

# BRIKKEN



UDVIKLINGSPLAN  
FOR  
STØVRING ÅDALE  
● FEB. 2019



# INDHOLD

INTRO	4
VISION	4
INTRODUKTION TIL UDVIKLINGSPLANEN	4
AREALDISPONERING - PROJEKTOMRÅDET	6
<b>FYSISK PLAN</b>	<b>8</b>
DEN INTEGREREDE OG INTEGRERENDE BYDEL	8
<b>JERNBANEGADEKVARTERET</b>	<b>10</b>
DISPOSITIONSPÅN	11
<b>SØKVARTERET</b>	<b>12</b>
SOCIALE BYRUM	13
DEN GRØNNE BYDEL	13
<b>SKOVKVARTERET</b>	<b>14</b>
AREALDISPONERING - STATIONSOMRÅDET	16
<b>STRATEGIPLAN</b>	<b>18</b>
PROJEKTUDVIKLINGSSELSKAB ELLER EJ?	18
STØVRINGENSERNE BYDEL	18
TRIN FOR TRIN - EN NY BYDEL KICKSTARTES	19
<b>STØVRINGEN</b>	<b>20</b>
<b>BRIKKEN</b>	<b>22</b>
<b>ETAPE- OG TIDSPLAN</b>	<b>24</b>
ETAPER	24
BYGNINGSMASSENS SAMMENSÆTNING	25

Udarbejdet af

**ARKPLAN**  
BYPLAN- & LANDSKABSARKITEKTER



Underrådgiver

 **PROJEKT GRUPPEN**

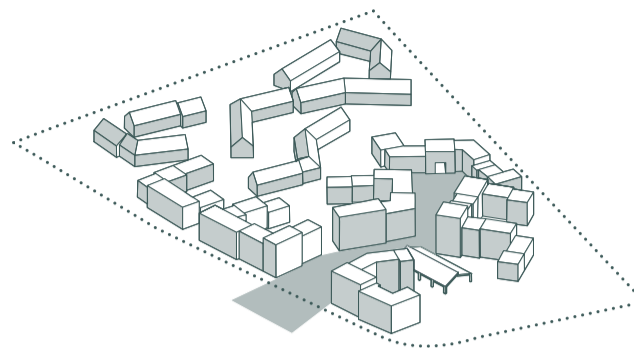
# BRIKKEN

## INTRO

I november 2018 blev projektet "Brikken" valgt som vinder af "udviklingsplanen Støvring Ådal".

I perioden fra nov. 2018 frem til feb. 2019 er projektet blevet videreudviklet i et samarbejde mellem Rebild Kommune, Arkplan, LE34 og Projektgruppen.

Det efterfølgende materiale er et resultat af samarbejdet.



## VISION

### HOVEDGREBET

Hovedgrebsmappens fire overskrifter har dannet udgangspunkt for arbejdet med udviklingsplanen BRIKKEN:

"BRIKKEN binder Støvrings rekreative og urbane struktur og kvaliteter sammen"

"Mødet mellem natur og by skaber attraktive byrum og opholdsarealer."

"Kvarterdannelse skaber identitet, sociale kvaliteter og fleksibilitet i byudviklingen."

"Brikken i BRIKKEN - landmark, skala, oplevelser og identitet."

### ...OG VISIONEN

Med ovenstående temaer som retningsgivere er det visionen, at der inden for projektområdet skabes en ny bebyggelse med boliger, oplevelser og byrum som Støvring ikke har i dag. Den nye bydel skal tilbyde en stemning, atmosfære samt funktioner, der tiltrækker folk fra hele byen. Med udviklingsplanen BRIKKEN etableres et bymiljø, der bliver et plus for hele Støvring.

Den nye bydel skal give karakter til Støvring øst for jernbanen. Det er sammensætningen af funktioner og bybebyggelsen i sig selv, der skal være byens landmark. Den nye bydel sætter retningen og standarden for byudviklingen i hele Støvring.

## INTRODUKTION TIL UDVIKLINGSPLANEN

### STYRKELSE AF HANDEL OG BYLIV

Den oprindelige banegård lukkede i 1974 og stationen åbnede først igen som trinbræt i 2003. Udviklingen af Støvrings bymidte er derfor fortrinsvist sket omkring Hobrovej.

Med udviklingsplanen BRIKKEN forlænges Jernbanegades byrum på tværs af banen og skaber en ny, tæt bydel indenfor projektområdet.

Støvring vokser eksplosivt øst for jernbanen. Udviklingsplanen BRIKKEN forbinder ikke blot bymidten og byudviklingsområderne, de bygges sammen. Støvring øst for jernbanen integreres med den øvrige by, hvilket vil være med til at styrke bylivet og handlen generelt i byen.

### NYE RUMLIGHEDER

Støvring har den klassiske stationsbys struktur. Fra udgangspunktet nord for Mastrup Bæk er stationsbyen vokset frem omkring den gamle landevej, Hobrovej, og den snorlige Jernbanegade, der forbinder landevejen med stationen. Med udviklingsplanen BRIKKEN planlægges en ny bydel med rumlige kvaliteter, der ikke almindeligvis findes i stationsbyen. Bebyggelsesplanen er inspireret af den tætte middelalderbys rumlige kvaliteter med skæve vinkler og varierende bygningsformer og -højder. Dette ses tydeligt på det centrale torv, hvor husene er placeret, så der opstår et præcist og kantet byrum, der i sin udformning understøtter pladsens liv og aktivitet.

### BYDELEN SOM LANDMARK

Det nye byområde tegner byen fra jernbanen. Her bindes Støvrings østlige og vestlige bydele sammen. Det er den fysiske, rumlige og arkitektoniske forbindelse, der markerer området og Støvring, og bydelen og forandringerne kommer i sig selv til at fungere som landmark.

Forbindelsen og funktionen som landmark er særligt synligt ved den nye cykel- og gangbro over jernbanen samt den nye bydels tæthed og bygningshøjder, der markerer området for enden af Jernbanegade.

### EN BYDEL AF OG FOR STØVRINGENSERNE

I udviklingsplanen BRIKKEN lægges der op til en høj grad af borgerinddragelse i udviklingen af områdets offentlige funktioner, hvilket eksemplificeres ved de to tiltag: Støvringen og Brikken, som har lagt navn til udviklingsplanen.

Støvringen er en ny rekreativ forbindelse, der planlægges og skabes af byens borgere, institutioner og foreninger med tilknytning til og interesse for forbindelsen. Et vigtigt led i den rekreative forbindelse er Brikken, der vil blive et samlingspunkt for hele byen.

Brikken er et overdækket byrum, fx en stålkonstruktion. Brikken etableres som en åben ramme og således bliver det netværkets og dermed borgernes opgave at fylde rammen ud med aktiviteter og faciliteter.

### EN SIKKER ORGANISATION OG ØKONOMI

Der er i økonomiplanen afsat midler til facilitering af processen bag Støvringen og Brikken samt til etableringen af Brikkens åbne ramme, lige som udgifterne til etablering af bydelens offentlige rum er indeholdt i planen.

Strategiplanen indeholder en redegørelse for den mulige organisation til realisering af udviklingsplanen. Således fastsætter udviklingsplanen BRIKKEN de økonomiske og organisatoriske forudsætninger og rammer for virkeliggørelsen af planens visioner.





Parkeringsområde

Lindealle

Porten

Pavillon

Boliger

Parkeringsområde

Terrasser

Boliger

SKOVKVARTERET

Boliger

Regnvandskøle

Boliger

Parkeringsområde

Støvring Ådale



**JERNBANEGADEKVARTERET**

Landmark  
7 etager

**BRIKKEN**

Åben overdækning

**SØKVARTERET**

**TORVET**

Mulig legeplads  
med rullebane

Mulig Sundhedsus  
i stueetagen

Tagterasse  
med drivhus

Terrasser

Boliger

Cykel- og gangbro

Parkeringsområde

Regnvandsø

Regnvandsø

Parkeringsplads



# FYSISK PLAN

## DEN INTEGREREDE OG INTEGRERENDE BYDEL

### BEBYGGELSESPLANEN

Overordnet set tager bebyggelsesplanen sit udgangspunkt i den middelalderlige bystrukturs kompaktthed, tæthed og uforudsigelighed, hvilket er rumlige oplevelser, som ikke findes i Støvring i dag. Med bebyggelsesplanen skabes en moderne bydel, der er rumligt differentieret, og hvor passager, hjørner, facader m.m. er placeret for at skabe variation i byrummene og i oplevelsen heraf.

Den fysiske plan er det grundlag, som skal skabe gode forhold for bydelens beboere, brugere og gæster. Derfor er der i planen arbejdet med vigtige oplevelsesmæssige parametre som beskyttelse mod trafik, tryghed i området, mulighed for ophold, læ, udfoldelse, aktivitet, skala og æstetik – med andre ord Jan Gehls kvalitetskriterier for gode byrum og et godt liv mellem husene.

Den nye bydel er en homogen enhed – en enhed, der fremstår som en klart defineret ny bydel i Støvring. Samtidig er forskellige landskabsrum og materialer med til at skabe tre kvarterer, der giver variation i bebyggelsen – Jernbanegadekvarteret, Skovkvarteret og Søkvarteret.

### SAMMENBINDINGEN

Centralt i byområdet er det store torv, der med en udbygning vest for banen, binder Støvring sammen på tværs af jernbanen. Torvet vil således fungere som en forlængelse af Jernbanegadens eksisterende gaderum.

Torvet består af et smukt, varieret belægningsmønster bestående af beton, tegl, asfalt og grønne øer. Torvet opdeles i områder, der hver har forskellige funktioner.

Valget og brugen af forskellige materialer er vigtigt for at sikre robusthed i belægningen. Der skiftes herfor mellem forskellige belægningsmaterialer på torvet, så der kun på udvalgte steder bruges bløde materialer som tegl og træ.

### JERNBANEGADE MØDER TORVET

På den vestlige side af jernbanen er det vigtigt, at iscenesætte afslutningen på Jernbanegaden. Jernbanegade løber fra Hobrovej til togstationen, og netop her ved Jernbanegadens afslutning bredes gaderummet ud og der skabes et torv og byrum, der spænder hele vejen over til den nye bydel. På sigt vil der kunne etableres huse omkring torvet på stykket mellem jernbanen og vejen Støvring Ådale. Husene vil nødvendigvis være til erhvervsformål, hvilket vil skabe variation i områdets anvendelse.

For at skabe plads til torvet (stationspladsen) omlægges Borupsallé. Herved sikres samtidig areal nok til, at den nye cykel- og gangbro vil få tilkørsel direkte fra Jernbanegade.

Fra Jernbanegade vil man kunne se den nye bydel, der med en høj bebyggelse i gadens sigtelinje markerer sig som et landmark på den modsatte side af jernbanen.

### BROEN

En ny flot attraktion er på vej til Støvring. Den nye cykel- og gangbro, som etableres over jernbanen, vil blive et arkitektonisk element, der markerer sig i byen.

Fra Jernbanegade bevæger man sig op på broen over banen og ned mod den nye bydel. Af hensyn til cykeltrafikken og behovet for lange ramper gives broen en smuk snoet form, der udover at være en løsning på de tilgængelighedsmæssige udfordringer, giver broen et egenartet og smukt design.

Broen kobles op på de to eksisterende elevatorårne, så disse kan genbruges og bestå som en integreret del af den nye bro. Broen føres henover vejen 'Støvring Ådale' og lander inde i byrummet i Jernbanegadekvarteret.

### KRYDSNINGEN AF VEJEN STØVRING ÅDALE

Vejen Støvring Ådale, der krydser det nye torv, udføres som en hævet flade, så færdslen bliver på de gåendes præmisser. Torvebelægningen føres over vejen, så bilister naturligt vil sænke farten. Vejen markeres med pullerter og lignende for at gøre kørearealet synligt.

For de bløde trafikanter føres den nye bro over vejen 'Støvring Ådale' for at give en sikker passage henover uden at skulle krydse vejen, samt for at give skoleelever en sikker skolesti.

En større pergolakonstruktion med lys og udstyr til bevægelse og fitness etableres som et bindeled på tværs af torvet. Konstruktionen vil med sit rå, industrielle udtryk referere til jernbanen og være en anerkendelse af stationens og byens betydning for Støvrings historie. Konstruktionen kan beplantes med slyngplanter og vil være et markant element på torvet og i den nye bydel.

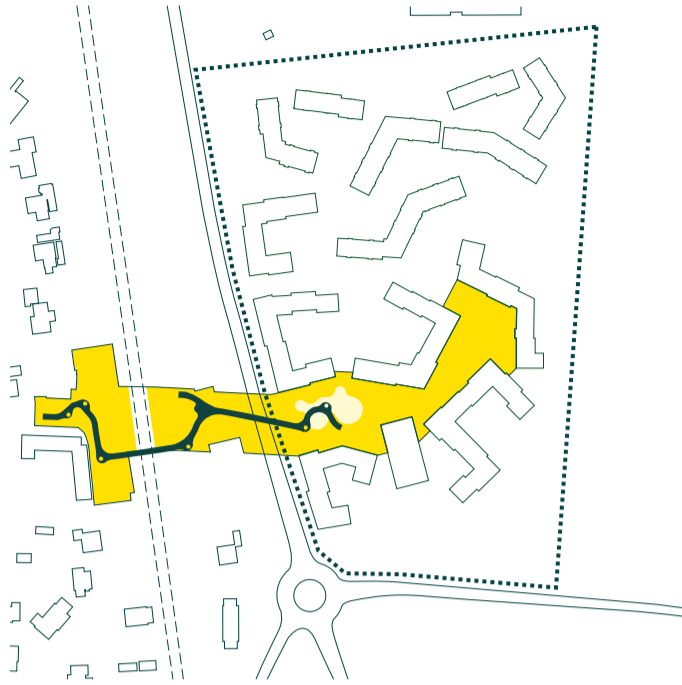
### PARKERING OG INTERNE VEJE

Parkeringsnormen fastsættes til 1 bilparkeringsplads pr. bolig indenfor projektområdet. Med det nærværende udlæg af boliger vil der være behov for 300 parkeringspladser til boligdelen samt 1 parkeringsplads pr. 50m<sup>2</sup> af sundhedshus, dvs. i alt 50 parkeringspladser. Parkeringsbehovet ligger dermed i alt på 350.

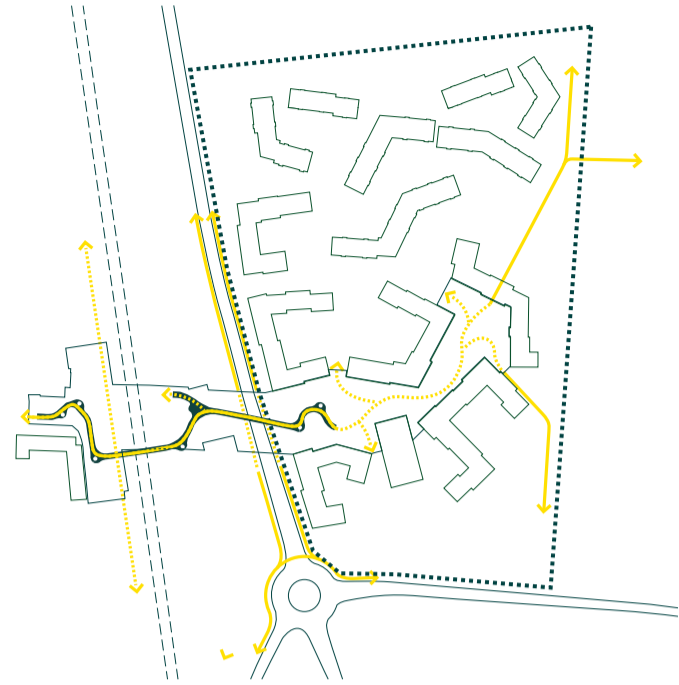
Ved byggefelt 4, hvor parkering ikke er muligt i de omkringliggende arealer, placeres parkeringskældre. Dette sikrer at det også er muligt at etablere parkering til boligerne i dette byggefelt. Parkeringspladsen ved banen vil kunne servicere det mulige sundhedshus og fungere som parkering til banen.

Der trækkes tomrør igennem bebyggelsen for at muliggøre etableringen af el-parkering i hele området.

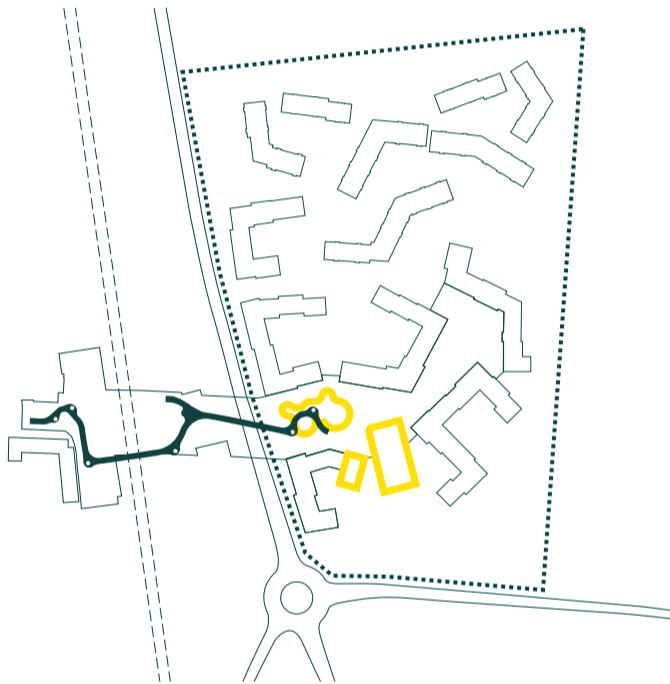




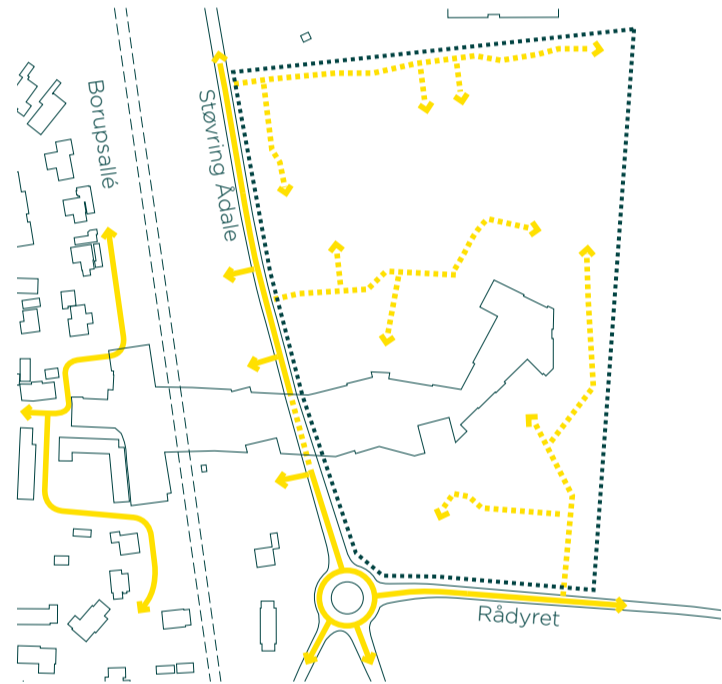
**Bro.** I forlængelse af Jernbanegaden etableres en ny bro på tværs af jernbanen. Den nye bro vil fungere som en ny visuel sammenbinding af Støvring.



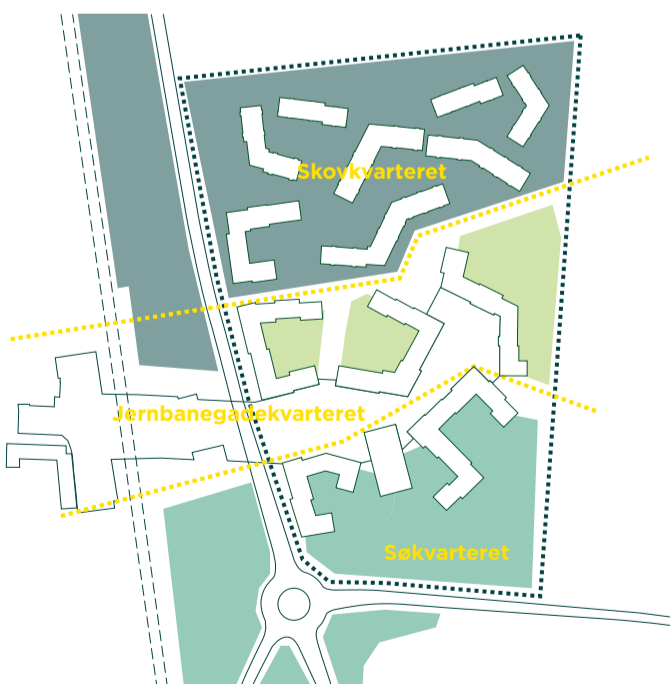
**Cykelstier.** Hele byrummet er bygget op omkring ideen om, at fodgængere eller cyklister skal kunne bevæge sig rundt i bebyggelsen uden at skulle krydse veje. Formålet med stierne er dermed at sikre gode forhold for alle og specielt for områdets skolebørn.



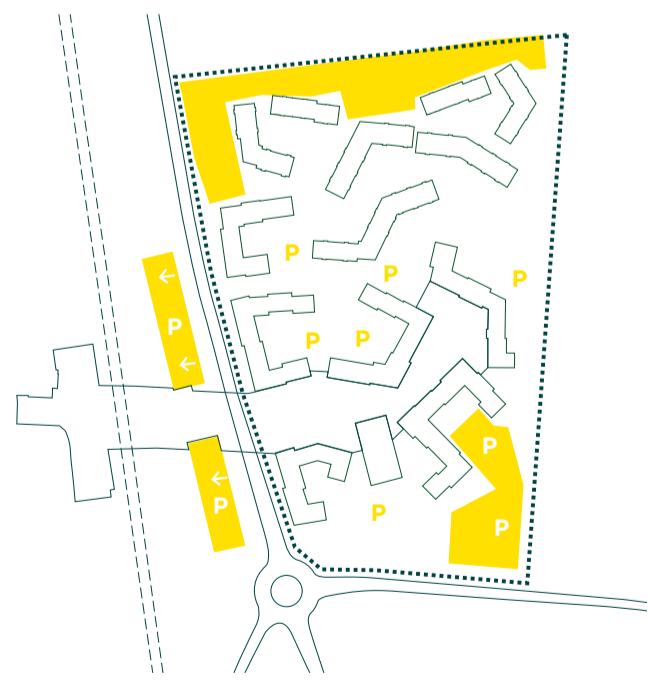
**Offentlig** På torvet samles offentlige funktioner såsom en legeplads, brikken og et muligt sundhedshus. Dette er funktioner som både bydelen og resten af Støvring vil få glæde af.



**Bilister.** Der er vejadgang til Jernbanegadekvarteret og Skovkvarteret fra vejen Støvring Ådale og til Søkkvarteret fra Rådyret. Borupsallé omlægges for at give plads til broen over jernbanen.

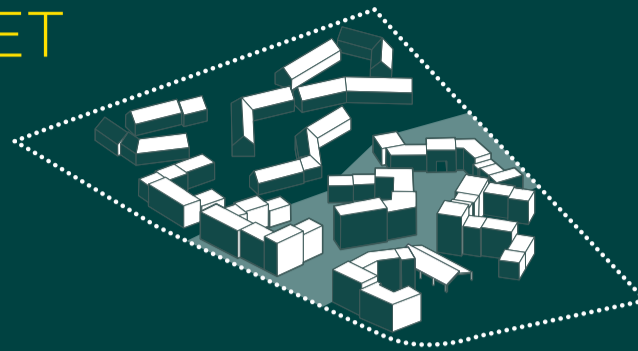


**Kvarter.** I den nye bydel arbejdes med tre mindre bydele. Disse tre bydele er sammenhængende, men har hver deres æstetik, højder og landskab.



**Parkering.** Parkering koncentrerer i områdets nordlige og sydlige dele samt langs jernbanen. Herved sikres bygningstætheden i Jernbanegadekvarteret. Der kan dog etableres parkeringspladser i baggårde, bolig-gader og lignende.

# JERNBANEGADEKVARTERET



## DET URBANE KVARTER

Jernbanegadekvarteret omfatter den nye bydels centrale del. Kvarteret bygges op om det nye samlende torv og byrum, hvor bydelens offentlige funktioner placeres. Her møder den nye bydel den øvrige bymidte, og det er derfor også her, at fællesskabet om aktiviteter og størstedelen af det offentlige byliv vil være.

Torvet, som er en forlængelse af Jernbanegade, og som binder bydelen sammen med Støvring vest for jernbanen, møbleres og indrettes med fokus på muligheden for leg og ophold for alle. Der plantes smukke, blomstrende træer og der sikres, at der skabes små nicher og siddemuligheder for at lade hygge, fællesskab og samhørighed opstå. Der etableres en legeplads til børn og overdækninger, der sammen med beplantningen vil skabe rum, som forholder sig til menneskets skala.

Bebyggelsen i Jernbanegadekvarteret udføres fortrinsvist med fladt tag for at give muligheden til at kunne etablere tagterrasser med drivhuse og andre opholdsmuligheder for beboerne. Husene omkring torvet etableres ligeledes med altaner for at give liv på og omkring torvet, hvor der vil være interaktion mellem beboerne.

## PORTEN

Torvet afsluttes mod øst med en port, der markerer overgangen til ådalen og den øvrige by øst for jernbanen, en ny byport. Porten giver en markant og præcis afslutning på torvet. Hvor torvet mod vest åbner sig op og skaber en naturlig sammenbinding til Støvrings bymidte er porten mod øst en indsnævring, der lukker byrummet af og for den forbipasserende tilsætter scenen noget nyt.

## KVARTERETS ARKITEKTUR

Jernbanegadekvarterets bymæssighed markeres i materialerne og byrummenes og husenes udtryk. Facader udføres i tegl og byrummene belægges med en blanding af tegl, asfalt, beton, stenmel og gummigranulat, alt efter funktion og behov.

Bygningshøjden og etageantallet varierer inden for kvarteret; fra tre til syv etager på den højeste beboelsejendom ud til torvet.

## ET STRATEGISK NAVN

Jernbanegadekvarteret har sit navn efter Jernbanegade, som forlænges på tværs af banen, hvor den vil få en ny form og afslutning i torvet. Navnet vil have en positiv betydning for Jernbanegade, idet den forsømte gade vil blive associeret med udviklingen af og i den nye bydel.

Arkitekturen og udviklingen i Jernbanegadekvarteret vil kunne sætte standarden og skabe principper for en fremtidig udvikling af hele Jernbanegade.





Regnvandsbassin

Adalscentret

Kronhøjten

Børnehuset Kronhøjten

Tæt-lav boligbebyggelse

Legetårn og parkering

Søskvarteret

Jernbanegadekvarteret

Parcelhuse

Fremtidig forskønnelse og udvikling af Jernbanegade

Mulig ny vej

Jernbanegade

Kærvej

Bro

Mulg legetårn

Tor

Mulg Sundhedshus

Blikken

Søskvarteret

Mulig udvidelse af Søskvarteret

Mulig ny vej

Daginstitution

Parcelhuse

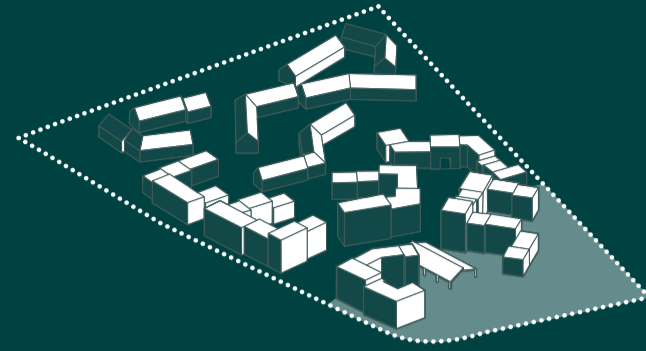
Regnvandsbassin

Mastrup Bæk



1:2.000

# SØKVARTERET



## SØKVARTERET

Fra torvet kan man mod syd bevæge sig ind i Søkvarteret. Nye regnvandssøer og andre anlæg til afledning og håndtering af regnvand giver denne del af byen en særlig karakter, som adskiller sig fra Jernbanegadekvarteret.

Søkvarteret er overordnet et landskabsrum og en præsentation af området mod syd.

Størstedelen af regnvandshåndteringen i projektområdet sker i Søkvarteret. Her etableres søer til forsinkelse af regnvandet. Søerne etableres dog på en sådan måde, at de også vil fungere som rekreative vandbassiner med mulighed for leg og ophold.

Søerne beplantes med stauder, hvilket skaber en smuk flora med en varieret søbred, der ikke blot er godt for biodiversiteten, men som også vil gøre søerne til et attraktivt udflugtsmål.

Søkvarteret skaber en overgang til søerne og området ved Mastrup Bæk, som ligger syd for projektområdet. I og omkring Søkvarteret plantes pyramidepopler og søjleeg. Træerne plantes såvel inden for projektområdet, såsom mellem Søkvarteret og Mastrup Bæk, hvorved hele området bindes sammen i et landskabeligt træk.

## KVARTERETS ARKITEKTUR

Facader kan eksempelvis udføres i træ eller begrønnes med vedbend eller anden beplantning. Herigennem forstærkes kvarterets karakter og dets grønne udtryk.

## MULIG UDVIDELSE AF SØKVARTERET

Søkvarteret grænser mod øst op til matr. nr. 20b Støvring by, Buderup. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 304, hvori den er udlagt til boligformål. Lokalplan nr. 304 indeholder dog ingen bebyggelsesplan for ejendommen. Såfremt det vurderes attraktivt, kan Søkvarteret udvides mod øst og ind i den omtalte ejendom. Søkvarteret kan her med fordel udvikles med lave etageejendomme eller tæt-lav boligbebyggelse.



# SOCIALE BYRUM

## SUNDHEDSHUS, FUNKTIONER OG ATTRAKTIONER

Torvet indrammes af bygninger med forskelligartede funktioner. Størstedelen af bydelens bygningsmasse anvendes til boliger, men ved torvet ligger også Brikken og Støvring nye mulige sundhedshus.

På torvet etableres desuden en ny legeplads med klatretårne, rutsjebaner, gummibelægning m.m. Legepladsen vil være en attraktion, der tiltrækker børn og børnefamilier til området. "Menneskets største attraktion er andre mennesker", har Jan Gehl udtalt, og legepladsens liv vil ligeledes tiltrække andre befolknings- og brugergrupper end børnefamilier. Legepladsen vil således være en generator for liv på torvet og i den nye bydel.

Legepladsen placeres midt på torvet og indrammes således af den nye bebyggelses vinklede facader. Legepladsen har derfor potentiale til at fremstå som et kunstværk, der med sit udtryk og attraktionsværdi vil være et objekt, som vises frem til besøgende i Støvring.

## ET TRYGT BOLIGOMRÅDE

Det mulige sundhedshus vil fortrinsvist være åbent i dagtimerne på hverdage, og der vil til og fra huset være trafik af sundhedspersonale, besøgende og andre med ærinde i huset.

Legepladsen forventes at blive brugt primært om eftermiddagen og i weekenderne, hvor børnefamilier har tid til at tage på udflugt. Med legende børn og liv vil torvet desuden være et oplagt mål til gåture for ældre fra Ådalscentret.

Brikken vil som forenings-, forsamlings- og aktivitetssted tiltrække brugere primært om eftermiddagen, aftenen og i weekenden. Sundhedshuset, legepladsen og Brikken vil dermed tiltrække brugere og besøgende på forskellige tidspunkter af døgnet og ugen. Som attraktioner sikrer de dermed en bydel, hvor der er et kontinuerligt flow af mennesker, og hvor de centrale byrum er befolkede størstedelen af døgnet. Dette understøtter den sociale overvågning og er med til at skabe tryghed i området.

Menneskeflowet og den sociale overvågning forstærkes desuden af parkeringsstrukturen, hvor størstedelen af parkeringspladserne etableres i bydelens periferi. Dette skaber en naturlig fodgængertrafik mellem områdets boliger og parkeringspladser.

Trygheden understøttes yderligere af belysningsplanen, som skal udarbejdes for området. I belysningsplanen vil der være fokus på sikker oplysning af stier, veje, færdselsarealer og opholdsarealer. Belysningsplanen skal med en oplevelsesrig lysætning desuden understøtte områdets attraktioner og attraktionsværdier.

På side 17 vises et forslag til principper for belysningsplanen. Med højtstående, nedadrettede spotlamper etableres en rumskabende belysning af torvet på tværs af jernbanen. Spotbelysningen giver en varieret lysoplevelse, hvor områder med kraftig belysning indbyder til aktivitet, mens områder med afdæmpet belysning indbyder til iagttagelse og ophold.

Cykel- og gangbroen samt cykelstien på tværs af torvet markeres med lysende felter i belægningen, hvilket sammen med kunstnerisk belysning af pergolaen giver området en karakter – også om natten. Interaktiv belysning kan fungere som en attraktion for især børn.

## DIFFERENTIEREDE UDERUM

Den nye bydels unikke beliggenhed og nære tilknytning til Støvring bymidte, stationen, handelscentret og ådalen gør den til et attraktivt boligområde og gør den til rammen om et aktivt og mangfoldigt byliv. Dette understøttes af bydelens differentierede uderum.

Torvet er det offentlige uderum, der vil være indbydende for alle borgere i Støvring. Det offentlige rum suppleres af bolig-gader med semioffentlige opholdsarealer. Jernbaneanlægskvarterets karrébebyggelse indeholder semiprivate baggårde, lige som der i tilknytning til den enkelte bolig kan etableres private opholdsarealer i form af altaner, terrasser og forhaver. Hertil kommer de mange nicher og afskærmede opholdsmuligheder, som byområdets beplantning skaber. Selv for beboere i første række til de legende børn på torvet og arrangementerne i Brikken er der mulighed for et udendørs privatliv.

Med torvet som det centrale, offentlige uderum skabes et klart hierarki i byrummene. Bydelen får en klar struktur og bliver overskuelig, hvilket vil være med til at skabe sikkerhed og tryghed – man farer ikke vild. Hierarkiet i byrummene fjerner dog ikke de rumlige oplevelsesmuligheder, der ligger i bebyggelsesplanen.

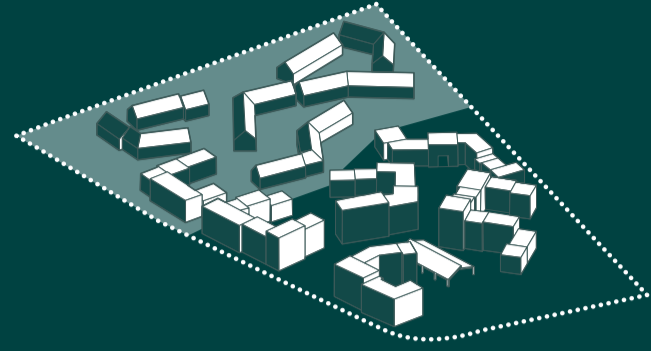
Opdelingen i kvarterer med forskellig karakter, beplantning og bebyggelsestæthed understøtter den tryghedsskabende struktur. Kvartersdannelsen skaber identitet, genkendelig og tilhørsforhold, hvilket stimulerer ejerskabsfølelsen og den sociale opmærksomhed.

# DEN GRØNNE BYDEL

## IDENTITETSSKABENDE BEPLANTNING

Bydelens tre kvarterer fremstår med hver sin grønne karakter. Langs projektområdets nordlige afgrænsning plantes træer som lysåben skov. Der er tale om hjemmehørende arter såsom eg, fyr, hæg, fuglekirsebær m.m. Skovbeplantningen skaber en naturlig grænse og overgang mellem Skovkvarteret og Børnehuset Kronhjorten.

# SKOVKVARTERET



## SKOVKVARTERET

Skovkvarteret omfatter det, der vil blive oplevet som de små bagvedliggende gader til Jernbanegadekvarteret. Her opstår og opleves hverdagslivet mellem husene.

Områdets små, knækkede eller snoede veje skaber uformelle byrum. Her er der plads til en bred kantzone, og området mellem veje og bygninger kan anvendes til små haver. Forarealerne tilplantes med små, blomstrende træer, fyrretræer m.m. Området gives en intens og varieret grøn karakter, så oplevelsen af at bo i skoven er til stede.

Materialer som piksten, græsarmering, brosten m.m. giver karakter til området. Disse belægninger anvendes også nord for bebyggelsen, hvor der etableres grønne parkeringsområder. Parkeringsområderne skal betjene såvel Skovkvarteret som de øvrige dele af projektområdet.

## KVARTERETS ARKITEKTUR

I den foreslåede bebyggelse er husene givet flere knæk og placeret skævt på hinanden. Dette er med til at skabe mange forskellige rumlige oplevelser. Skovkvarterets huse udføres med sadeltage samt facader i en kombination af træ, fibercement og teglsten. Disse velkendte facade-materialer er med til at give bebyggelsen en hjemlig og "varm" karakter.

## FLEKSIBILITET I PLANLÆGNINGEN

Skovkvarteret foreslås i første omgang rammelokal-planlagt. Således udskydes den endelige udformning af byggefeltene til en senere lokalplanproces. Herved sikres fleksibilitet i udviklingen af den nye bydel.

Ved at opdele lokalplanlægningen vil det være muligt at udnytte erfaringer fra kickstarten af området samt at justere projektet i forhold til eventuelt ændrede behov eller ønsker blandt såvel borgere som investorer og ejendomsudviklere. Området vil kunne udføres med såvel en mere karréliggende struktur som en mere åben struktur uden at miste de kvaliteter, der er beskrevet herover. Denne fleksibilitet giver planen robusthed og gør den bygbar.



Samme træsorter anvendes i hele Skovkvarteret. Rumme mellem bebyggelsen suppleres med mindre træer, der blomstrer, hvorved der opstår skønhed og duft samt oplevelser året rundt. De blomstrende træer har reference til parcelhushaven og understøtter derfor boliggedernes funktion som fælles opholdsareal for kvarterets beboere.

Øst for Skovkvarteret plantes en lindeallé, der binder den nye bydel sammen med de østlige naboer. Alléen vil give karakter til området. På sigt vil alléen opleves som en beplantningsstruktur, der altid har været der og dermed skabe en naturlig sammenbinding mellem den nye bydel og de omkringliggende parcelhusområder.

I Jernbanegadekvarteret plantes i såvel belagte som græsdekkede områder en række forskellige eksotiske træer. De eksotiske træer vil være med til at give området en særlig karakter og skabe identitet. Enkelte træer isænesættes med "up light", så træerne er med til at skabe en særlig poetisk stemning på torvet.

Jernbanegadekvarterets karrébebyggelse etableres med grønne baggårde, der giver en kontrast til torvets mere urbane miljø. Herved skabes differentierede og oplevelsesrige uderum for kvarterets beboere.

I Søkvarteret plantes pyramidepopler og søjleeg. Disse træer strækker sig fra Søkvarteret og ned over de eksisterende regnvandsbassiner til ådalen. Hermed skabes et sammenbundet område, hvor ådalen og den nye bydel smelter sammen.

Beplantningsprincipperne kan desuden ses på side 17.

## REKREATIVT REGNVAND

Regnvand kan være med til at tilføre udearealer rekreativ kvalitet. Springvand virker kølende på varme sommerdage, og lyden af rislende vand kan fjerne opmærksomheden fra trafik- eller anden støj. Strategisk brug af regnvand i byrummene tilfører således bydelen kvalitet og kan virke som en attraktion for øvrige beboere i Støvring.

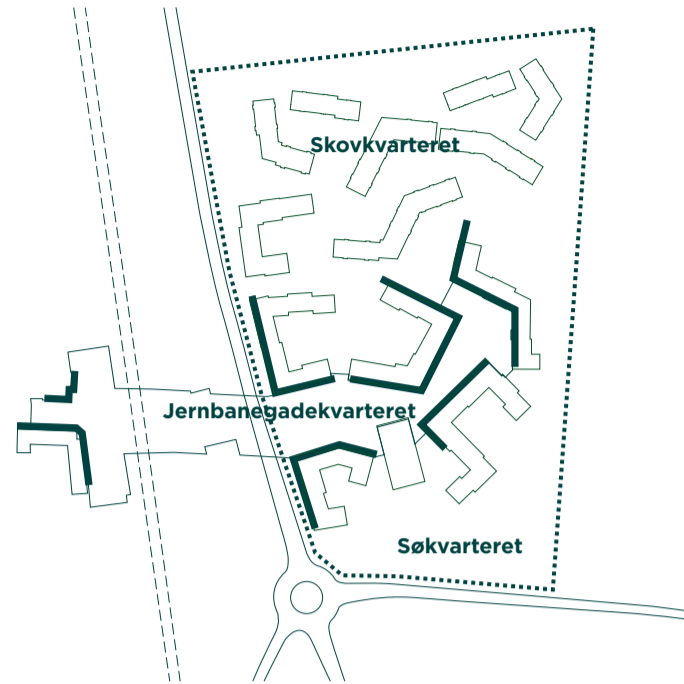
Regnvandet ledes så vidt muligt via åbne kanaler til regnvandssøerne i Søkvarteret sydligt i projektområdet. Undervejs kan det være nødvendigt med yderligere forsinkeldebassiner, som integreres i områdets byrum og landskabsarkitektur. Med det åbne regnvandssystem skabes en reference til bydelens placering i ådalen.

Integrationen af anlæg til regnvandshåndtering i bydelens uderum sker gennem etableringen af multifunktionelle arealer. Eksempelvis kan legearealerne på torvet etableres i en fordybning, der kan fungere som forsinkeldebassin. Således vil stedet have en uundværlig funktion, når regnvejret alligevel gør det uattraktivt at benytte legepladsen.

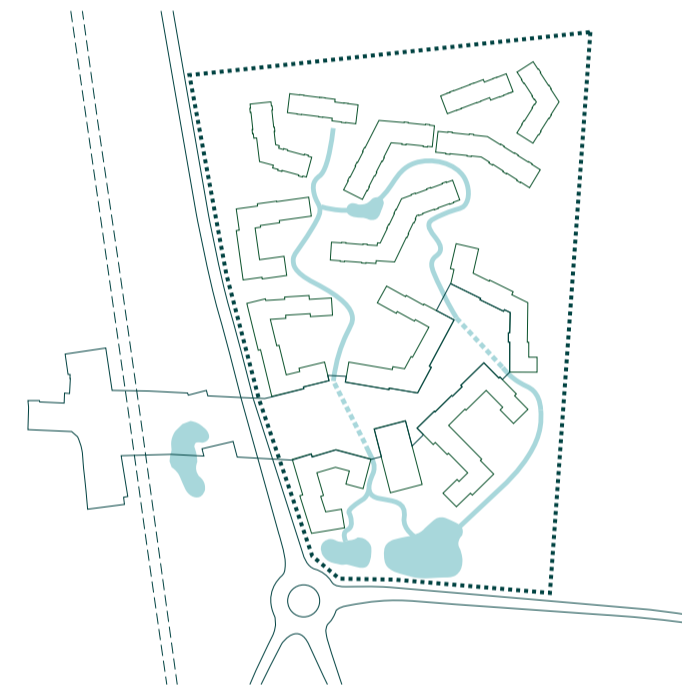
Udover på torvet forsinkes, nedsives og fordampes regnvandet i regnbæde i områdets boliggeder og baggårde. Herudover kan der i området anvendes permeable belægninger og andre former for overflader til fordampning og nedsivning af regnvand.

Den endelige udformning af regnvandssystemet og valg af løsninger til regnvandshåndtering bør ske efter grundige forundersøgelser og på baggrund af et detailprojekt for hele projektområdet.

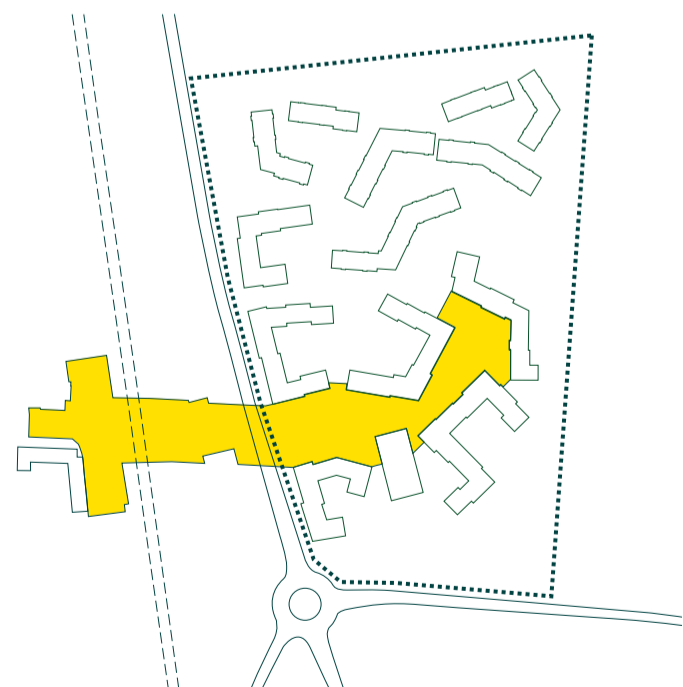
Regnvandssøerne i Søkvarteret gives et naturligt udseende og etableres med mulighed for leg og ophold. Med søernes nære tilknytning til Brikken vil de være en attraktion for områdets beboere og brugere.



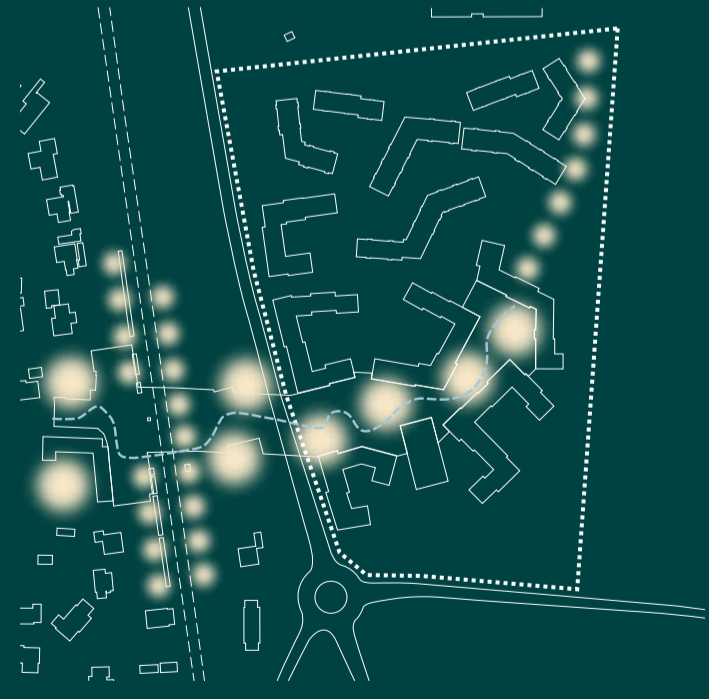
**Byggefelter.** Områdets bebyggelse etableres indenfor fastlagte byggefelter. Det centrale byrums udformning og Jernbanekvarterets tæthed sikres gennem fastlæggelsen af facadelinjer. På baggrund af erfaringer fra etableringen af Jernbanegadekvarteret og Søkvarteret udarbejdes en endelig bebyggelsesplan for Skovkvarteret. Dette sikrer fleksibilitet i udviklingsplanen.



**Den blå plan.** Regnvand i området ledes gennem et system af åbne og lukkede kanaler til regnvandssøer i og syd for området. Regnvandssystemet understøtter områdets rekreative kvaliteter og blå-grønne udtryk.



**Byrum.** Et nyt smukt byrum spænder hen over banen og binder øst og vest siden af Støvring sammen, så byen fremstår som en by.



**Belysningsprincip.** På torvet på tværs af jernbanen belyses større flader med spotbelysning. Cykel- og gangstien henover torvet markeres med lysende felter i belægningen, som sammen med kunstnerisk belysning af pergolaen vil være med til at binde byrummet sammen – også om natten.





**Beplantningsprincip.** Beplantningen understøtter kvartersdannelsen og skaber relationer til den omkringliggende by og natur. Eg, hæg, fyr, fuglekirsebær m.m. i Skovkvarteret; eksotiske og blomstrende træer i Jernbanegadekvarteret; søjleeg og pyramidepoppel i Søkvarteret.

# STRATEGIPLAN

## PROJEKTUDVIKLING

Såfremt visionerne fra arkitektkonkurrencen og udviklingsprogrammet skal fastholdes, realiseres og optimeres, er det vigtigt at udviklingen af projektet sker efter følgende principper.

### PROJEKTUDVIKLING

I udviklingen af Støvring Ådale skal Rebild Kommune være den katalysator, der sikrer projektets realisering og fremmer områdets attraktionsværdi for såvel beboere som investorer.

Den mest oplagte model vil være, at Rebild Kommune selv står som projektudvikler af området fra i dag, hvor området henligger som bar mark, og indtil planlægningen og byggemodningen er på plads og byggefelterne kan sælges. Fortjenesten på salg af byggeretter giver den økonomi, der gør realiseringen af det centrale torv samt bydelens naturområder og fællesarealer mulig. Omkostningerne vil dermed ikke belaste kommunekassen.

### NOTE

STYRING:

HVORDAN SIKRER VI, AT INTENTIONERNE FRA KONKURRENCEN FASTHOLDES?

PLANLÆGNING:

RAMMEPLAN FOR HELE OMRÅDET.  
DESIGN- OG KVALITETSPROGRAM FOR BYRUM  
OG ARKITEKTUR.

EFTERFØLGENDE:

DETAILLOKALPLAN PÅ BASIS AF RAMMEPLAN,  
ETAPER OG KONKRETE BYGGEOPGAVER.

### PLANFASEN

Vi anbefaler, at planlægningen af den nye bydel opdeles i en rammelokalplan for hele området med løbende opfølgning af detailplaner for de enkelte byggefelter. Dette giver både Kommunen og investorer en række fordele – herunder investeringssikkerhed, fleksibilitet og styring.

Fordelene er bl.a.

- at rammelokalplanen giver de kommende investorer sikkerhed for deres byggeretter og de rammer, de skal agere indenfor inden de går i forhandling med Rebild Kommune om køb af byggefelter
- at Rebild Kommune kan styre struktur, byggemodning, afgrænsning af byggefelter og andre principper via rammelokalplanen
- at investorer får indflydelse på de konkrete byggefelter indenfor rammerne af designmanualen og rammelokalplanen.
- at rammelokalplanen ikke bliver "forældet", men indeholder en fleksibilitet og kan håndtere ænd-

ringer i beboersammensætning, byggematerialer, arkitektur mv.

### PROJEKTER

Vi foreslår, at Rebild Kommune efter udarbejdelsen af designmanual og rammelokalplan starter byggemodningen op, så byggefelterne vil kunne sælges med alle tilgængelige forsyninger umiddelbart tæt ved byggefelterne.

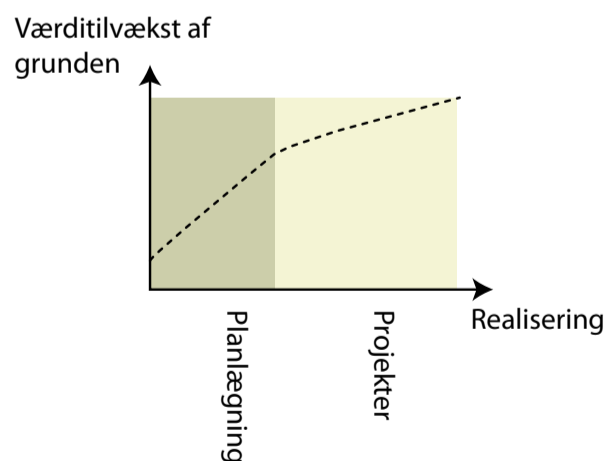
Dette gør, at Rebild Kommune kan styre processen, så alle byggefelter er nemme at sælge og det er nemt for udviklerne at købe byggefelter, hvor alle nødvendige tilslutninger i området er placeret umiddelbart ved byggefeltet. Byggemodningen projekteres og udføres for hele området og der lægges en plan for, hvorledes området kan færdiggøres, så byggefelterne kan sælges.

Samtidig med, at alle forsyninger projekteres, færdigprojekteres ligeledes alle byrum. Det er vejrum, gårdrum og ikke mindst torvet. Denne del projekteres også i Rebild Kommunes regi, så man sikrer sig en høj kvalitet af projektet og dermed både lokker investorer til og gør byrummene attraktive for borgerne i Støvring.

### ØKONOMI

Den største værdistigning sker i planlægningen af den attraktive bydel. Overskuddet ved salg af byggeretter giver Rebild Kommune mulighed for en finansiering af udgifterne, såsom bindeleddet / broen til Jernbanegade, torvepladsen, Brikken, aktivitetsområder mv.

Vi vurderer, at grunden pt. har en værdi på 6.900.000 kr. Planlægningsfasen, hvor man igangsætter udviklingen med rammeplanen og designmanualen er den fase, hvor jorden får sin største værditilvækst.



På grund af de særlige kvaliteter, der indarbejdes i udviklingsområdet, vil grundudgifter til byggemodningen være højere end ved en mere traditionel byggemodning. Dette kompenseres ved en større værdistigning og optimering ved salg af byggeretten på basis af egen udvikling af projektet.

## STØVRINGENSERNES BYDEL

Centralt i projektområdet udlægges et mindre område til offentlige formål. Stedet er en central brik i såvel bydelen som udviklingsplanen, og har derfor fået navnet 'Brikken' – heraf også navnet på udviklingsplanen. Udviklingsplanen indeholder hverken program eller udformningsforslag til Brikken. Dette afklares i en borgerinddragelsesproces, der vil munde ud i en organisation til udvikling, drift og vedligeholdelse af Brikken

Borgerinvolveringen kickstartes med etableringen af Støvringen, der er en ny rekreativ forbindelse i Støvring. Ruten passerer en lang række af Støvrings institutioner, samlingssteder og offentlige og kulturelle tilbud.

### MIDLERTIDIGE FACILITETER

Før den første byggefase igangsættes, etableres midlertidige faciliteter for Brikken. De midlertidige faciliteter kan danne rammen om møder og andre aktiviteter i forbindelse med organisering, planlægning og borgerinddragelse for Støvringen og Brikken, lige som selve byggeriet af faciliteterne kan være en inddragelsesproces.

De midlertidige faciliteter kan ligeledes indeholde formidling om byudviklingen i området med plancher, modeller, eksempler på belægnings m.m. Faciliteterne kan ligeledes anvendes til byggemøder og møder mellem projekudviklingssselskabet/Kommunen og interessenter. På denne måde vil der opstå spontane møder mellem bygherrer, borgere, entreprenører, politikere etc., og Brikken vil allerede fra starten være det naturlige mødested i bydelen – for såvel interessenter såsom nysgerrige borgere.

### AKTIVITETER

De midlertidige faciliteter ved Brikken kan danne udgangspunkt for både midlertidige og tilbagevendende begivenheder: Motionsløbet Brikken, koncerter, byvandring, foredrag, cykelture i ådalen m.m. Hermed skabes der fra start historier, fortællinger og relationer til området.

Stiforbindelsen igennem området etableres tidligt som en stenmelssti, hvorved det vil være muligt at cykle igennem området næsten fra første dag.

De ubebyggede dele af projektområdet kan anvendes til midlertidige aktiviteter som mountainbiketærningsbane, forhindringsbane, fodbold, petanque m.m. Den nordlige del af området tilplantes, så området fremstår som et grønt, rekreativt område frem til etableringen af Skovkvarteret, som etableres som det sidste af områdets boligkvarterer.

## TRIN FOR TRIN – EN NY BYDEL KICKSTARTES

FASE	ORGANISATORISK TILTAG	PLANLÆGNINGSMÆSSIGE OG ØKONOMISKE TILTAG	FYSISK TILTAG
1	Etablering af projektudviklingskontor, hvor Rebild Kommune sammensætter en styregruppe.	Designmanualen udarbejdes på baggrund af konkurrenceforslaget. Designmanualen sikrer kvaliteten i projekterne. Rammelokalplanen udarbejdes for hele projektområdet.	Etablering af sti på tværs af projektområdet. Etablering af midlertidige faciliteter ved Brikken med fortælling om det fremtidige projekt.
2	Støvringen: Etablering af samarbejdsforum og styregruppe; afholdelse af byvandring og idéudviklingsmøder	Udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan for Byggefelt 1 og 2, de to første byggefelter ved torvet.	Projektering af byggemodning opstartes.
3	Brikken: Etablering af forening til vedligeholdelse, drift og udvikling	Salg af byggefelter 1 og 3 i Jernbanegadekvarteret	Byggemodning udføres for hele området, så alle forsyninger trækkes frem til byggefelterne.
4	Etablering af grundejerforening til varetagelse af bydelens fællesarealer	Udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplan for Byggefelt 3 og 4	Etape 1, med to byggefelter igangsættes, samt etablering af første del af torvet

# STØVRINGEN

## DET BEDSTE AF STØVRING

Støvring har det hele, og den 3 km lange rekreative rute 'Støvringen' binder det bedste af byen af sammen. På en rundtur på 'Støvringen' kommer man forbi midtbyen og byens butikker, rådhuset, biblioteket, Stubhuset, byens idrætsfaciliteter, kirken og ikke mindst ådalen, den nye bydel og Brikken.

Den nye bydel udgør et vigtigt bindeled på Støvringen. Her mødes midtbyens urbane miljø med ådalens naturområde, hvilket understøttes i projektområdets landskabsarkitektur og kvarterer.

En udvikling af Støvringen som fysisk element i byen kan igangsættes som en integrerende proces med de berørte interessenter: Kommune, bibliotek, idrætsforeninger, handelsstandsforening, frivillige borgere etc. Etableringen af et samarbejdsforum om Støvringen vil være med til at skabe samarbejde og opmærksomhed på Brikken og hele projektområde.

Læs mere om organiseringen på side 18.

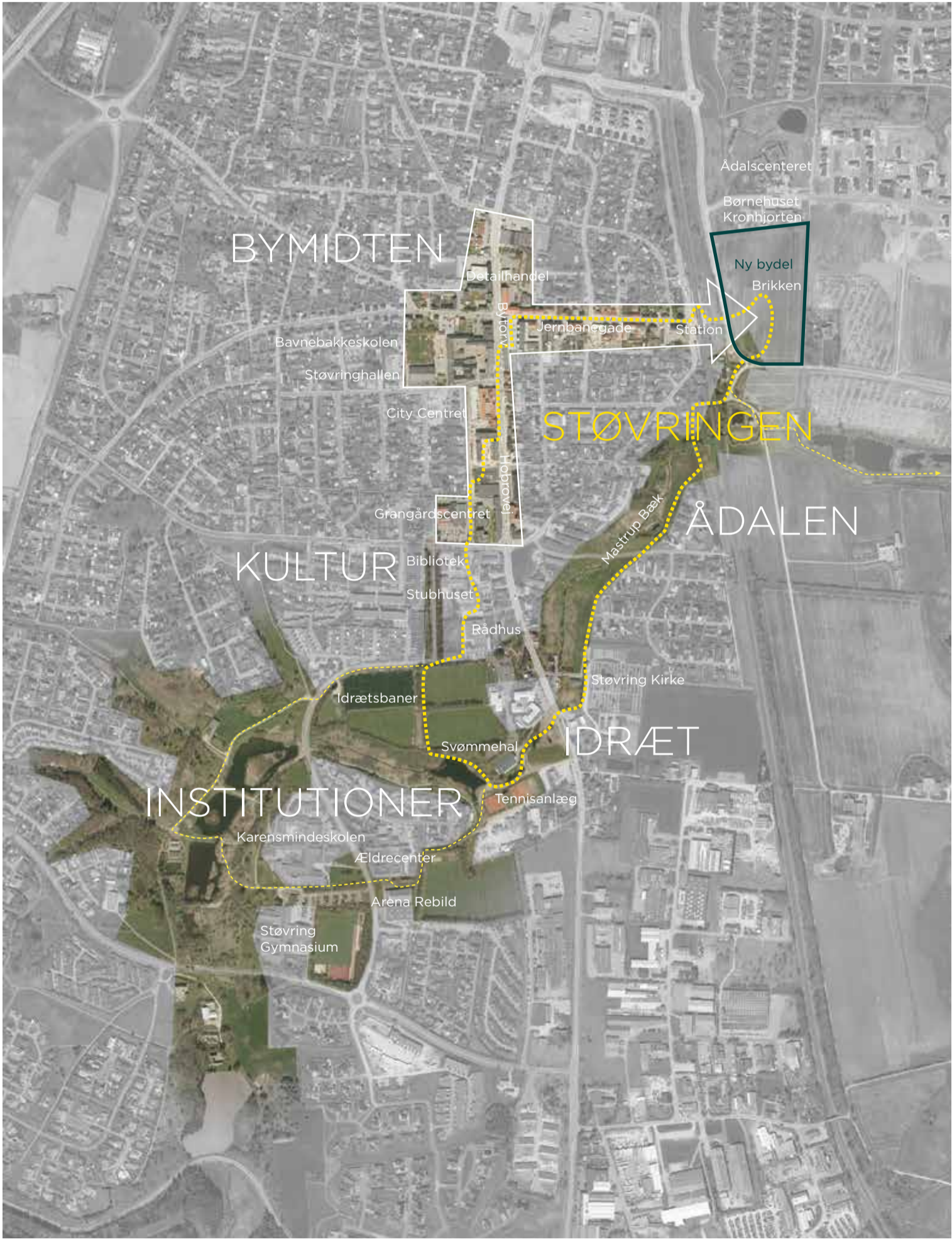
## ET AKTIVT LIV - SAMMEN

Ved at skabe en let tilgængelig, oplevelsesrig, rekreativ forbindelse, der indbyder til bevægelse og skaber rammen om uformelle møder og social interaktion understøtter 'Støvringen' Rebild Kommunes vision "Et aktivt liv - sammen". Støvringen er 3 km lang med kun få kryds og passager af større veje. Ruten er derfor oplagt som løberute for de fleste, og indbyder til spadsereture for alle.

Den fysiske udformning af stien fastlægges i samarbejdsforummet bag Støvringen, men med tilknytning til såvel kulturelle og idrætslige institutioner, samt naturområder og bymidten, er der potentiale for at etablere en oplevelsesrig rute til glæde for alle byens borgere.

Langs Støvringen kan der etableres faciliteter til aktivitet og ophold. Planlægningen og etableringen heraf vil ske i samarbejdsforummet, der på baggrund af nærværende udviklingsplan etableres som noget af det første. I samarbejdsforummet fastlægges også den endelige linjeføring af Støvringen, som kan udvides med afstikkere til Arena Rebild, Støvring Gymnasium og Karensminde skolen. Støvringen kan ligeledes bindes sammen med vandre- og løberuter i ådalen.





# BRIKKEN

## HVAD ER BRIKKEN

Brikken signalerer særlige forhold til jernbanekvarteret og skal være områdets / bydelens samlingssted (Remisen). Fysisk: Et overdækket byrum – en markedsplads, som kan rumme flere former for aktiviteter.

En overdækning (Laden) som giver læ for mødested / marked/ motion / streetfood eller lignende.

Kan lukkes efter behov (vognporten) og møbleres efter behov (skurvogn / containere).

## FRA MIDLERTIDIG

Etableringen af de midlertidige faciliteter ved Brikken er et godt åbningstræk, der vil skabe opmærksomhed og fortællinger i den nye bydel. Som elementer i de midlertidige faciliteter bør der være mulighed for rens og reparation af cykler samt udendørs og indendørs opholdsmuligheder. Herved forbedres forholdene for cyklister og pendlere i de nye boligområder øst for jernbanen og i Støvring generelt. Brikken vil således tiltrække forskellige brugergrupper, og pendlere, motionister og friluftsmennesker vil mødes på kryds og tværs. Sammenholdt med funktioner og faciliteter vil Brikken have potentiale for at blive et mødested længe før de første borgere flytter til områder.

I forbindelse med Brikkens midlertidige bebyggelse kan der udlægges arealer til andre midlertidige aktiviteter, så området kan gro sammen med brugergruppen. Arealerne kan omfatte bydelens centrale torv, så der her skabes aktivitet før selve torvet etableres.

## ...TIL PERMANENT ATTRAKTION

Som ramme om de permanente aktiviteter i Brikken etableres en rå konstruktion og overdækning. I første omgang er Brikken en simpel konstruktion, der vil indbyde til idræt og bevægelse, løppemarked, møder, musikarrangementer og andre forsamlingsaktiviteter. Som følge af arbejdet i organisationen bag Brikken og den fortsatte brugerinddragelse vil Brikken som fysisk ramme udvikle sig og kunne udbygges og suppleres med diverse servicefaciliteter som bad, omklædning og køkken samt idrætsfaciliteter, scene m.m. En del af finansieringen hertil vil komme fra projektudviklingsselskabet/Kommunen gennem grundsalg, og Brikken vil således udvikle sig i takt med bydelen.

Brikken er ved siden af torvets legeplads, der vil være et naturlig udflugtsmål for børnefamilier, den anden store attraktion på bydelens torv. Brikken vil som konstruktion kunne bruges ved arrangementer på torvet, og den vil generelt være et væsentligt og vigtigt omdrejningspunkt på torvet og i den nye bydel.

## FUNKTIONSBESTEMT ARKITEKTUR

I den økonomiske plan er der afsat midler til etableringen af Brikken. Brikken vil således få sit eget funktionsbestemt udtryk, der vil adskille sig tydeligt fra bydelens boligbebyggelse.





# ETAPE- OG TIDSPLAN

## ETAPER

Etapeplanen er med til at sikre realiseringen af udviklingsplanen. Området er gjort attraktivt for flest mulige udviklere ved at lave udbudte byggefelter, som kan rumme ca. 40 boliger eller flere. Developere kan ligeledes udvikle flere byggefelter ad gangen, hvis en developer finder det attraktivt at byde ind på flere byggefelter.

Med i alt op til 13 byggefelter sikres det, at flere developere kan byde ind på byggefelterne. Generelt vil developere finde det attraktivt med enheder på 40 boliger og opefter, hvilket giver en yderst bygbar udviklingsplan.

Området skal byggemodnes og lokalplanlægges for herefter at kunne udbydes til udviklere i etaper. Området færdigudvikles over en periode på 4-5 år med færdiggørelse af gennemsnitligt to byggefelter om året.

For at sikre mangfoldighed i området etableres der boliger med forskellige ejerformer – både lejeboliger, ejerboliger og andelsboliger. Boligerne henvender sig til alle, fra singler og enlige med børn til børnefamilier og seniorer. Dermed sikres en stor variation i beboersammensætningen med repræsentation af alle befolkningsgrupper.

I alt etableres 13 bygningskroppe. De kan etapemæssigt sættes sammen på flere måder, i alt fra 13 byggeetaper og ned efter. De er på nuværende tidspunkt opdelt i 5 etaper, hvorefter der gennemsnitligt er 7.000 m<sup>2</sup> byggeri i hver etape.

Et muligt sundhedshus vil være en fantastisk kickstarter på projektet. I projektet er der afsat 2.500 m<sup>2</sup>. De afsatte m<sup>2</sup> vil kunne reguleres alt efter behov. Aktiviteterne mellem det mulige sundhedshus, brikken og torvet med legepladsen, vil kunne generere mange synergieffekter til gavn for Støvring.

### ETAPE 1

Denne etape er vigtig, både for at sætte gang i byggeriet og for at sikre den arkitektoniske kvalitet i området.

Etape 1 omfatter to byggefelter. Begge er placeret nærmest stationen og bygningerne definerer dermed det kommende byrum omkring torvet.

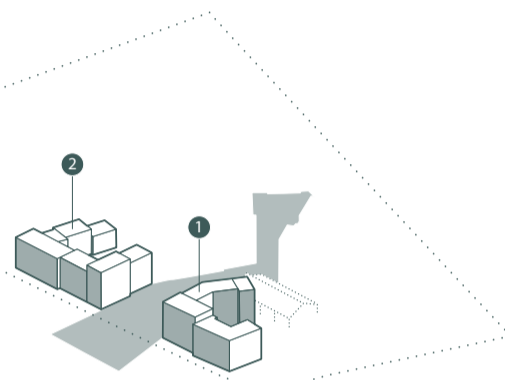
Som et vigtigt omdrejningspunkt etableres evt. det mulige sundhedshus i stueetagen på byggefelt 1 eller 2. Sundhedshuset er vigtigt for at tiltrække folk fra resten af byen til området.

I etape 1 etableres belægning mellem husene for at gøre torvets første del klar.

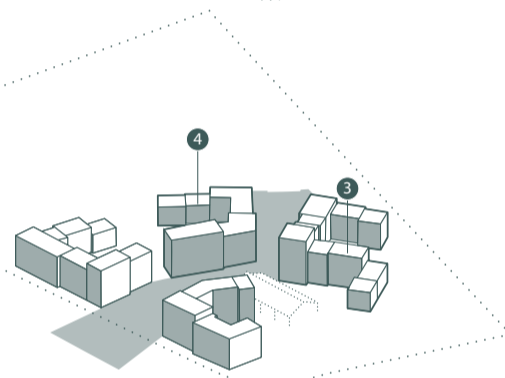
### ETAPE 2

I denne etape etableres bydelens højeste bygning, som

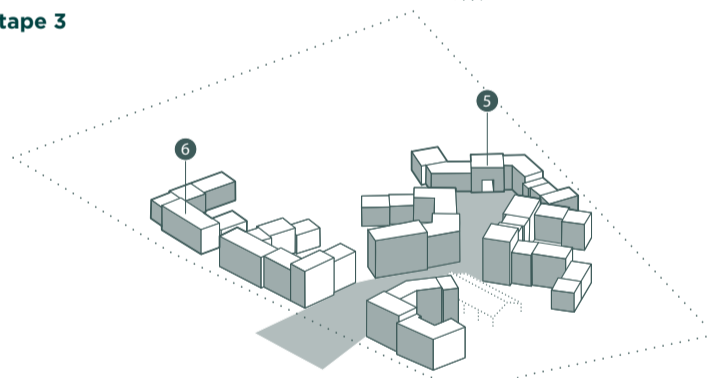
Etape 1



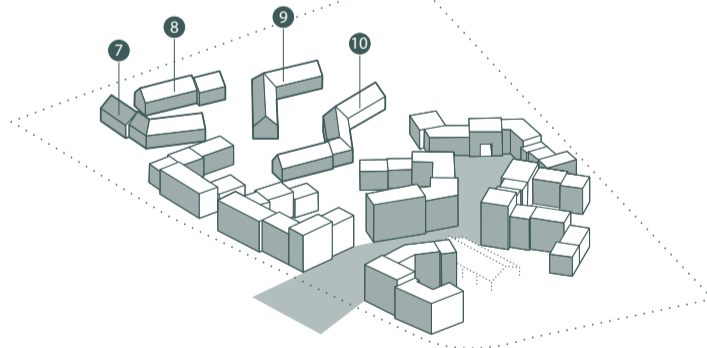
Etape 2



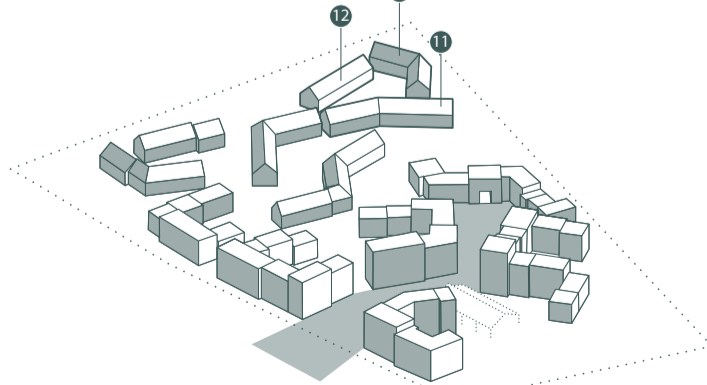
Etape 3



Etape 4



Etape 5





fungerer som Støvrings og bydelens landmark. Bygningen indeholder boliger, som placeres højt og hvorfra man får udsyn over hele byen. Bygningen er på syv etager og har en højde på ca. 22 m.

I denne etape etableres mange boliger og torvet begynder at finde sin form. I forbindelse med torvets færdiggørelse etableres den nye legeplads.

### ETAPE 3

Med bebyggelsen af byggefelt 6 færdiggøres torvet og hele Jernbanegadekvarteret. Hele rumligheden ved torvet er etableret og torvets fysiske fremtoning er skabt. Stierne ud til de resterende områder færdiggøres.

### ETAPE 4

Første etape af skovbebyggelsen færdiggøres. Det er den del, der er tættest på vejen Støvring Ådale.

### ETAPE 5

Med den sidste etape færdiggøres skovbebyggelsen og hele området er hermed udbygget.

Sommeren 2024 fejres det færdige projekt.

## BYGNINGSMASSENS SAMMENSÆTNING

Projektområdet har et areal på ca. 4,6 ha. I området etableres bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 33.445 m<sup>2</sup>, indeholdende ca. 300 boliger. Boligerne varierer i størrelsen for at sikre en variation i boligudbuddet.

De 300 boliger etableres fordelt på ni byggefelter. Alle boliger etableres som etageboliger. Boliger i stueetagen vil få mulighed for private udearealer på terrænniveau i skovområdet.

Projektet indeholder grundlæggende tre boligtyper og -størrelser i form af 2-, 3- og 4-rumsboliger. Da der vil kunne være op til ni forskellige udviklere i området vil boligerne og deres indretning ligeledes blive forskellige. Boligmassen fordeles således:

2,5-etagers boliger på i alt 7.612 m<sup>2</sup> med ca. 70 boliger. Samlet udgør skovkvarteret 22% af byggemassen.

15% 2-rumsboliger fra ca. 78 m<sup>2</sup>; i alt 36 boliger  
65% 3- 4-rumsboliger fra 104m<sup>2</sup>; i alt 146 boliger  
15% 5-rumsboliger fra 104-130 m<sup>2</sup>; i alt 36 boliger  
5 % alternative boliger; ca. 15 boliger  
I alt ca. 300 boliger

De alternative boliger kan dække over:

To hotelboliger, der indrettes som 2-rumsboliger reserveret til kortere tids ophold, som vil kunne tilbydes virksomheder, kommunalt ansatte og andre, der enten kortvarigt har behov for bolig eller som bruger boligen midlertidigt inden de flytter permanent til området.

6 "stay-boliger", som er ungdomsboliger, der igennem sammenlægning kan omdannes til permanente boliger.

7 penthouselejligheder på 140-160 m<sup>2</sup>. Lejlighederne placeres strategisk og vil være et alternativ til et parcelhus i et af Støvrings mange parcelhuskvarterer.

Udover boliger etableres der inden for området et muligt sundhedshus på 2500 m<sup>2</sup>. Såfremt sundhedshuset ikke etableres omdannes de 2500 m<sup>2</sup> til boliger.

I alt etableres der bebyggelse med et samlet etageareal på ca. 33.445 m<sup>2</sup> i området. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 75%.

