



HERFØLGE BJERGBY

HERFØLGE BJERGBY - HELHEDSPLAN - 10. JANUAR 2023

WERK Vandkunsten



WERK

Vandkunsten



INDHOLD

05	Intro
07	Vision
10	Bæredygtighed
13	Helhedsplan
18	Planens lag
22	Fælleden
28	Vand
32	Eksisterende bebyggelse
34	Bebyggelsen
	Byggefelter
	Bebyggelsestypologier
	Frikvarterne
	Arkitektur
50	Infrastruktur
	Vej- & stityper
	Stationsområde
60	Bæredygtighedsmanifest



FORORD

Helhedsplanen er en fælles vision for en fortsat udvikling af Herfølge som en attraktiv og bæredygtig bosætningsby for alle, ved at tilføre byen nye måder at bo og leve på.

Sammenhængskraft, fællesskab og nærvær er nogle af de vigtigste grundstene, der allerede i dag er Herfølges dna, og som Herfølge Bjergby vil stå på skuldrene af og udvikle videre på.

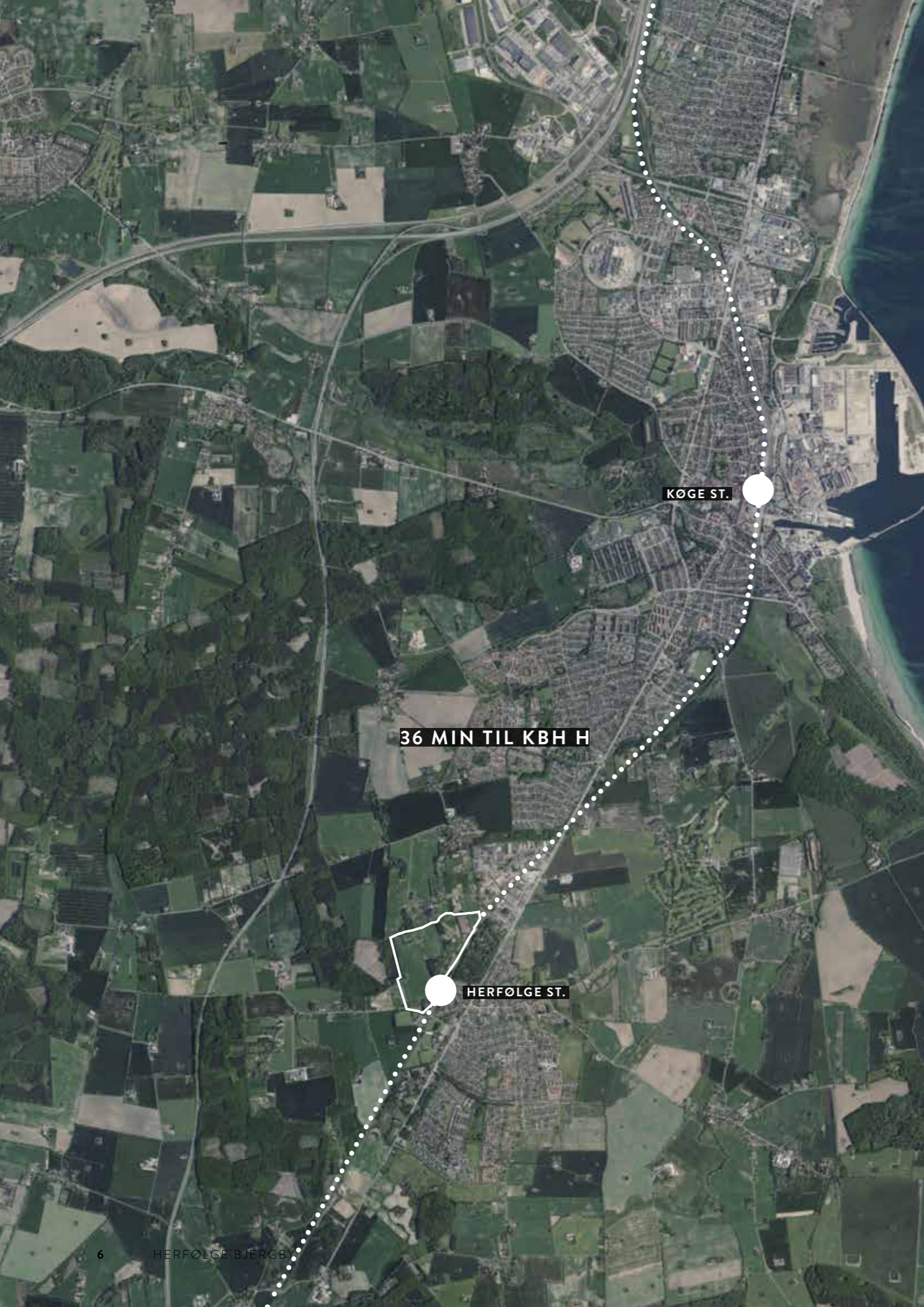
Helhedsplanen for Herfølge Bjergby sætter rammerne om et godt hverdagsliv i et blandet boligkvarter; den lille erhvervsdrivende, skole, institution, steder og rum, hvor folket kan mødes inde og ude, spontant og planlagt i det stationsnære Herfølge Bjergby.

I Herfølge Bjergby udnyttes ressourcer på tværs af generationer til gavn og glæde for en større livskvalitet og trivsel generelt, samtidig med at tage ansvar for miljø og ressourcer.

Vi ser frem til at videreudvikle visionen i tæt dialog med nuværende og nye involverede parter med det mål for øje, at skabe en enestående fællesskabsorienteret bydel i tæt samspil med natur, beboere og omverdenen.



Marie Stærke
Borgmester Køge Kommune



VISION

SÅDAN BOR VI I HERFØLGE



Når toget standser og du står af på Herfølge station - hvad enten du bor her eller er på besøg - vil du møde Herfølge Bjergby med Påskebjerg som det markante landskabstræk, der grænser op til en stor, åben fælled. Boligkvartererne ligger i kanten af fælledlandskabet.

Fælleden inviterer alle, til at bevæge sig i de rekreative arealer med nyttehaver, et fuglekiggertårn, og måske en regnvandsbadesø, dyr, der græsser, træer og buske med frugter og bær.

Bydelen har et varieret udbud af boligtyper til borgere i alle stadier i livet, ældre og unge, samt familier i forskellige konstellationer og i forskellige ejerformer og med forskellige

indkomster. En blandet beboersammensætning, hvor der er rummelighed til, at man kan mene noget forskelligt, men har det til fælles, at man gerne vil involvere sig i fællesskabet og leve ressourcebevidst.

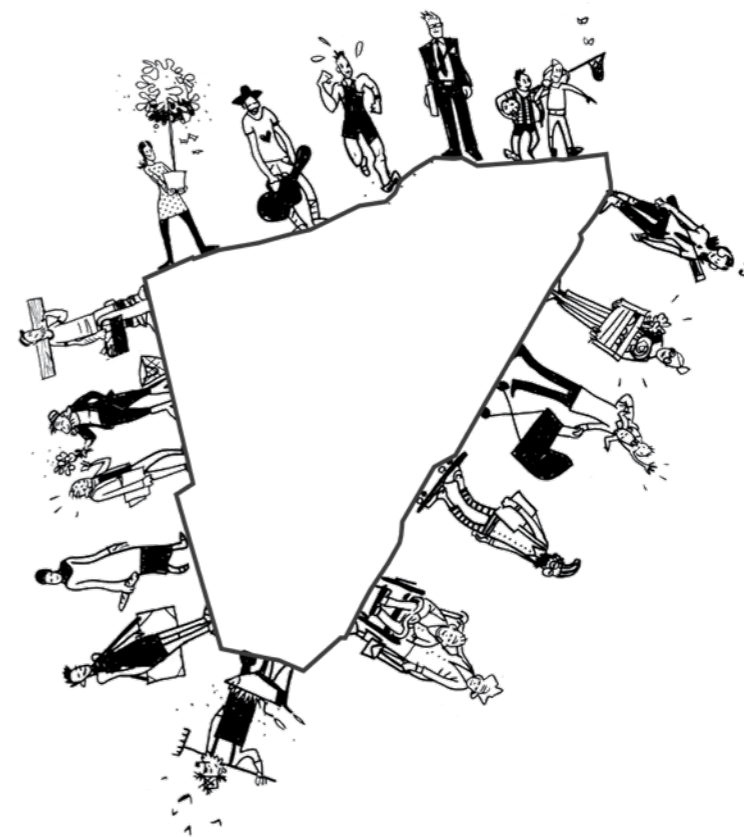
Sammen med boligerne er der småerhverv fx en cykelsmed, en kunsthåndværker, et bryggeri, en lille butik, hvor du kan købe det nødvendige og måske et lokalt bageri. Der er også institutioner; Lillesyd Ude-Friskole, en kommunal daginstitution, et smukt sted man kan blive viet eller begravet. Og så kan man gå på cafe, pizzeria, spise finere og bare møde andre tilfældigt.

Det er i overordnede vendinger visionen for livet i Herfølge Bjergby.



VISION

VISION FOR EN BÆREDYGTIG BYDEL



Vi bliver udfordret på klimaforandringer på den ene side og ser ensomhed og social mistrivsel på den anden side. Der er nødvendigt at tænke vores måde at bo og leve på i et nyt lys. Ressourcebevidsthed når vi bygger, tættere boligkvarter, fokus på bløde trafikanter, samt et tilfældigt møde med andre mennesker og omsorg for naturen, er nogle af løsningerne, vi arbejder med i Herfølge Bjergby.

Attraktive boligområder med høj social bæredygtighed har det til fælles, at forskellige mennesker via bystrukturen uofficielt og uforpligtende møder hinanden på deres vej. Et kendt ansigt giver fundament for tryghed og trivsel, den fælles fælled opfordrer til møde

mellem mennesker.

Et fælleshus, fællesspisning, sociale aktiviteter og muligheder for leg og bevægelse understøtter fællesskab og sociale relationer.

Bebyggelsen skal kunne rumme forskellige ønsker og behov for boformer og boligtyper. Det fremmer mødet mellem mennesker, der tænker og vil forskelligt.

BÆREDYGTIGHED

BÆREDYGTIGHED OG VERDENSMÅL

Bæredygtighed

I Herfølge Bjergby er bæredygtige tiltag målrettet tre temaer:

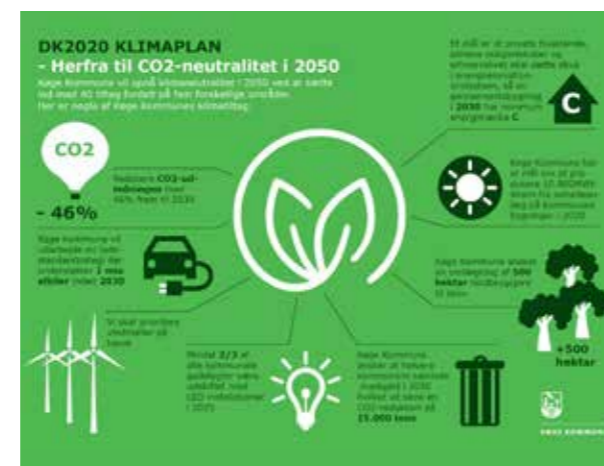
- CO2 udledningen skal begrænses, når vi bygger husene, anlægger infrastruktur, i vandforbrug. Valg og anlæg af forsyningsstruktur, skal ske med henblik på, at spare på ressourcer, også i en efterfølgende drift.
- Øget biodiversitet skal fremmes på fælleden og i fælles eller private arealer, ved at skabe optimale vilkår for dyre- og plantelivet, og ved at undlade brug af gift.
- En øget livskvalitet skal fremmes ved fællesskaber, hvor der er rum for at mødes, for initiativer, blandede boligtyper, ejerforhold og forskellige boformer.

I tilknytning til helhedsplanen er der derfor udarbejdet et bæredygtighedsmanifest, som fastlægger og inspirerer til bæredygtige tiltag. Bæredygtighedsmanifestet findes bagerst i helhedsplanen.

Hvad der er planlovmæssigt muligt, og som fremmer bæredygtige tiltag, skal indarbejdes som bestemmelser i lokalplanerne, uden dog at hindre implementering af ny viden og nye løsninger.

Følgende er nogle af de centrale overordnede bæredygtige tiltag, der styrer disponeringen af arealerne, der omfatter Herfølge Bjergby, og som er bærende for bydelens indretningen:

- Byggematerialer der har et lavt CO2 aftryk eller er CO2 lagrende.
- Begrænset gennemkørende biltrafik og omfang af nye asfaltveje.
- Et tæt net af cykel- og gangstier, der gør det nemt og attraktivt at vælge den bløde transport fx til den offentlige transport.
- Større samlede arealer til naturtiltag, som styrker biodiversiteten.
- Regnvand der nedsives eller opsamles og genbruges.
- Store arealer afsat til fællesskabet i de enkelte kvarterer, naboskaberne og hele byen.



KØGE KOMMUNE'S KLIMAPLAN 2050

FN'S VERDENSMÅL



Vand, Vandopsamling, genbrug og nedsivning samt rekreativt brug af vand



Livet på land, indretning af området med henblik på artsvariationer og det gode liv for planter, dyr og mennesker ved høj grad af biodiversitet.



Bæredygtige byer, er grundlæggende for udvikling af Herfølge Bjergby. Minimal udledning af CO2 i byggeri og drift, begrænsning af ressourceforbrug bl.a. ved varierede boligtyper og flere mindre boliger.



Et inkluderende lokalsamfund med både store og små fællesskaber.



Klimaindsats, nedbringe CO2 udledning, elproduktion fra solceller og varmepumper.

Klimaplan

Herfølge Bjergby understøtter Køge Kommune klimaplanens tiltag med henblik på at nedbringe CO2 udledningen på følgende områder:

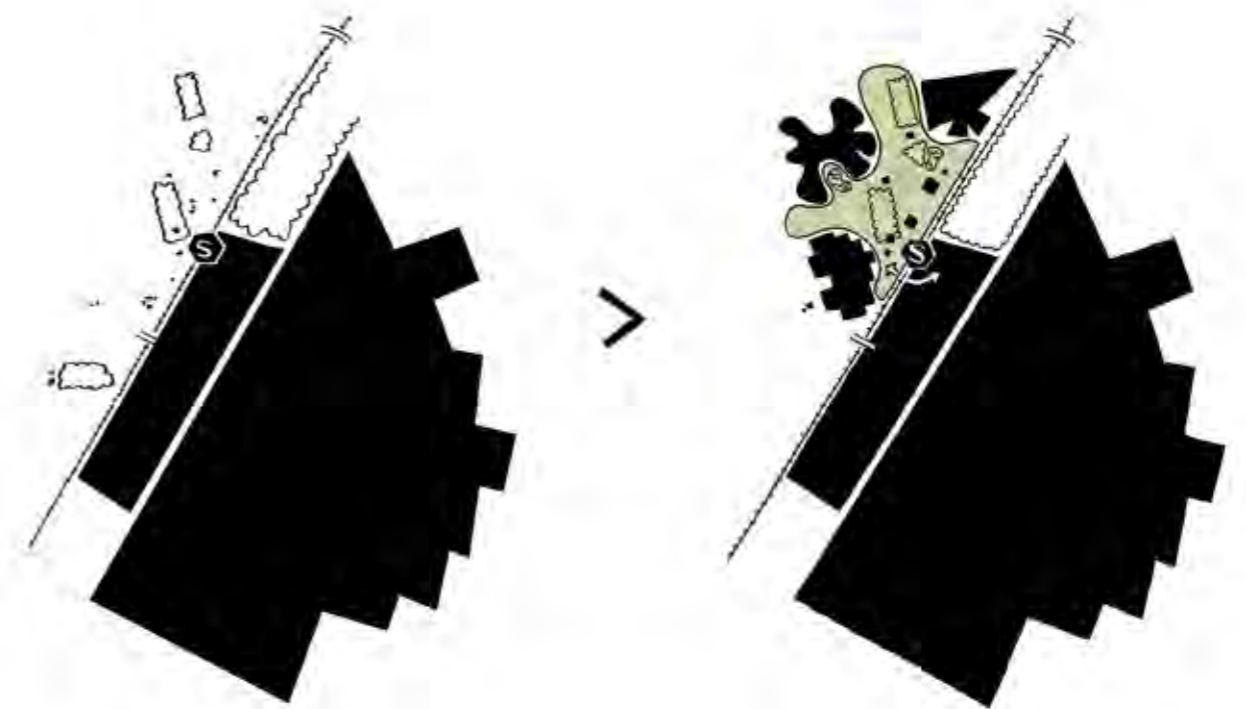
- Varmeforsyning: Varmepumper som bærende opvarmingskilde indtil fjernvarme er etableret. Alternativt jordvarme.
- Elsystem: Tagflader, der er velorienteret til etablering af individuelle solceller til produktion af el. Etablering af ladestandere til biler og cykler.
- Landbrug: Lokalproduktion af fødevarer og leverancesamarbejde med nærliggende gårde, der producerer efter økologiske principper.

- Mobilitet: Attraktive cykel- og gangstier, der skaber forbindelse til stationen, til institutioner og stadion mv. Fællesparkering og mindre attraktive vilkår for bilisme, der gør cykling til førstevalget. Delebilsordninger.
- Klimavenligt forbrug: Bebyggelsen opføres i CO2 lagrende materialer (organiske) træ, halm, hamp, hør, ålegræs, tang osv. eller med genbrug. Brug af beton skal være minimal. Genbrug og affaldssortering er daglige rutiner. Genbrug af vand til toiletskyl, tøjvask og vanding. Veje og stier i asfalt skal minimeres. Evt. opsamling af sort spildevand til udvinding af biochar til gødningsprodukt for landbruget.



HELHEDSPLANEN

HERFØLGE BJERGBY - EN DEL AF HERFØLGE



Fra stationsby

Til Fælledkvarter

Helhedsplanen er rammen for udvikling af Herfølge Bjergby, som et nyt grønt og levende byområde på vestsiden af jernbanen. Fra jernbanelinjen mellem Køge og Næstved blev taget i brug i 1870 og den fredede Herfølge stationsbygning blev opført, er bebyggelsen, der først kom omkring stationen, vokset mod øst sammen med den oprindelige landsby omkring Herfølge Kirke og Billesborgvej.

I dag ligger hele Herfølge by på den østlige side af banen. Bydelen er vokset videre mod øst og syd

med parcelhuskvarterer, række- og klyngehusbebyggelser - såvel private som almene - samt butikker, skole og forskellige andre funktioner og institutioner.

Herfølge Bjergby kommer til at udgøre en ny vestlig bydel, der vil supplere det eksisterende, østlige Herfølge.

En ny tunnel ved Herfølge Station, vil skabe en direkte central forbindelse for bløde trafikanter mellem de to bydele.

HELHEDSPLANEN

OMRÅDETS KVARTERER



Helhedsplanens forskellige boligkvarterer kan identificeres ved tilknytning til forskellige lokaliteter, som er med til at skabe kvarterernes struktur og identitet.

LilleSyd Kvarteret har navn efter LilleSyd forsamlingshus og banestrækningen LilleSyd. Området er karakteristisk ved narkante læhegn, der er strukturerende for bebyggelsen.

Skovkvarteret har Hestehaveskoven i ryggen og §3 mosen, den tidligere lergrav, integreret i kvarteret.

Bjerggårdskvarteret har navn efter Bjerggården, hvis jorde den sydlige bydel udvikles på. Kvarteret grænser op til forskellige landskabstyper; det åbne landbrugslandskab, Hestehaveskoven og Påskebjerg.

Frøkvarteret har reference til den frøhandel, der tidligere lå tæt ved stationen, som et kulturhistorisk element i tilknytning til Danmarks jernbaneudvikling.

Helhedsplanen fastlægger den overordnede struktur af det knap 39ha store areal med:

- Principper for placering af fælled, bebyggelse og infrastruktur.
- De vigtige grønne træk og forbindelser til den omkringliggende natur samt opretholdelse af væsentlige grønne træk i form af hegn og skovklynger.
- Principper for fælledens indretning og brug, som et stor fælles byrum.
- Principper for vej- og stityper, forbindelser ud af området, parkering og affaldshåndtering, brand- og redningsveje.
- Principper for vandopsamling, nedsivning, afledning til recipient og genbrug af vand.
- Principper for bebyggelsestyper, variation, boligstørrelser og fællesskabstiltag i kvartererne.
- Princip over udbygningstakt.

På de følgende sider er helhedsplanens fire lag; Fælled, Infrastruktur, Vand samt Bebyggelse vist og beskrevet.



SKOV & MARK



BIODIVERSISTET



VARIERET BEPLANTNING



LÆHEGN & GRÆSSER



TRYLLEBØLLESKOVEN



FRISKOLEN I LANDSKABET



DET ÅBNE LANDSKAB OG STIER

Billeder fra områdets landskabelige karakter



Sandbjergvej

Bjergvej

HERFØLGE ST.

Sølvstovvej

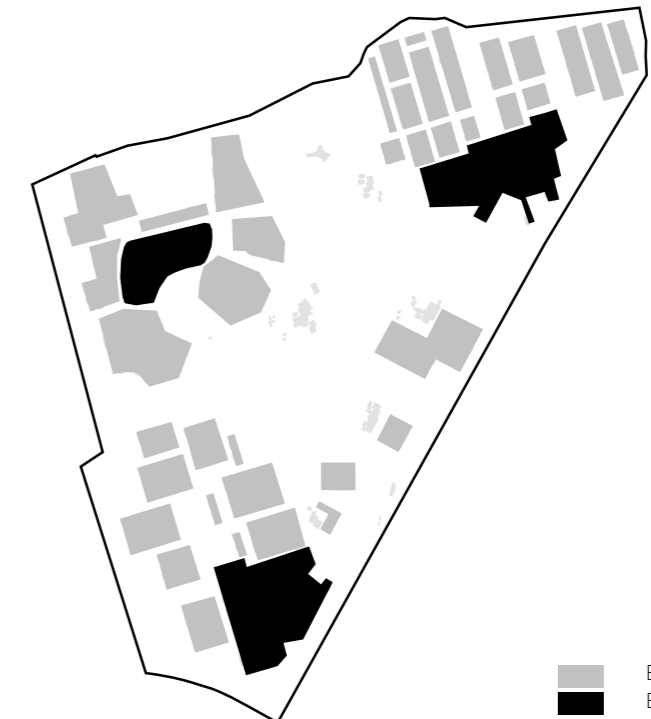
HELHEDSPLAN - 1:4000

HERFØLGE BJERGBY



- Fælleden
- Bebyggelse

PLANENS LAG - FÆLLEDEN



- Byggefelter
- Byggefelter / Frikvarter

PLANENS LAG - BEBYGGELSE



- Regnvand, fra tagflader og grønne områder
- Regnvand, fra trafik og parkering
- LAR overløb

PLANENS LAG - VAND

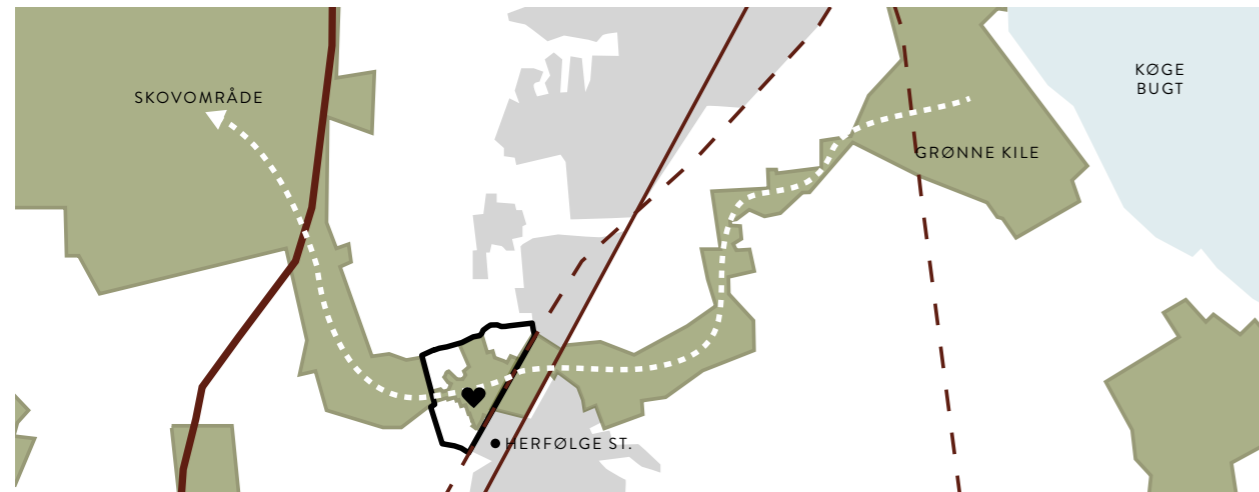


- Hovedsti, cykel og gående
- Oplevelsesti, fælleden
- Kvartersti, imellem bebyggelsen
- Tog, offentlig transport
- Biltrafik og parkering

PLANENS LAG - INFRASTRUKTUR

FÆLLEDEN

FÆLLESSKAB OG FORBINDELSER



Fælleden forbinder den grønne kile med skovområdet

Fælleden skaber fællesskaber og forbindelser

- Fælleden er fælles for alle
- Fælleden udgør 30% af helhedsplanens areal
- Fælleden er sammensat af mangfoldig natur, som udvikles og driftes med henblik på at styrke biodiversiteten
- Naturtyperne udvikles i sammenhæng med Bjergbyens eksisterende natur
- Ved landskabsbearbejdning i fælleden kan overskudsjord fra Herfølge Bjergby genanvendes
- I fælleden må ligge bebyggelse som har et fælles formål
- I fælleden må ligge bebyggelse i et minimalt omfang, som underordner sig oplevelsen af fælledens landskab

Fælleden skaber fællesskaber og forbindelser

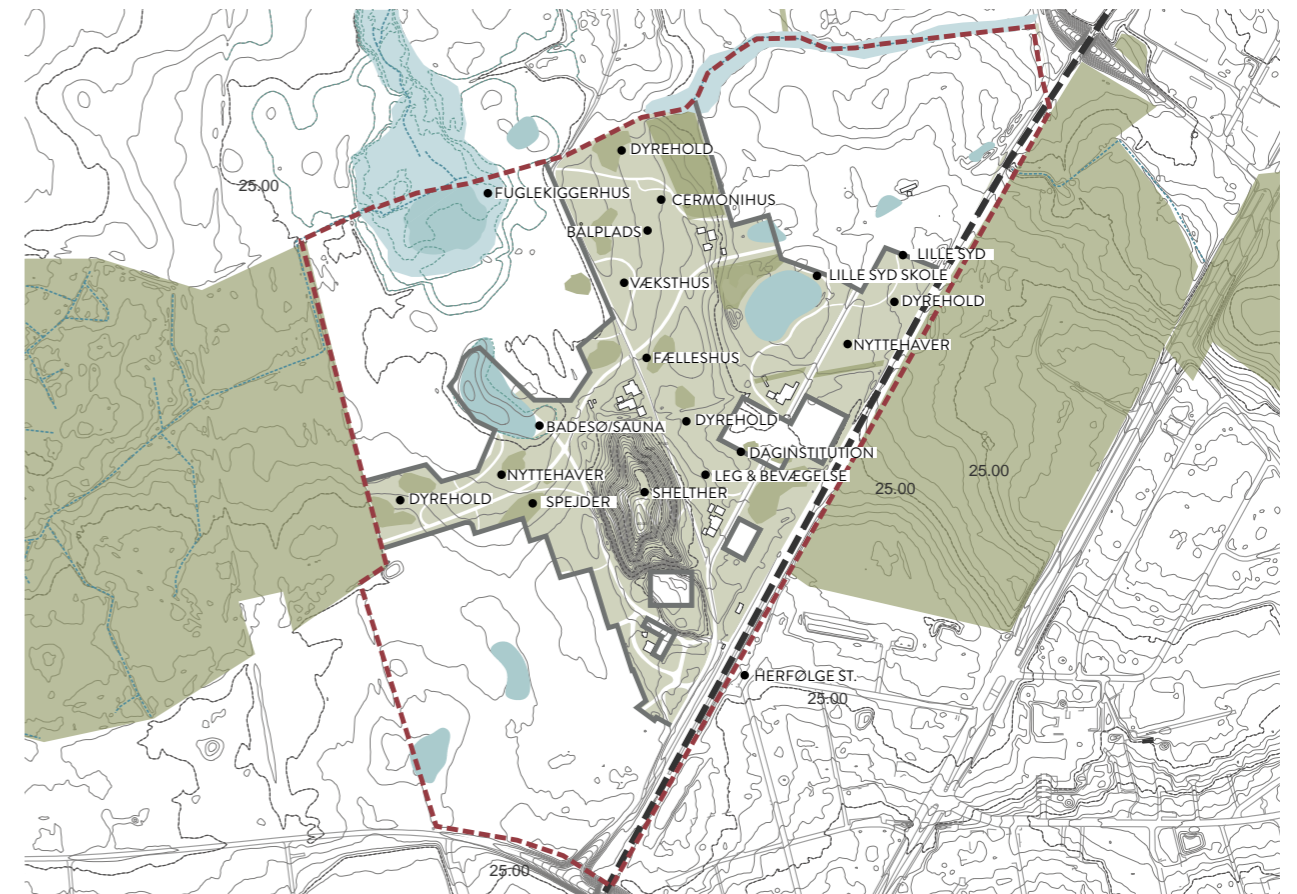
Fælleden er hjertet i bydelen, det centrale, grønne rum, der binder fingerplanens grønne kile sammen med Hestehaveskoven. Fælleden forener det eksisterende Herfølge og Herfølge Bjergby, med et vitalt hængsel omkring Herfølge

Station, så den nye bydel i fremtiden er naturligt forbundet med det eksisterende i en stor grøn sammenhængende struktur.

Fælledens areal vil fungere som en del af boligernes friarealer. Samtidig vil den skabe rum for større fællesfunktioner.

På fælleden skabes plads til al bydelens regnvandsopsamling, rekreative muligheder og stiforbindelser. Fx giver skolens og spejdernes aktive udeliv og brug af områdets vandhuller, skov og mark sammen med Påskebjergets stejle skov naturligt fælleden sit særpræg.

Funktionerne som allerede er i området, eller nye, der kan placeres i fælleden, skal have fokus på fællesskaber og være steder, man deles, og er fælles om, hvor man mødes.



Eksempler på fællesfunktioner i fælleden



BADESØ/BRO



FUGLEKIGGERHUS



SPEJDER, SHELTER



NYTTEHAVER



LEGEAREAL INST./SKOLE

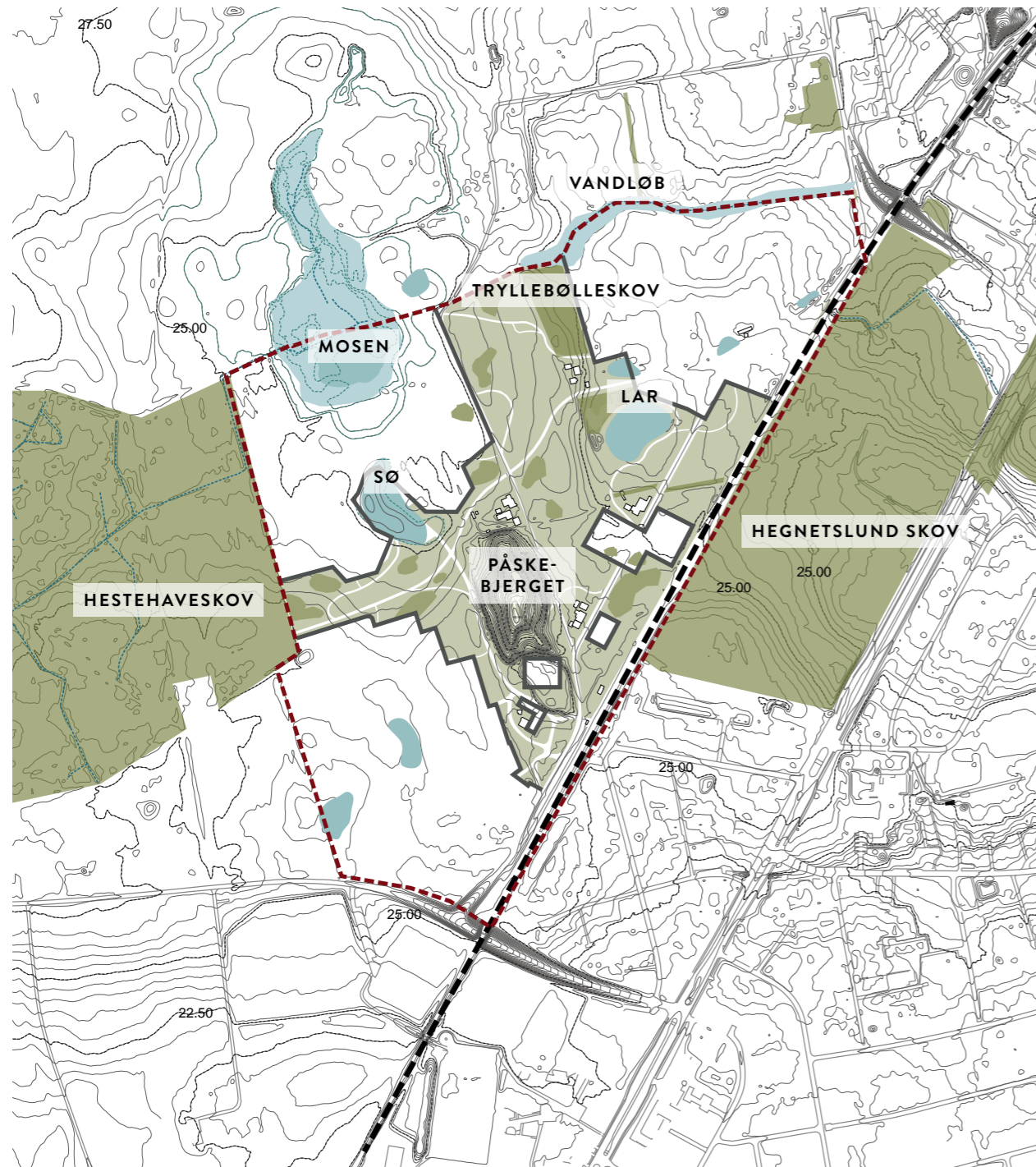


CERMONIHUS

Referencer på fællesfunktioner i fælleden

FÆLLEDEN

LANDSKABETS KARAKTER



Landskabelige karakter i fælleden.

Landskabets karakter

Læhegn, træer og plantninger omkring bebyggelser, skelgrænser samt vejføringer hører til nogle af sporene fra nyere tid i Herfølge Bjergby. Arkæologiske undersøgelser vil måske afdække spor fra ældre tid. Den fysiske plan skal favne de historiske spor og med bevaring af de mest markante landskabs- og bygningstræk vil Herfølge Bjergby få greb tilbage i kultur- og naturhistorien og videreudvikle stedets identitet, som en moderne og bæredygtig bydel.

Skove

Fra området vest for Påskebjerg er der store mærkbare landskabskik til Søllerup Indelukke, som ligger to kilometer mod syd, og bidrager til oplevelsen af, at være en del af et omkringliggende landskab.

Fra Hegnetslundskoven i et forløb til Søndre Havn er en fingerplanlagt grøn kile med til at sikre de overordnede rekreative åndehuller og strukturer i Hovedstadsområdet. Denne grønne struktur fortsætter i Herfølge Bjergby og skaber sammenhæng med Hestehaveskoven mod vest.

Hestehaveskovens skovbryn skaber et markant bagtæppe mod vest. Langs skovens kant er et beskyttet dige. Parallelt med diget er nedgravet en højspændingsledning.

Påskebjerg har status af fredskov, og er områdets mest markante landskabstræk. Omkring Påskebjerg gælder en skovbyggelinje, som forventes reduceret til de nærmeste ca. 30 meter fra fredskoven.

Småskovene, Tryllebølleskoven og Fortælleskoven er med tætte nåletræsstruktur af stor nærrekrativt gav for såvel friskolens elever, som kvarterernes indbyggere.

Vandløb

Vandløbet Præstebækken i det nordlige skel er i dag delvist rørlagt og delvist nyåbnet. En genåbning af hele strækningen vil have

herlighedsværdi for både mennesker samt dyre- og planteliv. Samtidig vil det skabe de mest optimale forhold for bækkens drift og kapacitet. Langs vandløbet er etableret en sti. Vandløb, beplantning og sti vil tilsammen være en fin og præcis grænse mod nord mellem Teglværksvejs ejendomme og Herfølge Bjergby.

Mosen

I det nordvestlige hjørne er en mose, hvor der tidligere har været lergrav. Mosen danner grænse mellem Herfølge Bjergby og det åbne land og vil i den kommende bydel være optimal som fx bidrag til naturformidling. Mosen kan aftage overfladevand fra tage og friarealer så længe, der ikke ændres på dens økologiske funktionalitet.

Læhegn og stier

Læhegn er markante strukturer på de nuværende dyrkningsarealer. Hegnene skaber gode læbetingelser og giver området karakter ved opdeling i mindre landskabsrum.

Langs jernbanen er ligeledes et plantebælte, som bevares for at danne visuel afstand mellem bebyggelserne og jernbanen.

Eksisterende grusveje i området bevares som stier i fælleden og til boligkvarterer. De fungerer samtidigt som trafik adgange til de få eksisterende ejendomme.

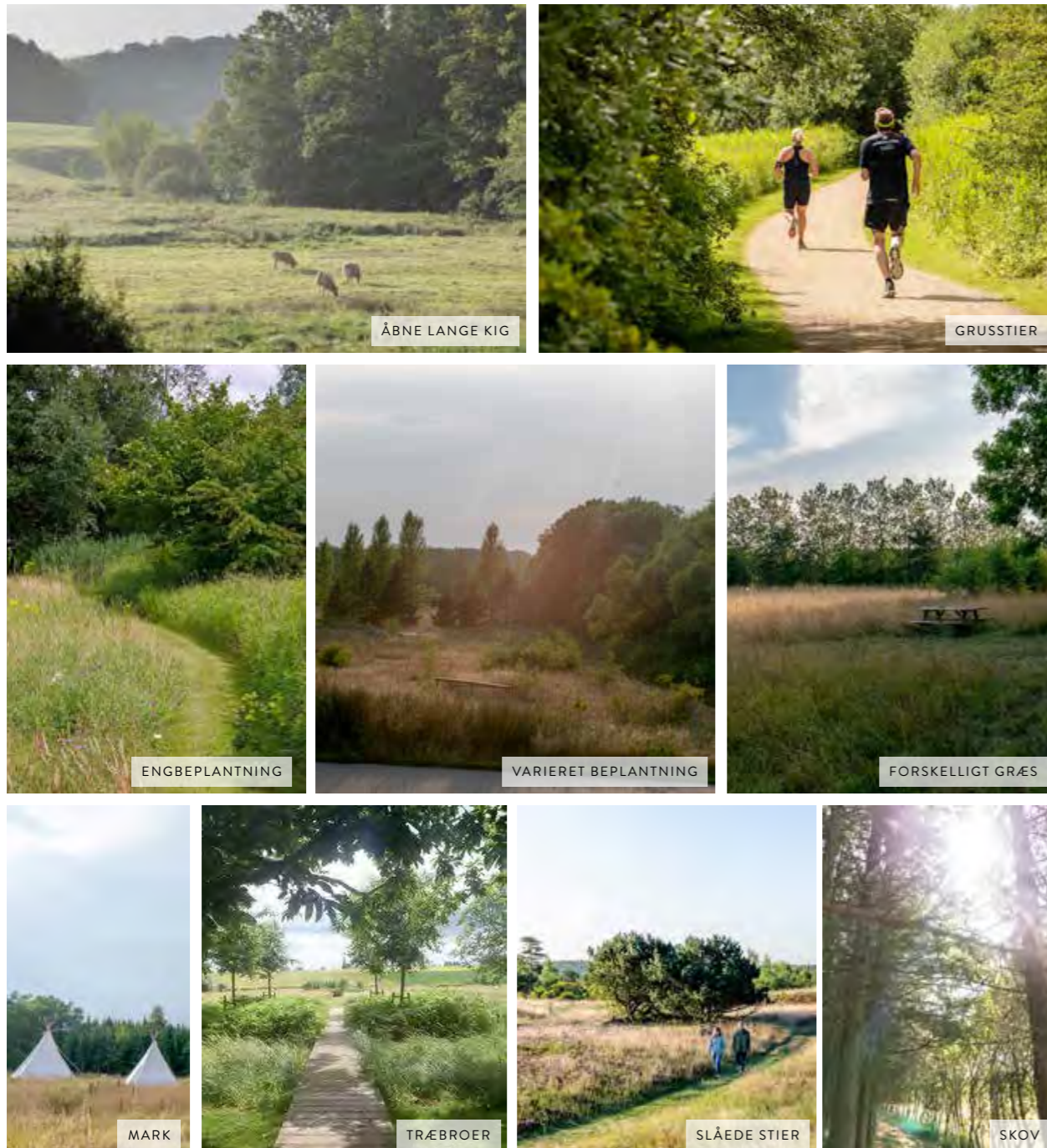
Terræn

Området fremtræder som et svagt bølget morænelandskab, hvor Påskebjerg er den mest markante terræn, dannet efter sidste istids formation. På Påskebjergs sydlige side har der tidligere været gravet grus, der i dag ses som en gryde i det ellers jævne terræn.

Med byudviklingen skal der så vidt muligt holdes en jordbalance inden for området. Det betyder, at ren jord så vidt muligt genanvendes rekreativt inden for området med en landskabsbearbejdning på fælleden, som kan anvendes rekreativt. En nærmere plan for jordhåndtering udarbejdes i takt med den konkrete planlægning.

FÆLLEDEN

FÆLLEDENS UDVIKLING



Referencer på landskabet som fremtidig fælled.

Brug af fælleden

Naturen i Herfølge Bjergby skaber en grøn sammenhæng mellem boligkvartererne. Både de eksisterende landskabstræk og nye grønne områder er med til at øge biodiversiteten, styrke naturen og bidrage til et robust økosystem.

Fælleden sikrer både et levested for planter, dyr men og for mennesker ved at integrere faciliteter for ophold, leg, bevægelse og social tilknytning. Både naturen, fælles funktioner og stierne i fælleden er med til at danne dens struktur og mulighed for rekreative oplevelser og fællesskaber.

Kultur, idræt og fritid

Alle gode og velfungerende små og store samfund har et kulturliv, hvor kunsten er med til at skabe liv, fælles oplevelser og identitet. Når børn, unge og voksne møder kunsten og kulturen, bliver der skabt rum og anledning til fællesskaber, hvor vi udfordres til at se og forstå verden, os selv og hinanden på nye måder. Derfor tænker vi kunsten og kulturen ind som drivkraft i byudviklingen fra starten.

Når man bygger og udvikler et område, så er det vigtigt at tænke på, hvem man gerne ville bygge til. Hvis man gerne vil have kreative fællesskaber ind i et område, så er det relevant at tænke dem ind i den målgruppe, man bygger til. Ved at dedikere nogle boliger til kreative borgergrupper kan man i byudvikling arbejde med forankring af kulturelle byrum på et helt andet plan.

Atelierforholdene er væsentlige for, hvor kunstnerne bosætter sig henne i landet, og kommuner kan styrke det kunstneriske miljø ved netop at stille mulige fagfællesskaber til rådighed. Undersøgelser fra både ind- og udland peger på væsentligheden af at understøtte de kreative miljøer – for økonomien, diversiteten og turismens skyld. Derfor anbefales det at afsætte et areal til kunstnerboliger, der er målrettet arbejdende kunstnere og bygget i sammenhæng med skabende værkstedsfaciliteter.

Herfølge Stadion er den overordnede ramme om den etablerede og organiserede idræt i Herfølge. Herfølge Bjergby ligger umiddelbart

nord for Herfølge stadion med gode og trygge forbindelser til stadions tilbud er det oplagt at supplere med de rekreative og kulturelle funktioner.

I Herfølge Bjergby skal det være nemt for beboerne at tage valget om en aktiv livsstil, hvad end det drejer sig om at skifte bilen ud med cyklen, når man skal på arbejde, eller det gælder det aktive fritids- og foreningsliv ude som inde.

Aktiviteter og faciliteter i Herfølge Bjergby udvikles som udgangspunkt selvorganiseret og på brugernes initiativer og på en måde, så de også kan bruges af foreningsorganiseret idræt. Elementerne skal være legende og udfordrende på flere niveauer, så de appellerer til de træningsuvante såvel som de træningsvante.

Det tætte stinet skaber gode muligheder for bevægelse; vandre- og løberuter og der er rig mulighed for at skabe forbindelser til fx Hestehaveskoven, legeområder og Herfølge Stadion.

Syd for Påskebjerg ligger i dag en spejderhytte, men da der må forventes bebyggelse, underførsramper, vandhåndtering mm. i området nær stationen, kan spejderne evt. med fordel på sigt flyttes til et andet område på fælleden, hvor de fortsat kan have deres aktiviteter på samme vilkår.

Kunst i det offentlige rum

Kunst og kultur kan integreres i det offentlige rum og tale til alle sanser og på tværs af generationer. I Køge har man en unik mulighed for løbende at kvalificere den slags tiltag i byudviklingen sammen med KØS, der er nationalt kompetencecenter indenfor kunst i det offentlige rum.

Bidrag til finansiering af fællesfaciliteter på fælleden kan søges af flere fonde og organisationer.

FÆLLEDEN

BYDELSFORENING

Efterhånden som en bebyggelse er færdig i Herfølge Bjergby, og beboerne flytter ind, stiftes en grundejerforening. Grundejerforeningen er ansvarlig for drift og vedligehold af grundejerforeningens egne arealer.

Grundejerforeningerne er pligtige medlemmer af den kommende Bydelsforening Herfølge Bjergby, som er den fælles grundejerforening for hele bydelen. Denne oprettes fra begyndelsen. I bydelsforeningen får kommende beboere mulighed for at præge udviklingen af fælles arealer og anlæg og drift af arealerne samt evt. parkeringsanlæg og bygninger.

Udvikling af fælleden vil ske i etaper i forbindelse med udvikling af de enkelte bebyggelser. De enkelte udviklere vil i den sammenhæng etablere

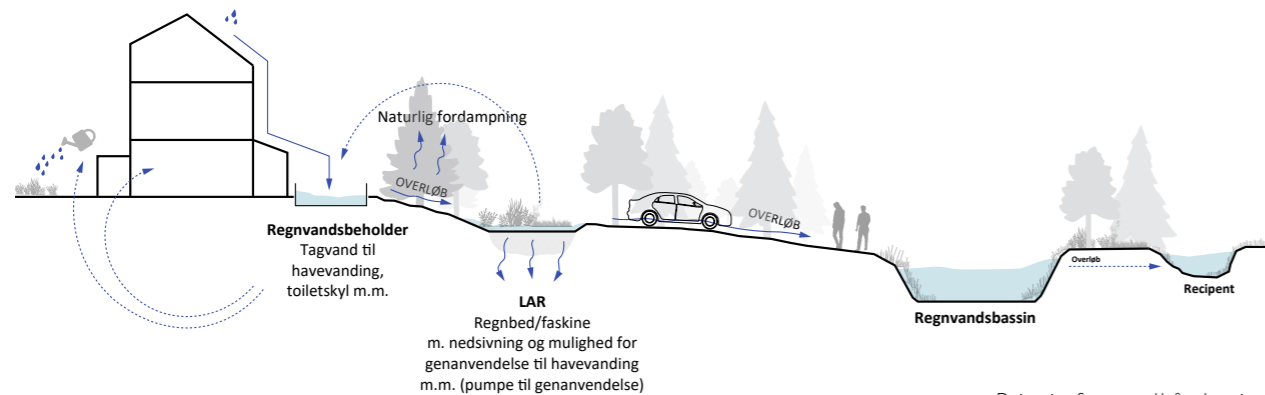
dele af fælleden med stier, LAR mv. Bydelsforeningen er som hovedregel ansvarlig for drift og vedligehold af alle arealer i Herfølge Bjergby, som ikke hører til de private grundejerforeninger eller driftes af Køge Kommune/KLAR.

Bydelsforeningen kan også igangsætte forskellige aktiviteter i bydelen, der kan styrke fællesskabet. Bydelsforeningen skal have en bestyrelse med minimum tre repræsentanter for grundejerforeningerne eller på en anden måde repræsenteret fra området, én repræsentant fra Køge Kommune og to-tre eksterne medlemmer, der er fagpersoner inden for hhv. økonomi, drift og arkitektur/byliv/landskab.

Fagpersonerne skal sikre et højt fagligt niveau i bydelsforeningens bestyrelse og være med til at sikre, at det høje kvalitetsniveau, der karakteriserer de fælles anlæg, bevares over tid.

VAND

VANDSTRATEGI



Princip for vandhåndtering

Robust og bæredygtig regnvandshåndtering

Vand er liv. Den blå plan i Herfølge Bjergby danner ramme for en miljøvenlig og effektiv afvanding, som samtidig skaber grundlaget for merværdi og biodiversitet. Overordnet skal regnvandet betragtes som en ressource, og ikke et problem – med løsninger der finder positiv anvendelse af regnvandet.

Derfor søges:

- Regnvandshåndtering tænkt ind som en naturlig del af landskabsbearbejdningen, med et bæredygtigt regnvandshåndteringssystem, som åbner for at genbruge vandet og er med til at skabe frodige, varierede grønne arealer for rekreation, leg og et godt mikroklima.
- De naturlige strømningsveje benyttes i så stor grad som muligt. Veje og stier planlægges som skybrudsveje, som leder skybrudsvand til arealer, hvor det ikke volder skade.
- Regnvand skal som udgangspunkt håndteres på terræn, ikke i kloak og det rene overfladevand genanvendes. Regnvand fra motortrafikerede arealer renses og drosles inden udledning til recipient. Kloakker i området genanvendes - og kobles sammen med render, bassiner og skybrudsveje, for at

sikre at de fremtidige regnvandsløsninger er bæredygtige og robuste.

Håndtering af regnvand

- Regnvandet fra tagoverflader, kan lokalt anvendes til vanding, toiletskyl og tøjvask.
- Regnvandet fra tagflader, der ikke genanvendes, nedsives via LAR-anlæg (Lokal Afledning af Regnvand), som integreres i boligklyngernes fællesarealer eller i fælleden. Herved opretholdes dannelse af grundvand og skabes et godt mikroklima i området.
- Stier befærdet med cyklister, fodgængere og en sjælden gang køretøjer, kan med fordel anlægges som grusstier. Langs stierne anlægges der render, som sikrer, at regnvandet transporteres til LAR-anlæg.
- LAR-anlæggene har overløb til nærliggende grønne arealer, bassiner eller skybrudsveje, som håndterer vandet i særlige våde perioder.
- Regnvandet, der falder på overflader med biltrafik, skal forsinkes lokalt på parkeringspladser eller plantebede, trug eller render i oplandet. Herfra ledes vejvandet langsom videre til regnvandsbassiner, hvor vandet forsinkes yderligere, renses til BAT krav (Best Available Technology) for til sidst at blive udledt til recipient.



Den blå plan for Herfølge Bjergby

VAND

VANDSTRATEGI



Skybrudssikring

Klimaændringer betyder, at der i perioder vil falde store mængder regn og i perioder være meget tørt. Planen skal kunne håndtere store regnmængder og undgå skader på fast ejendom. Derfor udnyttes de grønne områder mellem boligerne, veje og parkeringsarealer til opmagasinering og kontrolleret afledning. De lokale LAR-løsninger er forbundet med det øvrige regnvandshåndteringssystem i bla. arealer i fældeden via overløb (grøfter/render) i terræn. Boliger bygges derfor højere i terræn end regnvandsanlæggene, så vandet ledes væk fra bygninger til render, grønne arealer, parkeringspladser, veje og øvrige regnvandsbassiner i en lavere kote, hvor vandet ikke gør skade.

Disponering af arealer og krav til befæstede flader

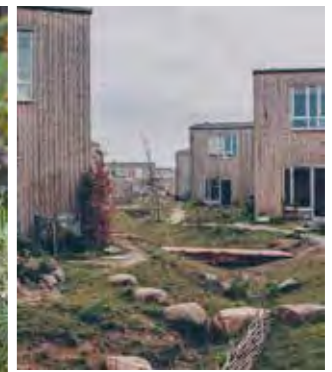
- Vejarealer og parkeringsarealer minimeres, for at undgå store regnvandsbassiner til håndtering af overfladevand fra veje med rensning.
- Stier anlægges så overfladevandet kan nedsive og håndteres lokalt i terrænet. Dette medvirker til mindre behov for regnvandsbassiner og kloakrør.
- KLAR Forsynings regnvandsbassiner anlægges tæt på parkerings- og vejarealer med nært udløb til vandløb og eksisterende regnvandskloak, for at undgå store nye kloakledninger til håndtering af regnvand.



Grøfter/render ved boligen



Bassiner ved boligen



Grøfter/render i fældeden



Bassiner i fældeden



Fælles parkering

BEBYGGELSEN

EKSISTERENDE BEBYGGELSE

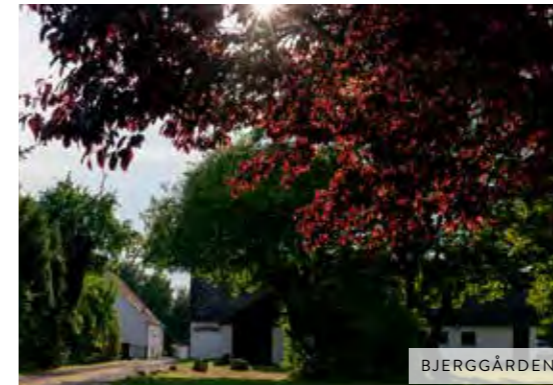
Herfølge Bjergby har i dag en spredt varieret bebyggelse med ca. 10 beboelsesejendomme, en spejderhytte, LilleSyd Forsamlingshus, et autoværksted, LilleSyd Ude-Friskole og den firlængede gård – Bjerggården. Bebyggelserne er med til at give stedet dets ånd og identitet. Som udgangspunkt bør de eksisterende bebyggelser bevares, særligt de bygninger, der er med til at skabe den kulturhistoriske fortælling om Herfølge vest for jernbanen.

Herfølge Station og en ny underføring er centrale ved, at skabe en sammenhæng mellem det eksisterende Herfølge og Herfølge Bjergby. Stationens bygninger er fredet og opført i 1908 med Heinrich Wenck som arkitekt.

Bjerggården er et eksempel på en historisk fortælling om landbruget i området. Stuehuset og de tre staldlænger er opført i 1897. Bygningskomplekset bør bevares på grund af den kulturhistoriske værdi og kan fx udvikles som flerfamilieboliger eller bofællesskab.

Bjergvej 5A er et stråtækt mindre landhus også opført i 1897. Huset bør bevares, da det på stedet over for stationen danner en fin reference til egnens mindre husmandssteder. Huset kan fremtidigt indgå i en tættere bygningsammenhæng.

Bevaring af bygningerne betyder ikke, at de skal gøres til museumsgenstande, men at de kan være med til at styrke områdets karakter dermed Herfølge Bjergbys identitet og kulturhistoriske helhed.



Eksisterende bebyggelse og funktioner i området.

BEBYGGELSEN

BYGGEFELTERNE

Anvendelser

Den samlede byggerummelighed i Herfølge Bjergby har et omfang på ca. 124.000m² etageareal, som den er vist i helhedsplanen med en bebyggelsesprocent for området som helhed på 35. Størstedelen af arealet er indrettet til boliger. Herudover er der arealer til daginstitutioner, LilleSyd Ude-Friskole samt bylivsfunktioner omkring LilleSyd forsamlingshuset og stationsområdet og i Frikvartererne som nærmere beskrives senere. Der kan herudover indpasses funktioner såsom læge, tandlæge, fysio-, fodterapi osv., fx i tilknytning til ældreboliger, samt småerhverv, cykelsmed, bryggeri, bageri, (kunst-)håndværk osv., der kan indpasses sammen med boliganvendelsen, og som vil opfylde et behov for beboere i hverdagslivet og skabe liv og variation i området.

Boligkvartererne

Kvartererne opdeles i naboskaber, af et forløb af varierede pladser, byrum, veje og stier. Byrummene er overvejende forbeholdt bløde trafikanter med undtagelse af nødvendig kørsel (varelevering, brand osv.). I naboskaberne er de mindre og nære, lokale fællesskabsfunktioner fx bålplads, legeplads, fælleshus, værksted, drivhus osv.

Naboskaberne vil variere i omfang generelt med 25-50 boliger, alt efter bebyggelsestype. Kvartererne indeholder flere naboskaber med forskellige boligstørrelser og -typer, så der opstår en blanding i beboersammensætning i kvartererne.

Naboskaberne har varierede bebyggelsestætheder. Der er størst tæthed omkring stationen, hvor der kan bygges i varierende bygningshøjder i

op til 3½ etager.

Som bebyggelsesprincip trapper bygningshøjderne i alle kvartererne ned mod fælleden til 1-1½ etage.

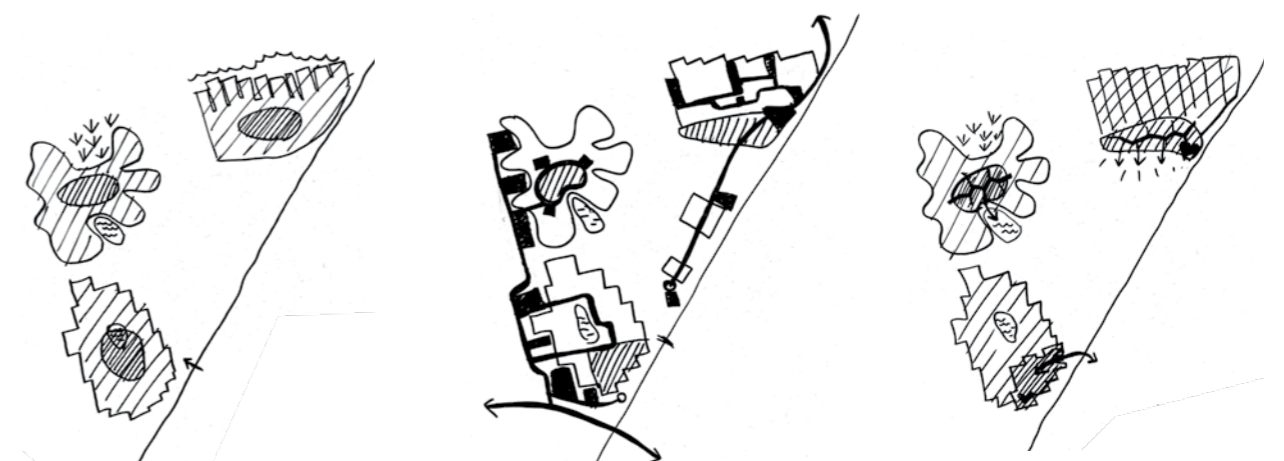
Naboskaber med helårshavehuse eller tiny houses er i maksimalt 1½ etage og vil have de laveste bebyggelsesprocenter.

Principper for bebyggelsen

- De højeste boliger i 3-3½ etager placeres centralt i kvartererne og trapper ned til 1-1½ etage mod fælleden.
- Naboskaber vil indeholde forskellige boligtyper og -størrelser
- Bebyggelsen mod fælleden skal have facader med rige variationer, der er med til at nedskalere voluminerne.
- Bebyggelsen skal have tagform.
- Regnvand fra tage samles og udnyttes rekreativt.



Byggefelter i helhedsplanen.



Alle kvarter har et frikvarter - forskellige strukturer men samme princip.

Bilflow og parkering i gennemkvartererne.

Frikvarterne i hvert område bevæger sig mod fælles områder.

BEBYGGELSEN

BEBYGGELSESTYOLOGIER

Bebyggelsestypologier

Række-, klynge- og gårdhavehuse i op til etager er de overvejende bygningstyper, som varierer i forskellige strukturer alt efter deres placering og den sammenhæng de indgår i. De kan også fremtræde som etageboliger i maksimalt 3½ etager. Bebyggelserne indeholder både ejer- og lejeboliger.

Helårshavehuset er et fritliggende, mindre hus på en lille privat ejet grund. Typen er inspireret af kolonihavebebyggelser og er en mellemting imellem et lille parcelhus og et rækkehus. Grundene er små ca. 200-300m² og boligerne 80-120m² i 1-1½ etage.

For at understøtte den ønskede variation i mangfoldighed i beboersammensætningen skal der kunne indpasses både boliger for udsatte borgere, der har særlige behov, konkret fx i form af boliger i tiny houses placeret mellem Bjergvej og jernbanen.

Villaer i en anden skala er større en- eller flerfamiliehuse, sokkeludstykket på fællesjord og med begrænset privat haveareal. Og der skal kunne indpasses eksklusive boliger, for dem der har økonomi til, behov for og et ønske om større rumlighed. Alle boliger skal selvfølgelig være i overensstemmelse med bæredygtighedsprincipperne.

I Herfølge Bjergby er der boliger for dem, der gerne vil bygge selv især i form af helårshavehuse, tiny houses og i Frikvartererne. Der er også boliger for dem, der gerne vil flytte ind i et færdigt

byggeri i form af en ejer- eller lejebolig eller i et boligfællesskab. Der er derfor en rig variation i naboskabernes sammensætning af boligtyper og bygningsudtryk.

Fordeling af typologier

Der er et ønske om at skabe et område med blandede typologier, derfor foreslås en fordeling af typologier, se fig 01.

Ungdomsboliger, samt bofællesskaber, herunder fx seniorbofællesskaber bliver indpasset i etagehuse, rækkehuse, gårdhavehuse og frikvartererne. Som led i et socialt tiltag, kan enkelte boliger for udsatte borgere etableres i tinyhouses.

Frikvartersboligerne, havehuse og tiny house er oplagt boliger, hvor der er arkitektoniske frihedsgrader og selv- og medbyggeri er en del af programmet

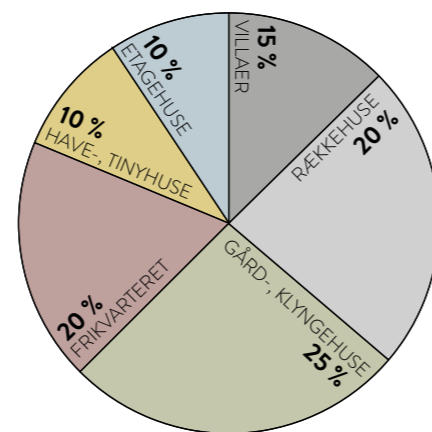


Fig 01: Forventet fordeling af typologier



Rækkehuse referencer / 1-2,5 etage



Gårdhave - og klynghuse referencer / 2-3,5



Villaer / 2 - 3 etage



Etagehuse referencer / 2 - 3,5 etage



Helårshavehuse referencer / 1 - 2 etage



Tiny houses referencer / 1-1,5 etage



BEBYGGELSEN

FRIKVARTERNE & DE SÆRLIGE BEBYGGELSER

Principper for Frikvarternes bebyggelse:

- Mulighed for værksteder og småerhverv i stueetagen
- Varierede bygningshøjder
- Fremme kreativitet, selvbyggeri og skæve idéer og former
- Foranderlighed - bygninger der fremstår forskellige fra hinanden.
- Eksperimenterende arkitektur.

Frikvartererne er placeret centralt i hver af kvartererne og en af bebyggelserne, hvor der er plads til kreativitet og nytænkning med mulighed for at afprøve og sammensætte nye materialer med gamle. I Frikvarternes stueetager er der mulighed for at etablere udadvendte funktioner som bringer aktivitet til byrummet. Frikvartererne er for den initiativrige beboer og i en anderledes boform. Bebyggelsen er som udgangspunkt ejerboliger, men kan også etableres på lejebasis.

De særlige bebyggelser

En række bebyggelser vil i kraft af anden anvendelse end boliger fremstå som bygninger med et særligt præg.

LilleSyd Forsamlingshus overvejende indrettet i eksisterende og midlertidig bebyggelse, er et aktivt centrum bydelen. For at fremtidssikre nye aktiviteter er der behov for udbygningsmuligheder.

En daginstitution for brugere såvel fra det eksisterende Herfølge som fra bjergbyen.

LilleSyd Ude-Friskole skal udbygges med permanente bebyggelser som på sigt skal kunne rumme ca. 160 børn.

Et ceremonihus uden tilknytning til én trosretning, der danner ramme om livets store begivenheder, placeret med nærhed til naturen. Bebyggelser evt. med tilknyttede servicefunktioner i form af fx sundheds-/lægehus.

En café eller lign. i en selvstændig pavillon eller i et lokale i en bebyggelse (stueetagen) ved stationen, som vil generere liv og tryghed.



Frikvarternes byggefelt i helhedsplanen.

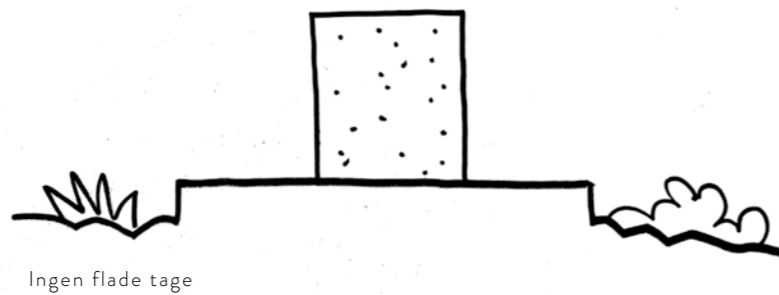


Frikvarterne referencer



BEBYGGELSEN

ARKITEKTUR & MATERIALEVALG

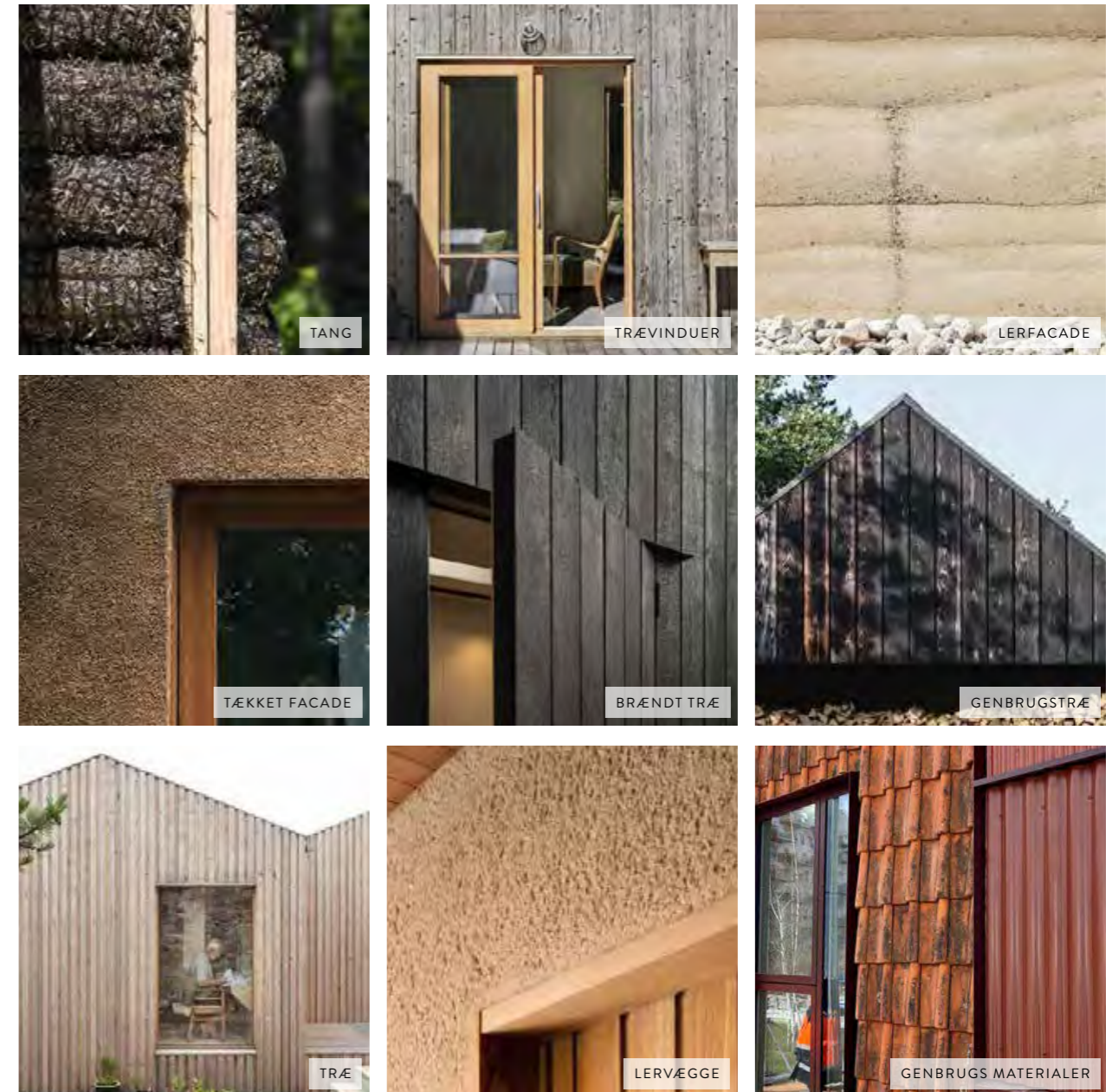


Arkitektur

Bebyggelsens arkitektoniske udtryk og fremtræden er påvirket af bæredygtighedsprincipperne. Et gennemgående træk er, at bygninger har tag; sadeltage, ensidige taghældninger eller andre tagformer, så husene har afslutning og et tagudhæng, der beskytter facade og konstruktion. Det gennemgående facademateriale er træ og træ- og andre naturprodukter, eller genbrugsmaterialer i tegl og plademateriale samt mulighed for materialer, vi ikke kender i dag, fordi der sker en udvikling af byggematerialer, der er CO2 lagrende eller har et meget lavt CO2 aftryk. Der er af samme grund en minimal brug af beton som den fremstilles i dag.

Bebyggelserne i Frikvartererne og helårshavehusene, tiny houses og de store private boliger vil forventeligt være de mest brogede bebyggelser med selvbyggeri og afprøvning af alternative materialer. For at skabe en rigdom af variation i udtryk, materialer, farver og former skal der være frihedsgrader, så der er mulighed for at drømme og fantasi kommer i spil, så længe det er bæredygtigt og byggematerialerne over tid patinerer smukt.

Vedligeholdelseskrav er vigtige overvejelser både af æstetiske og bæredygtighedsmæssige overvejelser.



Referencer materialevalg med lavt CO2 aftryk.

FÆLLESSKAB TÆT PÅ



Naboskaberne

Hvert af Bjerggårds-, LilleSyd- og Skovkarterene er sammensat af et antal naboskaber. I naboskaberne finder man de nære sociale tilknytninger fx i gårdhavehusene i Bjerggårdskvarteret eller klynger i LilleSyd - eller Skovkvartererne.

Naboskaberne består af et varieret antal boliger alt efter bebyggelsesstruktur og måden hvorpå, variationen af boligtyper manifesterer sig. Den enkelte bolig eller sammenhængende boligbebyggelse grænser op til et halvprivat / semi-offentligt fællesareal i naboskaberne, som beboerne sammen indretter i det lokale fællesskab.

Arealer til fællesskab

Arealer mellem boligerne er karakteriseret af både urbant inventar og grønne lommer. LAR, træer og plantebede er med til at sikre grøn sammenhæng som trækker sig fra boligkvarterene og ud på fælleden. Samtidig giver arealet mellem husene

plads til fællesskab, hvor aktiviteter kan indgå som en del af de fælles fælledaktiviteter. Her er det op til de enkelte naboskaber at beslutte, hvad der skal ske på arealet. Det kan være bålplads, nyttehaver, drivhus, værksted, byttcentral, fælleshus osv. til brug for naboskabet og for det store fællesskab.



Overgang fra fælled til bolig



Referencer rummet imellem husene.

I TÆT KONTAKT TIL NATUREN

OVERGANGSAREALET



Hvor boliger møder naturen

I Herfølge Bjergby bor man i en grøn bydel, hvor man kommer i tæt kontakt med naturen. Både fælleden, private haver og bynaturen i naboskaberne skaber en grøn forbindelse i byen, som er med til at styrke naturen og mangfoldigheden i hele området.

I naboskaberne varierer karakteren af beplantningen ved forskellige bebyggelsestyper og byrum, som skaber gode vilkår for insekter og fugleliv. Beplantningen er med til at formgive private og offentlige arealer og samtidig gøre det muligt at deltage i fællesskabet.

Overgangsarealer: Privat og halvprivat

For at bevare en mere urban karakter på de offentlige arealer mellem boligerne er det private areal indrettet smalt og kompakt. De beskyttes af en halvprivat bufferzone af varieret beplantning, som giver en urban og grøn karakter i naboskaberne, hvor social tilknytning fremmes.

Med private haver og terrasser, som støder op mod fælleden, skabes en mere naturlig overgang fra private til offentlige arealer. De private arealer er trukket tilbage fra offentlige stier, så bebyggelsen fremstår grøn og frodig. Det skaber muligheder for at kunne trække sig tilbage i de private arealer og samtidig være i tæt kontakt til naturen.

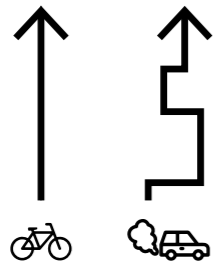


Overgang fra fælled til bolig



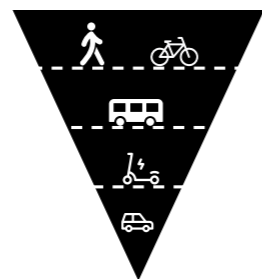
Referencer halvprivate overgangsarealer

INFRASTRUKTUR



I Herfølge Bjergby skal det være nemt at tage cyklen, og lidt mere besværligt at tage bilen.

De to oversående figurer viser prioritering af transportmidler i Herfølge Bjergby, som danner baggrund for bydelens trafikstruktur.



Cykel og gående har højst prioritet i Herfølge Bjergby og derefter kollektiv trafik.

Visionen er at det skal være nemt at tage cyklen og gå til stationen, indkøb, skole og sport. Derfor har Herfølge Bjergby et tæt stinet. Det skal være mere besværligt at tage bilen. Derfor er der begrænset kørsel internt i boligområderne, fællesparkeringer og en lav p-norm.

Principper for udformning af trafikarealerne:

- Trykke stiforløb skal gøre det attraktivt at gå og cykle internt i området, til og fra stationen, og til resten af Herfølge.
- Bilparkering indrettes på de mindst attraktive arealer ud fra en parkeringsnorm på 1 plads pr 100 m² etageareal bebyggelse.
- God adgang til kollektiv trafik med cykelparkeringspladser og tunnel til Herfølge Station.
- Begrænset mulighed for kørsel internt i boligområderne.

Forbedring af den fysiske sammenhæng mellem det eksisterende Herfølge øst for banen og Herfølge Bjergby er en forudsætning for udvikling af bydelen.

For biltrafikken er en udbygning af krydset ved Svansbjergvej/Bjergvej nødvendig. Tegningen på næste side, viser en mulig udformning af krydset, som forudsætter inddragelse af eksterne arealer. Den eksisterende vejtilslutning af Bjergvej til Søllerupvej i syd forventes nedlagt, da krydset er uegnet til at afvikle en øget trafik. Krydsning af Søllerupvejbroen udformes i stedet som en stitunnel. Adgangen til bebyggelserne vil i stedet ske vest og nord om Bjerggården, som vist på tegningen.

Trafikstrukturen skal desuden være indrettet hensigtsmæssigt så den ikke skaber benspænd for en mulig fremtidig udvikling af arealerne syd for Søllerupvej og vest for den nuværende afgrænsning. Bjergvej forudsættes lukket ved Herfølge Station så gennemkørsel med bil ikke fremtidigt er muligt.

De to vejbroer skal fortsat være vejtilslutninger til og fra områder. Det skal undersøges nærmere, om og hvordan broerne skal forbedres for bløde trafikanter.



Fig. viser den samlede overordnede disponering af trafikstrukturen med alle kategorier af veje og stier og udlagte parkeringsarealer samt forbindelse under banen til stationen.

Konsekvenser for infrastruktur uden for helhedsplanområdet

Følgende trafiktiltag er ikke direkte afledt af byudviklingsprojektet, men nødvendige for trafikafviklingen i en større sammenhæng.

- Cykelsti efter Svansbjergvejbroen mod Vordingborgvej
- Cykelsti efter Søllerupvejbroen mod Vordingborgvej

- Stisystemer syd for Søllerupvej og ved stadion
- Sikker skolevej
- Opgradering af stier og fortov
- Opgradering af Svansbjergvej mod motorvejtilkørsel

INFRASTRUKTUR

STITYPER



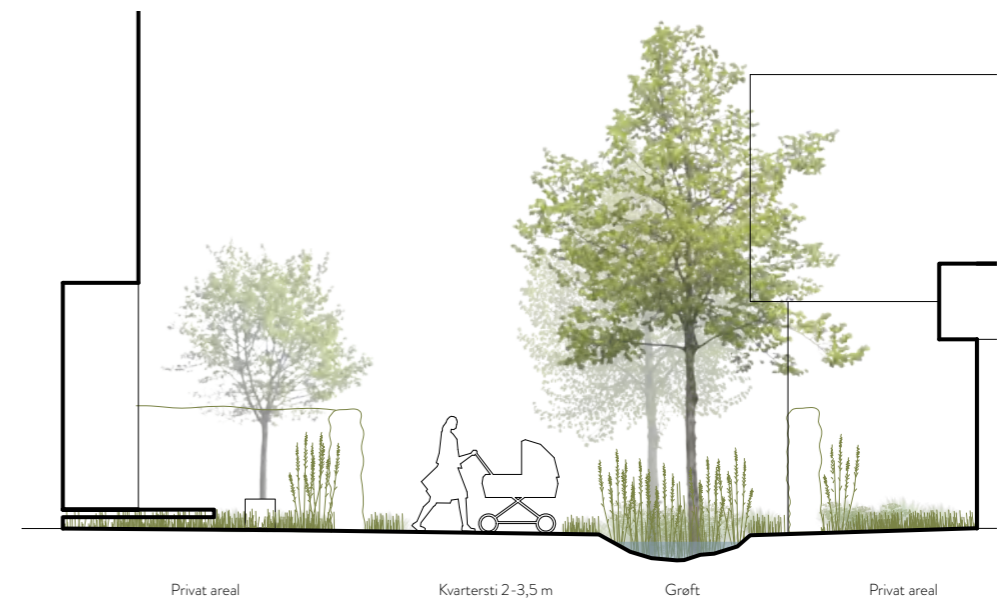
- Hovedsti
- Oplevelsessti
- Kvarterstier



Hovedstier kan både være asfalteret og anlagt i fast grus. Hovedstierne udformes så der skabes højklasede cykelstiforbindelser.



Oplevelsessti kan være i grus, sten eller en klippet sti i græsset. Den varierer i bredden fra 0,5 - 2 m. Via oplevelsesstierne kommer man rundt i hele området, hvor du kan opleve de særlige landskaber i fælleden samt bevæge dig på kanten af kvarterene.



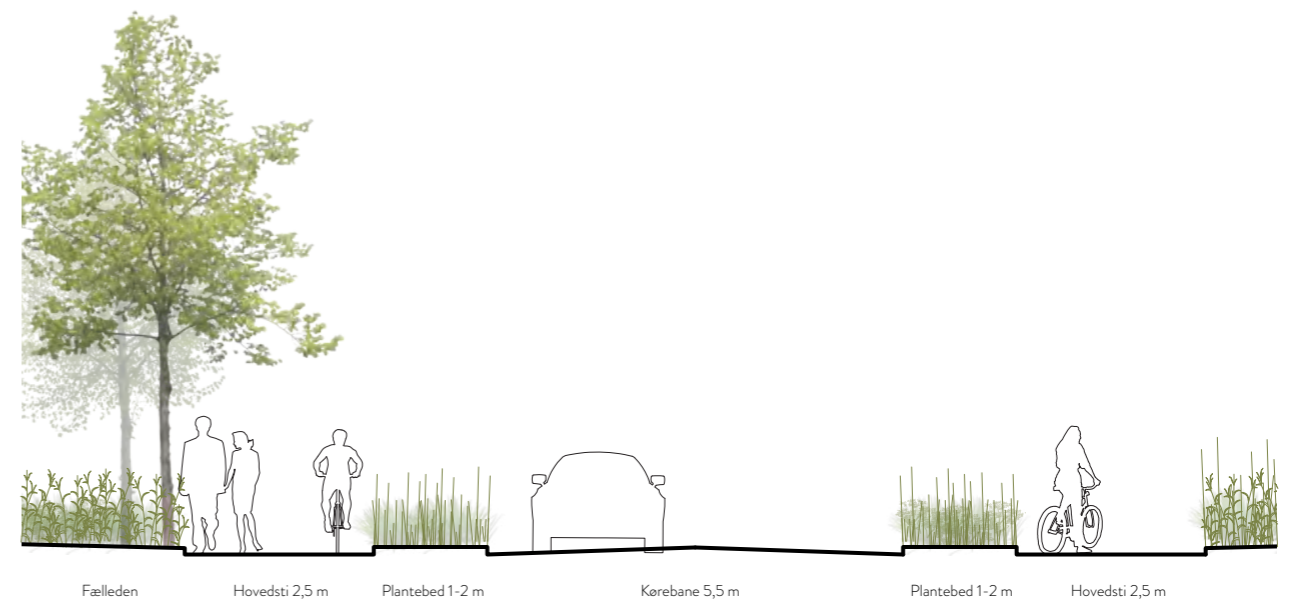
Kvarterstier er i grus eller fast grus og har et grønt udtryk. Kvarterstierne giver adgang til boligerne samt fungerer som brandveje hvor der er behov.

INFRASTRUKTUR

VEJTYPES



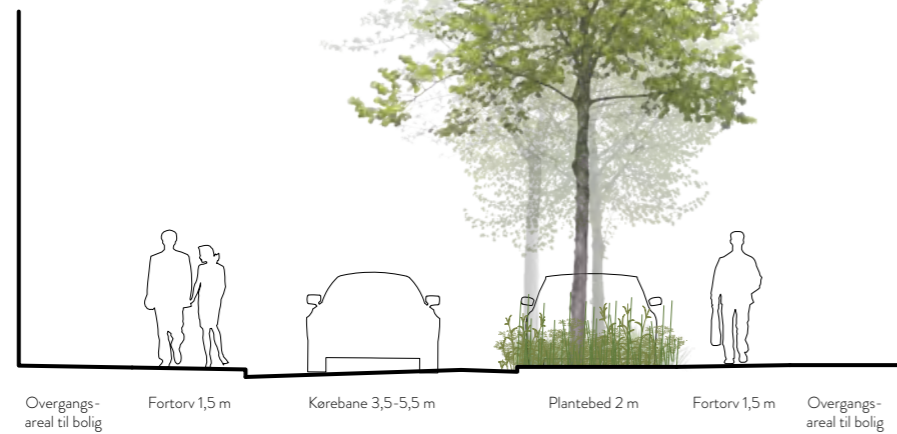
Primære og sekundære veje har samme karakter. Vejnettet er klassificeret. De primære veje er er adgangsvejen fra Svansbjergvej. De får en kørebanebredde på 6 m og skiltet med 40 km/t. hovedstierne udformes i en bredde på 3-3,5 m. Hovedstierne forløber i eget tracé, og som dobbeltrettede stier langs vej. De sekundære veje skaber forbindelse fra de primære veje ind til kvarterne. Kørearealet har en bredde på 5m, og forventes skiltet med 40 km/t. Disse veje skal fremstå grønne, hvor køreareal kan være i grus og med grønne LAR løsninger.



Adgangsvej er adgangsvejen fra Søllerupvej. De får en kørebanebredde på 5,5 m og skiltet med 40 km/t. Hovedstier på begge sider af vejen, får en bredde på 2,5 m. Hovedstierne forløber i eget tracé hvor der er et plantebed der adskiller fra kørebane.

INFRASTRUKTUR

VEJTYPER, AFFALD & PARKERING



De mindste veje er Kvartervejene, der har en skiltet hastighed på 30 km i timen. Kørearealet har en bredde på 3,5-5,5 m, afhængigt af om vejen er enkeltrettet eller dobbeltrettet. For at sænke hastigheden udformes vejene med forsatte kørespor (vha plantebede), en-sporede delstrækninger og eventuelt andre hastighedsdæmpende foranstaltninger. Vejarealet udformes, så det fremstår grønt med grønne LAR løsninger.



Affaldshåndtering og brand

Fælles affaldsopsamling og -sortering er indrettet langs veje i nabokaberne. Der er maksimalt 75 m fra fjerneste bolig til affaldsopsamlinger.

Brandredning forudsættes udført med håndstigeredning (under 10,8 m til redningssåbning). Der er maksimalt 40 m fra bebyggelserne til redningsvognens opstillingsplads.

Parkeringsprincipper

Parkering er fælles for kvartererne med en parkeringsnorm på 1 plads pr 100m² etageareal. Det betyder, at ikke alle boliger kan forvente at have en plads til rådighed. Parkeringen er anlagt så vidt muligt i periferien af området eller på mindre attraktive og skyggefulde arealer. Der er maksimalt 240 meter fra fjerneste bolig til parkering.

Parkeringspladser til el- og delebiler er placeret tættere på flere boliger, i nabokaberne. Delebilsordninger bliver etableret for at

understøtte det bæredygtige liv. Parkeringsarealer og vejforløb er indrettet med fartdæmpende beplantning med træer og buske, som er tilpasset oversigtsforhold. Udover at være fartdæmpende, giver plantebede med træer, buske eller naturgræs parkeringsarealerne et grønt udtryk og forsinker den regn der falder på parkeringsarealer. Så vidt muligt etableres bilparkering desuden som grus/græsarmering, for at reducere brug af asfalt.

Belysningsprincipper

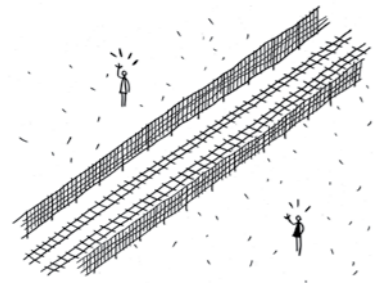
Årstidernes skift i lys og mørke skal kunne opleves og den store, sorte stjernehimmel om vinteren. Belysningen skal samtidig være tilpasset sikkerhed og stedet skal opleves trygt. Der er et lavt belysningspunkt langs stierne på fælleden, og lavt lyspunkt i de lokale, smalle veje med blandet trafik og langs adgangstier i kvartererne.

Belysningsarmaturer kan være målrettede trafikanter af alle typer og genere natur og dyr så lidt som muligt.

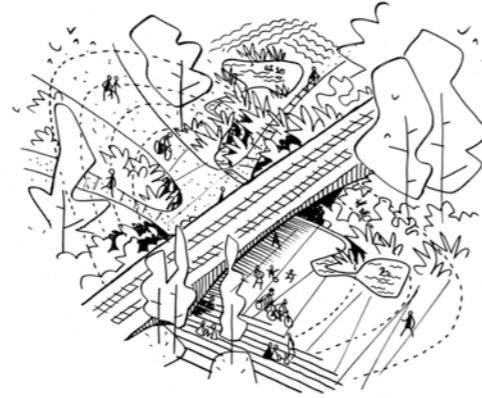


Affaldshåndtering & brandredning

STATIONSOMRÅDET



Fra lukkede barriere



Til grøn, attraktiv og tryk forbindelse

Stationsområdet

Togforbindelsen til København opgraderes i 2023, så transporttiden til København H reduceres til 36 minutter. I Herfølge Bjergby skal det derfor være attraktivt at tage cyklen eller gå til stationen frem for at tage bilen.

Stationsområdet skal fremstå grønt og trygt samt være et hængsel mellem gamle Herfølge og Herfølge Bjergby.

Ved stationsområdet skal skabes en tryk og attraktiv kobling mellem øst og vest, samt en attraktiv forbindelse for cyklister og gående. Det omfatter en højklasset tunnel og tilhørende stier, der skaber forbindelse til stationen. Tunnelforbindelsen er desuden en del af en skolevej til Herfølge Skole, og binder de to dele af byen sammen.

På østsiden af Herfølge Station skal stationsforpladsen ombygges, så der bl.a. er plads til busvendeplass ved den eksisterende parkeringsplads på Stationsvej.

En fremtidig parker- og rejsparkeringsanlæg etableres enten ved dobbeltudnyttelse af

parkeringspladsen ved Herfølge Stadion eller evt. i den eksisterende fredskov nord for Herfølge Station.

Tunnel ved Herfølge station

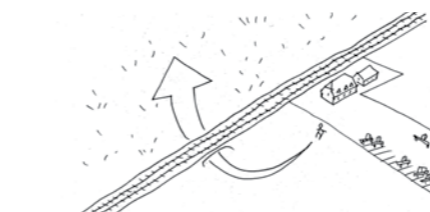
Gulvkoten i tunnelen er ca 4,5 m under jernbanens niveau. Adgangen skal derfor udformes som et landskabeligt greb med henblik på at det skal fremstå åbent og attraktivt samt skabe tilgængelighed for alle. Det inddrager et større område på vestsiden af stationen. Adgangsområdet skal også udformes med attraktiv cykelparkering.

Der er ikke indrettet stationsparkering på vestsiden, men et område for afsætning. Der er direkte adgang til stier, der skaber forbindelser til kvartererne. Bebyggelse, landskab og beplantning, der ligger ved stationen, skal sammen med evt. publikumsorienterede funktioner og belysning indrettes med henblik på, at der vil opleves en tryk ankomst.

På østsiden skal adgangen tilpasses den eksisterende bebyggelse og vejstruktur, og arealerne, der kan inddrages til adgang i tunnelen er mere begrænsede.



Visionskitse af det komplekst stationsområde, som kræver nærmere bearbejdning og detaljering.



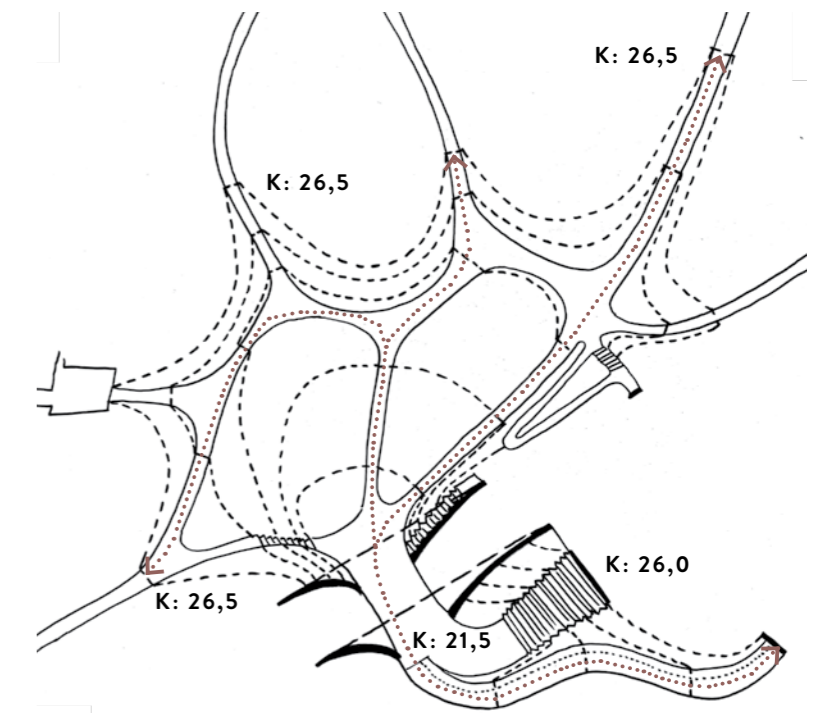
Tunnelløsning - fra øst til vest



Landskabet skal udgraves 4,5 m ned

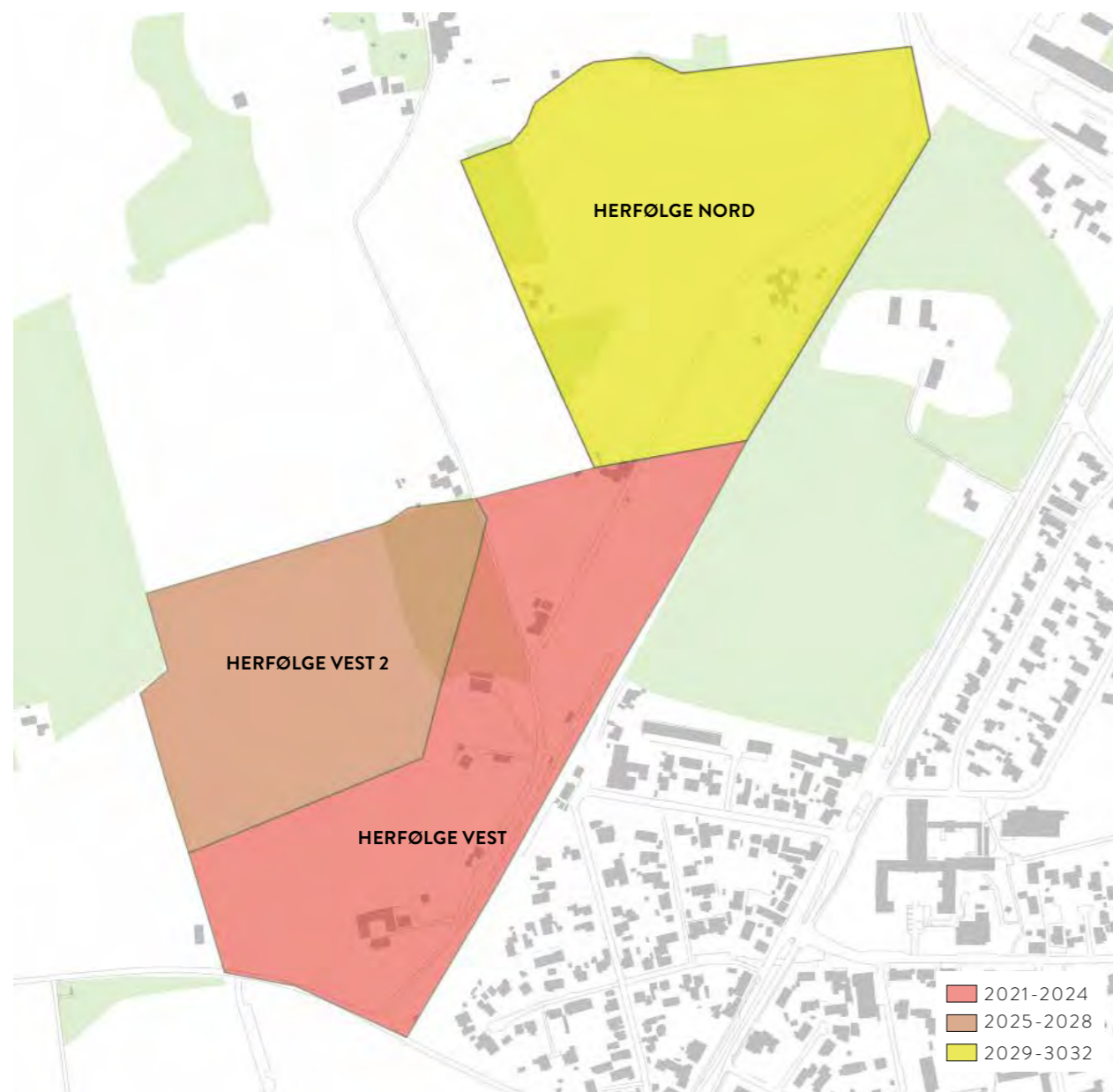


Træder ud i en landskabelig slette



Niveauforskel & hovedsti

UDVIKLINGSPROCES



Kommuneplanens rækkefølgekort viser den overordnede rækkefølge for byudviklingen.

Princip for udviklingstakten

Herfølge Bjergby vil på sigt være en bydel med ca. 1.200 boliger og friskole, daginstitution, forsamlingshus mv. Det forventes, at udbygningen af den nye bydel vil strække sig over de næste 20-25 år.

Pga. det lange tidsperspektiv fra den første byggemodning til fuldt udbygget bydel er bebyggelsesplanen fleksibel og robust til at rumme ændringer i samfund og efterspørgsel.

Fælledens arealer anlægges taktvis med boligudviklingens etaper og giver steds kvalitet fra start. I takt med første fase igangsættes arbejdet med etablering af en bydelsforening.

En forudsætning for byudviklingen er, at der etableres en underføring ved stationen for bløde trafikanter. Underføringen etableres senest efter første boligudbygning.

Etaperne underopdeles i et antal lokalplaner, der modsvarer boligudviklingen.

Udviklingen tager udgangspunkt i Køge Kommuneplans rækkefølgekort, som indikerer en rækkefølge for byudviklingen. Rækkefølgekortet er et redskab til styring af den overordnede tidsplan for igangsætning af større byudviklingsprojekter. I kommuneplanen udlægges byudviklingsområder i både første, anden og tredje del af planperioden. Tidsangivelserne i rækkefølgeplanen angiver tidspunkter for udarbejdelse af lokalplaner.

Frivillige aftaler om udbygning af infrastruktur

Planloven rummer mulighed for, at der med private grundejere kan indgås frivillige udbygningsaftaler om infrastruktur:

§ 21 b og § 21 c, hvorefter grundejere og kommunen kan indgå frivillige udbygningsaftaler om infrastruktur.

En del af byudviklingsområdet er planlagt til udvikling i den sidste del af planperioden, efter 2028. Dette skyldes bl.a. hensynet til kommunens anlægsøkonomi. Kommunen kan derfor ikke i de førstkommande år påtage sig nye større udgifter til den nødvendige infrastruktur til nye byudviklingsområder.

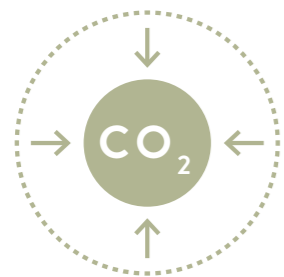
Frivillig udbygningsaftale

Såfremt en privat grundejer har ønske om at påtage sig en del af udgifterne til den nødvendige infrastruktur, kan en frivillig aftale om udbygning af infrastruktur (udbygningsaftale) give anledning til at fremrykke et byudviklingsområde i rækkefølgeplanen.

Private grundejere af det nordøstlige delområde har tilbudt at indgå en sådan aftale om udbygning af infrastruktur.

Ændringer i rækkefølgeplanen forudsætter udarbejdelse af kommuneplantillæg. Konkrete aftaler om udbygning af infrastruktur skal offentliggøres sammen med lokalplanen for det område, som berøres.

BÆREDYGTIGHEDSMANIFEST



Begræns CO2 udledningen



Styrke biodiversiteten



Styrke livskvaliteten

Manifest

“I disse år står både det globale, det nationale og det lokale samfund over for grundlæggende forandringer. Vi er ved at bygge rammerne om en fremtid, om hvilken vi ikke ved ret meget andet, end at den ikke kan blive som nutiden.

Traditionel økonomisk tænkning, hvad enten det gælder vækst, skattegrundlag eller sociale ydelser må revideres.

Behovet for en anden bæredygtighed, miljømæssigt, socialt og kulturelt sætter en ny dagsorden. En dagsorden, hvor taberne bliver dem, der ikke tør forandre sig.”

Frederik J. Preisler, Mensch, februar 2021

Der er nødvendigt at tænke vores måde at bo og leve på i et nyt lys. Stedet man bor, påvirker måden man lever på. Måden man lever på, påvirker klimaet.

Vi bliver udfordret på klimaforandringer på den ene side og ser ensomhed og social mistro på den anden side. Ressourcebevidsthed når vi

bygger, et tilfældigt møde med andre mennesker og omsorg for naturen, er nogle af løsningerne, vi arbejder med i helhedsplanen for Herfølge Bjergby. Hvis man vil være en del af bydelen, er det fordi, man vil en bæredygtig livsstil. Herfølge Bjergby er et udviklingsområde, der vil kendes på at gå i spidsen, og som hellere foregriber lovgivningen end slæber på fødderne.

Attraktive boligområder har det tilfælles, at forskellige mennesker uforpligtende møder andre på steder, hvor man naturligt løber på hinanden og måske udveksler et par ord.

Et kendt ansigt giver fundament for tryk og trivsel. Det kan være i den lokale høker, på caféen eller pizzeriaet. Det kan også være i indkøbscentralen, hvor vi samarbejder med de nærliggende gårde om fødevarerleverancer. Det kræver en social organisering, og giver mening og bevidsthed i det daglige forbrug. Jo bedre man kender producenterne, jo mere lokalt spiser man.

Når vi bygger, erstatter vi selvfølgelig CO₂-tunge materialer med materialer med lavt CO₂-aftryk og i fremtiden materialer vi endnu ikke kender. En anden måde at spare ressourcer på er at minimere boligarealerne. Derfor udbyder vi flere mindre boliger i Herfølge Bjergby, så boliggenomsnittet reduceres. Byggestilen skal ikke signalere bæredygtighed, men være bæredygtig.

Det fysiske miljø har afgørende betydning for menneskers livskvalitet gennem livet. Det er en forudsætning, at byrummene er indrettet, så de favner en bred variation af beboere, unge som gamle. Det skal være let for initiativrige beboere at igangsætte aktiviteter, fx at etablere en genbrugscentral, indrette fælles værksteder med diverse værktøjer til fælles benyttelse, fælles maskinpark, fælles dyrkningsarealer, drivhus og måske dyrehold. Der skal være rum til attraktive hjemmearbejdspladser med kontorfaciliteter. Mulighed for fællesspisninger og beboerfester. Jo mere man føler sig hjemme, jo mindre behøver man at rejse langt væk.

Manifestets manifestering

Manifestet udmønter sig i konkrete handlinger inden for tre overordnede temaer:

- Begræns CO₂ udledning i byggeri og anlæg samt i drift og livsførelse
- Styrke biodiversiteten ved bl.a. bevaring af områdets eksisterende og rige økosystemer samt ved at tilføje nye.
- Styrke livskvaliteten bl.a. ved social rummelighed, mulighed for at deltage i og etablere forskellige fællesskaber samt bruge kvaliteten i nærheden til natur.

Nedenfor er oplyst en række krav og hensigter, der vil blive indarbejdet i lokalplaner, udbud og kontrakter og helt generelt er til inspiration for de fremtidige bygherrer og beboere. Flere nye lag kan lægges til.

Begræns CO₂-udledning

Målet er at arbejde med bæredygtighed på en måde, hvor vi viser vejen til at nå både Køge Kommunes, nationale og internationale klimamål. I takt med at kriser og klimaændringer påfører samfundet stigende udgifter, vil kravene antageligt løbende blive skærpet.

- Fra start skal alle byggerier som minimum opfylde målene i den frivillige bæredygtighedsklasse. Byggeri skal opføres uden eller med yderst begrænset anvendelse af beton og anvendelse af tegl er kun i form af genbrug. Derudover anvendes materialer, som er CO₂-lagrende (fx organiske materialer) og andre genbrugsmaterialer. Nye materialer som er CO₂-reducerende vil løbende komme på markedet. Dem skal der også være plads til.
- Bygningerne har tage med fald, der leder vandet væk fra facaderne, og forlænger bygningens levetid.
- Arkitekturen er i menneskelig skala og tryghedsskabende, med elementer, der gør den levende og imødekommende fx med altaner, karnapper, kviste, bislag, adgangstrapper, terrasser, lave hegn og hække.
- Facaderne er beklædt med materialer, der formår at blive smukkere med tiden, eller allerede er genbrugte, og dermed har en historie.

Forsyninger

- Solceller til elproduktion på egnede tagflader.
- Fjernvarmetilslutning, når det er muligt. Indtil da fx varmepumpe eller anden fossilfri opvarmning evt. i sammenhæng med ventilationsvinduer og varmeveksling.
- Toiletskyl med genbrugsvand/regnvand.
- Regnvandsopsamling til vanding og tøjvask.
- Evt. opsamling af sort spildevand til pyrolyseproces for udvinding af biochar til gødningsprodukt og binding af CO₂.

BÆREDYGTIGHEDSMANIFEST

Transport

Bilkørsel står for hovedparten af en husstands CO₂-udledning. Derfor er alle tiltag, der nedsætter behovet for privat bilkørsel af betydning. Forhold der tilskynder til at gå og cykle samt bruge den offentlige transport tæller både i forhold til at nedbringe CO₂-udledningen og til den almene fysiske og mentale sundhed. Derfor bliver Herfølge Bjergby indrettet med:

- Et tæt net af stier, der motiverer til at gøre cykling og gang til førstevalget fx til stationen. En attraktiv underføring under jernbanen og gode cykelparkeringsforhold, der understøtter brugen af kollektiv transport og skaber tryk adgang til Herfølge by, skole, indkøb mv.
- Ladestandere på de mest attraktive parkeringspladser, herunder pladser til el- og delebiler og evt. deleelcykler. Evt. betaling for private parkeringspladser og intelligent søgning, for at give optimal udnyttelse af p-pladser.
- Minimering af faste belægnings til fordel for nedsivningsevnen på steder, hvor bilerne ikke kører.
- Asfaltering eller anden fast belægning prioriteres på direkte cykelstier
- Etablering af fælles affaldssorterings- og opsamlingsøer samt bytte- og genbrugsbørs, der minimerer de større kørsler.
- Et jordbalanceregnskab der minimerer behovet for tung transport i anlægsfasen.
- Lokal produktion af madvarer, grøntsager og/eller samarbejde om leverancer fra nærliggende gårde til en fælles indkøbscentral eller gårdbutik i området.
- Et hierarki af veje og stier samt indretning af veje med henblik på at færdæmpe og begrænse mulighed for uheld.

Øget biodiversitet

Fælleden udgør en værdifuld trædesten for opretholdelse af større natursammenhænge. Fra fælleden er der direkte forbindelse til de omkringliggende skove og forskellige landskaber.

Biodiversiteten styrkes ved:

- Påskebjergs fredskov, mosen sammen med småskove (Fortælleskoven/Tryllebøllskoven) og beplantede læhegn der bevares.
- En kommende bydelsforening får ansvar for drift af den fælles fælled herunder udvikling af biodiversitetsmål og konkrete tiltag, der fremmer biodiversiteten.
- Indretning af fælled og bebyggelse med fuglekasser, pindsvinebo, sten- og kratbunker til padder, kryb samt insektvolde med blomster og græsser, der tiltrækker insekter og fugle.
- Vandhuller anlægges til lokal opsamling af regnvand, herunder arealer med permanent vandspejl og til rekreativt brug fx badesø.
- Ingen brug af gift og pesticider i drift af fælles og private grønne områder.

Ved de enkelte bebyggelser suppleres med at etablere:

- Grønne tage på tagflader med lave hældninger
- Fuglekasser og blomsterrigdom til gavn for insekter og fugle.
- Klatreplanter på facader, frugttræer og buske.
- Minimum af befæstede arealer i private arealer og haver til fordel for varieret, hjemmehørende artsbeplantning.

Belysning

- Gult LED-lys med lavt belysningspunkt på fælledens oplevelsesstier for at bevare oplevelsen af nattehimmelen. God belysning af transportstier af hensyn til tryghed og trafikikkerhed.

Øget livskvalitet

Bebyggelsen skal rumme forskellige boformer og boligtyper. Variationen er med til at fremme mødet mellem mennesker, der tænker og tror forskelligt, mellem mennesker med forskellige ressourcer og med bred aldersspredning. Bebyggelsen skal rumme mulighed for udfoldelse og aktiviteter, der tilfredsstiller en bred vifte af interesser. Bebyggelsen indrettes derfor med:

- Det store forsamlingshus, LilleSyd, og LilleSyd Friskole, der danner rammen om en kultur, der signalerer social rummelighed, samvær i naturen fra barnsben af og rum for fællesskaber, før byen er en realitet.
- Fælleshuse og fællesarealer i alle naboskaber, som har forskelligt fokus (snedkerværksted i det ene, festsal i det andet, den gode hjemmearbejdsplads i det tredje). Initiativer og bydelsforeningen drives af beboerne sørger for sammenhæng og samarbejde på tværs af naboskaber og fælleshuse.
- Plads til foreningslivet i form af interessefællesskaber: idræt, cykling, yoga, litteratur, sang, musik, mad og meget mere.
- Forhaver med lav og åben plantning eller naturmaterialer som afgrænsning mod adgangssti eller vej. Det giver øget mulighed for social kontakt og bidrager til den grønne balance.

Boliger til alle

Bydelen har varierede boligtyper, boformer og ejerformer. Fra tinyhouses (individuelle og flytbare boliger under 50m²), helårshaveboliger (boliger på 80-120m²) og villaer. Boliger med plads til småerhverv, leje- og ejerboliger i form af rækkehuse, klyngehuse, dobbelt- og flerfamiliehuse samt etagehuse.

Bebyggelse til familier, singler, ældre og unge i fællesskabsbebyggelser eller private boliger. Boligprogrammer udarbejdes i forbindelse med de enkelte lokalplaner med fokus på, at der er forskellighed i naboskaber, og efterspørgslen kan variere.

Frihed til at vælge livsstil

Mulighed for forsøgsprojekter, der fx har alternative forsyningsforhold, hvis man vil leve off-grid, eller vil afprøve nye alternative byggematerialer.

Rummelighed til fællesskabsinitiativer af kunstnerisk, kreativ og ukendt karakter.

I løbet af de år det vil tage at udvikle Herfølge Bjergby vil nye materialer udvikles. Ændrede transport- og arbejdsvaner og livsprioriteringer vil betyde, at ovennævnte krav og forudsætninger bliver forældede. Manifestets konkretiseringer skal derfor ses som et nutidigt bud på en retning for et rummeligt og klimabevidst samfund.