



BOLIGER PÅ KULTURØEN
FREDERIKSBORGVEJ 3-5
VISIONS- OG IDÉOPLÆG

Revision December 2019

ET SAMMENHÆNGENDE BYCENTRUM

Ønsket om at fortætte den centrale del af Farum med en blanding af boliger, detail og kulturaktiviteter er formuleret i udviklingsplanen udarbejdet i 2012. Derved kan udviklingen af projektgrunden ved Frederiksborgvej meget vel blive første skridt på vejen mod en større udvikling af det centrale Farum.

Farum er resultat af modernistisk bytænkning. Byen er opdelt i øer med hver deres formål og funktion. I den nye vision for det centrale Farum formuleres et ønske om at skabe en mere klassisk bystruktur gennem fortætning med blandede funktioner. Særligt området omkring Paltholmvej og sammenhængen mellem Bytorv og Farum midtpunkt var central i forslaget. Paltholmvej skulle omdannes til en mere klassisk gade, med et tværsnit og en skala, som vi kender fra provinsbyens gade. Langs denne gade skulle være butikker på begge sider og fortove og cykelstier, så alle typer af trafikanter var tilstede i det samme gaderum.

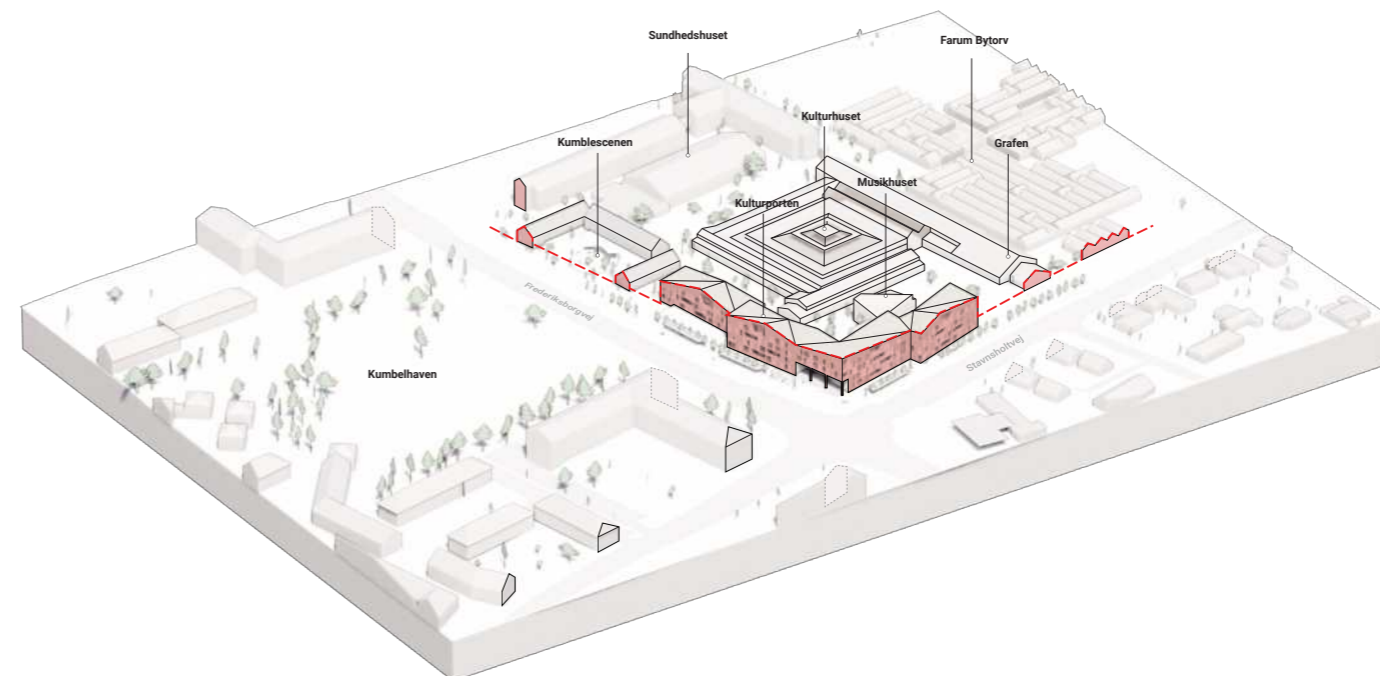
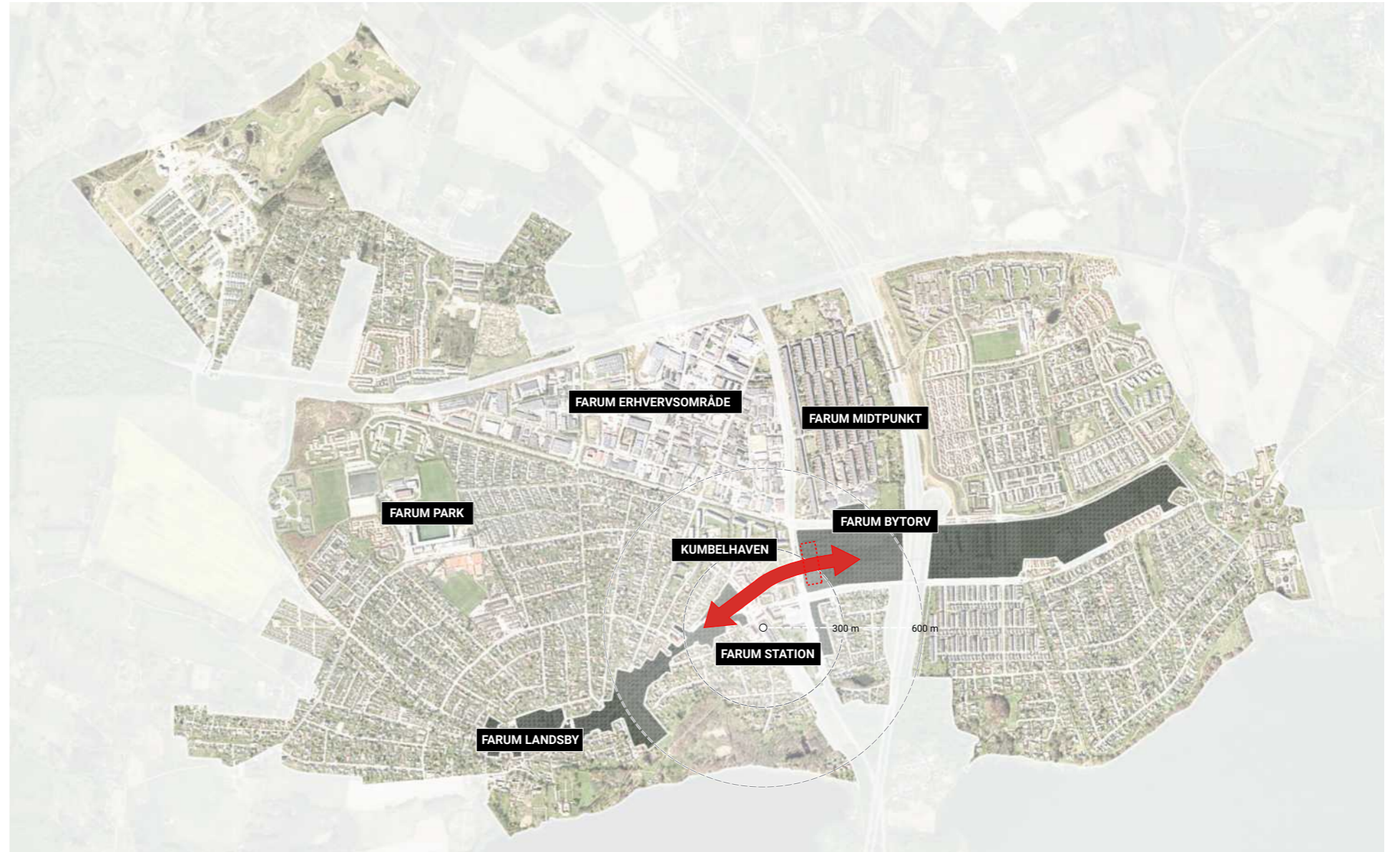
I vores forslag har vi haft fokus på at skabe et sammenhængende centrum med udgangspunkt i det foregående visionsoplæg for området. For at sikre mere liv i det centrale Farum er det afgørende, at styrke forbindelsen mellem stationsområdet og bykernen. Derfor foreslår vi, at underføringen ved Kumbelhaven forlænges og sammenbindes med den grønne lomme øst for skolebygningen. Derved skabes en bedre sammenhæng for bløde trafikanter mellem stationsområdet, Farum Bytorv og det nye potentielle udviklingsområde ved Paltholmvej.

Byen har allerede i dag et velfungerende stisystem hvor, fodgængere og cyklister kan bevæge sig uhindret på tværs af byen. Men den nuværende underføring ved Kumbelhaven er ikke optimal, da den stejle skrænt, der møder en på den anden siden af Frederiksborgvej, skaber et dårligt flow. En videreføring af denne vil derfor være en styrkelse og vil videreføre byens velfungerende stisystem.

BYGGERIETS YDRE FREMTONING

Området omkring Kulturportens domineres af lyse murstensbygninger med sadeltage i røde tegl. Største parten af disse bygninger møder byen med gavlen først. Med vores forslag til en ny bebyggelse på hjørnet af Frederiksborgvej og Stavnsholtvej er intention at skabe en bygning, som indgår i en harmonisk dialog med de omkringliggende bygninger. Samtidig mener vi også, at området kalder på forandring og fornyelse.

Byggeriets ydre fremtoning henter sin inspiration i områdets mange eksponerede gavle. De bevægede tagformer tegner således en række mindre sadeltagsbygninger, som nedbryder bygningens skala og bygger videre på den nuværende kantzones gavlmotiver.



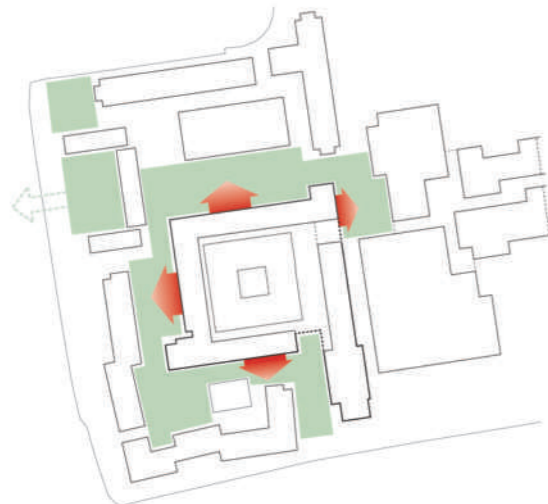
KULTURØEN

Selve karréen, hvor vores projekt er placeret er et kulturelt omdrejningspunkt for Farum, med mange tilbud til borgerne, eksempelvis Kulturhus, Bibliotek, museum, musikskole, indkøbscenter, biograf m.m.

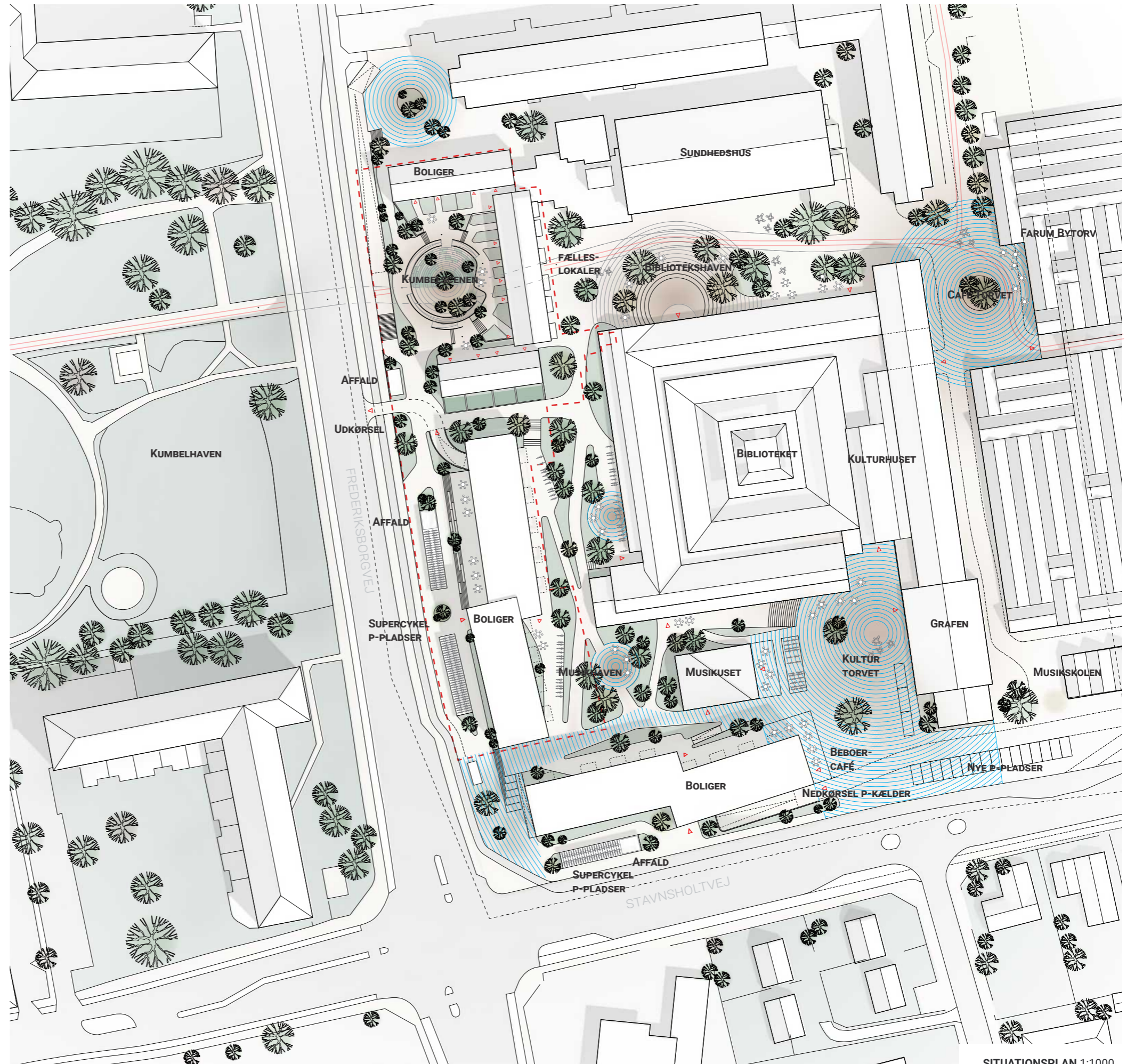
Kendetegnende for karréen er, at funktionerne lukker sig ind mod sig selv frem for at åbne ud mod byen. De omkringliggende gårdrum fremstår som restarealer uden sammenhæng med bygningerne og de andre gårdrum. Det er vores intention at skabe sammenhænge mellem bygningerne, stiforløbene og gårdhaverne således, at hele karréen bliver løftet til én stor sammenhængende og inviterende Kulturø i byen.



SAMMENHÆNG - NYE FORBINDELSER BINDER BYCENTRUM SAMMEN



KULTURØEN - KULTURFACILITETERNE ÅBNES MOD DE NYE BYRUM



SITUATIONSPLAN 1:1000

KUMBELSCENE- FORBINDELSEN

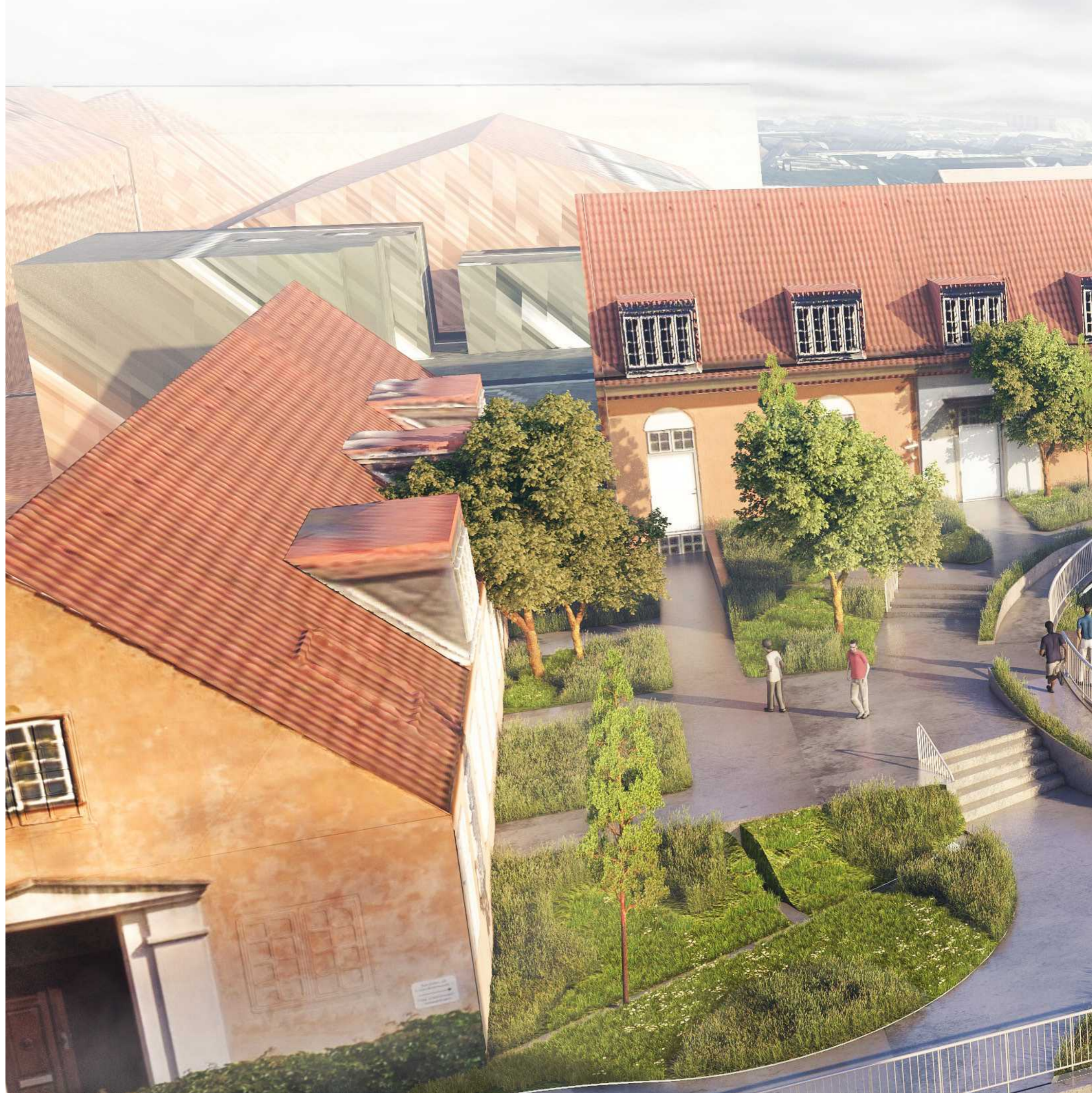
For at skabe en sammenhængende by prioriteres koblingen til Kumbelhaven højt i projektet. Derfor foreslås "proppen" i stien under Frederiksborgvej fjernet ved, at vi viderefører stien i samme niveau som Kumbelhaven under den gamle skole og videre ud i den bagvedliggende bibliotekshave, der ligger nede i Kumbelhavens niveau. Således forbinder stien stationsområdet med det centrale Farum.

For at bringe lys ned til stien fritlægges stien af en stort cirkulært terrasseret skrænt. På solsiden af skrænten findes siddeplinte til ophold som i et amfiteater - 'Kumbelscenen'. Hele det cirkulære landskabselement har en flot identitet og indpasser sig elegant med skolens symmetriske facadeudtryk. Ramper og trapper omkranser cirklen og giver først direkte niveaufri adgang til skolens sidefløje og derefter til hovedfløjens høje stueniveau. Hele anlægget og underføringerne oplyses med lyskunst i de mørke timer.

PARKERING

Der anlægges 170 overdækkede supercykel-p-pladser ved krydset ud mod Frederiksborgvej og Stavnholtvej til erstatning for de 150 eksisterende, der nedlægges.

Ved at sammenlægge matriklerne kan der etableres en sammenhængende bilparkeringskælder under seniorboligerne. P-kælderen har en fælles indkørsel fra den interne parkeringsvej, der løber parallelt med Stavnholtvej, og en fælles udkørsel på Frederiksborgvej overfor Kumbelhaven.





DEN GAMLE SKOLEBYGNING

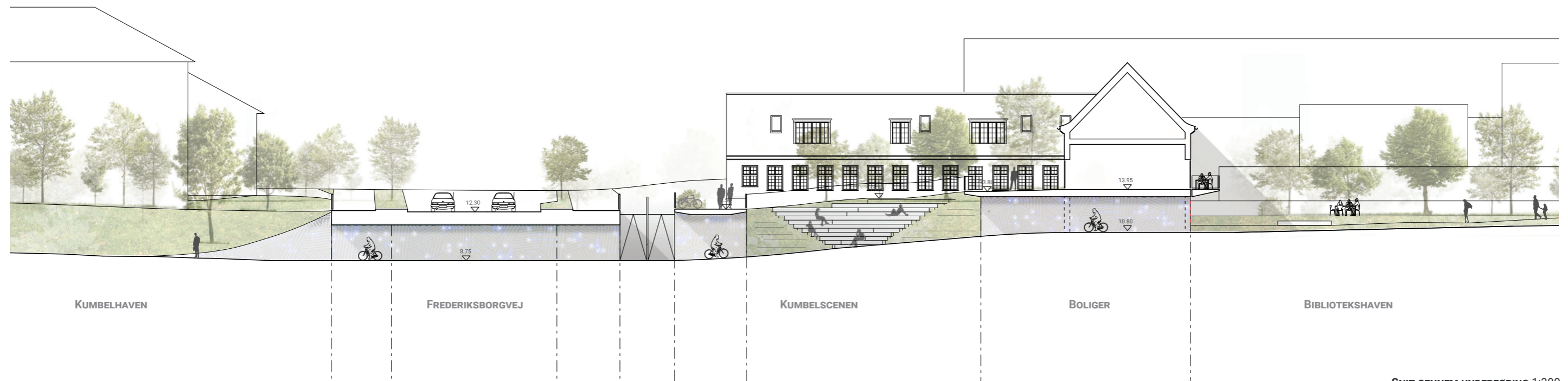
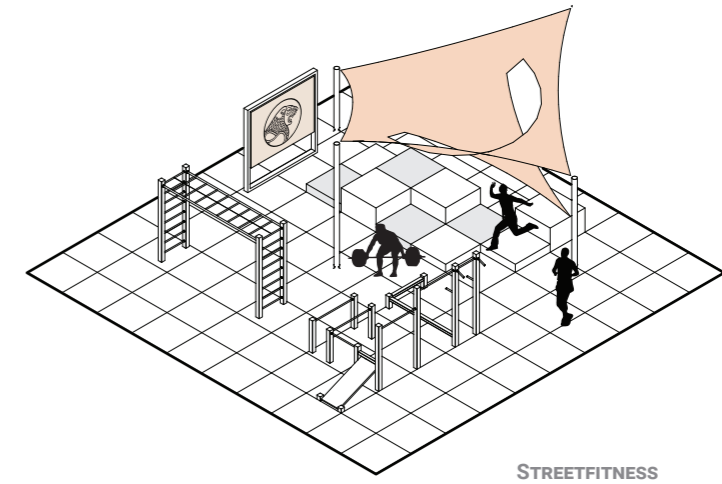
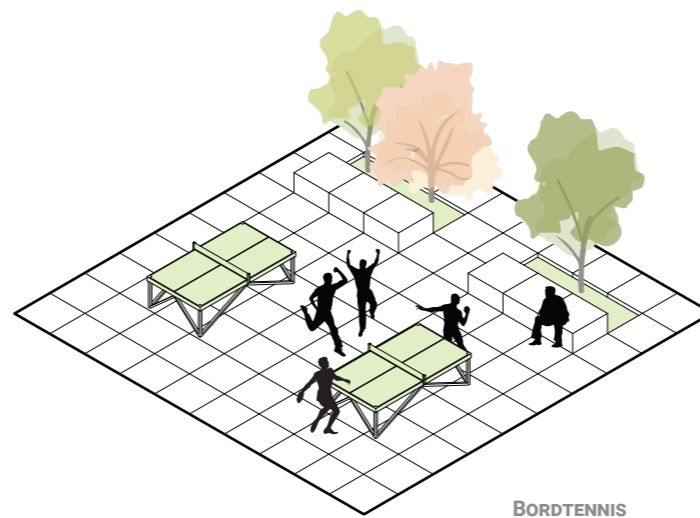
Bygningen konverteres til boliger med respekt for de bærende kulturværdier, hvor facadens vinduestakt ønskes bevaret.

Nye karnapper tilføjes taget afstemt efter bygningens facadearkitektur og de eksisterende karnapper.

Bygningen rummer større boliger i 2 plan velegnet til familier eller ældre ægtepar. Alle lejlighederne har egen have – i sidefløjene mod syd og i hovedfløjen mod vest. Hovedfløjens boliger suppleres med altaner mod øst.

I skolebygningens fritlagte kælder mod øst indrettes fælleslokale og gæsteværelser mod lyset og med udgang til bibliotekshaven samt pulterrum til de overliggende lejligheder i den mørke del.

NYE AKTIVITETER I BIBLIOTEKSHAVEN





FREDERIKSBORGVEJ

SUNDHEDSHUSET

BIBLIOTEKSHAVEN

CYKELRAMPE

TRAPPE

RÆKKEHUSE

+12.50

+13.80

RÆKKEHUSE

PASSAGEN

+11.00

PASSAGEN

+12.30

KOMMUNALSCENEN

+9.90

TRAPPE

TRAPPE

+12.30

NY INDGANG TIL BIBLIOTEKET

AFFALD

RÆKKEHUSE

HAVER

BIBLIOTEKET

MUSIKHAVEN

PLAN 1:300

SENIORBOLIGERNE

Den nye boligbebyggelse indrammer kulturøen og præsenterer sig som markante byhuse mod Frederiksborgvej og Stavnsholtsvej. Mod øst afsluttes bebyggelsen således, at den sammen med kultur- og musikhuset indrammer en nyanlagt adkomstplads: "Kulturtorvet". Randbebyggelsen skærmer Kulturøens bagvedliggende grønne gårdrum - men med åbninger mod krydset og op mod skolebygningen, de nye stiføringer samt den nye ankomstplads - åbner karréen sig mod byen og inviterer borgerne indenfor.

Nybyggeriet udgøres i vores forslag af seniorboliger. Seniorboliger er en boligform, der kan imødekomme en efterspørgsel på markedet og har den fordel, at de kan disponeres med dagslys fra en side. Dermed kan beboelsesrummene vende ud mod gårdhaven og væk fra gadestøjen. Alle boliger har en privat altan ud mod haven. Boligerne består af en blanding af mindre 2 og 3 værelseslejligheder. Der lægges op til, at beboerne kan dyrke fællesskabet med deres naboer ud på fællesgangens store opholdsniche, hvorfra der er udgang til store syd- og vestvendte fællesaltaner. Pulterrum findes på gangen - hensigtsmæssigt i umiddelbar nærhed til boligen. Bebyggelsen ender mod øst ud mod Kulturtorvet og her foreslås indrettet en beboercafé, der kan bruges til beboerarrangementer, men som også kan også betjenes af frivillige således, at udefrakommende gæster kan inviteres ind.





FÆLLESSKABER

Vi søger en mangfoldighed af nye beboere til bebyggelsen, der agerer med hinanden, for at skabe social bæredygtighed i form af tryk og fællesskaber. Stationsnærheden, nærheden til indkøb og nærheden til kulturtilbud er særligt attraktivt for seniorer og børnefamilier. Fællesarealer og gårdhaver skal indrettes, så de lægger op til nye fællesskaber, hvor de forskellige beboere kan supplere hinanden. Eksempelvis foreslås en lejeplads og nyttehaver, hvor børn og nye reservebedsteforældre kan mødes. Samtidigt kan der være grillpladser med borde og bænke til fællesspisning, motion i form af bordtennis og streetfitness.

I den fritlagte kælder ud mod bibliotekshaven indrettes ca 100 kvm fælleslokaler med 2 gæsterum med bad. Alle med direkte udgang til haven. Her kan rækkehusenes beboere afholde fester, arrangere fællesspisning m.m.

Ligeledes indrettes, som nævnt, en 175 kvm stor beboercafé ud mod Kulturtorvet, der kan sammentænkes med musikhuset og drives af frivillige fra seniorboligerne samt andre borgere.

MUSIKHUSET

Kulturtorvet ønskes spændt ud mellem det nye byggeri, kulturhuset og det nyere musikhus, der i dag ligger tilbagetrukket midt i gårdhaven. Musikhusets lukkede facader ønskes forsynet med glaspartier og døre, der vender ud mod Kulturtorvet således, at det vil fremstå mere åbent og kan bruges til flere funktioner. Igen foreslår vi, at musikhuset åbnes for frivillig arbejdskraft. Musikhuset kan dermed også bruges af kulturøens nye beboere i sammenhæng med bebyggelsens nye beboercafé.

ROBUSTHED

Den udbudte ejendom er centralt placeret i forhold til offentlig transport. Med det velfungerende sundhedshus, bibliotek og kulturhus samt Farum Bytorv som nærmeste naboer er området således allerede godt forsynet, hvad angår disse funktioner.

Visionsoplægget tager derfor afsæt i ejendommens omdannelse til boligformål af varierende størrelser og henvendt til flere målgrupper, som i det færdige byggeri vil kunne trække på og understøtte de nuværende tilbud.

Robustheden i visions- og idéoplægget bekræftes ligeledes af dagens boligmarked, hvor mange Københavnske omegnskommuner oplever stigende søgning grundet det meget høje prisniveau på boliger i selve København. Denne tendens ser ikke ud til at aftage i de kommende år.

Den bevaringsværdige tidligere skolebygning ombygges til moderne familieboliger i rækkehusform omkring et semiprivat gårdrum orienteret mod den nye Kumbelscene.

I tilknytning til boligerne indrettes gæsteværelser i den fritlagte kælder mod bibliotekshaven og et fælles forsamlingslokale med anretter-køkken.

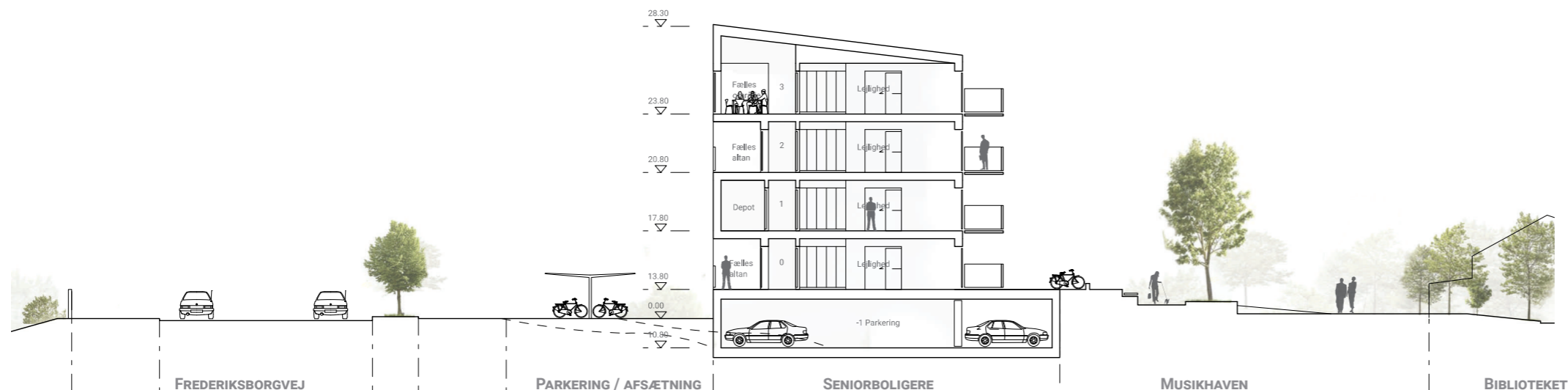
De nyopførte lejligheder mod Frederiksborgvej henholdsvis Stavnsholtvej indrettes med henblik på privat udlejning eller salg til private.

I tilknytning hertil foreslår vi at placere et fælleslokale ved Kulturtorvet ud mod Stavnsholtvej i form af en beboercafé, der kan servicere beboerne og brugerne af Torvet og Musikhuset.

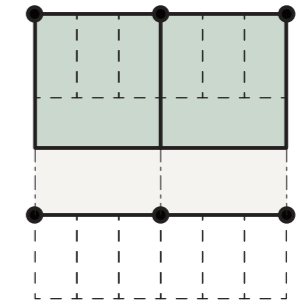
Bygningerne disponeres for boliger i varierende størrelser, evt. også som ungdomsboliger med henblik på at kunne ramme markedet bedst muligt på tidspunktet for projektets realisering.

Sophienberg Gruppen har, qua selskabets ejerstruktur og flere faste samarbejdspartnere, adgang til den krævede finansiering for at virkeliggøre vores visioner for ejendommen og området. Ligeledes råder Sophienberg Gruppen over de fornødne ressourcer til at forestå gennemførelsen af byggeriet på professionel vis i samarbejde med projektgruppen repræsenteret ved PLH Arkitekter.

Der henvises i den sammenhæng til vedlagte reference-projekter, igangværende såvel som afsluttede.

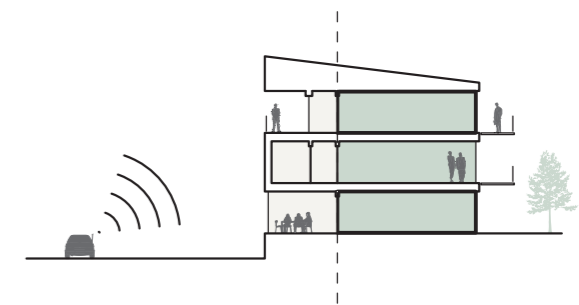


SNIT GENNEM SENIORBOLIGER 1:300



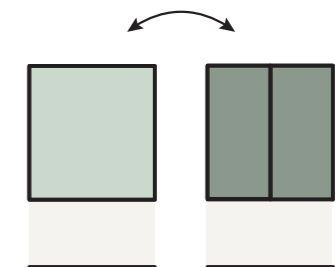
MODULER TILPASSET PARKERING

Bygningen er opbygget efter et modulgrid, der passer med parkeringskælderens, for at maksimere antallet af parkeringspladser.



BEBOELSESNUM MOD GÅRDENE

Bygningen er udformet for at skærme beboerne fra trafikstøjen. Beboelsesrummene vender ud mod den grønne gård, mens pulterum og fælles opholdsrum danner en beskyttende ryg.



ROBUSTHED

Man kan vælge at bygge seniorboliger eller ungdomsboliger indenfor den samme modul afhængigt af, hvad der er behov for.



PLAN 1:300



VIEW FRA KUMBELHAVEN



ARKITEKTUR OG MATERIALER

Det mest karakteristiske træk ved efterkrigens bebyggelser i området er de lyse stenfacader, facadernes faste vinduestakt og de rejste tage.

For at indskrive os i denne arkitektur foreslås randbebyggelsen beklædt med lyse sten og afsluttet med skrå tage. Fællesnichernes store glaspartier og de indliggende altaner åbner facaden mod gaden, og forsætningen af bygningsvolumenerne og disse forskellige højder nedbryder byggeriet til en afstemt byhusskala.

Det er vores overbevisning, at der er en fin afstemt sammenhæng mellem skolens klassiske arkitektur, efterkrigstidens arkitektur og den nye bebyggelses moderne indlevelsersrige arkitektur.

Ligeledes vil gårdhavernes grønne haveanlæg, den cirkulære siddetrappe og Kulturtorvets gule teglstensbelægning berige eksisterende og nye bygninger og højne oplevelsen af hele Kulturøen.



LYSE TEGL PÅ FACADER OG BELÆGNING



VARIEREDE FACADE UDTRYK



KUMBELSCENEN

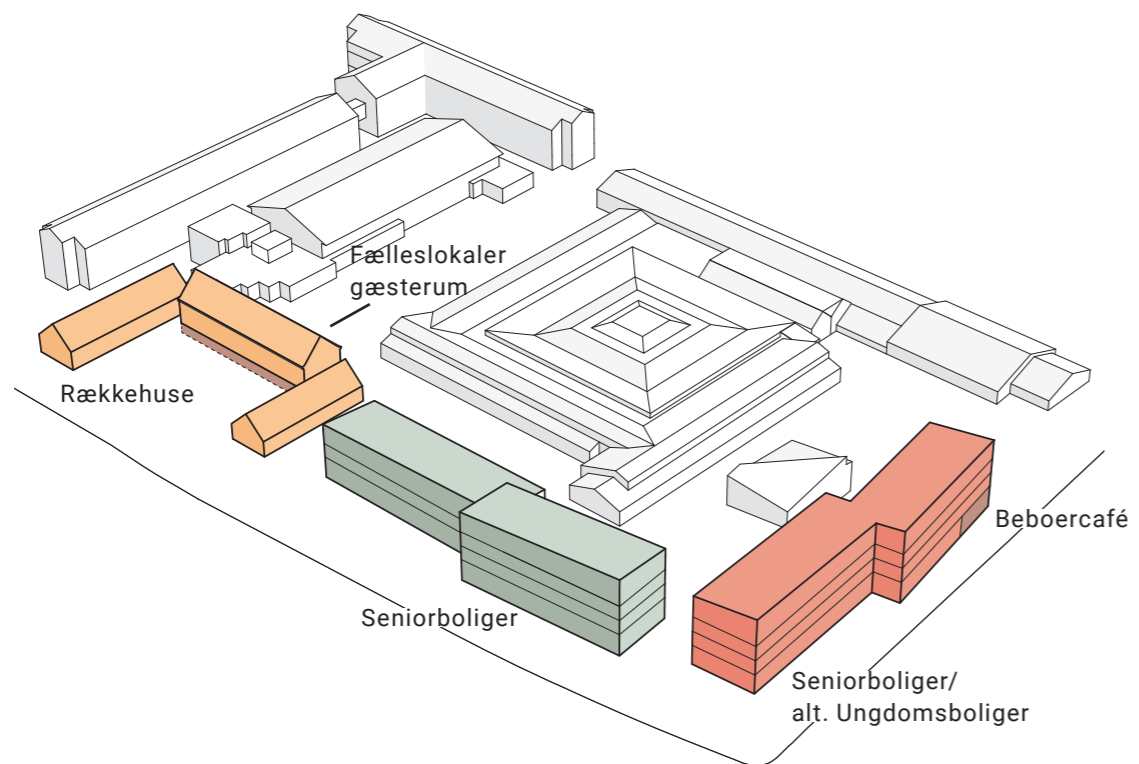


PORTEN



DE GRØNNE BYRUM





AREALER

14 rækkehuse samt k�elder K�elder 100 m ² Stue 830 m ² 1.sal 600 m ² I alt 1.530 m²	32 seniorboliger Stue 940 m ² 1.sal 920 m ² 2.sal 900 m ² 3.sal 400 m ² I alt 3.160 m²	30 seniorboliger Stue 690 m ² 1.sal 850 m ² 2.sal 850 m ² 3.sal 850 m ² I alt 3.210 m²	F�elleslokaler Beboercaf�e 175 m ² f�elleslokaler i skolen 100 m ² I alt 275 m²
---	--	--	---

PARKERING

Parkeringspladser i p-k�elder	99 stk	Supercykel p-pladser	170 stk
Parkeringspladser p�a terr�en	20 stk	Tilf�ort kapacitet	20 stk
Parkeringspladser i alt	119 stk	�vrige cykel p-pladser	140 stk
Tilf�ort kapacitet	69 stk		

Kvadratmeter i alt 8175 m²

