyggelsen på grunden må udgøre. Bebyggelsesprocenten angiver, hvor meget areal du må bygge ift. grundens størrelse. Alt, hvad der er bygget på grunden, tæller med, når man skal udregne, hvad bebyggelsesprocenten er.

Bebyggelsens maksimale omfang beregnet ud for nuværende ramme

$300.000 \text{ kvm} \times 0,25 = 75.000 \text{ kvm}$

Jonstruplejren er i dag bebygget svarende til en bebyggelses% på 8.

Bebyggelsens udtryk

Skal Jonstruplejren ligne lokalområdet?
Eller skal det have sit eget udtryk?

Parcelhuse

**Boliger i et plan +
udnyttelig tagetage**

**Store grunde. Ingen
fællesarealer**

**Vandhuller / moser / søer
ligger i haverne**

Bebyggelsens udtryk

Skal Jonstruplejren ligne lokalområdet?
Eller skal det have sit eget udtryk?

Kædehuse

Op til to etager +
udnyttelig tagetage.
Små haver, store fælles
arealer med småsøer.

Kompakt bebyggelse, hvor
der må bygges. Friarealer
friholdt for bebyggelse.

Fælleshuse



Hvad kan man lade sig inspirere af? Stedets karakteristika

- Skovens tilstedeværelse
- De enkeltstående træer og trægrupper
- Terrænet og mosehullerne



Hvad kan man lade sig inspirere af? Stedets karakteristika

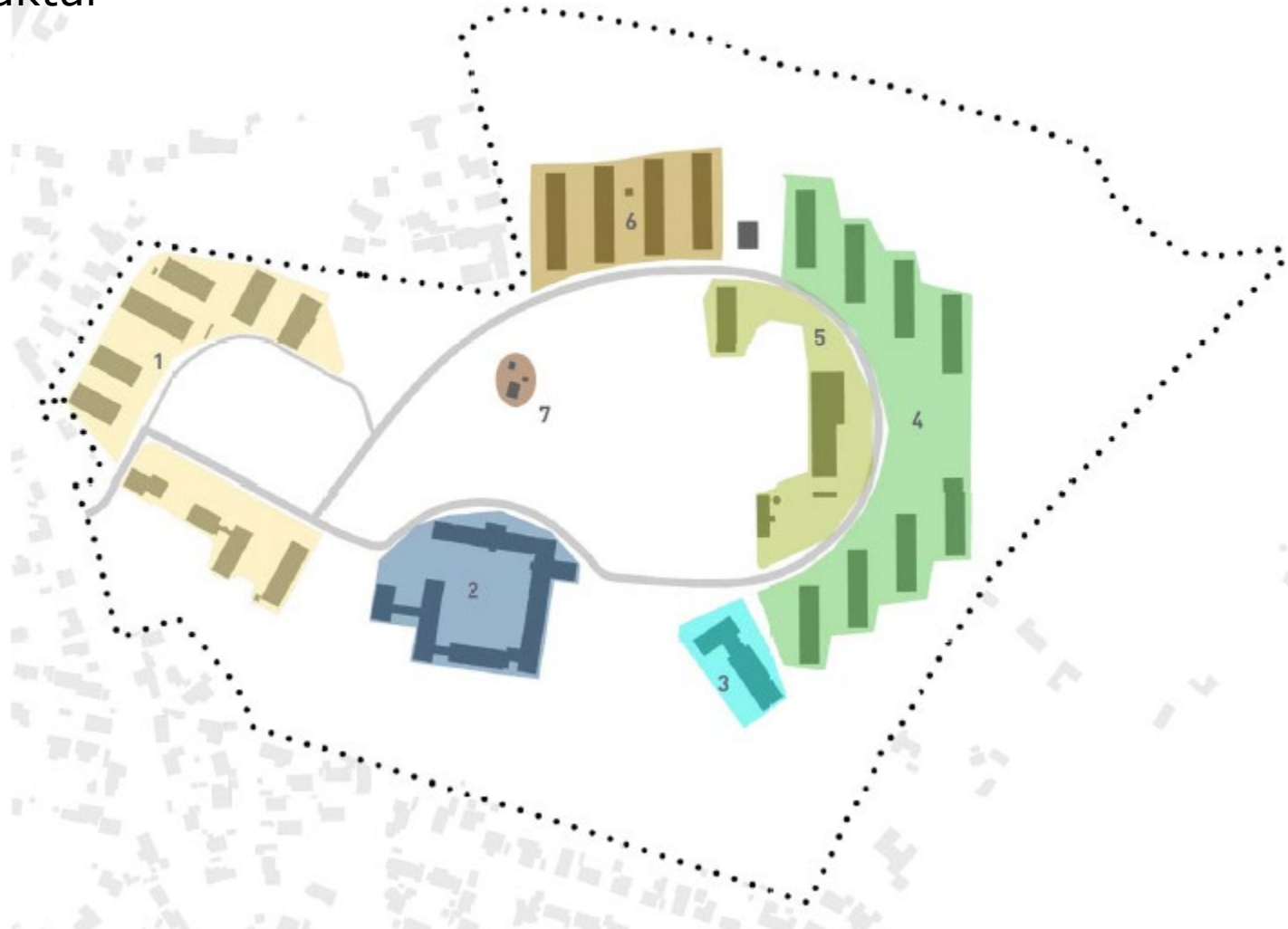
**Bygningernes
placering i
landskabet
- og placering i
forhold til vejen**



Inspiration fra eksisterende bebyggelsesstruktur

EKSISTERENDE BEEYGGELSE

- 1. Byporten
- 2. Gården
- 3. Sportsområdet
- 4. Bakkebyen
- 5. Fællesskabet
- 6. Plateauet
- 7. Huset i skoven



Inspiration fra andre steder

Frikøbing, Hvalsø www.frikoebing.dk



21
HUSSTANDE



68
PERSONER



13
KATTE



4
HUNDE



156
FÆLLESSPISNINGSDAGE OM
ÅRET

VI SIGER JA TIL



ET LIV SAMMEN MED ANDRE

Vi tror på at mange drømme
bedst realiseres igennem fælles
fokus og indsats, – samtidig
med respekt for forskellighed og
familiernes privatliv



FÆLLES ARBEJDSDAGE

Hvor vi sammen gør Frikøbing til
et endnu bedre sted at bo



FÆLLESSPISNING

Tre dage om ugen, hvor vi
skiftes til at lave mad og rydde
op. Alle bidrager og man kan frit
vælge om man vil spise med.



FÆLLES BESLUTNINGER

Store beslutninger træffes til
generel forsamlinger eller
fællesmøder. Mindre beslutninger
træffes direkte i nogle af vores
mange arbejdsgrupper



Inspiration fra andre steder

Frikøbing, Hvalsø www.frikoebing.dk



21
HUSSTANDE



68
PERSONER

VI SIG



ET LIV SAMMEN MED ANDRE

Vi tror på at mange drømme
bedst realiseres igennem fælles
fokus og indsats, – samtidig
med respekt for forskellighed og
familiernes privatliv



FÆLLES ARBEJDSDAGE

Hvor vi sammen gør Frikøbing til
et endnu bedre sted at bo

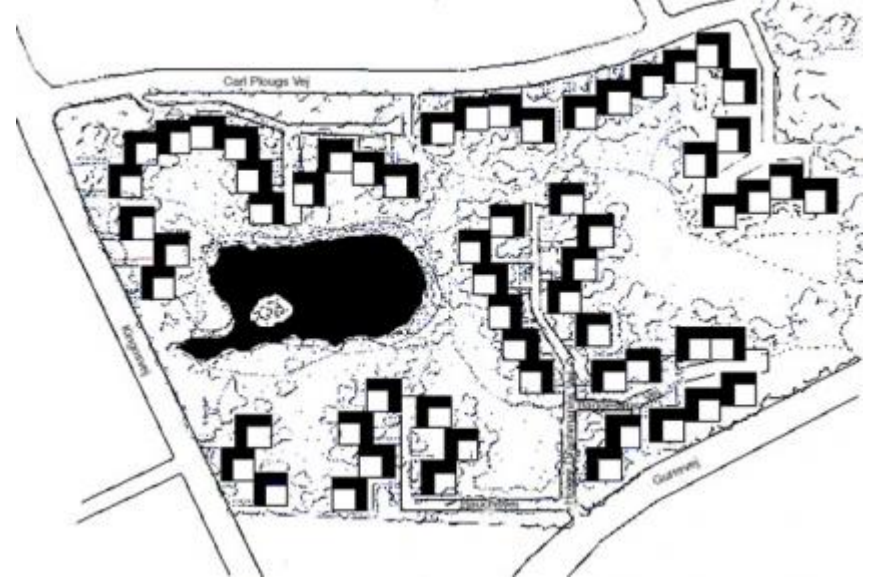
vælge om man vil spise med.

fællesmøder. Mindre beslutninger
træffes direkte i nogle af vores
mange arbejdsgrupper



Inspiration fra andre steder

Romerhusene, Helsingør
www.romerhusene.dk/



Inspiration fra andre steder

Strandpromenaden, Helsingør
www.kronborgstrand.dk



Spørgsmål til drøftelse – om bebyggelsen og anvendelse

- Hvilken type boliger skal der planlægges for? Målgruppe?
- Hvad er områdets karakteristika? Kan området inddeles i flere karakterer?
- Hvilken bebyggelse vil passe til området? Hvordan bør bebyggelsen placeres i området?
- Hvor meget vægt skal der lægges på fællesskab i området?
- Bør området også anvendes til andet end boliger? Hvorfor?
- Kan nogle af de eksisterende bygninger benyttes i fremtiden – og til hvad?
- Skal området være åbent for andre end de kommende beboere?