



Vær med til at skabe Hillerøds nye bydel



Favrholt

Helhedsplan 2022



Helhedsplanen for Favrholm er udarbejdet af Hillerød Kommune

August 2022

Illustration på omslaget udarbejdet af Gehl

Forord

Favrholm er en helt særlig mulighed for at skabe en mangfoldig bydel med gode boliger og arbejdspladser, et godt fritidsliv og masser af fællesskaber. Her bliver god adgang til bæredygtig transport og en stærk kobling til Hillerøds attraktive bymidte. Lige i hjertet af Nordsjælland kan vi understøtte livskraft – Favrholm er nabo til UNESCO verdenskulturarv, udvikles efter landskabets former, med fokus på bevægelse, og bidrager til hovedstadsområdet udvikling, hvor vi bliver stadigt flere borgere.

Når vi udvikler Favrholm, skaber vi plads til blandt andet hele Nordsjællands nye hospital, en ny station til S-tog og Lokaltog, og et nyt stadion.

Med udviklingen af den nye bydel Favrholm har vi taget hul på den største byudvikling af Hillerød by i nyere tid. Fra den dag bydelen får indflyttere, vil den løfte hele Hillerøds mulighed for bæredygtig transport markant. Hvor mange byer har for eksempel to S-togsstationer?

Som kommune har vi allerede, sammen med regionen og staten, investeret massivt og målrettet i Favrholms planlægning, infrastruktur og institutioner, og det kommer vi til at fortsætte med. Men størstedelen af Favrholms bygninger, hvor borgere og brugere vil bo, arbejde og færdes, bliver ikke bygget af offentlige bygherrer, men realiseret af private udviklere, virksomheder, og private og almene bygherrer.

Vi har som kommune noget jord og planlægningsansvaret. Derfor lægger vi vægt på, at Favrholm kan og skal udvikles i et samarbejde mellem kommune, region, udviklere, investorer, virksomheder, foreninger og borgere og i en løbende dialog på grundlag af visionen om livskraft og værdier om bæredygtighed, bevægelse og fællesskab, som vi mener er vigtige for både sammenhængen og alle de enkelte projekter i vores nye bydel.

Det bliver spændende at se bydelen, når den står færdig. Men ligeså spændende bliver al den tid hvor bydelen gradvist udvikler sig og bliver befolket. Både os der bor i kommunen og byen i forvejen, og dem der flytter til, skal lære Favrholm at kende og medvirke til at gøre det til vores eget. I mellemtiden lægger vi vægt på initiativer og samarbejder i det, vi kalder kulturel byggemodning, som handler om at gribe anledninger undervejs og skabe mulighed for at eksperimentere, opleve og skabe fællesskaber på tværs af Favrholm og det eksisterende Hillerød mens bydelen udvikler sig.

Hvor hurtigt eller langsomt udbygningen kommer til at gå er altid svært at sige. Selv om vores planer og prognoser er skabt på velfunderet grundlag, så ved vi godt, at det vi beskriver som en jævn udbygning og udvikling over årene, kan blive bremset af en krise og accelereret under et opsving. Men hvis tendensen de sidste 100 år fortsætter, så bliver det aldrig en rigtig dårlig idé at investere i en velbeliggende ny bydel i en attraktiv by i hjertet af Nordsjælland.

Så vil du være med til at skabe Hillerøds nye bydel med livskraft?

Kirsten Jensen
Borgmester



Indhold

Forord	3
Indhold	4
1.0 Vision, hovedgreb & kvalitetsmål	7
1.1 Introduktion til Favrholm og helhedsplanen	8
1.2 Vision	10
1.3 Værdier og principper	12
1.4 Hovedgreb	14
1.5 Byg med livskraft	17
1.6 Kvalitetsmål	18
2.0 Bæredygtig udvikling	21
2.1 Introduktion til bæredygtig udvikling	22
2.2 Miljømæssig bæredygtighed	23
2.3 Social bæredygtighed	24
2.4 Økonomisk bæredygtighed	25
3.0 Bystruktur	27
3.1 Bystrukturplan	29
3.2 Principper for bystruktur	30
3.3 Bebyggelser med livskraft	32
4.0 Grøn struktur	37
4.1 Grøn struktur	38
4.2 Landskabsfælleleder og -kiler	40
4.3 Overgangen mellem landskab og bykvarterer	42
4.4 Natur	44
4.5 Beplantning langs veje	46
5.0 Blå struktur	49
5.1 Blå strukturplan	50
5.2 Vand-principper	52
5.3 Overskudsjord	54

6.0 Infrastruktur	57
6.1 Trafikplan	58
6.2 Kollektiv trafik	60
6.3 Stinet	62
6.4 Vejnet	64
6.5 Parkering, tilgængelighed og ejerforhold	66
6.6 Støj	68
6.7 Forsyningsinfrastruktur	69
7.0 De enkelte kvarterer	71
7.1 Delområder og kvarterer	72
7.2 Favrholm Station	74
7.3 Hospitalskvarteret	76
7.4 Favrhøjkvarteret	78
7.5 Hestehavekvarteret	80
7.6 Generationernes kvarter	81
7.7 Favrholm Erhvervspark	82
7.8 Stadionkvarteret	84
7.9 Brødeskov Erhvervspark	86
8.0 Eksempler på inspirerende byggerier	89
8.1 Eksempler på byggerier med livskraft	90
8.2 Etageboliger	91
8.3 Tæt-lav boliger	92
8.4 Åben-lav boliger	93
8.5 Bebyggelse i erhvervsområder	94
9.0 Proces og realisering	97
9.1 Byliv og fællesskaber	98
9.2 Bæredygtig realisering	100
9.3 Smart Favrholm	102
9.4 Etaper	104
9.5 Rummelighed og spillerum	106
10.0 Hvis du vil vide mere...	109
10.1 Kilder	110
10.2 Kontakter	112



1.0

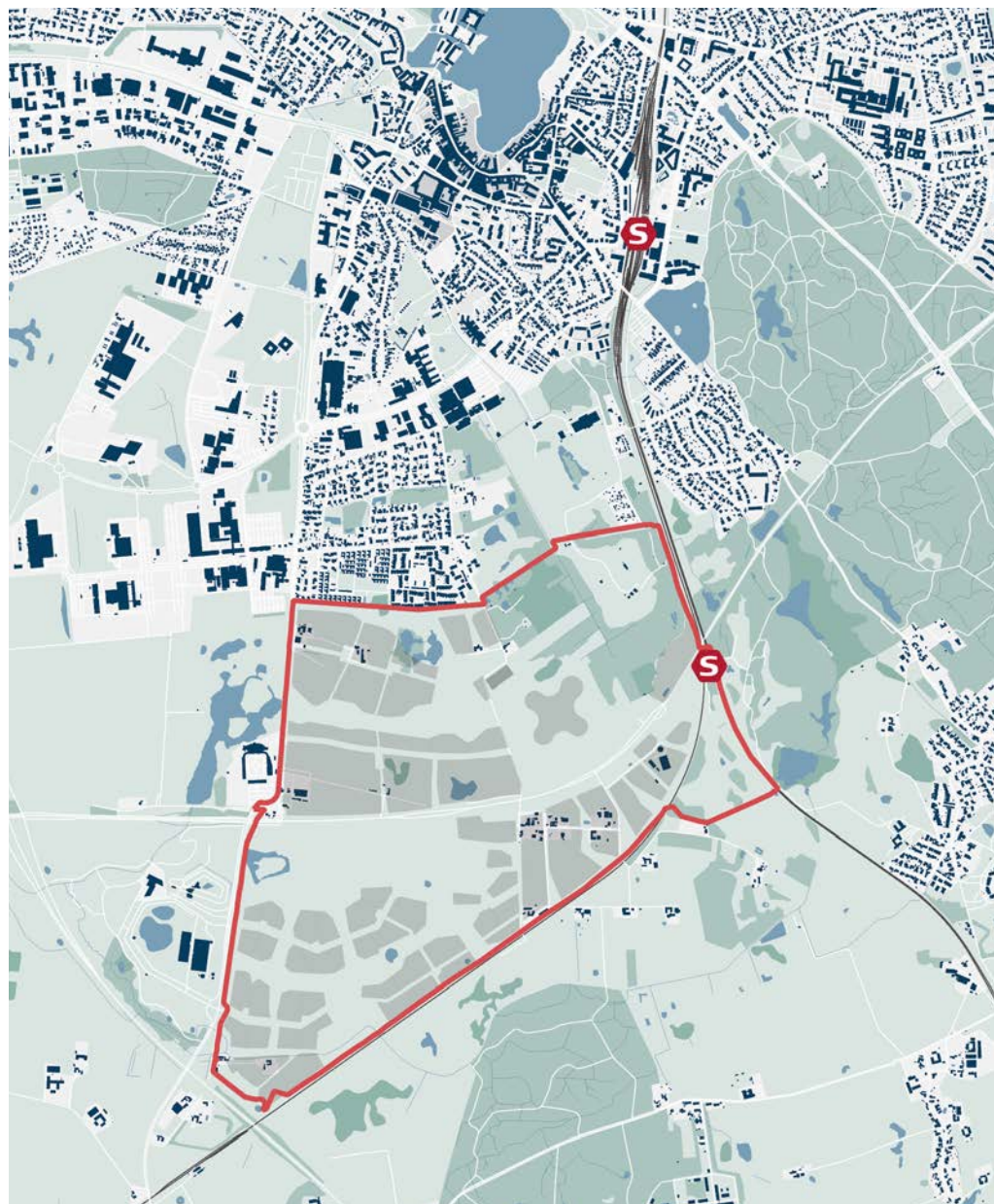
Vision, hovedgreb & kvalitetsmål

1.1

Introduktion til Favrholm og helhedsplanen

Favrholm er det seneste store byudviklingsprojekt i Hillerød by. Historisk set har Hillerød udviklet sig i tre retninger, styret af de tre grønne kiler, Gribskov, Store Dyrehave og Freerslev Hegn / Kjeldsvangkilen, også kaldet trekløvermodellen. Byen blev udviklet mod nordøst, med Østbyen og Kongens Vænge i 70'erne og '80'erne, og mod nordvest med Sophienborg og Ullerødbyen i '00'erne og frem til i dag.

Mod sydvest opkøbte kommunen i 1988 gårdene Trollesminde og Favrholm, som siden 1917 havde fungeret som statens forsøgsgårde. Jorderne vest for Roskildevej blev udviklet til attraktivt erhvervsområde for medicinal- og anden højteknologisk virksomhed (Novo, Foss og Biogen – nu Fujifilm), Trollesmindegården blev omdannet til rådhus og Favrholmgården blev til Novos konferencercenter Favrholm Campus.



Sammenligning af Favrholms størrelse. Øverst den egentlige placering, i midten relativt til Hillerød Bymidte, og nederst relativt til Indre By i København.

Tilbage var Favrholms jorder øst for Roskildevej / Lyngvej som udgør størstedelen af den kommende bydel. Ønskerne om "Hillerød Syd" har således eksisteret længe, men "åbningsgrebet" for udviklingen var da staten i 2012-13 gav tilsagn til etablering af det nye Nordsjællands Hospital og en ny station ved Overdrevsvejen. Bydelens nye kombinerede S-togs og lokalbanestation åbner i december 2023 og det nye hospital står færdigt i 2025. Stationen vil give nem adgang fra alle Lokalbanens linjer i Nordsjælland og S-togslinjerne i Storkøbenhavn. Med en placering midt i Nordsjælland og med tæt kontakt til det overordnede vejnet bliver den nye bydel et af de bedst tilgængelige steder i Hovedstadsområdet.

I 2013 afholdt kommunen en byplankonkurrence om bydelen, parallelt med at regionen afholdt en arkitektkonkurrence om hospitalet. Byplankonkurrencen blev vundet af BOGL - Bang og Linnet Landskab samt seniorkonsulenter Svend Algren og Sten Johnsen. Resultatet af byplankonkurrencen blev bearbejdet til Helhedsplan 2014, samtidig med at bydelen fik sit navn – Favrholm.

Med udviklingen af bydelen Favrholm bliver Hillerød styrket med nye boliger og arbejdspladser, som et vigtigt supplement til byomdannelsen i den eksisterende Hillerød By. Bydelen forventes at blive hjemsted for omkring 9.000 indbyggere og flere tusinde arbejdspladser. Alene på det nye Hospital Nordsjælland vil 4.000 ansatte få deres daglige gang. Et bredt udbud af boliger og arbejdspladser har betydning for en balanceret demografi og økonomi for byen og kommunen, og i en tid hvor internetbaserede tjenester øger deres markedsandel på handels- og underholdningsområdet, kan de ekstra beboere og ansatte i Favrholm også spille en vigtig rolle i at fastholde kundegrundlaget for et levende bymiljø med righoldigt handels- og kulturliv i Hillerød bymidte.

Helhedsplanen udstikker de overordnede fysiske rammer for udviklingen af de 300 ha jord, som byen vil blive udvidet med de kommende mange år. En række temaer definerer helhedsplanen:

1. Vision, hovedgreb og kvalitetsmål beskriver, hvordan vi vil skabe en bæredygtig bydel med Livskraft på tværs af generationer, aktører og områder
2. Bæredygtig udvikling beskriver, hvad der vil blive lagt vægt på under temaerne miljømæssig, social og økonomisk bæredygtighed
3. Bystruktur beskriver, hvor der kan bygges i bydelen, med hvilken anvendelse, tæthed og etagehøjde.
4. Grøn struktur beskriver, hvor de grønne områder skal ligge, hvilke rekreative formål der kan finde sted her og hvordan eksisterende og ny natur indgår.
5. Blå struktur beskriver hvordan regnvand håndteres og området klimasikres, primært med løsninger som er synlige i byrum og landskab
6. Infrastruktur beskriver trafikplanen for bydelen, herunder hvordan området kan betjenes med kollektiv trafik, placering af det finmaskede stinet og af veje og tilslutninger til de overordnede veje.
7. De enkelte kvarterer beskriver hver af de kvarterer, bydelen struktureres efter og de særlige kendetegn, der gælder i det enkelte kvarter
8. Eksempler på inspirerende byggerier beskriver referencebyggerier med Livskraft.
9. Proces og realisering beskriver hvordan vi ser vejen frem mod et fuldt udbygget Favrholm.

De første år efter 2014 var der stort fokus på etablering af veje, stier, station og hospital, men nu er tiden nu kommet til de øvrige byggerier i Favrholm. Til brug for denne næste fase har vi lavet denne opdaterede og udbyggede Helhedsplan 2022 for Favrholm, som dermed erstatter helhedsplanen fra 2014.

1.2 Vision

Baggrund

Med udviklingen af Favrholm vil vi skabe en ny bydel med boliger, uddannelse, kultur, idræt, kontorer, produktions- og serviceerhverv, i naturlig forlængelse af Hillerød og i hjertet af Nordsjælland.

Byrådets vision for Favrholm har baggrund i kommunens overordnede vision fra 2015 "Læring og Livskraft", samt i "Livskraftprojektet", en dialogproces mellem kommunen og Nyt Hospital Nordsjælland om hvorvidt og hvordan bydel, bygninger og byudviklingsproces ville se anderledes ud, hvis overskriften for den fysiske udformning og funktion er at fremme sundhed i bred forstand.

Visualisering med eksempel på hvordan et udbygget Favrholms bebyggelse kan komme til at se ud

Vision

I Favrholm vil vi skabe en bydel med livskraft på tværs af generationer, aktører og områder.

I Favrholm vil vi skabe en bæredygtig bydel, hvor byudvikling, sundhed og inkluderende fællesskaber går hånd i hånd på nye måder. Et blandet byområde, der danner ramme om alle aspekter af livet – et attraktivt arbejdsliv og et aktivt familie- og fritidsliv – og hvor store projekter af betydning for hele regionen spiller sammen med det lokale liv og bidrager til globale løsninger. Et grønt byområde, der søger at løse fremtidens sundheds- og klimaudfordringer.

Sunde og hele liv – fysisk, mentalt og socialt – vil være retningsgivende for, hvordan vi tænker og bygger Favrholm. Det er ambitionen at blive en rollemodel, der kan inspirere vores omverden og danne nye former for praksis. Fordi sundhed også er livskraft - smilet, drømmen, legen, nysgerrigheden, nærværet og samværet.

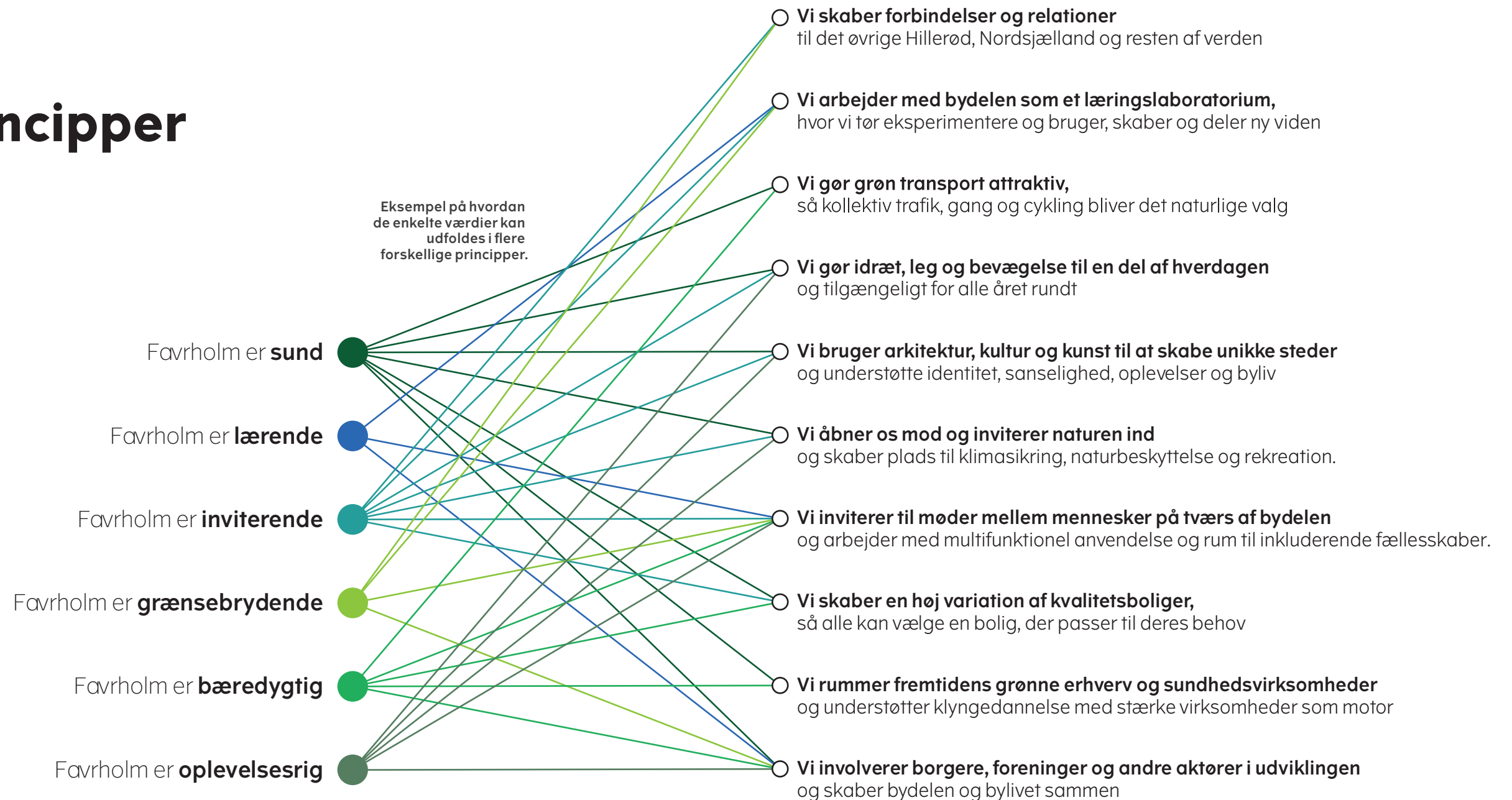
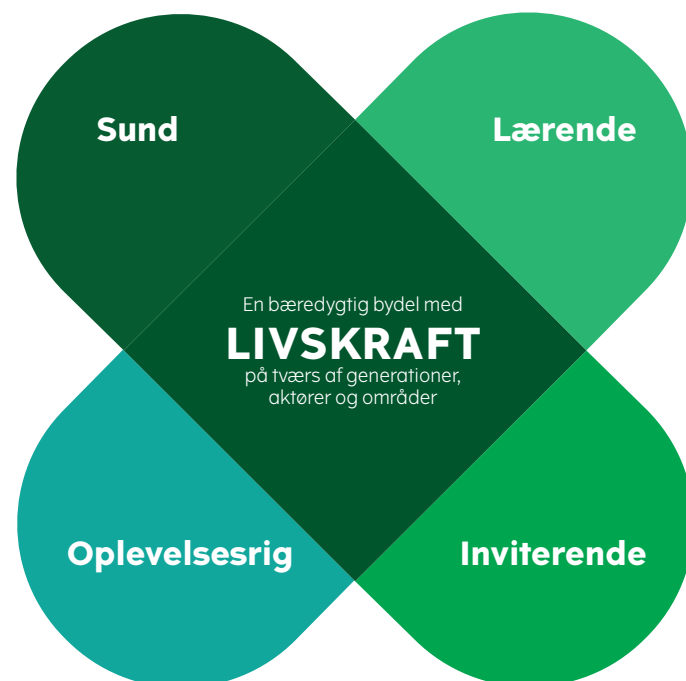


1.3

Værdier og principper

Vi vil udvikle Favrholm ud fra en værdibaseret tilgang i et samarbejde mellem kommune, region, udviklere, investorer, virksomheder, foreninger og borgere.

For at gøre visionen håndgribelig og operationel for alle der vil bidrage til Favrholms udvikling, er visionen konkretiseret i en række værdier, principper og kvalitetsmål. De grundlæggende værdier og principper vi vægter højt i udviklingen af hele Favrholm er:



Livskraft og fremtidens udfordringer

Det moderne menneske og velfærdssamfund er udfordret på livskvaliteten af store og håndgribelige helbredsudfordringer som overvægt, dårlig fysisk form, ensomhed, angst, depression og stress. Derudover er samfundet på vej mod en demografisk omstilling, hvor andelen af ældre bliver væsentligt større, hvilket både vil give nye udfordringer og muligheder.

De nævnte sundhedsudfordringer og ældreplejen påvirker allerede sundhedsvæsenet og samfundsøkonomien mærkbart. Men ligesom en række af ovenstående udfordringer kan forstærke hinandens negative effekt, så er der også mulighed for at prioriteringen af fysiske og sociale rammer kan skabe positive

spiral. Det er ambitionen at Favrholm aktivt skal medvirke til at understøtte social, mental og fysisk sundhed bl.a. gennem inspirerende og motiverende fysiske rammer, aktive byrum, inviterende foreningsliv og godt naboskab.

F.eks. kan muligheden for fysisk aktivitet både give bedre fysisk form, men også mindske risikoen for ensomhed, angst og depression. Ligesom muligheden for fællesskab på tværs af generationer både kan give ældre mulighed for at bidrage og for at være selvhjulpne i længere tid med hjælp fra yngre naboer. Livskraft er dermed også ambitionen om at Favrholms fysiske og sociale rammer skal give så stort et bidrag til løsning af væsentlige menneskelige og samfundsmæssige udfordringer som muligt.

1.4 Hovedgreb

Hovedgrebene sætter overordnet fysisk form på visionens værdier og principper. De fysiske hovedgreb uddybes i kapitlerne Bystruktur, Grøn struktur, Blå struktur og Infrastruktur.

Overordnet struktur

Den overordnede disponering danner et mønster af bykvarterer og grønne kiler, som peger ind mod bydelens to store centrale elementer, Favrholm Station og Nyt Hospital Nordsjælland.

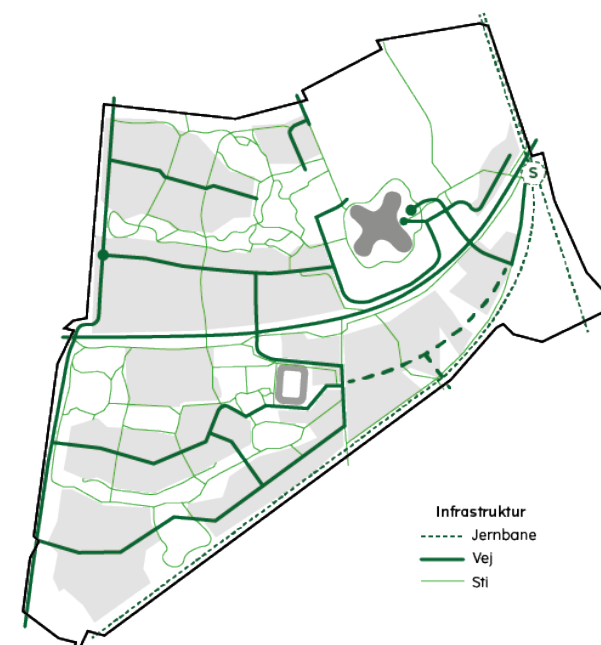
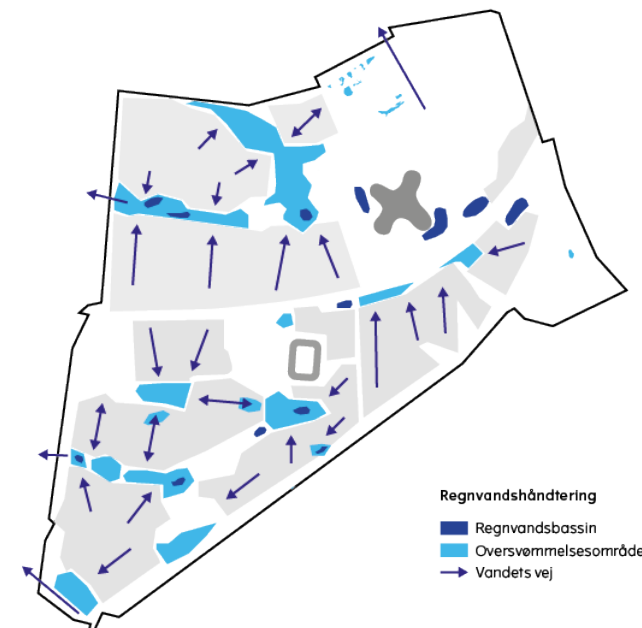
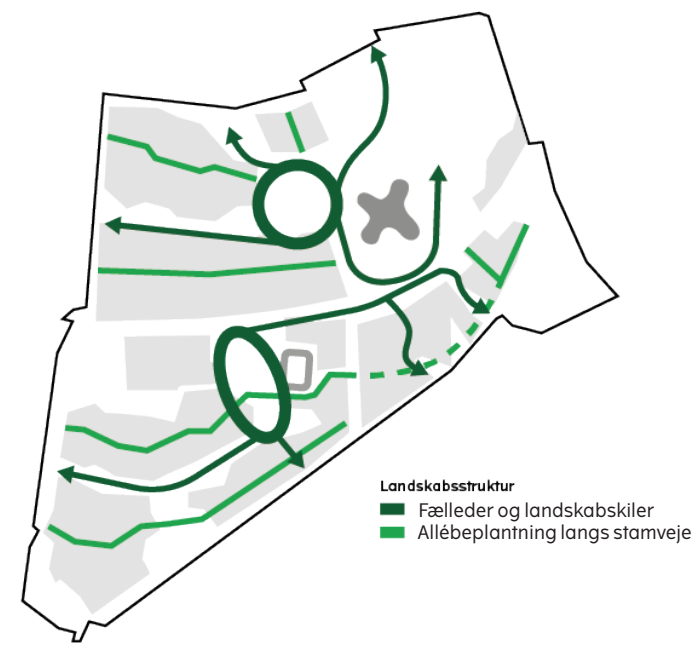
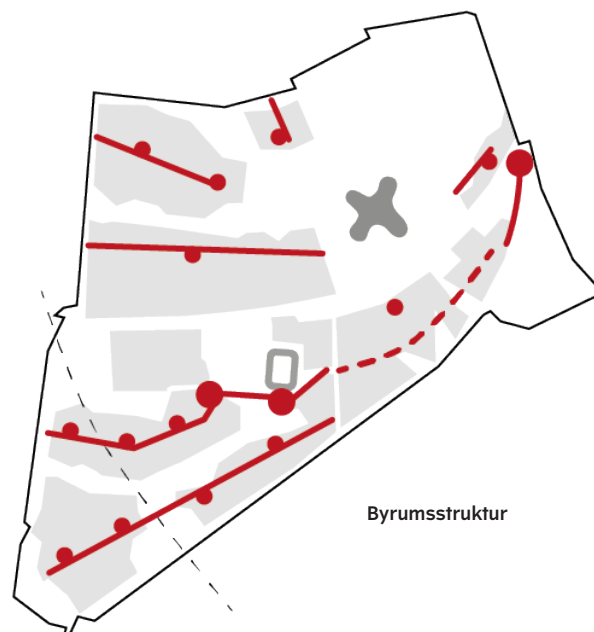
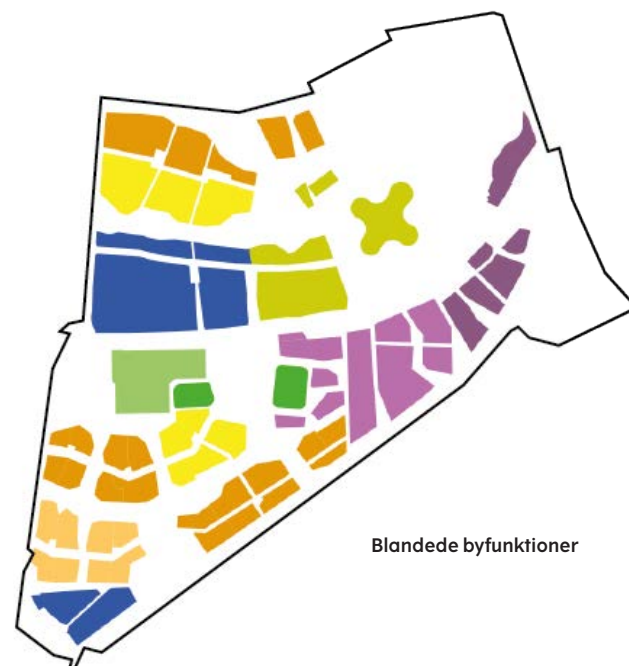
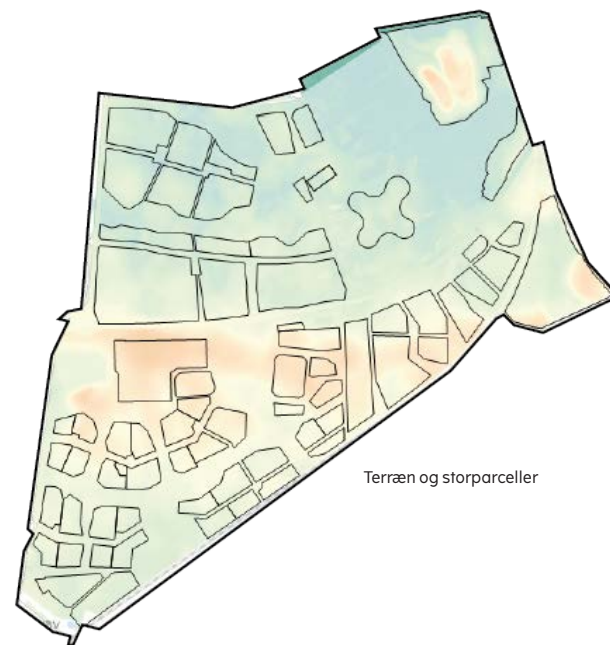
De eksisterende terrænforhold har været et væsentligt tema i placeringen og udformningen af bykvartererne i helhedsplanen. Det har både sikret, at lavtliggende områder hovedsageligt benyttes til landskabs- og vandelementer, og at højtliggende områder, hvoraf flere tilbyder gode udsigter, er placeret i bykvartererne.

Bydelens overordnede struktur vil på denne måde opleves uanset hvor i bydelen man færdes og bidrager til at skabe en identitet for den nye bydel.

Bystruktur

Favrholm skiller sig ud fra mange andre byudviklingsområder ved, inden for et relativt lille område, at skabe mulighed for næsten alle tænkelige byfunktioner: Etage-, tæt-lav- og åben-lavboliger, kontor-, service- og produktionserhverv og offentlige funktioner. Favrholm bliver dermed en bydel med liv døgnet rundt og året rundt. Strukturen rummer dog ikke større detailhandelscentre, da Favrholm har god adgang til, og kan understøtte, Hillerød bymidte.

Bystrukturen giver mulighed for højere, tættere og mere blandet by mod øst og syd, over mod stationen og lavere, mere åben og funktionsopdelt by mod nord og vest, hvor erhvervskvarterer og idrætsanlæg langs de store veje skærmer bagvedliggende boligkvarterer. Ved stamvejene placeres bydels- og kvarterspladser, som fælles funktioner samles ved og på, så de bliver knudepunkter for de enkelte kvarters byliv og fællesskaber.



Grøn struktur

Den grønne struktur består af fælleleder, kiler og alléer. Fællelederne er bydelens centrale grønne hovedtræk, med forbindelse til Brødeskov i syd, og helt ind til hjertet af Hillerød by. På denne måde medvirker landskabet til at binde den eksisterende by sammen med den nye, og fastholder en forbindelse ud til landsbyerne syd for Hillerød.

Fra fællelederne trækkes grønne forbindelser, landskabskiler, med stinet og vandelementer ud til omgivelserne og danner derved grønne rum mellem bykvartererne. Kilerne fungerer både som rekreative muligheder for indbyggere i bydelen og som biologiske spredningskorridorer imellem de større biotoper og Salpetermosen.

Strukturen understøttes af bydelens karakteristiske beplantningstræk, de markante alléer langs kvarterernes stamveje.

Blå struktur

Bydelens overfladevand afvandes i dag til tre forskellige oplande: Pøle Å, Havelse Å og Slåenbækken. De tre vandløb har alle begrænset kapacitet. Det betyder, at regnvandsløsningerne i bydelen ved kraftig regn selv skal kunne tilbageholde regnvandet steder hvor det ikke gør skade, så det kan bortledes i et tempo som åerne kan håndtere.

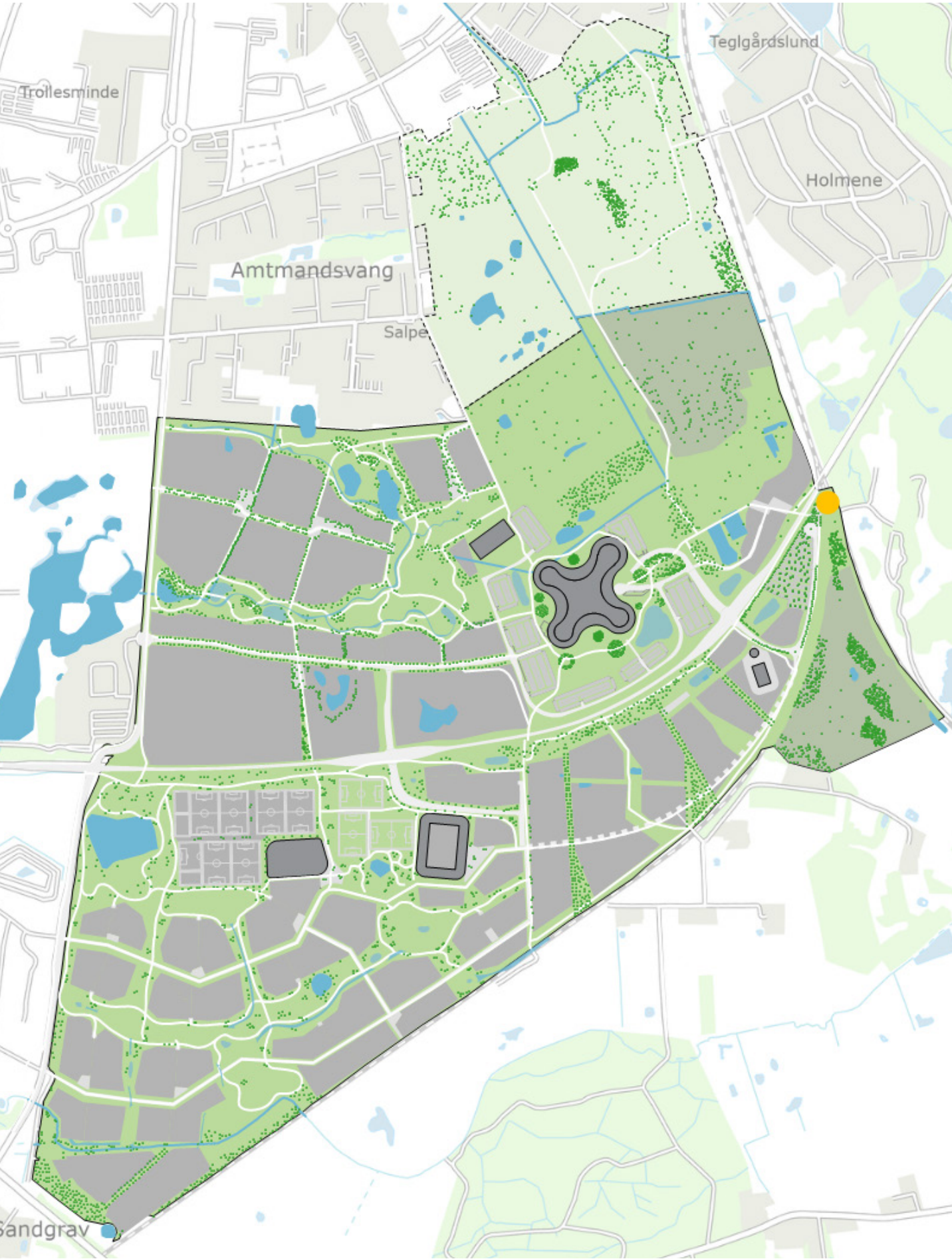
Den landskabsintegrerede håndtering af regnvand er et centralt tema i helhedsplanen. Lavninger og grønne korridorer i bykvartererne fører i ekstremregns situationer overskydende regnvand ud i landskabsfællelederne og kilerne. Ved at bevare regnvandet på overfladen reduceres udgifterne til kloakering og regnvandet bliver et aktivt og synligt element der udnyttes rekreativt i den nye bydel.

Infrastruktur

Infrastrukturen er planlagt, så det bliver nemt og naturligt at gå og cykle til, fra og i den nye bydel.

Stisystemet er organiseret i et hierarki af 3 forskellige typer af stier, hvor man finder hovedstierne på tværs af byfingrene og på langs af de direkte færdselsårer til både den nye station, det nye hospital og den eksisterende Hillerød by. Sekundært i stihierarkiet finder man de lokale rekreative stier og tredje niveau er aktivitetsstier, der tilbyder andre ruter ud i landskabet og den omkringliggende natur. Det samlede finmaskede net af stier sikrer, at den korteste og hurtigste tur oftest vil være til fods eller med cykel.

På vejsiden forbinder stamvejene bykvartererne med det overordnede vejnet på en logisk og letlæselig måde og sikrer samtidig gode muligheder for busbetjening.



1.5 Byg med livskraft

Hvordan skal et byggeri, et byrum og et landskab konkret se ud og fungere for at leve op til Favrholmvisionens værdier og principper og kommunens arkitekturpolitik? Det er der mere end ét svar på, for Favrholm skal udvikles over mange år, og hver periode skal turde stå ved sin egen tid og skabe kvaliteter ud fra nyeste viden og strømninger.

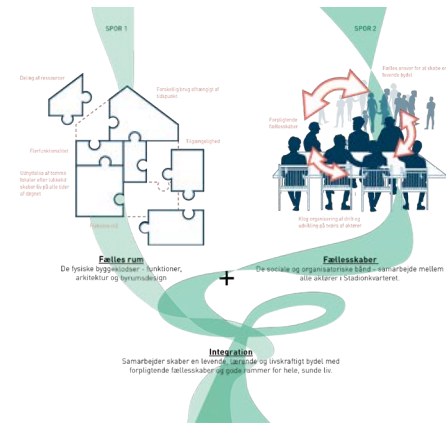
Fremtidens oplevelsesrige arkitektur
Tonen slås an med Nyt Hospital Nordsjælland og Novos Favrholm Campus, og Favrholm er oplagt som scene for banebrydende og nytænkende arkitektur. Men en by kan ikke bestå af vartegn alene. Den arkitektoniske opgave består også i høj grad af at skabe samlede bymiljøer, som er attraktive at færdes i, til fods og på cykel, i en tid og i områder hvor traditionelle "handelsgader" ikke bliver centrum for bylivet.

En ramme om fremtidens fællesskaber
I Favrholm skal der eksperimenteres med nytænkning af fællesskaber. Bebyggelser, byrum og landskaber skal indbyde til fællesskaber, og arkitekturen skal give maksimal mulighed for at deles om ressourcer og faciliteter, allerhelst grænsebrydende, på tværs af traditionelle opdelinger i eksempelvis anvendelser, bruger- og aldersgrupper.

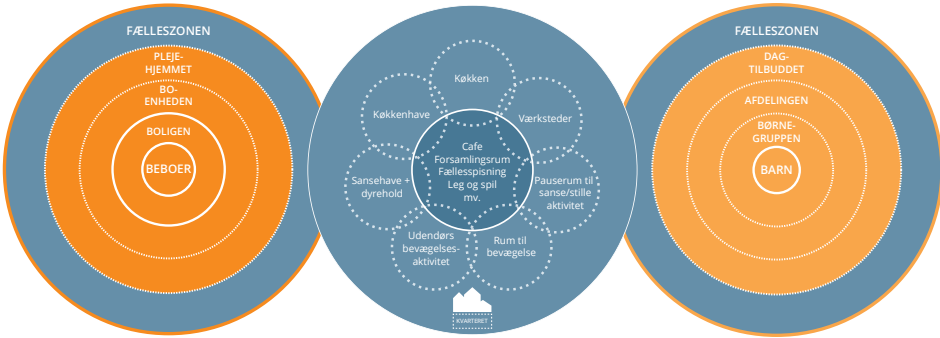
Fokus på brugeroplevelsen
Det afgørende vil være at tage udgangspunkt i brugeroplevelsen for de mennesker der kommer til at befolke og benytte stedet

på alle tider af døgnet og året. Er det trygt eller utrygt? Kan man finde rundt og er der menneskelig skala? Virker byggerier, byrum og landskab særligt skabt til stedet og med egen identitet? Opleves det varmt eller koldt, varieret og oplevelsesrigt eller monotont? Er der detaljer som får en til at føle sig forkælet / særligt godt betjent? Er der noget at lave eller ikke? Føler man sig velkommen, og måske endda lokket og fristet til aktivitet og fællesskaber? Er stedet en god ramme for livskraft - smilet, drømmen, legen, nysgerrigheden, nærværet og samværet?

Favrholm skal ikke kun fungere og friste til gang, cykling og udendørs aktiviteter og fællesskaber på de varme sommerdage hvor himlen er blå og træerne grønne. Også i den mørke halvdel af døgnet og den halvdel af året hvor alting kan virke gråt, mørkt og koldt skal Favrholm være værd at se på og rar at røre ved!



Eksempler på arbejde med grænsebrydende fællesskaber fra Stadi-onkvarteret og Generationernes Kvarter



1.6

Kvalitetsmål

På baggrund af ovenstående er det ikke et krav eller en forventning at projekter ser ud på én bestemt måde, men vi har i stedet, på baggrund af Favrholms vision og kommunens arkitektur-politik og boligpolitik, opstillet følgende 10 (+1) kvalitetsmål som vi vil lægge vægt på i Favrholm.

Favrholm-bygherrer forventes at beskrive, hvordan deres projekt kan byde ind i kvalitetsmålene som grundlag for dialog om lokalplanudarbejdelse. Vi forventer dermed også, at Favrholm-bygherrer byder ind med egne erfaringer og idéer, og gør noget ud over det sædvanlige for at udvikle bygnings-, byrums- og landskabsprojekter der "taler Favrholsk" ved at opfylde de 10(+1) kvalitetsmål:

- 1

Skab et moderne arkitektonisk udtryk på niveau med Nyt Hospital Nordsjælland og Favrholm Campus
... men hvor arkitektonisk kvalitet ikke skal forstås som at alle bygninger og friarealer skal have karakter af vartegn eller skal være udført i dyre materialer. Men byggerier og bymiljøers udformning skal bære præg af nytænkning og omhu (f.eks. kvalificeret stillingtagen til menneskelig skala, relation til nabobebyggelser, materials udseen-demæssige kvaliteter over tid, og integration af tekniske anlæg og skilte i den arkitek-toniske helhed) .
- 2

Brug former, materialer og farver til at skabe oplevelsesværdi tilpasset gang- og cykeltempo
... så ethvert offentligt tilgængeligt byrum/gaderum/gårdrum indeholder forskydninger i etagehøjder og/eller facadelinjer, og indeholder væsentlige elementer (facader, byrumsbelægninger og/eller byrumsinventar) i lyse varme og/eller klare farver, samt materialer og detaljer som er værd at se på og rare at røre ved.
- 3

Skab aktive kantzoner mod byens rum, særligt kvarterspladser og bydelspladser
... gennem placering af indendørs og udendørs funktioner som er oplevelsesrige og/eller offentligt tilgængelige (permanent eller lejlighedsvist). F.eks. publikumsrettede funktioner, indgangspartier, fælles faciliteter, vinduer og glaspartier (som kan give indkig til bygningers aktivitet og funktion og give en oplevelse af liv og aktivitet i døgnets mørke timer), friarealer med aktivitet, åbne forhaver, terrasser og facader placeret tæt på skel.
- 4

Skab indendørs og udendørs fællesfaciliteter på tværs af boliger, virksomheder og institutioner
... både for kvarteret, bydelen og byen. Så de fysiske rammer giver maksimal mulig-hed for at deles om ressourcer og faciliteter, f.eks. mødelokaler / køkkener / kantiner / festlokaler, værksted / grejbank / byttebørs, væksthuse / fælleshaver / dyrehold, lege / motions / sportsfaciliteter og parkering.
- 5

Skab plads til natur og regnvand på måder der understøtter oplevelses-værdi og biodiversitet
... så naturens rytmer kan opleves i ethvert offentligt tilgængeligt byrum/gaderum/ gårdrum (f.eks. blomstring, bær/frugter, høstfarver, spiselige planter og vekslen mellem stedsegrønt og løvfældende), og så regnvandsløsninger bliver synlige og til-gængelige og understøtter leg og læring. Arbejd primært med urbane løsninger i tæt bebyggelse (f.eks. facadebeplantning og render/bassiner indarbejdet i byrumsbelæg-ninger) og landskabelige løsninger i mere åbne områder (f.eks. grøfter, landskabelige bassiner, blomsterenge og frugtlunde).

- 6

Byg miljømæssigt bæredygtigt og skab mere kvalitet med mindre arealforbrug
... så bygninger, friarealer og færdselsarealer er indpasset i de naturlige/planlagte ter-rænformer, har god støjbekyttelse og godt mikroklima og er bygget af bæredygtige materialer, herunder genbrugsmaterialer, og så bygninger og grundes arealforbrug er reduceret, f.eks. gennem dobbeltanvendelse af bygninger og friarealer, sammenbyg-ning, byggeri i højden eller under jorden og udnyttelse af tagflader.
- 7

Byg V.I.P.-faciliteter til cyklende, gående og brugere af tog, bus og delebiler
Udform bebyggelser, bygninger og udearealer så brugere af bæredygtig transport har lettest adgang og de bedste faciliteter, året rundt og døgnet rundt. F.eks. ved at udforme stier, stikrydsninger og pladser, så alle slags bløde trafikanter kan færdes trygt, sikkert og med god fremkommelighed og så stiernes linjeføring er ligeså, eller mere direkte end vejenes. Ved at forbeholde de bedste materialer og det flotteste design på belægninger og byrumsinventar til der hvor de bløde trafikanter færdes, og ved at etablere tryk belysning, gode siddemuligheder og attraktiv udendørs og indendørs cykel- og delebilsparkering og ladestandere.
- 8

Skab punkter og spor med livskraft der lokker dig op af stolen, væk fra skærmen og ud af døren
Etabler særlige udendørs steder (permanente eller midlertidige) ved f.eks. at gøre lege- eller motionsredskaber/arealer/ruter, effektbelysning (eller lyd), kultur/scene/ friluftsfaciliteter eller kunst til integrerede og aktiverende dele af bygninger, byrum og landskab. Særligt i forbindelse med kvarters- og bydelspladser, bastioner og minibas-tioner og andre særlige steder i landskabet, der kan lokke til motion, nysgerrighed, leg og fællesskaber i det fri.
- 9

Byg mangfoldige bebyggelser med plads til alle og grobund for fællesskaber
Del bebyggelser og store bygninger med ensartede boliger / virksomheder op i mindre enheder / klynger som blandes med andre anvendelses- og bebyggelsesty-per. Varier boligens størrelser, ejerformer og grad af fællesskab (privat/almen, bo-fællesskaber, ejer/lejer/andel), samt størrelse og karakter af boligernes friarealer, så området appellerer til forskellige målgrupper, familieformer og social og økonomisk bæredygtighed.
- 10

Skab organisatoriske rammer og processer for lærende og udviklende fællesskaber
Etabler og understøt (bylivs)foreninger, fora og processer, der gør det muligt for beboere, erhvervsdrivende og andre aktører at udvikle og afprøve nye tværgående fællesskaber, aktiviteter og faciliteter over tid.
- +1

Byd ind!
Ud over ovenstående, opfordrer vi alle til at byde ind med andre nyskabende kvalite-ter, som kan bidrage til virkeliggørelse af Favrhols vision, værdier og principper og kommunens arkitekturpolitik.

The background is a solid teal color. It features two large, overlapping circles. The circle on the left is a lighter shade of teal, while the circle on the right is a darker shade. The text is positioned within the darker circle on the right side.

2.0

Bæredygtig udvikling

2.1 Introduktion til bæredygtig udvikling

Den oftest brugte definition på bæredygtig udvikling stammer fra FN's Verdenskommissionens Brundtland-rapport fra 1987, som "en udvikling, hvor opfyldelsen af de nulevende generationers behov ikke sker på bekostning af fremtidige generationers muligheder for at opfylde deres behov".

Bæredygtighed er et globalt anliggende, såvel som lokalt. I 2015 vedtog FN's medlemslande fælles verdensmål for en bæredygtig udvikling. De 17 verdensmål trådte i kraft den 1. januar 2016 og skal frem til 2030 sætte kurs mod en mere bæredygtig udvikling – også i Danmark.

Bæredygtig udvikling er et centralt og højt prioriteret tema i udviklingen i Hillerød og særligt i forbindelse med ny byudvikling.

"Bæredygtighedsstrategi 2018; Favrholm – Hillerød nye, grønne bydel" har hidtil dannet grundlag for ambitionerne for bæredygtig udvikling i Favrholm. Bæredygtighedsstrategiens indhold er nu indarbejdet og suppleret i forbindelse med udarbejdelse af Helhedsplan 2022.

Hillerød Kommune har som led i at sikre kvaliteten i nye projekter derudover vedtaget Strategi for Bynatur, Arkitekturpolitik og Klimastrategi. FNs verdensmål for bæredygtig udvikling indarbejdes løbende i de kommunale planer og programmer og der er fokus på kvalitetssikring og brug af miljøcertificerede materiale i kommunale projekter og anlæg.

Udviklingen af Favrholm vil ske over mange år og er en langsigtet planlægning, der på den ene side skal være robust og klar i sine målsætninger, men samtidig være fleksibel nok til at kunne indarbejde nye optimale udviklingsmuligheder.



Nedenstående kriterier angiver hvilke tiltag, der er særligt fokus på ved arbejdet med at styrke bæredygtigheden i Favrholm. Kriterierne tager udgangspunkt i bæredygtighedsbegrebets tre ben: Miljø, Social og Økonomi. Bæredygtighedsambitioner for udvikling af Favrholm skal tage udgangspunkt i det enkelte kvarter og dets anvendelsestype og særkende. Ud fra en overordnet ramme for bæredygtighedstiltag, ønsker Hillerød Kommune at gå i dialog med de enkelte udviklere om fastsættelse af tiltag i de enkelte områder, eksempelvis gennem bæredygtighedscertificeringer.

Vi ønsker at bygherrer, udviklere, borgere, foreninger og alle andre interesserede byder ind med ideer og initiativer, der kan være med til at optimere en bæredygtig udvikling af. Udviklingen må gerne være lærende – for os, for udviklere, for kommende borgere.

2.2 Miljømæssig bæredygtighed

Et vigtigt element i den miljømæssige bæredygtighed er klimaudfordringen. Klimavenlig transport, grøn og fossilfri energiforsyning samt fokus på ressourceforbruget er alle vigtige elementer i arbejdet med at mindske CO₂-udledningen. Hillerød Kommune har vedtaget en klimastrategi – og en ny ambitiøs klimaplan, som afløser for den nuværende er på vej i 2023. Ved anlæggelse af ny by er det vigtigt at være opmærksom på, hvordan byen vil udgøre rammer for ressourceforbruget både på kort og langt sigte. Der vil i udviklingen af Favrholm være et vedvarende fokus på at sikre optimal ressourcehåndtering, både for vand, forsyning og materialeforbrug.

Klimavenlig transport

Let tilgængelige og attraktive forbindelser for kollektiv trafik og bløde trafikanter er afgørende for at realisere den bæredygtige by. Bæredygtige og klimavenlige transportmuligheder, særligt ny Favrholm Station, har været omdrejningspunkt for planlægningen af Favrholm og hospitalet.

Bystrukturen er udformet, så den sikrer optimal brug af den kollektive trafik gennem stationsnær, tæt by og pendlerparkering. Trafikstrukturen planlægges med et finmasket stinet, der sikrer at gang og cykel bliver nemme og naturlige transportformer sammen med toget.

Grøn energiforsyning

Strategisk Energiplan for Favrholm sætter retning for det kommende arbejde med energiforsyning i Favrholm og peger på de samfundsøkonomisk bedste løsninger. Der er i det kommende arbejde blandt andet fokus

på potentialiet i etableringen af et fjernkølenet, der kan stille overskudsvarme til rådighed for fjernvarmeforsyningen.

Ressourcer

Ressourceoptimering, genbrug og cirkulær økonomi er vigtige aspekter i udviklingen af en ny by som Favrholm, hvor for eksempel brug af byggematerialer og håndtering af overskudsjord skal overvejes i byggefasen og på længere sigt for eksempel håndtering af affald og muligheder for deleøkonomi. Den ny Solrødgård Klima- og Miljøpark ved Favrholm er gået foran, når det kommer til effektiv udnyttelse af ressourcer.

Vand og klimasikring

Der skal tages højde for tilpasning til klimaforandringer. Det skal sikres, at den ny bydel ikke oversvømmes, og at de omkringliggende vandløb ikke belastes mere end i dag, så der ikke sker skader på omgivelserne. Beskyttelse af vandressourcen er også vigtigt i Favrholm. Hele området er et område med særlige drikkevandsinteresser og området afleder overfladevand til vandløbssystemerne Pøleå og Havelse Å, der udgør vigtige habitater og har betydning for tilstanden i Arresø og Roskilde Fjord.

Natur

Favrholm ligger som nabo til Salpetermosen – et stort naturbeskyttet område. Favrholm udvikles med sammenhængende grønne områder, der både sikrer en overordnet grøn karakter, giver grundlag for håndtering af regnvand, giver gode rekreative muligheder og giver området høj naturkvalitet. Vi vil arbejde for at skabe en mangfoldighed af naturoplevelser og god adgang til naturområder omkring bydelen. Naturen bliver på den måde trukket helt ind i den ny bydel og bliver en del af hverdagen i Favrholm.

Naturkvaliteten er essentiel for at sikre styrkelse af biodiversiteten. Fokus på naturen implementeres både gennem de overordnede fortællinger om området, inddeling af områdets overordnede strukturer, krav gennem planprocessen samt et fokus på den konkrete fremadrettede drift.



2.3 Social bæredygtighed

Favrholm skal danne attraktive rammer om et aktivt og levende hverdagsliv for de mennesker, der kommer til at bo og arbejde i området eller besøger det. Bylivet skal være alsidigt og dynamisk. Bygningerne skal være ramme for liv i mange år og kvaliteten og indretning af rum og skabelse af udtryk er vigtigt at prioritere højt fra start. Fællesskaber og fysisk og mental sundhed er primære kvaliteter, der sigtes efter i udviklingen af området og bylivet og bydelens identitet skal formes og udvikles sammen med lokale aktører.



Byens rum og bygninger

I udviklingen af Favrholm har vi fokus på, at de fysiske strukturer danner basis for en sund og levende hverdag med mange forskellige aktiviteter og oplevelser. Diversitet i både boligtyper, fællesområder og funktioner vil medvirke til en socialt bæredygtig bydel, hvor byudvikling, sundhed og inkluderende fællesskaber går hånd i hånd på nye måder. På tværs af delområder i Favrholm vil der være fokus på mangfoldighed og muligheden for, gennem indretning af områder og forbindelser, at understøtte både fysisk og mental sundhed.

Afhængig af hvor de enkelte bygninger og byrum er placeret og hvad de relaterer sig til, vil der være forventninger og krav til at de skal understøtte enten aktiviteter, give mulighed for at mødes eller have en rekreativ funktion. Vi vil gå i dialog med bygherre og udviklere om at sikre kvaliteten i deres projekter. For at opnå kvalitet i sidste ende vil der gennem processen være opmærksomhed på detaljer.

Byliv, inddragelse og kulturel bygge-modning

Udviklingen af et nyt byområde handler ikke kun om de fysiske rammer – men også om at skabe grobund for relationer og fællesskaber og for en kultur, der inviterer til at tage aktivt del i livet i byen.

Vi vil være inviterende, facilitere netværk og skabe rammer for dialog og samarbejder om områdets udvikling – både i forhold til den eksisterende by og kommende ejere, beboere og besøgende i området. Vi vil sikre inddragelse

gennem hele processen – fra formulering af visioner og helhedsplaner til mere konkrete planer for specifikke delområder. Vi prioriterer indledende dialog som et vigtigt supplement til de lovpligtige høringsprocesser.

Vi bruger kunst og kulturlivet som bidrag til at skabe rum for oplevelser, møder mellem mennesker og stedsidentitet, så der sideløbende med den fysiske planlægning og -modning af området, kan arbejdes med, at et område modnes for kreativitet, kultur og sammenhængskraft, også med den eksisterende by.

Sundhed og bevægelse

Med Nyt Hospital Nordsjælland placeret centralt i Favrholm ligger det helt naturligt at vægte sundhed højt i den ny bydel. Sundhed og bevægelse, herunder sunde mobilitetsvaner, skal være nemme valg - indlejret i hverdagen og et grundlag for livet i bydelen.

I udviklingen af Favrholm knyttes områdets fokus på sundhed med tilgangen til byudviklingen. Det skal være et rart sted at være og der skal være naturlige mødesteder, som ramme for livet og fællesskaberne i bydelen. Byrum og bynatur skal invitere til leg og bevægelse året rundt.

Området indrettes med faciliteter, der skaber gode rammer for at fremme sundhed. Der indrettes både områder med aktivitet og områder med ro, med nære fællesområder og tæthed til grønne områder. De grønne områder er en væsentlig kvalitet i områdets karakter og vil give grundlag for både fysisk og mental sundhed.

2.4 Økonomisk bæredygtighed

En bæredygtig økonomi er et væsentligt perspektiv i byudviklingen. Et fokus på en sammenhængende planlægning, der understøtter bæredygtig mobilitet, sikring af nødvendig kvalitet i byudvikling og arealudnyttelse og som ses i et samlet strategisk perspektiv med den omkring liggende by er afgørende for at realiseringen af Favrholm sker i et bæredygtigt økonomisk perspektiv.

Arealudnyttelse

Favrholm er udvikling af ny by, men er også et centralt beliggende byområde, der giver mulighed for større nye anlæg som Nyt Hospital Nordsjælland og anlæg til FC Nordsjælland.

Arealressourcerne i Danmark er ved at være pressede. Udnyttelsen af nye arealer til byudvikling skal derfor ske, så vi får mest muligt ud af arealerne. I Favrholm bygger vi derfor tæt og højt i de dele af byen, der ligger nærmest stationen med gode muligheder for at bruge den kollektive trafik.

I udviklingen af Favrholm er der fokus på at opnå tilstrækkelig kvalitet i byudviklingen til at skabe attraktive byrum med god adgang til centrale hverdagsfunktioner. I de områder hvor byen er mere åben, effektiviserer vi arealudnyttelsen gennem dobbeltanvendelse, eksempelvis rummer bydelens grønne kiler både ny natur, plads til leg og til vandet, når det regner meget.

Finansielle virkninger i kommunen

Kommunens økonomi påvirkes i høj grad af udviklingen af et byudviklingsområde som Favrholm. For Hillerød Kommune er det en naturlig forudsætning, at projektet er økonomisk bæredygtigt.

Det betyder, at bydelen udvikles i et tempo, hvor offentlige servicefunktioner og infrastruktur kan realiseres inden for rammerne af de økonomiske ressourcer, der er til rådighed.

Det er også vigtigt at projektet medfører en merværdi for kommunen i forhold til at tiltrække nye borgere og arbejdspladser samt bidrage til at øge kommunens samlede attraktion.

Levetidsomkostninger

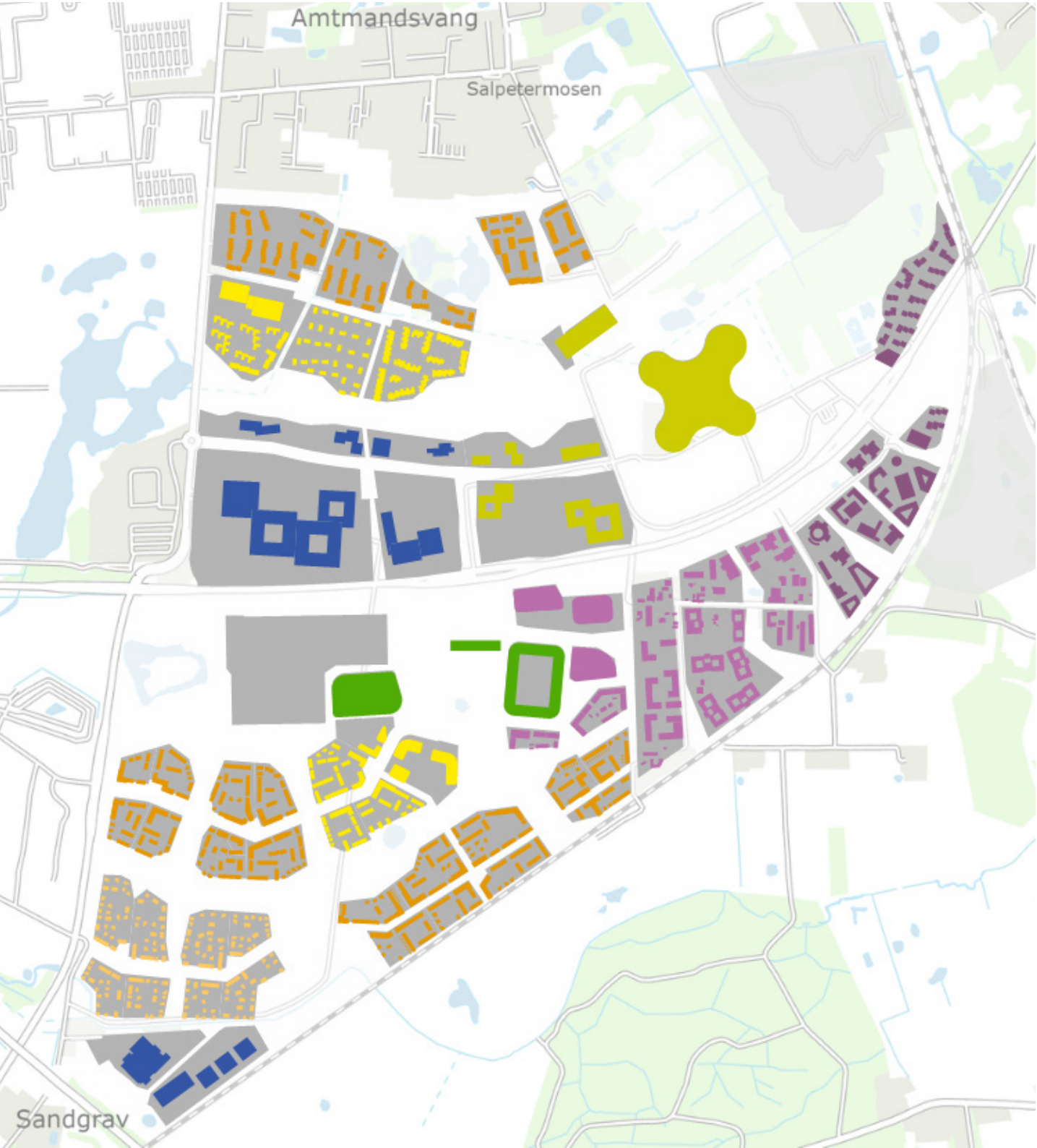
Der ligger store omkostninger i etableringen af en ny bydel – og anlægsudgifter kan let blive det mest synlige økonomiske aspekt. Omkostninger til drift og vedligehold gennem byområdets levetid, er dog ofte mange gange større.

Økonomisk bæredygtige løsninger skal være bæredygtige også på den lange bane. Dette hensyn gælder i forhold til kommunens økonomi, men også andre aktørers økonomi, så fremtidige borgere og brugere, ikke belastes unødigt af høje driftsomkostninger.





3.0 **Bystruktur**



Eksempel på hvordan et udbygget Favrholms bebyggelse kan komme til at se ud.

Se næste sider for signaturforklaring.

3.1 Bystrukturplan

Bystrukturplanen beskriver, hvordan den overordnede plan for bydelens byområder udformes, og hvilke anvendelser og bymæssige tætheder helhedsplanen giver mulighed for. Bydelen gives med en ny kombineret S-togs- og lokalbanestation mulighed for, og forpligtigelse til, at arbejde for placering af tæt by og Nyt Hospital Nordsjælland på de stationsnære arealer.

Helhedsplanen disponerer overordnet Favrholm i 3 delområder, et østligt med tæt blandet etageby og hospital, og et nordvestligt og sydvestligt med mere åbne bykvarterer der adskilles af landskabskiler. Kvarterne planlægges med stor forskellighed, så det nordvestlige delområde både rummer kvarterer med blandet boligbyggeri, erhvervsbyggeri og areal til hospitalsudvidelse, mens det sydvestlige delområde både rummer stadion/fodboldanlæg, blandede byfunktioner, boliger og erhverv.

Borgere, ansatte og brugere i Favrholm får nem adgang til Hillerød bymidtes funktioner. Men Favrholms 3 delområder bliver også i sig selv så store, at en stor del af hverdagslivet vil udspilles her. For at understøtte det lokale byliv bliver det derfor vigtigt at prioritere fælles bydelsfunktioner som samlingspunkter for bylivet i hver af de 3 delområder. Helhedsplanen indeholder derfor Generationernes Kvarter (plejehjem + bydelens første børneinstitution + kvartershus) i det nordvestlige delområde, sportspark, bydelscenter og reservation til

evt. skole og bydelens anden børneinstitution i det sydvestlige delområde og lokalcenter og mulighed for en evt. tredje børneinstitution i det østlige delområde. Der har desuden været udtrykt ønske om en kirke i Favrholm, som naturligt vil kunne placeres i tilknytning til et af ovennævnte samlingspunkter, på grundlag af en nærmere planlægning af delområderne.

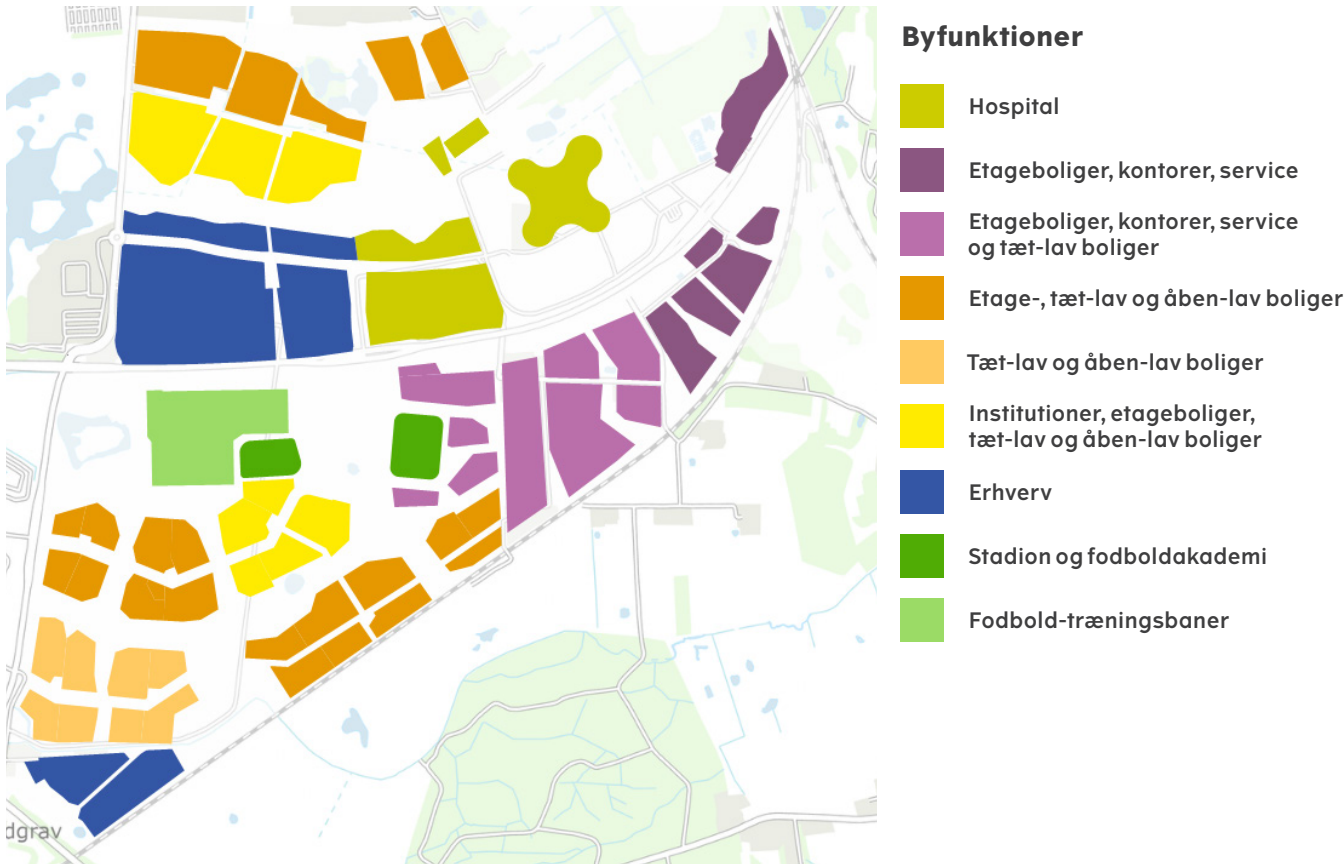
Bykvartererne er alle struktureret omkring en rygrad i form af en stamvej. Hver stamvej planlægges med hver sin unikke sammensætning af træbeplantninger i en allémæssig struktur, der understreger kvarterernes forskellige identitet. Alléerne på stamvejen er samtidig det synlige træk, der vil kunne opleves lokalt af helhedsplanens hovedstruktur ved at markere stamvejenes retning pegende mod bydelens to centrale elementer, stationen og hospitalet. Centralt i bykvartererne udlægges byrum på stamvejene, henholdsvis kvarterspladser og bydelspladser, hvor fælles faciliteter koncentrerer.

Bykvartererne underopdeles i storparceller, der danner udgangspunkt for fremtidig detaljeret planlægning, herunder lokalplanlægning. Helhedsplanen indbygger på denne måde en stor grad af fleksibilitet i bystrukturen, ved at rumme mange muligheder for etapeinddeling og tilpasningsmuligheder, ved skiftende ejendomsmarkeder og efterspørgsel.

De to storparceller nord og syd for stationen som er vist uden bebyggelse er perspektivarealer for senere byudvikling.

3.2

Principper for bystruktur



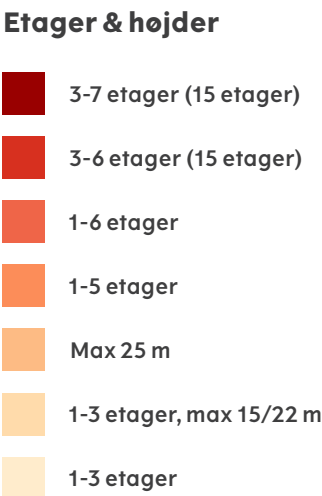
Bebyggelsestyper og funktioner
Den nye bydel rummer forskelligartede byfunktioner, som alle kommer til at sætte sit præg på fremtidens bydel. Hvor det er fundet hensigtsmæssigt, er bydelene udlagt med blandede byfunktioner, som skaber dynamik og rumlig variation.

Stationskvarteret og Hestehavekvarteret er udlagt som etageby med mulighed for blandede byfunktioner, hvor boliger og kontor- og serviceerhverv kan ligge side om side og tilsammen bidrager til et livligt byliv.

Bykvartererne der bliver naboer til de eksisterende boligbebyggelser i nord, udlægges som haveboligområder med offentlige institutioner og skaber således et balanceret samspil med det eksisterende Hillerød.

Arealerne umiddelbart vest for hospitalet er udlagt til offentlige formål, som knytter sig til hospitalet. Længere mod vest, langs nord-siden af Overdrevsvejen, samt i syd-enden af Favrholm langs Lyngvej er der udlagt egentlige erhvervszoner. Disse områder har en effektiv vejbetjening og stor synlighed fra vejene. De tjener således som lokaliteter for attraktive erhvervsejendomme, der samtidig virker som støjdemper for de bagvedliggende boligområder. Erhvervsområderne gradueres, så arealerne mod ydersiden op til landskabskiler og boligområder reserveres til erhvervstyper, der kan integreres med boligområder.

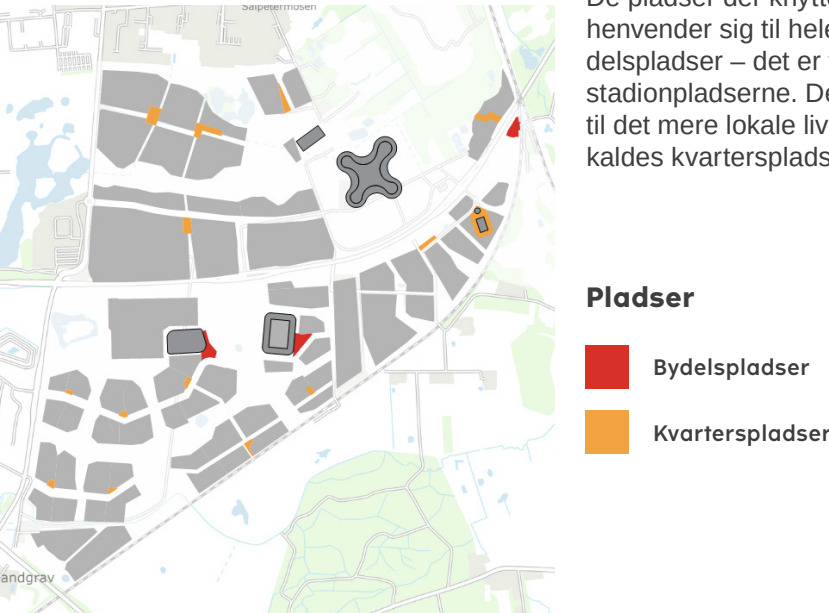
I den sydlige del af området planlægges for stadion/fodboldanlæg, blandede byformål og blandede boligtyper, som vil kunne nyde godt af udsigten til Brødskov og den direkte kontakt til sportspark/landskabsfælled og kiler.



Højder og etageantal
Etageantallet for boliger, kontorerhverv og institutioner er højest nærmest stationen, hvor der kan bygges i op til 7 etager. I takt med at man bevæger sig bort fra stationen, falder etageantallet ned til max. 3 etager. I den østlige del af Favrholm kan der i hver af områderne Favrhøj og Hestehaven placeres et punkthus på 15 etager. Der er desuden sikret mulighed for opførelse af produktionsbygninger i op til 15-22 meter i Favrholm Erhvervspark og 25 meter i Brødskov Erhvervspark.

Bydelspladser og kvarterspladser
Pladsdannelserne i Favrholm ligger hvor stamveje og stiforbindelser mødes. De fælles funktioner og aktiviteter i bydelen og i de enkelte kvarterer placeres omkring pladserne, så bylivet fortættes her – netop på de steder hvor flest mennesker dagligt færdes. Pladserne er bydels og de enkelte kvarterers fælles mødested og samlingsplads. – og indrettes med bedst mulige rammer for inkluderende fællesskaber på tværs af bebyggelserne.

Pladserne programmeres efter den omkringliggende bebyggelses karakter og funktioner. De pladser der knytter sig til funktioner, der henvender sig til hele bydelen kaldes bydelspladser – det er fx stationsforpladsen og stadionpladserne. De pladser der knytter sig til det mere lokale liv i de enkelte kvarterer kaldes kvarterspladser.



3.3

Bebyggelser med livskraft

Favrholms bystruktur lægger op til at såvel kvarterer som bebyggelser gøres blandede og mangfoldige, både i forhold til anvendelser og bebyggelsestyper.

Med blandede bykvarterer/bebyggelser mener vi blanding af flere forskellige anvendelser (erhverv, boliger, institutioner) og evt. også bebyggelsestyper (etageby, tæt/lav og åben/lav). De mest publikumsrettede funktioner placeres oftest i stueetagen med direkte adgang fra gader og byrum. Med blandede boligkvarterer/bebyggelser mener vi at forskellige boligtyper (etagebolig, tæt/lav og åben/lav) og ejerformer (bofællesskaber, ejer-, andels- og private og almene lejeboliger) ikke placeres i hver sin enklave, men integreres og blandes i samme bebyggelse.

Nedenfor vises eksempler til inspiration. De skal ikke forstås som en opfordring til at ”kopiere” bebyggelserne, men at hvert eksempel rummer elementer/detaljer som kan inspirere, når Favrholms vision, værdier og principper skal virkeliggøres i blandede kvarterer og bebyggelser.

Blandede bykvarter/bebyggelser



Fotograf Aline Lessner/imagebank.sweden.se

Bo01, Malmö, Sverige. Klaus Tham / Malmö Kommune
Byområde med blandede funktioner og bebyggelsestyper. Bebyggelsen er struktureret omkring byrum og gader som vinkles og forskydes i forhold til hinanden for at skabe godt mikroklima og oplevelsesrigdom. Der er blevet skabt et arkitektonisk varieret område, med etagebyggeri og tæt lav boliger, hvor der også er skabt plads til rig beplantning og LAR-løsninger i de urbane offentlige rum.



Fotografer Iwan Baan (venstre) og Jakob Boserup (højre). Dansk Arkitektur Center

Bjerget, Ørestad. BIG
Bygningen er en nyskabende kombination af et offentligt parkeringshus nederst og boliger med udsigt og private grønne tagterrasser øverst. Det er samtidig en kombination af et storskala ydre, i kølige industrielle materialer med indarbejdet storskala-grafik, og en hjemligt detaljeret skala på den terrasserede tagflade med facader i træ og glas. Dermed fungerer bygningen også som overgang mellem etageby og haveboligområde.



Fotograf Adam Mørk

Sundbyøster Hal II, Amager. Dorte Mandrup
Bygningen er en nyskabende sammensætning af tre meget forskellige etager, som træder tydeligt frem i gadebilledet. Nederst et supermarked, her over en idrætshal og øverst boliger. Facaden er varieret og oplevelsesrig, med skiftende materialer, vinkler og rytmer. Store vinduer giver kontakt mellem bygningens indre og den omgivende by.



Fotograf Rasmus Hjortshøj

Krøyers Plads, Christianshavn, COBE & Vilhelm Lauritzen Arkitekter
Krøyers Plads har blandede funktioner i form af boliger, kontor og dagligvarebutik. Bebyggelsen består af 3 bygninger, som ved hjælp af knæk og vrid i facade og tagflade, skaber variation og rytme i arkitekturen. De varmrøde teglfacader med mange vinduer danner venlige vægge til bebyggelsens friareal, som også fungerer som offentligt tilgængeligt byrum.



Fotograf Martin Håkan, Coverganda.dk (højre)

Det grønne bindingsværkhus, Køge Kyst, Sangberg
Bygningen har en nytænkende facadeudformning som kombinerer industrielle materialer (patineret stål), menneskelig skala, varieret facaderytme og venligt og åbent udtryk i kraft af beplantning og vinduer. Tagfladen på mellembygningen bidrager til byen som attraktivt offentligt tilgængeligt friareal.



Fotos fra masterplan for stadionkvarteret.

Æbeløen, Aarhus

Bebyggelsen består af etageboliger og tæt-lav (dobbelthuse). Den store variation i bygningskroppenes størrelser giver et individuelt og ”selvgroet” præg, mens de store skrånende tagflader og den markante brug af farver (samme farve på alle overflader og detaljer på den enkelte bygning) skaber både variation og sammenhæng. Trods stor tæthed skabes et grønt og frodigt gårdrum med regnvandshåndtering.



Fotograf Martin Toft Burchardi Bendtsen. Arkitekturbilleder.dk

Bjerglandsbyen, Bellahøj. Holscher Nordberg Architecture and Planning

Bebyggelsen består af rækkehuse og etageboliger. Den gennemgående brug af tegl og træ giver et roligt og venligt udtryk, mens det slyngede vejforløb, terrænet og bygningernes forskellige former skaber stor variation. Detaljer i murværket giver menneskelig skala og færdsels- og friarealer er prioriteret til bløde trafikanter i kraft af den indbyggede parkeringskælder.



Fotos fra masterplan for stadionkvarteret.

Arenakvarteret, Ørestad

Blanding af tæt-lav og etageboliger – både ejerboliger og private og almene lejeboliger i varierende størrelser og med fælleslokaler. Boligerne er placeret i klynger omkring fælles, grønne områder, med stor variation i bygningskroppenes form og indbyrdes forskydning. De enkelte boligkvarterer er indrettet bilfri – parkering foregår i parkeringshuse og på terræn omkring kvartererne.

Glass Mural, Detroit, USA, MVRDV

Se billeder på www.mvrdv.nl/projects/441/glass-mural

En kontorbygning med butikker i stuetagen, indhyllet i en farverig glasfacade som hylder graffiti/ vægmalerier og bringer eksplosive farver og ny kunst til det offentlige rum, samtidig med at den er transparent for indkig og lys. Bygningen er iøjnefaldende, og er med til at skabe et helt særligt sanseligt byrum.

Waterwijk neighbourhood, Ypenburg, Holland. MVRD.

Se billeder på www.mvrdv.nl/projects/152/ypenburg

En blanding af tre boligtyper (enfamiliehus, dobbelthus og rækkehus). Rækkestrukturen og husenes grundform skaber sammenhæng, mens forskydninger mellem rækkerne, variation i bygningslængderne og 5 forskellige markante farve/materiale-typer, skaber stor variation og oplevelsesrigdom. Da bilerne parkeres langs bebyggelsens kanter kan de interne færdsels- og friarealer gøres mere intime og forbeholdes bløde trafikanter.

Flere referencer med Livskraft

Eksempler på inspirerende byggerier (kapitel 8) uddyber ovenstående med gode eksempler på de enkelte ”byggeklodser” som de blandede kvarterer og bebyggelser kan bygges op af, hhv. etage-, tæt-lav- og åben-lav boliger, og erhverv.

The background consists of a solid teal color with two large, overlapping circles. The circle on the left is a lighter shade of green, and the circle on the right is a darker shade. The text is positioned in the lower right area, overlapping the darker circle.

4.0

Grøn struktur

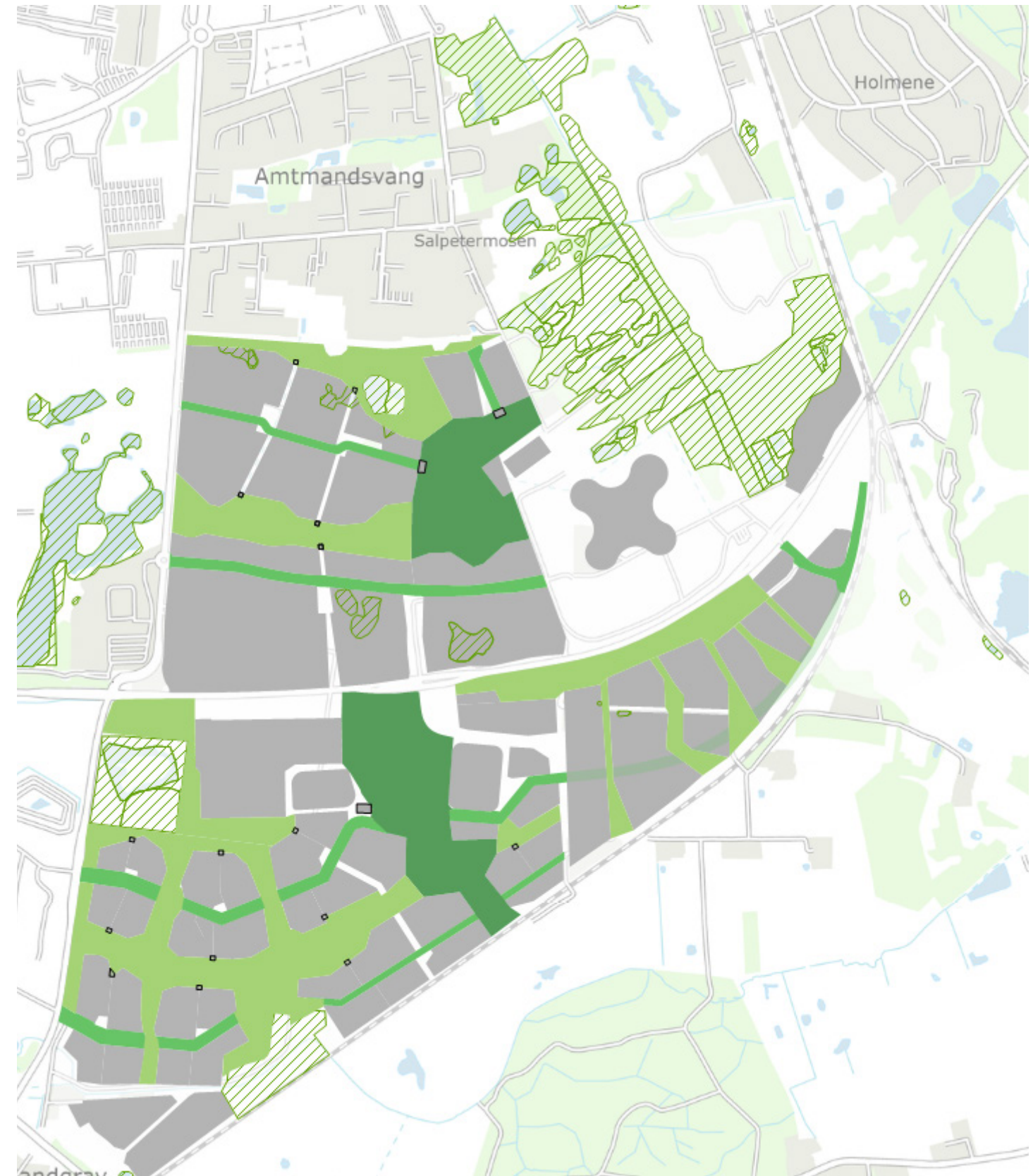
4.1 Grøn struktur

Favrholms grønne struktur består af landskabsfællede og -kiler, eksisterende naturområder, og beplantede stamveje. Tilsammen danner de et let tilgængeligt, varieret og fælles rekreativt landskab og byrum.

Naturen og det grønne trækkes helt ind i bydelen med landskabskilerne og -fællede. Landskabsfællede er bydelens centrale grønne rum, med forbindelse til Brødskov i syd, og helt ind til hjertet af Hillerød by i nord. Fra landskabsfællede fører landskabskiler ud i bydelen og danner derved grønne pauser mellem bykvartererne. Kiler og fællede fungerer både som rekreative muligheder for indbyggere i bydelen, som biologiske spredningskorridorer i mellem de større biotoper og som klimasikringsarealer.

De eksisterende beskyttede naturområder indarbejdes i videst muligt omfang som kvaliteter i den fremtidige bydel. De nye grønne områder i Favrholm indrettes primært med naturpræg – hvor muligt med nye lysåbne naturtyper med vilde urter og græsser. Der arbejdes efter kommunens strategi for bynatur.

Stamvejenes karakterfulde træbeplantning danner en markant grøn rygrad i alle bykvartererne.



Grøn Struktur

- Landskabsfællede
- Landskabskiler
- Beplantning langs stamveje
- Eksisterende §3-natur
- Bastioner og minibastioner

4.2

Landskabsfælleder og -kiler

Landskabsfælleder og landskabskiler er de større landskabselementer i Favrholms grønne struktur. De udgør bydelens grønne, fælles byrum - et hverdagslandskab der giver beboerne mulighed for at mødes, for at bevæge sig og for at finde ro og naturoplevelser.

Landskabsfælleder og –kiler ligger primært i de lavest liggende områder i bydelen og har tæt sammenhæng med bydelens blå struktur.

Forskellige stier inviterer til at bevæge sig gennem landskabet i forskellige hastigheder. Belagte og belyste stier gør det nemt, hurtigt og sikkert at krydse landskabet. Trampestier, træde- og hoppesten, boardwalks og spange over grøfter sænker hastigheden og bidrager med oplevelsen af vand og natur i landskabet og stimulerer sanser og bevægelse. Se mere om stier i afsnit 6.3 Stinet.

Landskabsfælleder og –kiler skal som udgangspunkt udstykkes på én eller flere selvstændige matrikler, som skal ejes og drives af en fælles grundejerforening.

Landskabsfælleder

De to store fælleder i Favrholt er åbne, grønne, fælles områder for hele bydelen.

Fælleden nord for Overdrevsvejen er et naturpræget overdrevslandskab med plads til friluft aktiviteter, gåture, dyrehold og det lange kig. Fælleden ligger i forlængelse af hospitalet og har forbindelse til naturområdet Salpetermosen og de grønne områder der strækker sig ind i Hillerød by.

Fælleden syd for Overdrevsvejen er sports- og kulturpræget med plads til at spille bold, aktiv leg og bevægelse og kulturaktiviteter. Fælleden ligger op til det planlagte stadion og har via landskabskiler forbindelse til det åbne landskab og Brødskov syd for Favrholt.

Landskabskiler

Landskabskilerne er en grøn pause mellem bykvartererne med fællesfunktioner og aktivitetsudbud for beboerne. Kilerne ligger som ”grønne flodlejer” og fungerer som landskabsintegrerede klimasikringsløsninger. Mindre forhøjninger i ”de grønne flodlejer”, giver rum for aktivitetsområder med legepladser, nyttehaver og ophold.

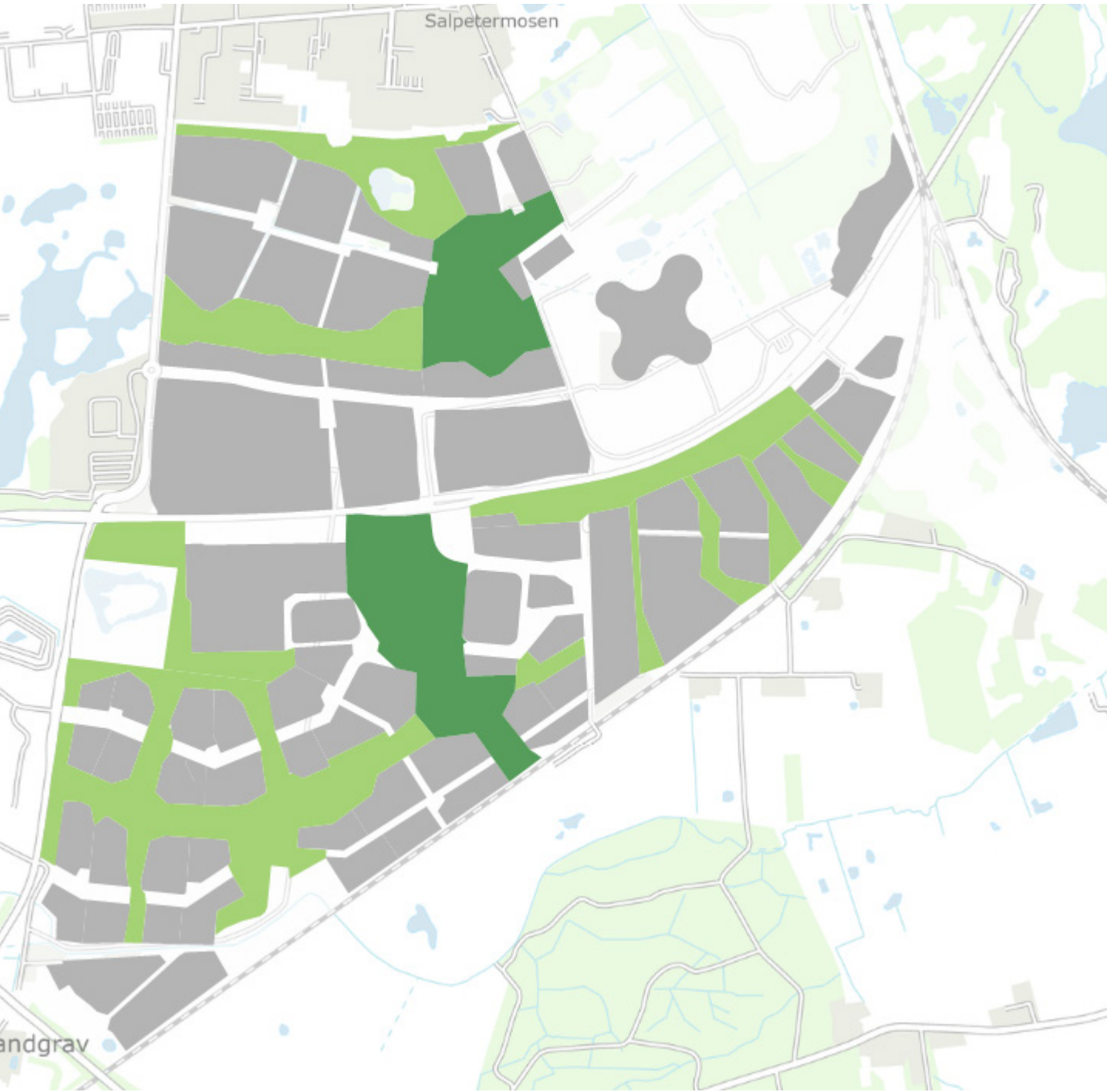
De forskellige aktivitetsudbud formes parallelt med den forestående byudvikling, og indholdet spejler behov og idéer hos de brugere, der indtager den kommende by. Indhold, omfang og antal aktivitetsområder vil afspejle brugernes interesse og engagement over tid.



En **fælled** er et fælles græsningsareal, som hører til landsbyfællesskabet.

Her havde de forskellige bønder oprindelig deres kvæg (fæ) gående mellem hinanden på græs.

I nyere tid bliver fællederne brugt som fælles naturområde, sportsområde eller parkanlæg. I overført forstand er ”fælled” blevet en betegnelse for fælles ressourcer.



Landskabskiler og -fælleder

-  Landskabsfælleder
-  Landskabskiler

4.3

Overgangen mellem landskab og bykvarterer

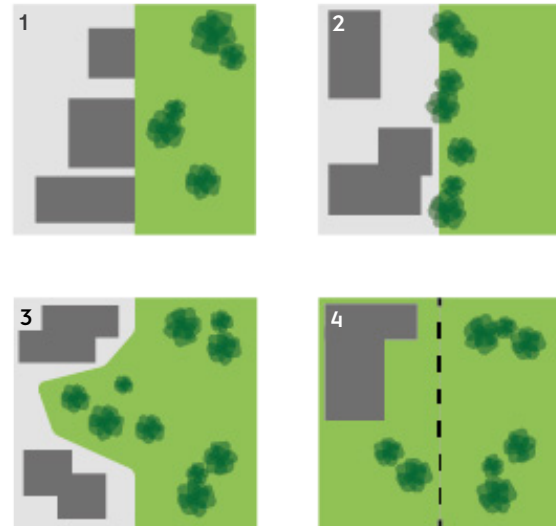
Den måde bykvarterer og landskab er flettet sammen i Favrholm betyder at landskabet altid opleves tæt på. Det betyder også, at der er mange steder i bydelen, hvor overgange mellem by og landskab skal have form.

Overgangen behandles altid bevidst og præcist – ud fra et princip om at formidle kontrasten mellem det landskabelige og bymæssige. For det er netop i kontrasten og i mødet mellem by og landskab, at dynamikken opstår. Overgangen – eller kanten - mellem by og landskab skal derfor byde på en anden oplevelse end den der fås inde i bykvartererne eller ude i landskabsfælled- og kiler.

Overgangen kan dog behandles forskelligt alt efter karakteren og funktionen i bykvarteret og landskabet. Der kan rumligt arbejdes med meget veldefinerede overgange/kanter mellem bykvarter og landskab eller med mere sammenflettede eller flydende overgange. Det er bebyggelsesstrukturen og brugen af beplantning, der er de primære virkemidler til at skabe den rumlige overgang.

Den fysiske overgang, stedet hvor man bevæger sig fra bykvarteret ud i landskabet, markeres med bastioner og mini-bastioner. Bastionerne er pladser for enden af stamveje. Mini-bastionerne er mindre pladser, hvor stier leder fra bykvarterer ud i landskabskilerne.

Det er enkle pladser på kanten mellem by og landskab, men trukket lidt ud i landskabet, så de fungerer som opholdspladser med udsigt over landskabet, som mødesteder på vej ud i landskabet og som orienteringspunkter, når man bevæger sig i landskabet. Pladserne indrettes med siddemulighed og med et fælles genkendeligt design i møbler og belysning inden for de enkelte bykvarterer eller boligklynger.



4 principper for overgang mellem landskab og bykvarter

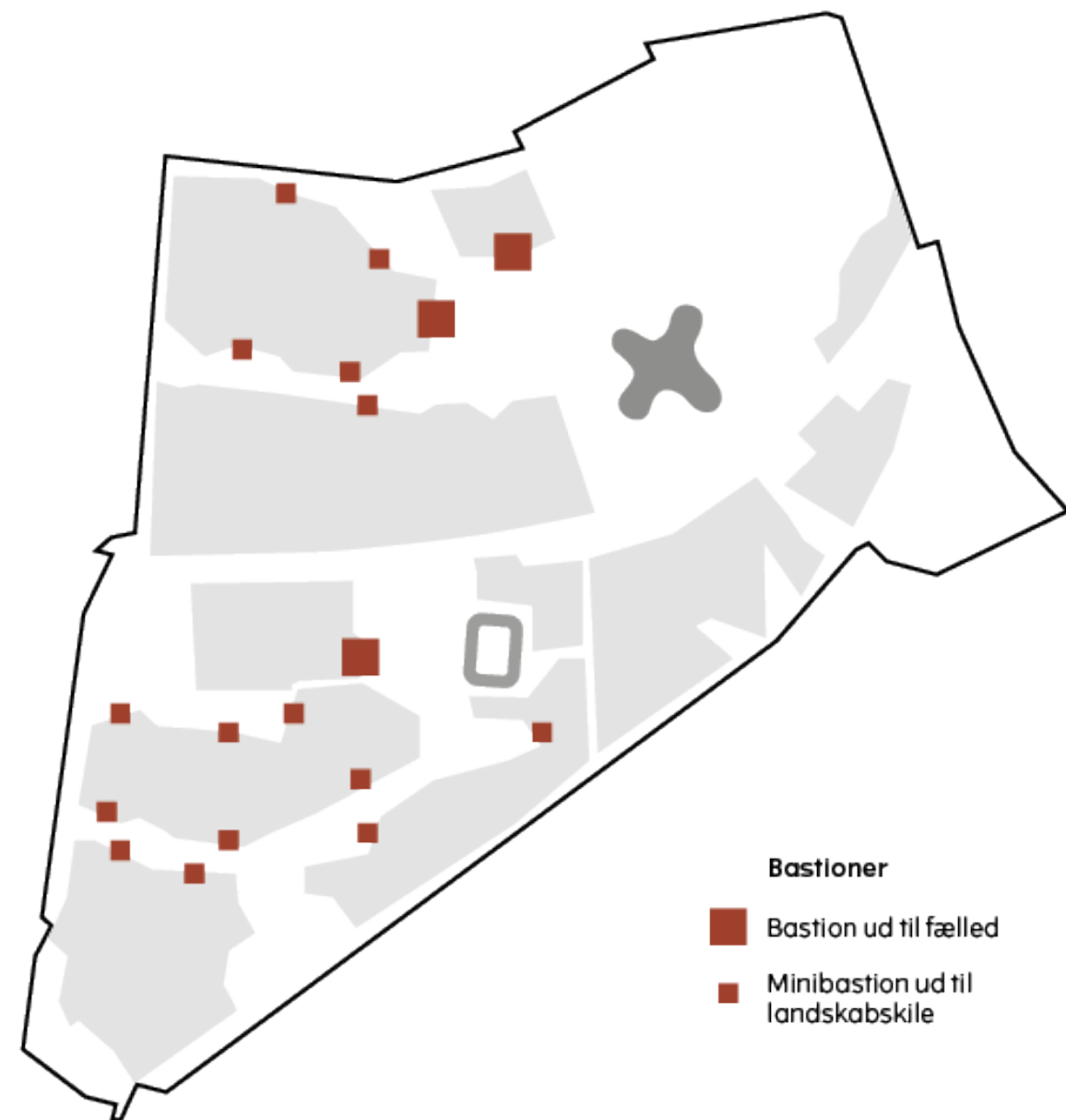
1. Veldefineret overgang med bebyggelse som kant
2. Veldefineret overgang med beplantning som kant
3. Sammenflettet overgang hvor det grønne trækkes med ind i bebyggelsen/ boligområder
4. Flydende overgang hvor grønne områder omkring større institutioner (fx skole, plejehjem, stadion, hospital) integreres med landskabet



Visualisering fra landskabskilen nord for Favrholm Erhvervspark.



Mini-bastioner markerer stiernes krydsning med landskabskilerne.



Bastioner

- Bastion ud til fælled
- Minibastion ud til landskabskile

4.4 Natur

Eksisterende naturområder

Favrholm omgives af store, eksisterende naturområder; Salpetermosen, Smørkilde Bakke og Favrholm Sø, og der ligger flere mindre søer og vandhuller i området. Naturområderne har hver i sær høj værdi som levesteder – og samtidig giver de stor kvalitet og oplevelsesrigdom til den nye bydel. De eksisterende naturområder inden for Favrholm bevares så vidt muligt som vigtige kvaliteter for den fremtidige bydel og forbindes med nye grønne strukturer gennem bydelen, der udformes så de kan

fungere som spredningskorridorer imellem de biologiske kerneområder i og lige omkring bydelen.

Salpetermosen er et stort moseområde som breder sig udover den nordøstlige del af Favrholm. Salpetermosen består af træ- og kratbevoksede arealer, flere gamle tørvegrave, som i dag er vandhuller, og mindre lysåbne engarealer. Smørkilde Bakke er en opdæmmet sø omgivet af et engområde og en markant bakke med overdrevsnatur, den ligger syd for



Eksisterende og ny natur

- Eksisterende §3-natur
- Indgreb i eksisterende natur ved dispensation
- Erstatningsnatur
- Planlagte paddetunneller

Bynatur er et begreb, der udvisker den traditionelle grænse mellem by og natur. Bynatur værdsætter vilde arter og naturlige processer i byens rum og skaber plads til natur såvel som til mennesker.

- Hillerød Kommunes Strategi for Bynatur



Visualisering fra den nordlige fælled

Overdrevsvejen ved hjørnet af Lyngevej. Favrholm Sø er, sammen med de omkringliggende græs- og engområder, en værdifuld fuglelokalitet, den ligger nord for Overdrevsvejen og vest for Roskildevej.

Alle ovenstående eksisterende naturområder samt flere mindre søer og vandhuller i området er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttede naturtyper. Salpetermosen, Smørkilde Bakke og Favrholm Sø er kerneområde for arter af padder herunder spidssnudet frø og stor vandsalamander, som er beskyttede bilag IV-arter. Flere mindre sø- og vådområder i Favrholm fungerer også som yngle- og rasteområder for spidssnudet frø og stor vandsalamander og sikrer, at arterne kan sprede sig mellem kerneområderne. Der er registreret flere arter af flagermus i Salpetermosen, ved Favrholm Sø og i Hestehavekvarteret. Alle arter af flagermus er også beskyttede bilag IV-arter.

I etableringen af den nye bydel vil det i enkelte særlige tilfælde være nødvendigt at etablere anlæg, som vil skabe en barriere mellem naturområderne eller på anden måde påvirke eksisterende, beskyttede naturområder og arter. Et eksempel på et sådant anlæg er den ny stamvej, Favrholm Allé. Her sikres naturværdier og arter ved at etablere paddetunneller under vejanlægget og grønne forbindelser (paddepassager eller skybrudskorridorer) som forbinder naturområderne på hver side af vejen.

Ny bynær natur

De nye grønne strukturer i Favrholm rummer et stort potentiale for opnåelse af en varieret bynær natur. De store landskabsfællede og landskabskiler, vejtræer, vejrabatter, grønne friarealer i bykvartererne - alt sammen bidrager til naturoplevelser og til biodiversitet.

Hjemmehørende arter prioriteres højt i Favrholm, særligt i landskabsfællede og -kiler, der skal fungere som spredningskorridorer for flora og fauna. Langs veje, på pladser eller lignende steder hvor vækstforholdene kan være meget udfordrede eller der ønskes beplantning med særlige vækstformer kan vælges ikke hjemmehørende arter af træer og buske.

De grønne områder skal så vidt muligt plejes på en måde, der tilgodeser artsrigdom og naturværdi. Det kan fx være græsrabatter langs vejene, der henligger som ekstensive græsarealer og kun slås 1-2 gange om året. Eller større grønne områder i landskabsfællede der plejes ved naturlig afgræsning med dyrehold.

Der henvises i øvrigt til principperne i Hillerød Kommunes Strategi for Bynatur i den kommende planlægning og udbygning af bydelen. kommende planlægning og udbygning af bydelen.

4.5 Beplantning langs veje

Beplantning langs vejene er en vigtig del af den grønne struktur i Favrholm. Når ankomsten til bydelen opleves grøn, styrkes identiteten af Favrholm som en grøn bydel.

Indfaldsveje og stamveje

Overdrevsvejen, Roskildevej og Lyngvej er de overordnede veje til Favrholm. Arealerne langs vejene indrettes med en klar grøn karakter, fx ved hjælp af spredte grupper af træer, levende hegn, grønne støjvolde/-skærme eller lignende. Disse veje er samtidig indfaldsveje til Hillerød by – indretningen vil dermed bidrage til at byens samlede grønne karakter styrkes.

Stamvejene er rygraden i de nye bykvarterer. Markante træplantninger langs vejene fremhæver vejenes rolle i bydelens hovedstruktur og bidrager til bydelens grønne karakter. Stamvejenes træbeplantninger skal samtidig være med til at skabe identitet, stemning og tilhørsforhold i de enkelte bykvarterer. Hver stamvej har derfor sine egne træsorter og beplantningsprincipper. En stram allébeplantning med én markant træsort bruges fx til et formelt udtryk langs stamvejen i Favrholm Erhvervspark, mens en mere åben og blandet træbeplantning giver et uformelt og varieret udtryk langs stamvejen i bydelens nordvestligste boligområde (Generationernes Kvarter).

Brede, grønne rabatter bidrager også til den grønne karakter langs stamvejene – og sikrer tilstrækkelig plads til vejtræerne.

Alle stamveje navngives så vægten på det grønne udtryk fremhæves, som udgangspunkt ved at bruge betegnelsen 'allé' i navnet. Et eksempel er stamvejen gennem Favrholm Erhvervspark, der har fået navnet 'Favrholm Allé'.

Stationsforpladsen

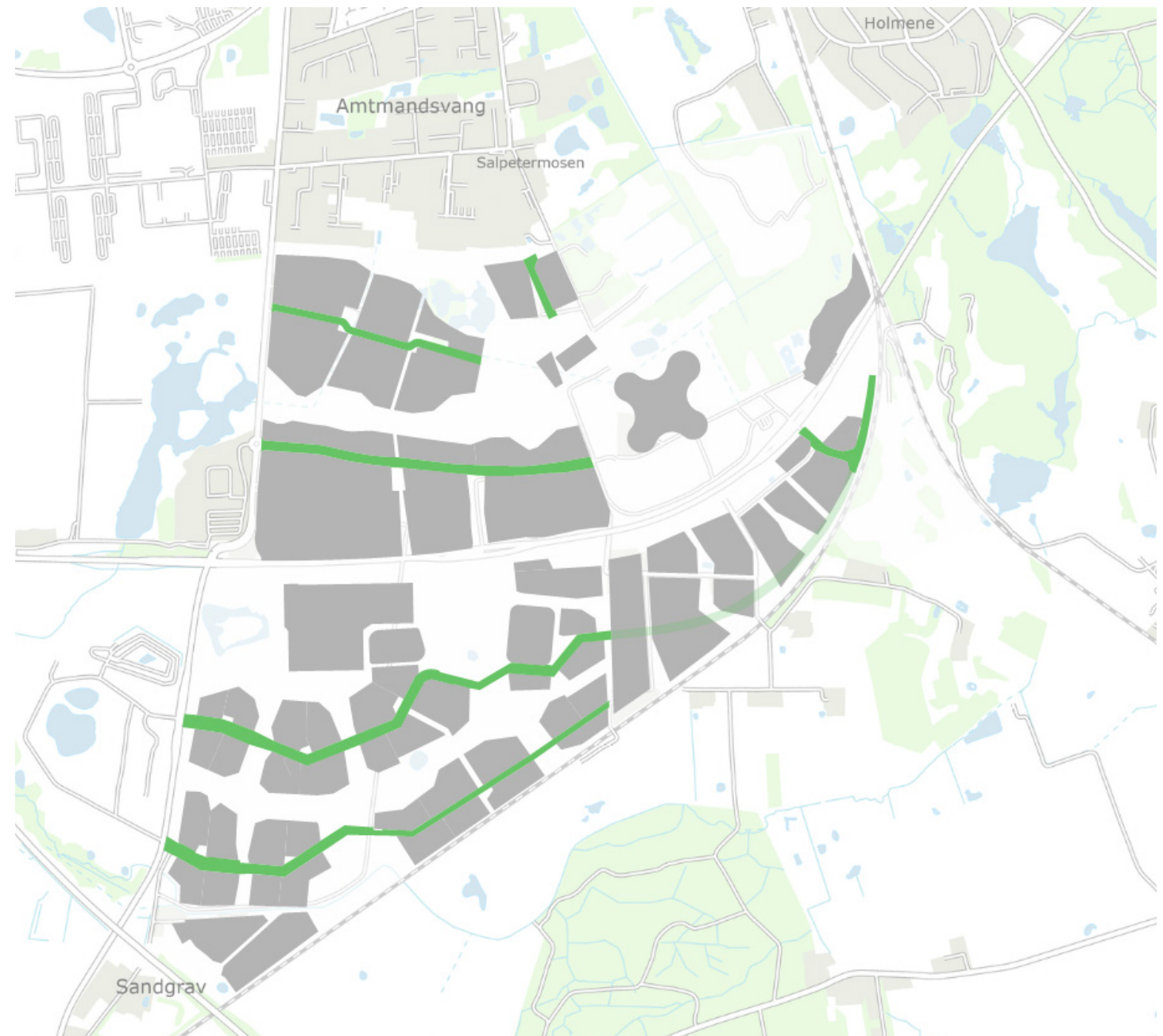
Ved ankomst til Favrholm med tog vil en indretning af stationsforpladsen med et tæt tag af trækrone også give oplevelsen af at komme til en grøn bydel – understøttet af skovbrynet fra Lille Hestehave og golfbanen på den østlige side af stationen.

Parkeringsarealer

I Favrholm kommer der flere store parkeringsarealer, herunder pendlerparkeringspladsen ved stationen og parkeringspladserne omkring hospitalet. Med så store parkeringsflader bliver et grønt udtryk særlig vigtigt for at bydelen skal være rar at færdes i og igennem. Generelt indrettes parkeringsarealer så grønne som muligt. Træer spiller også her en vigtig rolle. Som indikation kan tages udgangspunkt i at der plantes mindst ét træ per 10 parkeringspladser.



Pendlerparkeringspladsen ved den kommende Favrholm Station



■ Beplantning langs stamveje

The background consists of a solid blue color with two large, overlapping circles. A diagonal line divides the image from the bottom-left to the top-right. The area above and to the left of this line is a lighter shade of blue, while the area below and to the right is a darker shade. The text is positioned in the darker area.

5.0

Blå struktur

5.1

Blå strukturplan

En del af visionen for Favrholm er at skabe en bydel, som åbner sig mod naturen og invitere til møder mellem mennesker. Hensigten er at skabe en ny bydel med en klar grøn profil og identitet, hvor håndtering af regnvand indgår som en integreret del af landskabet i samspil med natur og rekreative oplevelser.

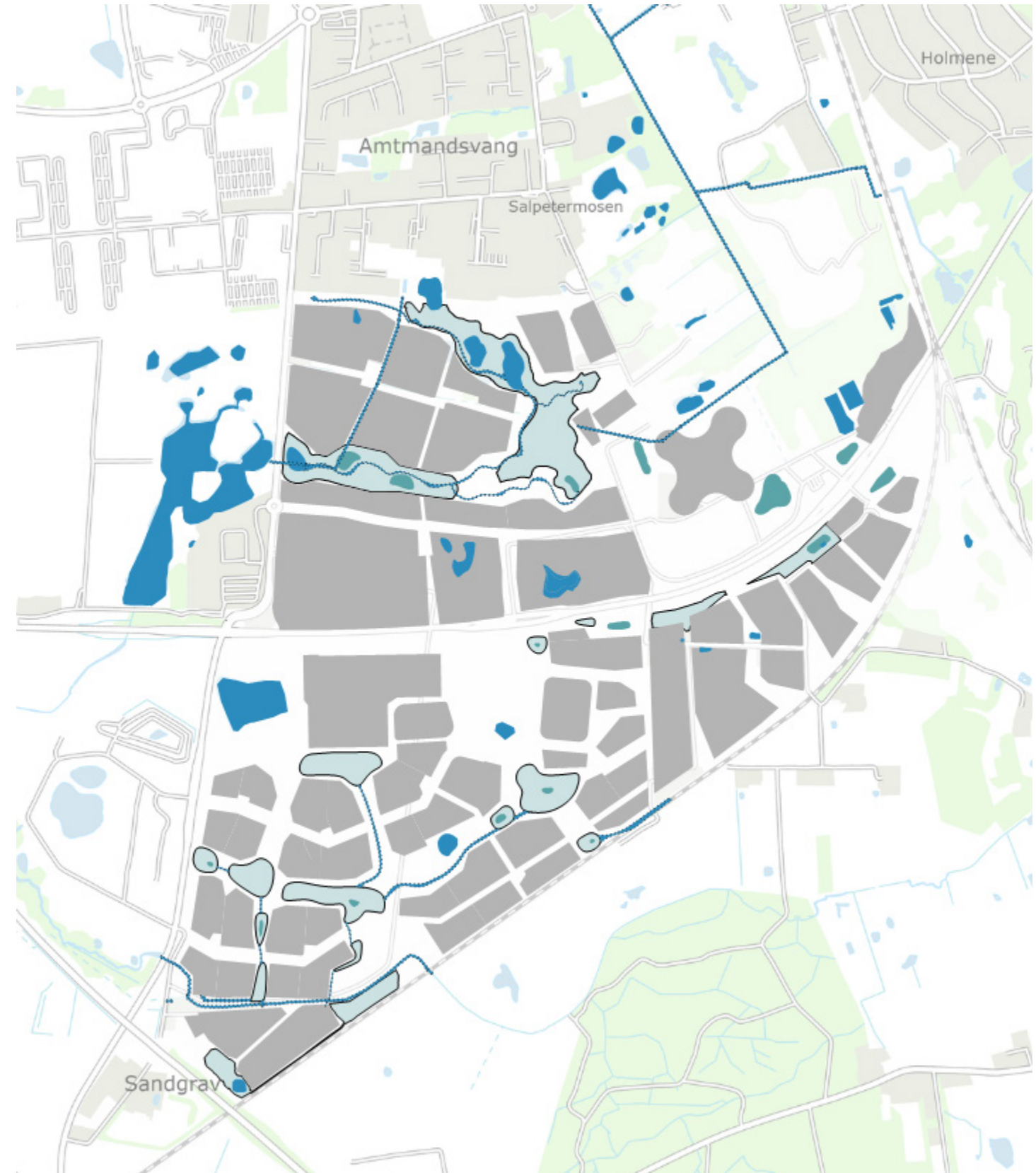
Favrholms blå struktur består af eksisterende søer, eksisterende og nye vandløb, nye regnvandsbassiner i landskabet og i byfingrene, og grønne landskabskiler og –fælder hvor regnvand i ekstremregnsituationer kan ledes til og tilbageholdes. Den blå struktur skal sikre at hverdagsregn forsinkes, renses og ledes igennem området, at der er plads til ekstremregn så Favrholm bliver en bydel der er klimasikret mod fremtidens store ekstremregnhændelser, men at også at de omkringliggende områder udenfor bydelen og de eksisterende naturområder respekteres.

Den blå struktur skabes ved at landskabet formes ud fra den eksisterende topografi med grønne kiler i de lavtliggende områder og byfingre på højtliggende områder. Nogle steder gøres lavningerne større og byfingrene højere, så der er plads vandet i de grønne områder, og byen bliver klimasikret.

Landskabskilerne skal udformes som ”grønne flodlejer” med en samlet kapacitet, der kan håndtere nedbør ved ekstremregnhændelser fra de tilstødende byfingre. I landskabsfælderne og de vestlige kiler designes de blå elementer med en organisk form, mens de kan designes mere urbant i bykvartererne og de mest stationsnære landskabskiler, f.eks. ved brug af befæstede kanter.

Blå strukturer

-  Regnvandsbassiner
-  Søer
-  Oversvømmelsesområder
-  Fremtidige vandløb & grøfter



5.2 Vand-principper

Eksisterende vandsystemer og vandveje

Arealet udgøres i dag i stor udstrækning af drænet landbrugsjord med få permanente vådområder.

Overfladevand afvandes i dag til fire forskellige vandløb: Pøle Å, Favrholtgrøften, Hestehavegrøften og Slånebækken. Favrholtgrøften, Hestehavegrøften og Slånebækken er en del af Havelse Å systemet, der starter lige vest for området, mens Pøle Å starter i den nordøstlige del af området. Favrholt ligger derfor lige hvor de to store vandløbssystemer i Hillerød udspringer.

Smørkildebakken danner et større permanent vandspejl, og der er et antal beskyttede vådområder, samt talrige små lavninger, hvor der midlertidigt står vand.

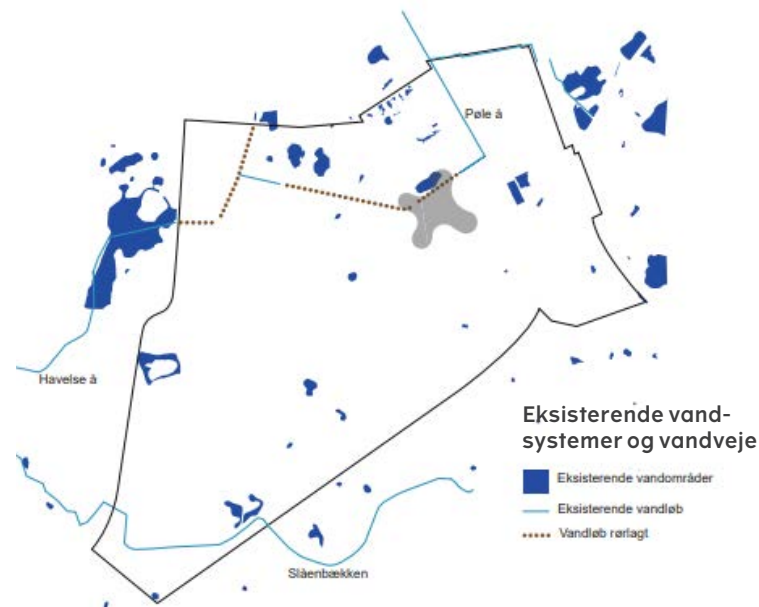
Helhedsplanen er tilrettelagt efter det eksisterende terræn, så fredninger og naturbeskyttede vådområder respekteres.

Nye blå strukturer

Brugen af landskabet som et væsentligt virkemiddel til håndtering af regnvand skal udnyttes rekreativt og bidrage til at øge landskabets visuelle og rekreative kvaliteter.

Ved at forstærke terrænforløbets eksisterende topografi kan der skabes plads til vandet i ekstremregnsituationer og det kan sikres, at vandet ledes til vandløbene når der igen er plads.

Når det ikke regner meget vil landskabskilerne og –fælledeerne fremstå som et netværk af lavtliggende grønne lavninger med blå elementer. De blå elementer er beskyttede søer og regnvandsbassiner til håndtering af vand fra de fælles stamveje, der kan placeres i landskabskilerne, så de bidrager til det blå udtryk i landskabet.



Tværsnit af landskabskile



I landskabskilen imellem Favrholt Erhvervspark og Generationernes Kvarter bliver dele af den rørlagte Hestehave grøften genåbnet og omlagt, så den indgår som et blå motiv i landskabet.

I byområderne skal der etableres regnvandsbassiner til at rense og forsinke regnvand og som også giver et blå element inde i byområderne. Ved konkret vurdering kan bassiner evt. placeres i de grønne kiler / fælledeerne, hvis det ikke forringer kilerne / fælledeernes kvaliteter og funktioner i forhold til skybrud, natur, landskab, rekreation og færdsel. En evt. ændret placering ændrer ikke ved ansvaret for anlæg og drift af bassinet.

Byfingrene designs så regnvandet efter store nedbørshændelser ledes til landskabskilerne og –fælledeerne, hvor det tilbageholdes og

danner midlertidige søer i landskabet, indtil der igen er plads i de vandløb det skal ledes til.

Området skal som udgangspunkt klimasikres til en klimafremskrevet 100-årshændelse. Det vil sige, at der selv ved regnhændelser der er så store og sjældne, at de statistisk set kun vil forekomme en gang hver 100 år, ikke må ske skader på bygninger, anlæg og køretøjer mv. Når de enkelte områder planlægges, kan klimasikringsniveauet sættes ned, hvis der laves en samfundsøkonomisk beregning, der viser at et lavere klimasikringsniveau er mere optimalt, og det ikke påvirker de omkringliggende områder negativt.

Principperne og forudsætningerne for dimensionering og placering af regnvandsløsninger i Favrholt er uddybet i Klima-, natur og landskabsplanen.



Hverdagssituation



Skybrudssituation

5.3 Overskudsjord

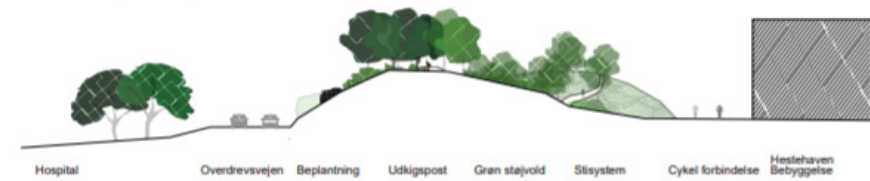
For at sikre at ekstremregn kan ledes væk fra bykvartererne og tilbageholdes i landskabet skal terrænet nogle steder bearbejdes. Hvor bykvarterer ligger i eksisterende lavninger skal terrænet hæves. Andre steder kan det være nødvendigt at afgrave.

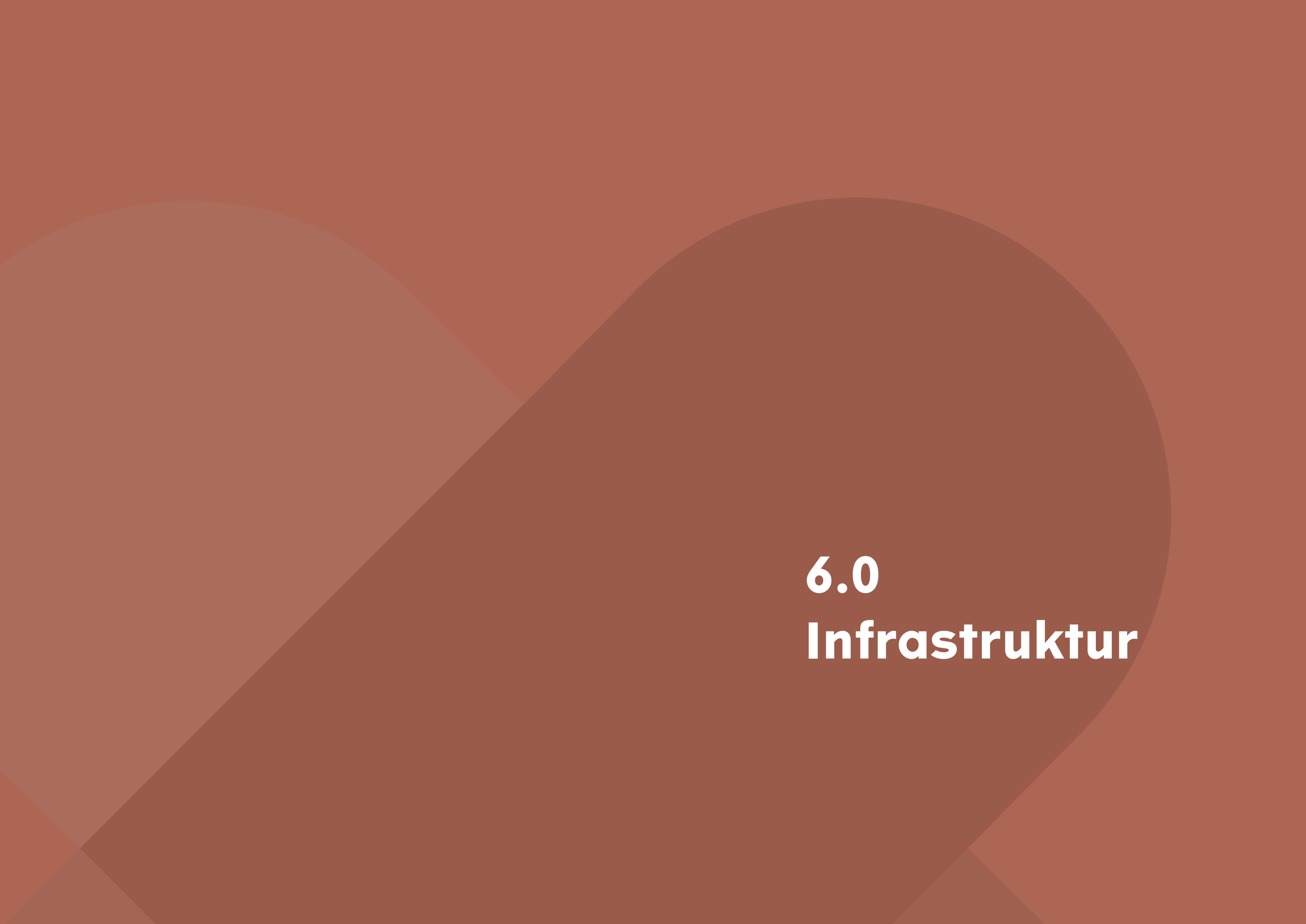
Overskudsjord skal så vidt muligt genindbygges i området, så der i videst muligt omfang opnås jordbalance. Jorden kan bruges til at forstærke naturlige højdedrag i landskabet, og hvor det er muligt og nødvendigt kan den bruges til at etablere støjafskærmning med et landskabeligt eller rekreativt udtryk.



Referencer :

Principsnit :
Eksempel på bygnings- landskabsbaseret støjhåndtering.





6.0

Infrastruktur

6.1 Trafikplan

Kollektiv trafik

Favrholm Station sikrer god og attraktive forbindelser med kollektiv trafik. Fra stationen går der direkte S-tog til København, og alle lokalbanens linjer stopper på stationen. Stationen og de stationsnære arealer er grundlaget for planlægningen af lokaliseringsmuligheder for regionale funktioner som Nyt Hospital Nordsjælland, samt medvirkende til et generelt højt niveau af anvendelsen af kollektiv trafik.

Syd for Overdrevsvejen ved Favrholm Stadionkvarter, er der mulighed for at etablere et ekstra stop på Frederiksværkbanen cirka to km syd for Favrholm Station, for at give en ekstra god kollektiv trafikdækning af de mange boliger og opkobling til eventuelt nyt stadion.

Ved etablering af Nyt Hospital Nordsjælland og Favrholm Station skal der fra starten sikres busbetjening. Busbetjening af de øvrige bykvarterer vil afhænge af den konkrete udvikling.

Stinettet

Stinettet er klassificeret i hovedstier, rekreative stier og aktivitetsstier. Hovedstierne i bydelen skal sikre et højklasset stinet til de lette trafikanter.

De vigtigste stier er:

- Forbindelsen mellem den nye station og hospitalet, der vil blive befærdet med mange gående og cyklister døgnet rundt.
- Forbindelsen langs Salpetermosevej og Amtmandsvej, der dels skaber forbindelse mellem Hillerød by og Favrholm inkl. hospitalet, og dels indgår i en regional cykelrute mellem Hillerød, Allerød og Farum.
- Forbindelsen langs Pøle Å, der vil skabe direkte forbindelse mellem Nyt Hospital Nordsjælland / stationskvarteret / Hestehaven og Hillerød by samt Hillerød Øst.

- En øst-vestgående dobbeltrettet hovedsti, der i vest er forbundet med stinettet langs Roskildevej, og som anlægges langs sydsiden af Overdrevsvejen frem til Favrholm Station. Videre mod øst kommer enkeltrettede cykelstier til Københavnsvej med rampetilslutninger til Gl. Frederiksborgvej, hvorfra der er sti til Ny Hammersholt. Cykelstien på Gl. Frederiksborgvej planlægges som en supercykelsti.
- Ringsti gennem de vestlige kvarterer. I nord udspringer stien fra Salpetermosestien, krydser Overdrevsvejen via en stibro, og bliver tilsluttet muligt nyt stop på Frederiksværkbanen.

Hovedstinettet komplementeres med et mere tætmasket net af rekreative stier med grusbelægning.

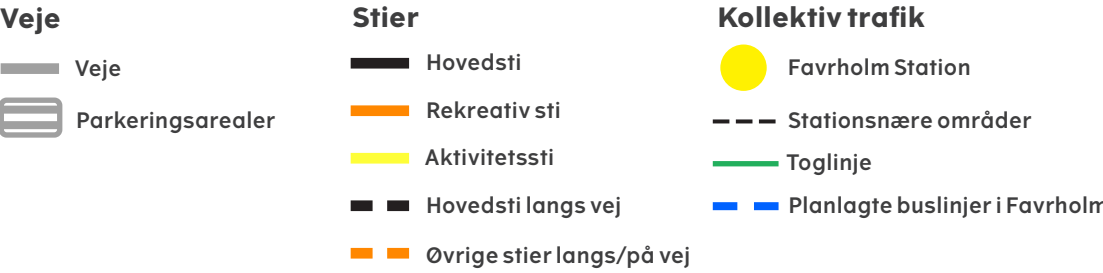
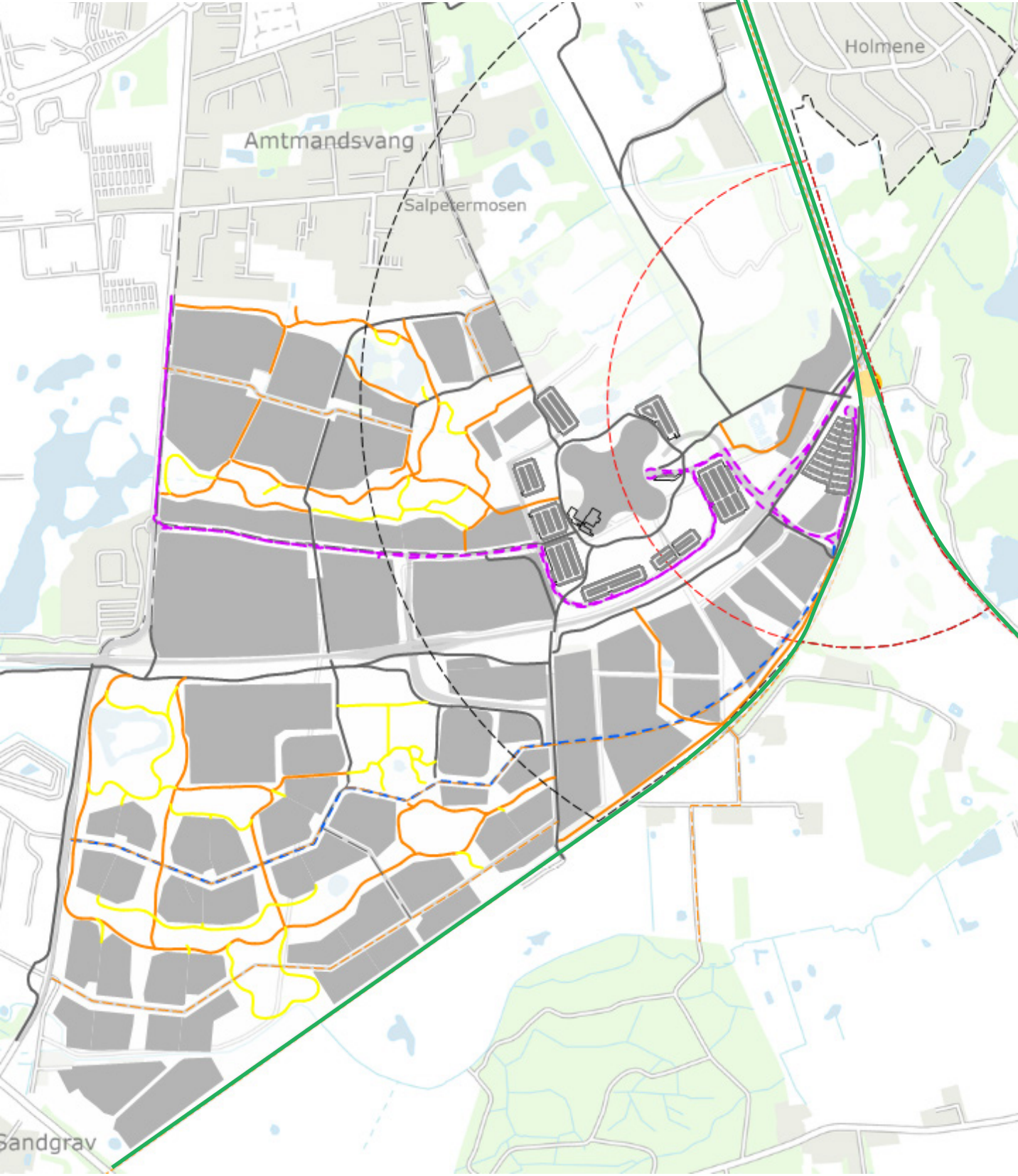
De overordnede veje

Bydelen opdeles af Overdrevsvejen, som er en overordnet statsvej, der forløber øst-vest gennem byudviklingsområdet. På strækningen er der i forbindelse med opstart af anlægsarbejder ved Nyt Hospital Nordsjælland etableret to signalregulerede kryds. Bydelen bindes også trafikalt op på Roskildevej og på Lyngvej med to adgangspunkter på begge vejstrækninger.

Det interne vejnet

Det interne vejnet i bydelen opbygges omkring en række stamveje, der strukturerer området og bindes sammen med forbindelsesveje, således at den interne trafik i bydelen kan ske uden at skulle benytte Overdrevsvejen som en del af det interne vejnet. Både stamveje og forbindelsesveje vil, afhængigt af den trafikale funktion, kunne udformes som trafikveje og som lokalveje.

Ud fra trafikvejnettet anlægges et mere tætmasket lokalvejnet, der kun i begrænset omfang er fastlagt i helhedsplanen, idet det først indgår i den videre detailplanlægning af de enkelte delområder.



6.2

Kollektiv trafik

Den ny station ved Overdrevsvejen sikrer gode muligheder for omstigning mellem individuel og kollektiv trafik. Tilknytningen til det overordnede vejnet giver et stort opland og kombineret med anlæg af en stor pendlerparkeringsplads giver det god mulighed for omstigning mellem bil og tog. Cykler og gående har god adgang til stationen ved at den bliver koblet til hovedstinetet i og omkring Favrholm. På stationen vil endvidere være omstigning mellem Lokaltogs linjer og S-banen mod København. Placeringen ved Overdrevsvejen sikrer tillige, at der inden for gangafstand fra Nyt Hospital Nordsjælland er adgang til det overordnede kollektive transportnet i Nordsjælland.

I hele Favrholm bliver der behov for at supplere med buslinjer, der forbinder området med Favrholm St. og Hillerød by. Hillerød Kommune har foreslået Region Hovedstaden, at omlægge linje 375R til at køre til Hillerød St. via

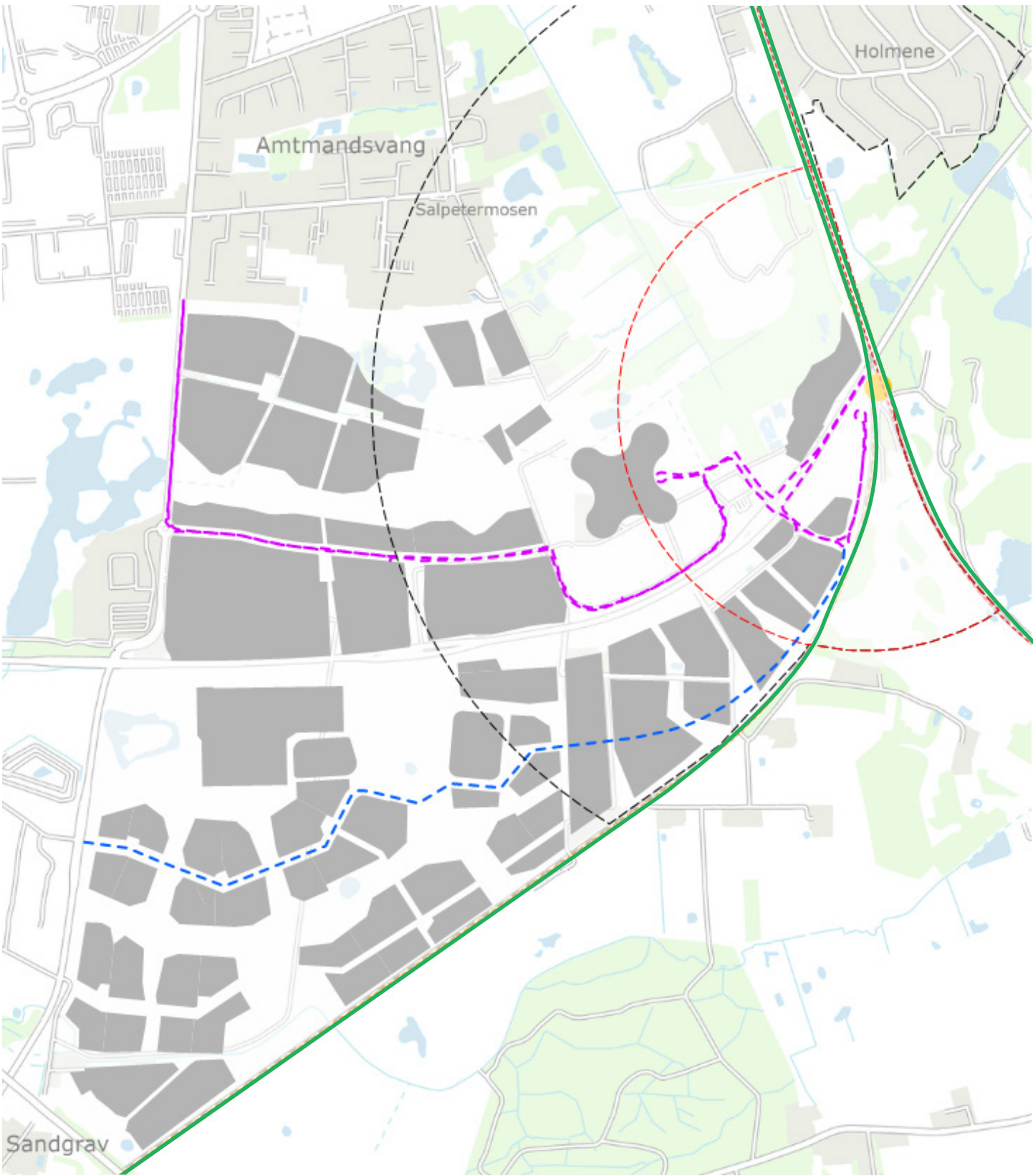
Favrholm St. og Nyt Hospital Nordsjælland, så den kører langs Favrholm Allé og Roskildevej til Hillerød. På den måde vil den regionale linje 375R køre med afsæt i den planlagte byudvikling i den nordlige del af Favrholm (nord for Overdrevsvejen), hospitalet og de erhvervs- og uddannelsesinstitutioner der ligger langs ruten.

Syd for Overdrevsvejen planlægges Favrholm Stadionkvarter, hvor der arbejdes med en central bygade der udspringer fra Favrholm St. til Lyngelvej. Området kan passende blive betjent med en buslinje der kører via denne bygade. Busbetjening afhænger af den konkrete udvikling og hvorvidt der bliver etableret et ekstra stop på Frederiksværkbanen.

Diagrammet viser mulige rutevalg til betjening af en fuldt udbygget bydel. Ruterne vil fra start være koblet op på station, hospital og det centrale Hillerød.



- Kollektiv trafik**
- Favrholm Station
 - Stationsnære områder
 - Toglinje
 - Planlagte buslinjer i Favrholm



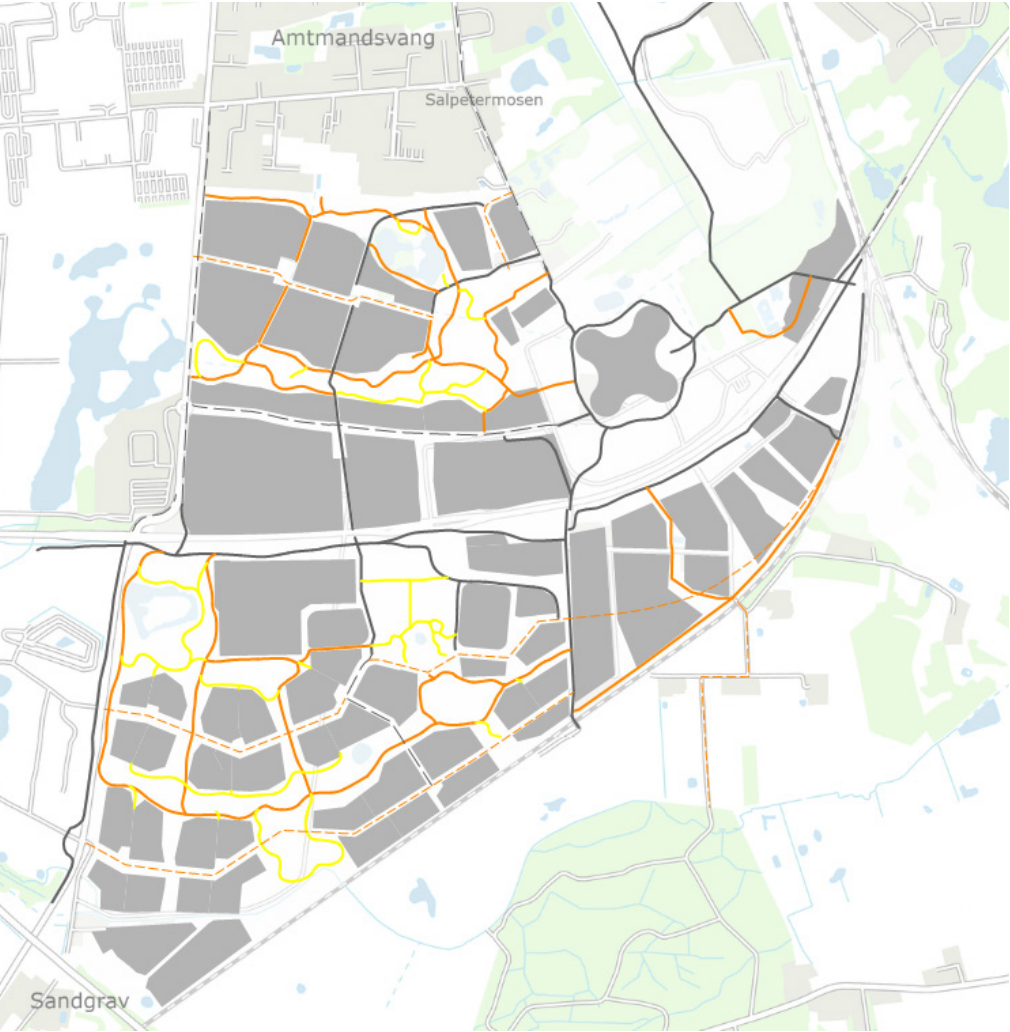
6.3 Stinet

Ambitionen om en grøn bydel, hvor cyklen er førstevalg frem for bilen, skal sikres gennem attraktive stier, der inviterer beboere og brugere op på cyklen eller ud på en gåtur.

Stinettet i bydelen er planlagt, så det skaber forbindelser mellem destinationer i området og til omgivelserne.

Planlægningen af stinettet i bydelen er udformet under hensyntagen til Hillerød Kommunes bevægelsesstrategi. Formålet med strategien er at skabe bymiljøer, der inspirerer borgerne til bevægelse i dagligdagen.

Stisystemet er samlet set organiseret, så det kobler sig på eksisterende lokale ruter og den regionale cykelrute 31 mod Allerød og Farum.

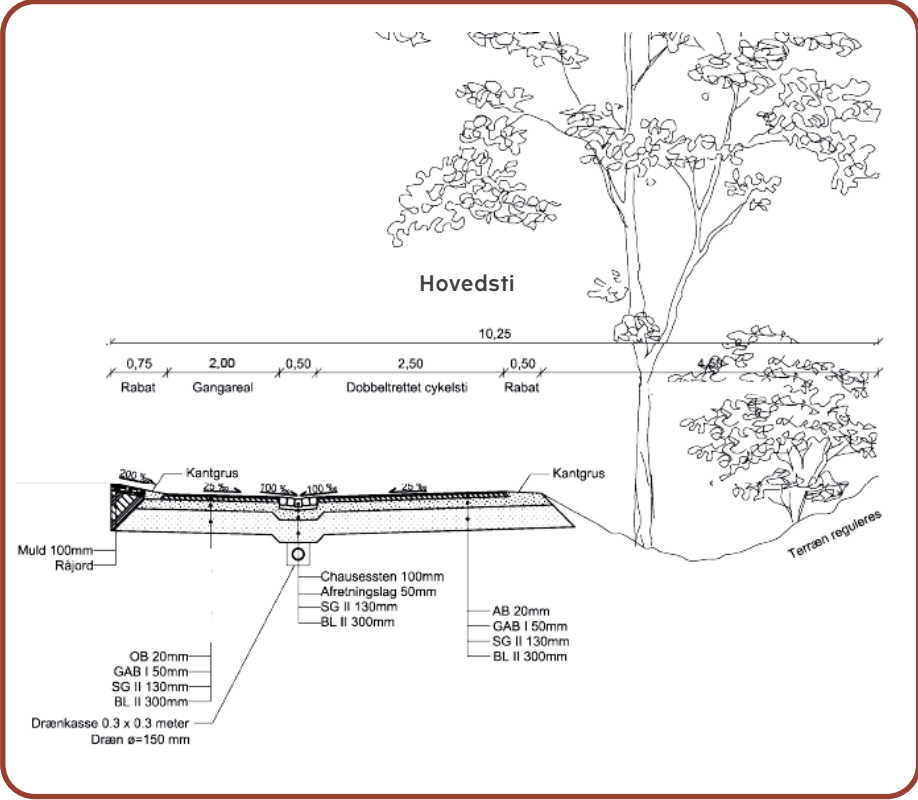


Rutenettet støtter naturligt den planmæssige vision om etablering af en rekreativ ringrute, Naturringen, omkring Hillerød.

Hovedstier
Hovedstierne er de primære stier der kobler bydelen sammen med den eksisterende by og de omkringliggende områder. Dertil skal hovedstierne sikre et sammenhængende net der binder kvartererne sammen internt i Favrholt.

Stierne dimensioneres som trafikstier med fokus på at cyklister skal have høj fremkommelighed. Hovedstier er kendetegnet ved direkte linjeføringer med fokus på komfort og fremkommelighed for cyklister. Stierne er indrettet med god tilgængelighed og er belyste.

Tværsnit af hovedsti



Alle hovedstier i eget trace er indrettet som brede delte stier med separat gangareal og dobbeltrettet cykelsti. Hovedstier langs med stamveje er som udgangspunkt enkeltrettede stier med separat fortov langs med vejen.

Langs med Overdrevsvejen er planlagt en supercykelsti i overensstemmelse med Fingerplanen. Supercykelstien skal dimensioneres i henhold til anbefalingerne i vejreglerne.

Rekreative stier
Hovedstinettet komplementeres med et mere tætmasket net af rekreative stier. Rekreative stier har en grusbelægning og er i mindre grad

fokuseret på det effektive og i højere grad rettet mod at indbyde til rekreative ture for både gående og cyklende. Linjeføringen kan være snoet, knækket og forlagt.

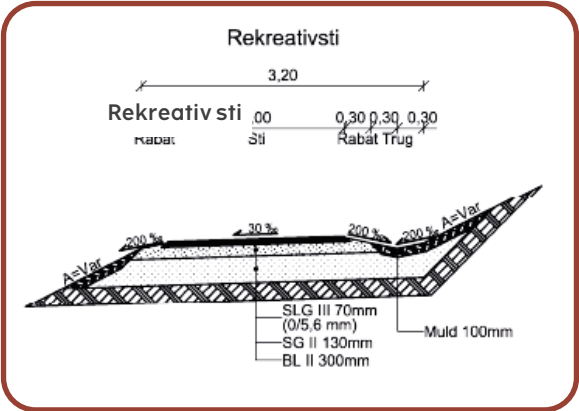
Tilrettelæggelsen af stinettet giver brugeren mulighed for vælge at bevæge sig ad "den hurtige effektive rute" eller den "rekreative landskabelige".

Aktivitetsstier
Aktivitetsstierne er lokale afstikkere der skal inspirere til bevægelse. Stierne har meget varierende belægninger fra trædæk og trædesten til muldblandet stabilgrus på trampestier, der hver især indbyder til forskellige brugergrupper.

Sikrede stikrydsninger
Flere steder i området vil stier krydse vejene. Stikrydsninger på tværs af Overdrevsvejen sker udelukkende via en tunnel eller en bro. Hele stistrukturen er bygget op med henblik på, at der ikke færdes lette trafikanter på langs eller på tværs af selve Overdrevsvejen i niveau.

Inde i området er der udpeget særlige steder, hvor stinettet krydser trafikveje i niveau, og hvor vejnettet skal udformes under hensyntagen til de krydsende lette trafikanter. Ud over de udpegede steder vil der i den videre planlægning identificeres yderligere behov for sikrede krydsninger.

Tværsnit af rekreativ sti



6.4 Vejnet

Overordnede veje

Adgang til bydelen sker fra det overordnede vejnet bestående af Overdrevsvejen, Lyngevej og Roskildevej. De overordnede veje er indrettet til at kunne afvikle store trafikmængder med en høj fremkommelighed.

Det østlige kryds på Overdrevsvejen har fire krydsben og skaber forbindelse til Hestehaven og den nye Favrholm Station, samt Nyt Hospital Nordsjælland og Favrhøj. Det vestlige kryds på Overdrevsvejen har tre krydsben og skaber forbindelse til Nyt Hospital Nordsjælland og Favrholm Erhvervspark. Krydset er forberedt til at det kan udvides med et krydsben mod syd til stadionkvarteret.

Kapaciteten, fremkommeligheden og sikker trafikafvikling skal sikres opretholdt ved udvikling af hver enkelt område ved at anlægge kryds i takt med at området udvikles. Det er vigtigt for den regionale trafik, at Overdrevsvejen ikke over en kort strækning belastes med lokal biltrafik.

I den videre planlægning skal effekten af og mulighederne for arealreservation til en vej mellem Milnersvej og Nyt Hospital Nordsjælland undersøges. Dette med henblik på at kunne aflaste øvrige vejnet i Hillerød samt senere at kunne etablere en direkte busforbindelse mellem Favrholm og Hillerød By. Placering af arealreservationen skal tage størst muligt hensyn til de beskyttede naturarealer med mose.

Det interne vejnet

Vejnettet i bydelen er klassificeret i trafikveje og lokalveje. Det interne vejnet i bydelen er ud fra en landskabelig tilgang bygget op omkring stamveje og sekundære forbindelsesveje. Det interne vejnet udformes med fokus på trafiksikkerhed og derfor med en dimensionerende hastighed på maksimalt 40 km/t. Det skal tilstræbes at veje bliver selvforklarende, så hastigheden i tilstrækkeligt omfang styres af vejens udformning og indretning.

Stamveje

Stamvejene er bykvarterernes rygrad, der forbinder lokalvejene i storparcellerne med det eksisterende vejnet. Stamvejene er individuelt udformet, så trafikanlæg og landskabsrum afspejler byfingrenes funktion og forskellighed.

Forbindelsesveje

Forbindelsesvejenes funktion er at koble stamvejene sammen med de overordnede veje. Derudover har forbindelsesvejene en funktion med at koble stamvejene sammen med hinanden, hvor det trafikalt er hensigtsmæssigt. Forbindelsesvejene dimensioneres til den trafikale funktion.

Lokalveje

Trafikafviklingen på storparceller sker på et vejnet, der er tilpasset den lokale anvendelsesform. Vejnettet dimensioneres til lav hastighed på maksimalt 40 km/t med fokus på trafiksikkerhed og tryghed for alle.

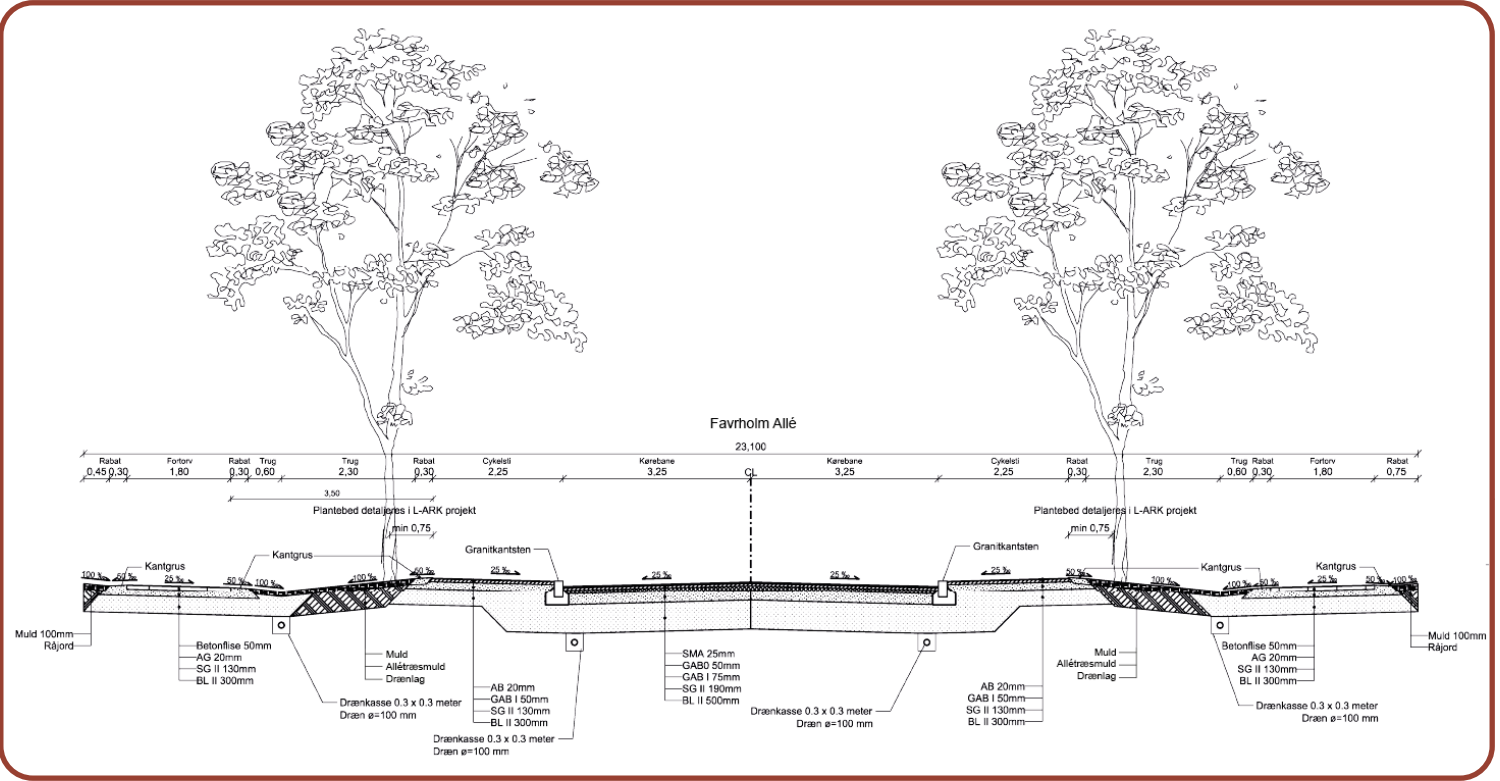
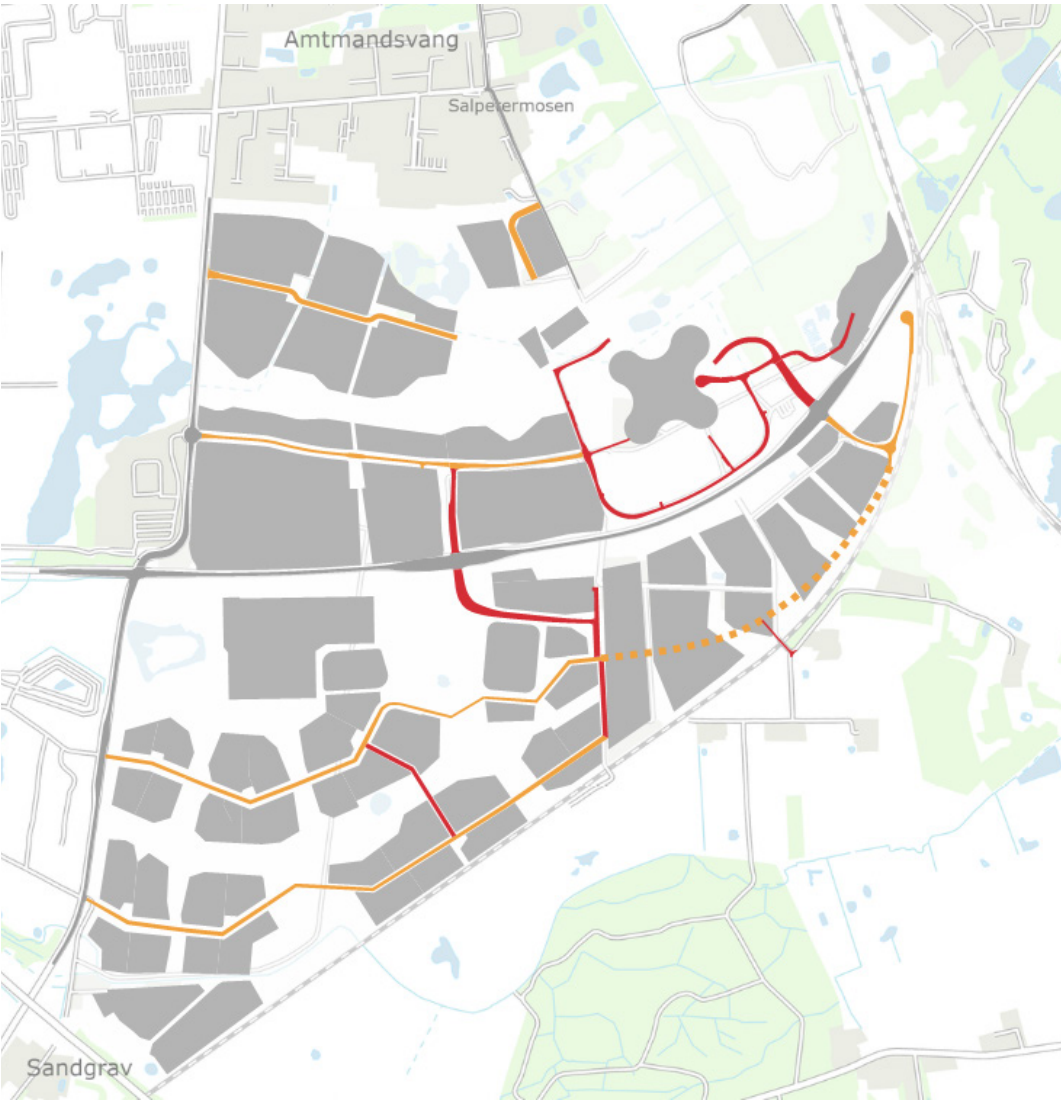
Trafikdæpende foranstaltninger

Sving og forsætninger af vejforløbet på bydelens stamveje skal bidrage til at holde den kørte hastighed nede i bydelen. Gennemgående interne veje, der i hver ende er forbundet med det overordnede vejnet, har en linjeføring så smutveje så vidt muligt undgås. Samtidig giver flere tilslutninger en mere smidig afvikling af trafik ind og ud af området.

Vejnettet syd for Overdrevsvejen bliver sammenhængende for at tilgodese den interne lokale trafik, men vejnettet skal udformes, så utilsigtet gennemfartstrafik undgås.

Vejtyper i Favrholm

- Stamveje
- Forbindelsesveje
- Andre



Tværsnit af stamvejen Favrholm Allé

6.5

Parkering, tilgængelighed og ejerforhold

Parkering

Parkering skal som udgangspunkt foretages på egen grund. Ved udvikling af den enkelte storparcel kan det vise sig hensigtsmæssigt at udlægge "øer" til parkering i lokalområderne. Langs stamveje og øvrige veje kan der lejlighedsvis være lommer til parkering og kun i et omfang der ikke reducerer vejtræernes antal eller vækstvilkår.

I området etableres større parkeringsarealer ved Nyt Hospital Nordsjælland, centrale P-huse i stadionkvarteret og en pendler-parkeringsplads på terræn ved Favrholt Station. Med henblik på at begrænse parkeringsarealerne i bydelen skal der i udvikling af hvert område afsøges muligheden for dobbeltudnyttelse af parkering ved hensigtsmæssig fordeling af arealanvendelse, samt placering af parkering og funktioner i forhold til området som helhed såvel som det enkelte udviklingsområde.

Antallet af parkeringspladser der skal anlægges og udlægges er fastlagt i kommuneplanen for Hillerød.

Tilgængelighed

Et universelt design er til gavn for alle mennesker. Personer med funktionsnedsættelse vil opleve det som et handicap når de møder barrierer i det omgivende miljø. Veje, fortove, stier og pladser designs universelt med

et mål om ikke at skabe unødige barrierer mellem hjemmet og arbejdspladsen, institutionen, indkøb eller andre mål, så personer med funktionsnedsættelse ikke oplever det som et handicap ved færdsel i Favrholt.

Alle projekter i Favrholt vil være underlagt krav om tilgængelighedsrevision.

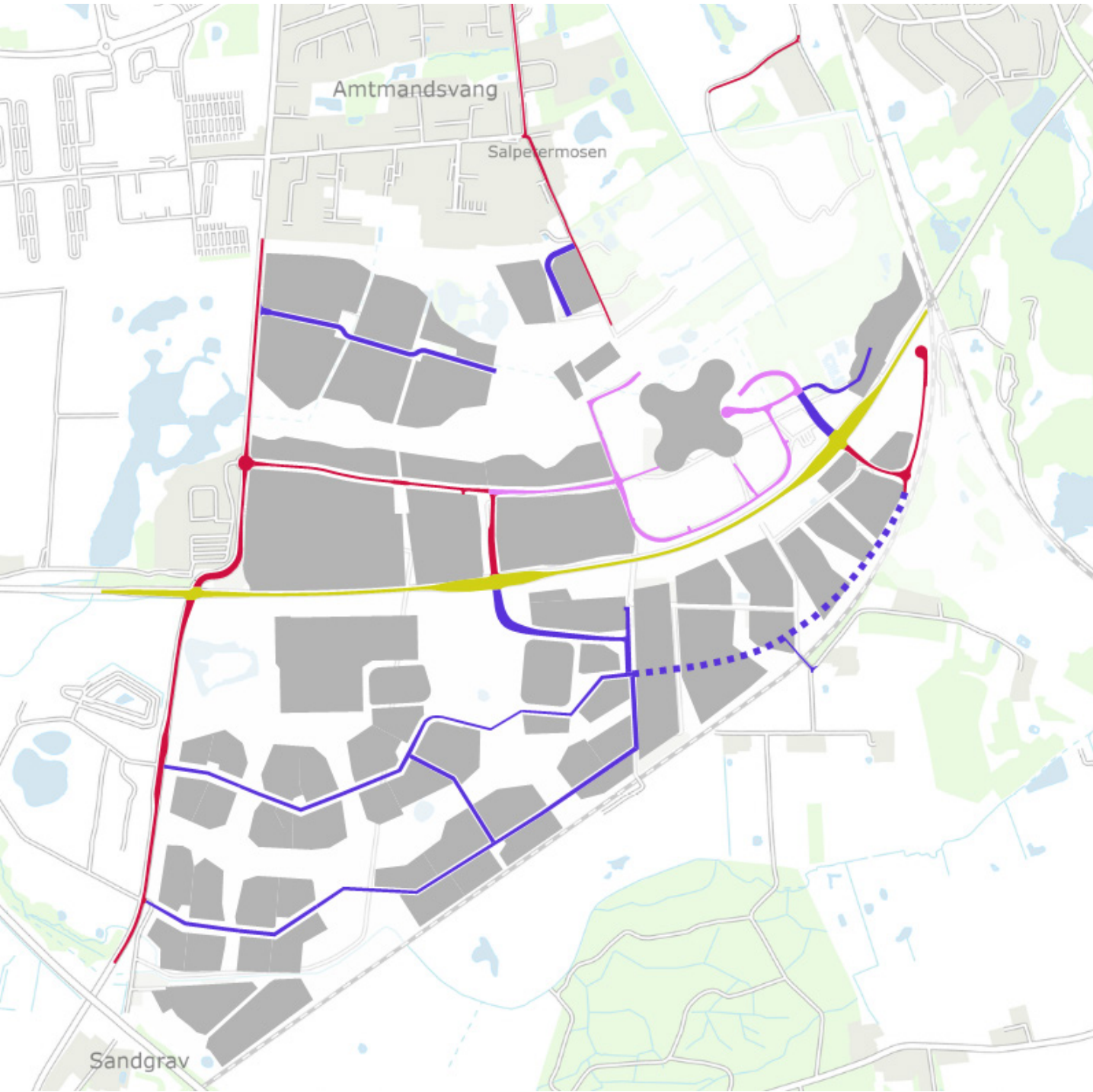
Vej- og stistatus

Status for veje og stier bliver fastlagt ud fra bl.a. funktion og brugere, og har betydning for hvem der har vedligeholdelsespligten. Den forventede status for veje er angivet på figuren.

For stier vil gælde at hovedstier er offentlige stier, mens rekreative stier og aktivitetsstier vil være private fællesstier.

Særskilt for Region Hovedstadens arealer ved Nyt Hospital Nordsjælland gælder at veje og stier er private.

Hvis der i forbindelse med privat byudvikling etableres Stats- og Kommuneveje og -stier skal disse overdrages til vejmyndigheden ved en afleveringsforretning, og skal udmatrikuleres som offentligt vej- eller stiareal. Det udmatrikulerede areal skal omfatte rabatter, skråningsanlæg m.v.



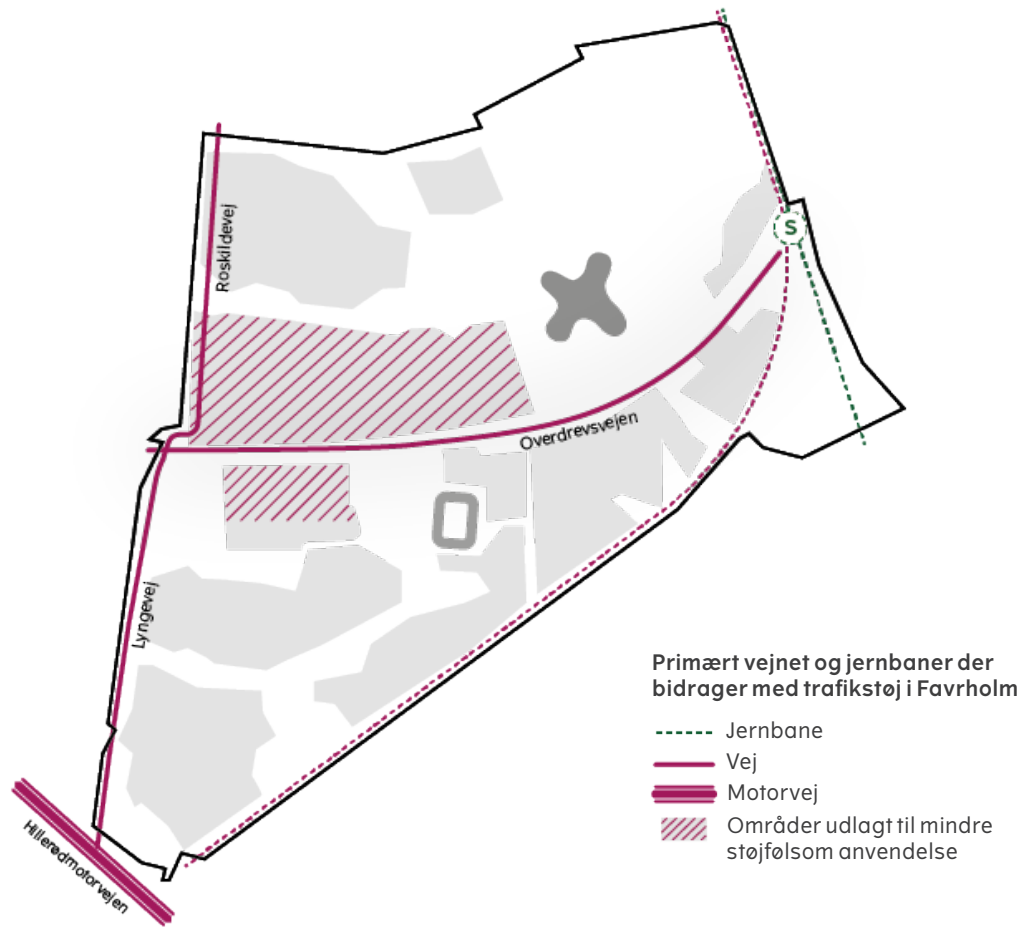
Vejstatus

- Parkeringsarealer
- Kommunale veje
- Privat fællesvej
- Private veje
- Statsveje

6.6 Støj

Byudviklingen vil medføre øget trafik på vejnettet. Stigningen i biltrafik skyldes trafik til og fra hospitalet, stationen, Klima- og Miljøpark Solrødgård og trafik til og fra de nye bolig- og erhvervsområder. Den øgede trafikmængde vil medføre en øget støjbelastning fra det primære vejnet på byudviklingsområderne. Lokalbanen og S-banen kan også bidrage med støj på de tilstødende arealer. Når områderne udvikles og funktioner i bykvarterne placeres, skal der derfor være fokus på trafikstøjsbelastningen, og at der kan være behov for støjreducerende tiltag.

Tiltag mod trafikstøj kan udformes forskelligt, og omfanget afhænger blandt andet af byanvendelsesform og terræn. Inden for de forskellige områder kan arealer med mindre støjfølsom anvendelse placeres tættest på veje, og bygninger uden støjfølsom anvendelse kan nogle steder bruges som støjafskærmning for bagvedliggende arealer. Hvor der er tilstrækkelig plads kan der etableres grønne organisk formede støjvolde, der også kan udnyttes rekreativt. Steder hvor mindre pladskrævende anlæg er nødvendige, kan der opføres støjskærme.



6.7 Forsyningsinfrastruktur

I størstedelen af Favrholm er der i dag marker og enkeltliggende ejendomme. Der skal derfor etableres helt nye forsyningsnet til den fremtidige bydel. I takt med at de enkelte områder udvikles vil Hillerød Forsyning etablere forsyningsnet for drikkevand, spildevand og regnvand. De overordnede ledningsnet bliver placeret i og langs vejene i området.

Derudover etablerer Hillerød Forsyning en energicentral, der kan leverer fjernkøling til Nyt Hospital Nordsjælland og andre virksomheder i området.

Hillerød Kommune har udarbejdet en strategisk energiplan for Favrholm. Den strategiske energiplan indikerer at det vil være samfundsøkonomisk og miljømæssigt fordelagtigt at etablere et nyt net og forsyne hele Favrholm med fjernvarme. Før Hillerød Forsyning kan etablere fjernvarmenet og levere varme til et delområde, skal der laves og godkendes et varmeprojekt for området. For at blive tilsluttet både fjernvarme og de øvrige forsyningsformer, er det derfor vigtigt at udviklere koordinerer med Hillerød Forsyning.

The background is a solid teal color. It features two large, overlapping circles. The circle on the left is a lighter shade of teal, while the circle on the right is a darker shade. The text is positioned within the darker circle on the right side.

7.0

De enkelte kvarterer

7.1

Delområder og kvarterer

Favrholms 3 delområder er underopdelt i 7 bykvarterer, samt Favrholm Station.

Det østlige delområde:

- Favrholm Station
- Hospitalskvarteret
- Favrhøjkvarteret
- Hestehavekvarteret

Det nordvestlige delområde:

- Generationernes Kvarter
- Favrholm erhvervspark

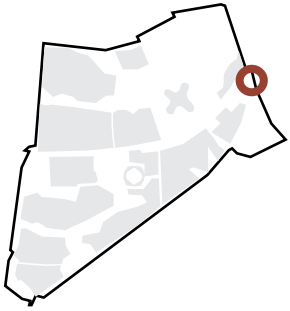
Det sydøstlige delområde:

- Stadionkvarteret
- Brødeskov erhvervspark

Dertil kommer perspektivarealerne for evt. senere byudvikling henholdsvis nord for Favrhøj og syd for Favrholm Station.

De enkelte kvarterer er på forskellige stadier i deres udvikling. Beskrivelserne af kvarterne varierer derfor i form og detaljeringsgrad.





7.2 Favrholm Station

En ny kombineret S-togs- og lokalbanestation bliver opført i den nye bydel, hvor Overdrevsvejen krydser under banerne. Den nye station vil således ikke blot blive en unik transportmulighed for sygehuspersonale, patienter, besøgende til hospitalet og områdets pendlere, men vil forbedre togbetjeningen af hele området og være et naturligt knudepunkt for lokalbanen og S-banen. Der vil køre S-tog hvert 10. minut i begge retninger, og Frederiksværkbanen vil stoppe 3 gange i timen i hver retning.

Samtidig arbejdes der på at ombygge lokalbanens spor på Hillerød station således, at der skabes direkte forbindelse fra alle lokalbanerne i Nordsjælland til det nye hospital og med højere frekvens for lokalbanetog. Ombygningen af Hillerød Station vil også skabe kapacitet til, at Holtelinjen kan forlænges til Hillerød. Det vil gøre det muligt at opnå 5 minutters drift på S-toget.

Stationen vil dermed hjælpe til at samle S-tog og lokalbanen, så togbetjeningen og sammenhængen mellem København og Nordsjælland bliver forbedret markant. Stationen vil samtidig blive pendlerstation for trafik mod København, og er dermed et led i en bedre banebetjening af både Hillerød og Nordsjælland.

Favrholm station bygges på bar mark men under hensyntagen til at der vil komme en ny bydel og lægge sig op ad stationen. Der er i den overordnede disponering af arealet taget hensyn hertil, idet der bevidst er arbejdet med en markant grøn struktur af store træer der kan være med til at danne overgang mellem stationen og byen samt virke skalaformidlende. I et samarbejde mellem Banedanmark, Lokalbanen, Region Hovedstaden, Hillerød Forsyning og Hillerød Kommune har parterne udarbejdet projekter som perronanlæg, to indre forpladser, en mindre østlig forplads, afvandingsbassin samt en vestlig forplads med faciliteter til betjening af busser, taxi og afsætning.

For at sikre pendlerne optimale vilkår etableres der 450 pendlerparkeringspladser centralt ved den nye station. Derudover etableres

ca. 380 cykelstativer. Endvidere etableres en stibro som forbinder de to sider af Overdrevsvejen og sammen med stisystemet skaber sammenhængen mellem station og hospital, byudviklingsområde og Hillerød generelt for grøn transport.

Der etableres et åbent regnvandsbassin som også har et permanent vandspejl. Søen vil på sigt kunne indgå i den fremtidige bebyggelses friarealer og dermed får den også en rekreativ funktion i den nye bydel.

Den store asfalterede parkeringsplads kan, når der ikke holder biler kunne anvendes som lokalt opholdsareal, til afholdelse af loppe-markeder etc. Selve forpladsarealet indrettes med mange opholdsmuligheder, klinker og en lund af træer. Der anvendes klinker som belægningsvalg på alle forpladsområderne for derved at binde dem sammen og opnå en samlet helhed.

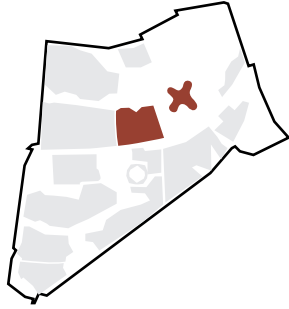
Pladsen vil indgå i Favrholm som en lokal bydelsplads. Der plantes samlet set flere end 100 træer. De primære træer er eg som danner de overordnede linjer og vægge. Robinier danner det lette, og når de blomstrer, også meget velduftende løvtag på forpladsen, mens det er fuglekirsebær som benyttes på parkeringspladsen. Her er valgt en sort som ikke får bær, der sviner på de parkerede biler.

Materialevalget på Favrholm station er valgt ud fra et ønske om høj kvalitet, der patinerer med ynde og som er robust. De tre forpladser er befæstet med hårdtbrændte klinker som har en meget høj levetid på over 100 år. Der anvendes træ som beklædning på cykeloverdækning og bænke på den vestlige forplads. Træerne vil være medvirkende til at opsamle CO₂, sænke temperaturen lokalt og tilbageholde regnvand. Der udover er træerne medvirkende til at skabe øget diversitet som levested for insekter og fugle.

Området er omfattet af Lokalplan 458 for Favrholm Station og beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde FH.T.1 - Favrholm, ny S-togsstation.

Området er udlagt til teknisk anlæg, parkeringsanlæg og trafikterminal.





7.3 Hospitalskvarteret

Nyt Hospital Nordsjælland opføres på en 300.000 m² stor grund nord for Overdrevsvejen, tæt på den kommende station. Området er udlagt til offentlige formål, nærrekreativt område og sundhedsinstitutioner.

Som Favrholms absolut største enkeltstående bygning og største arbejdsplads, vil hospitalet såvel visuelt som funktionelt komme til at fremstå som et omdrejningspunkt i bydelen. Byggeriet er tegnet af det schweiziske arkitektfirma Herzog & de Meuron i samarbejde med danske Vilhelm Lauritzen Arkitekter. De har udviklet en arkitektonisk unik hovedbygning med en karakteristisk organisk form, som sætter en høj standard for den arkitektoniske kvalitet i Favrholm.

De mange med dagligt ærinde på hospitalet vil være med til at skabe liv i området mellem hospitalet og stationen. Netop placeringen af hospitalet tæt ved den kommende station betyder, at et stort antal ansatte, patienter og besøgende i øvrigt vil benytte den kollektive transport til og fra hospitalet. Der bliver derfor, med anlægget af en stiforbindelse fra stationen over Overdrevsvejen, gennem Favrhøj til hospitalet, sikres en god og direkte rute for gående og cyklende. Tilsvarende sikrer nye stiforbindelser gode forbindelser for gående og cyklende mellem Hillerød by og det nye hospital.

Område til hospitalsudvidelse

Umiddelbart vest for hospitalet har regionen reserveret plads til udvidelser hvis fx psykiatrien skal flyttes til bydelen. Området er udlagt til offentlige formål og sundhedsinstitutioner, hospital, psykiatri, tekniske anlæg nødvendige for disse og rekreativt grønt område.

Der vil blive fastsat særlige retningslinjer der kan sikre at der bliver opført byggeri af en høj arkitektonisk kvalitet. Retningslinjerne skal sikre at byggeri i rammeområdet udformes med respekt for den centrale placering i Favrholm med naboskabet til Nyt Hospital Nordsjællands hovedbygning, nærheden til bydelens grønne områder, til Overdrevsvejen og områdets hovedindfaldsvej.

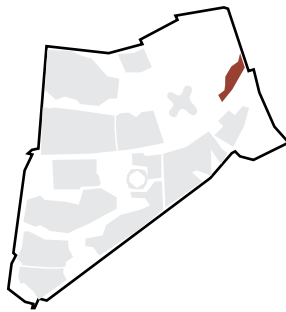
Området er delvist stationsnært. Der kan opføres op til 92.511 etagemeter i op til 3 etagers / 15 meters højde. I en zone på 250 meter fra Overdrevsvejen kan der etableres funktioner op til miljøklasse 4. Hovedbygninger til regionale institutioner herunder psykiatri kan være miljøklasse 4 og indeholde funktioner op til miljøklasse 4 uanset lokalisering inden for rammeområdet. Øvrigt område kan indeholde funktioner i miljøklasse 1 til 2.

Eksisterende planer

Hospitalet er omfattet af Lokalplan 408 for Nyt Hospital Nordsjælland i Favrholm og ligger i kommuneplanens rammeområde FH.D.2 - Favrholm, Nyt Hospital Nordsjælland.

Området til hospitalsudvidelse er omfattet af Lokalplan 460 for erhvervsområdet i Favrholm og ligger i kommuneplanens rammeområde FH.D.3 - Favrholm, vest for hospital.





7.4 Favrhøj kvarteret

Favrhøj er placeret mellem den kommende Favrholm Station og Nyt Hospital Nordsjælland på kanten af det tilstødende §3 område med skov og mose. Området vil i fremtiden være det første møde med Favrholm for de mange mennesker, der kommer med toget og dagligt vil cykle og gå gennem området til det nye hospital.

Udgangspunktet for projektet er at udvikle et varieret og levende byområde i den nye bydel Favrholm. Gennem en relativt høj tæthed ønskes det at opnå en fortættet og levende stemning i området. Bygherre vurderer, at projektet kan rumme op til 40.500 etagemeter disponeret som en tæt bebyggelse varierende fra 3-7 etager med en samlet bebyggelsesprocent på 155.

De eksisterende landskabstræk i det tilstødende §3-område – mose og skov – trækkes helt ind i byrummene mellem bygningerne. Dette giver karakter og identitet til byrummene såvel som hele bebyggelsen og understreger visionen: I Favrhøj bor man ikke ved skoven, man bor i skoven.

For at skærme mod trafikstøjen fra Overdrevsvejen, udspændes der mellem bygningsvolumenerne mod vejen en støjskærm i samme højde som de tilstødende bygninger. støjskærmen udføres i glas med en bagvedliggende stålkonstruktion. Støjskærmen indskrives sig i skovterminologien som 'Brynet'. Den optræder således som en delvis begrønnet struktur, der afgrænser bebyggelsen mod sydøst. På den indvendige side af Brynet er det muligt at integrere lege-/klatrefaciliteter i strukturen, såvel som væksthuse er tiltænkt at aktivere Brynet.

Da Favrhøj som udgangspunkt er tænkt som en bilfri by, bliver der begrænset biltrafik på bebyggelsens langsgående forbindelsesåre, 'Skovstien'. Med de bløde trafikanter i fokus, disponeres Skovstien som et shared space, så renovation, brandredning og kørsel til opgange kan håndteres herfra. Decentralt placeres enkelte parkeringspladser for delebiler, samt handicappladser og korttidsparkering for beboere, mens den egentlige bilparkering placeres dels i et parkeringshus ved indkørslen

til Favrhøj, og dels under det centrale byrum Lysningen.

Byrummet Lysningen udgør Favrhøjs krydsningspunkt med Stationsstien, der forbinder Favrholm Station med hospitalet. Lysningen bliver et byrum, der samler flowet af mennesker mellem stationen og hospitalet med beboerne i Favrhøj. Det bliver det naturlige tyngdepunkt - både hvad dynamik og bygningstyngde angår. Dette markeres af et punkthus med tårnkarakter på 15 etager, og understreges af aktive stueetager langs byrummets kant. Her placeres de fleste af Favrhøjs indendørs fællesfaciliteter såsom fælleskøkken, aktivitetsrum, kontorfællesskab / hjemmearbejdspladser og andre deleordninger. Hvis der findes kommercielt grundlag for det, vil det også være her, enkelte servicevirksomheder / kommercielle erhverv, eksternt orienterede funktioner og/eller café placeres.

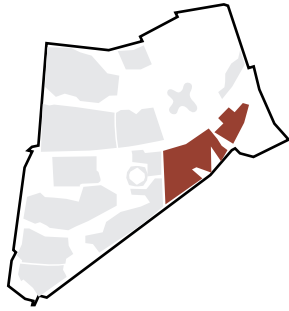
Det vil således være omkring dette centrale byrum at Favrhøj kobler sig på og forstærker Favrholms byliv og gør bydelen tryk og indbydende at færdes i. Bebyggelsens homogene og identitetsfyldte arkitektur søger at forstærke de stedsbundne kvaliteter i landskabet og den omgivende natur. Projektets ambition er således at understrege, iscenesætte og give adgang til – ikke alene for bebyggelsens beboere, men for alle der færdes i Favrholm – natur, skov og mose omkring Favrhøj.

Området omfatter kommuneplanens rammeområde FH.C.1 Favrholm, nord for station.

Området er udlagt til centerområde med mulighed for etageboliger, kontor, kulturelle og sociale formål, liberale erhverv, hotel- og conferencecenter, restauranter/cafeer, offentlig og privat service samt andre ikke genegivende erhverv som naturligt kan indpasses i området.



Illustrationer fra startrededegørelse Favrholm Stationsområde maj 2021



7.5 Hestehavekvarteret

Hestehavekvarteret er et blandet byområde tæt ved Favrholm station og har derfor forholdsvis høj bebyggeshøjde og tæthed. Området er stationsnært kerneområde og stationsnært område. Hestehavekvarteret er omfattet af to rammeområder i kommuneplanen. Den østlige del er omfattet af ramme FH.C.2 Favrholm, syd for station og den vestlige del er omfattet af ramme FH.C.2 Hestehaveområdet.

Kvarteret er udlagt til centerområde, med mulighed for boliger, kontorer, og offentlig og privat service. I den østlige del er der også mulighed for at etablere butikker (lokalcenter).

Den østlige del er udlagt til etagebebyggelse, 3-6 etager, med mulighed for et enkelt punkt-hus på 15 etager. Den vestlige del er udlagt til blandet tæt-lav boliger (op til 3 etager) og etagebebyggelse (3-6 etager).

Inden for området ligger Hillerød Kraftvarmeværk, som går ud af drift med udgangen af 2022. I helhedsplanen fra 2014 er kraftværksbygningen forudsat fjernet inden området byudvikles, men Hillerød Forsyning ønsker nu at indrette energicentral i en del af bygningen, samt bibeholde fjernvarmepumpecentralen i bygningen, så den også i fremtiden vil være et knudepunkt for fjernvarmenettet i Hillerød. Hvis bygningen skal bevares samtidig med, at byrådets plan om et tæt attraktivt bykvarter skal kunne realiseres, er det afgørende, at der senest i forbindelse med byudvikling af ejendommen sker en væsentlig bearbejdning af bygningen både i forhold til funktion og udseende. Hillerød Forsyning har på den baggrund udarbejdet en hensigtserklæring om hvordan bygningen og dens omgivelser kan bearbejdes så den kan indgå som en attraktiv del af bykvarteret. Helhedsplan 2022 åbner derfor mulighed for at bevare bygningen i bearbejdet form, som en integreret del af den nye by. Hillerød Forsynings hensigtserklæring vil ligge til grund for en kommende lokalplan for byudviklingen af området.

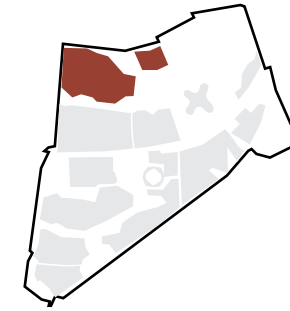
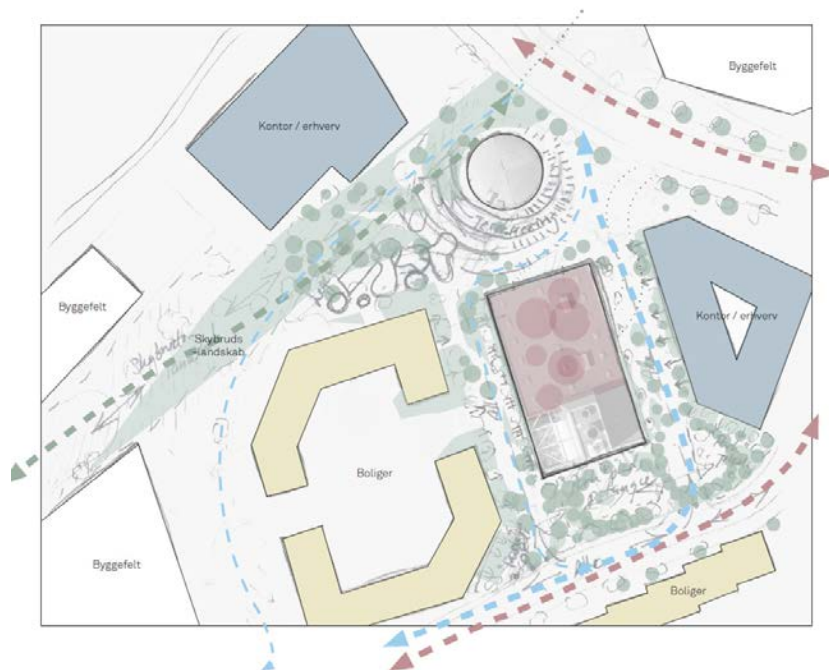
Som grundlag for udarbejdelsen af lokalplaner indenfor området skal der ske en konkretisering af helhedsplanens bebyggelsesstruktur, byrums/landskabsstruktur (herunder

regnvandshåndtering/klimasikring) og infrastruktur, for det samlede rammeområde, evt. i form af en rammelokalplan. Konkretiseringen skal også indeholde arkitektoniske retningslinjer for det fremtidige byggeri, herunder sikre variation i bebyggelsens anvendelser (boliger og andre anvendelser) og etageantal. Hvis der planlægges for et tårnhus skal der stilles præcise krav til facadernes udformning, materialevalg og farvevalg. Et tårnhus vil fremstå meget synligt i landskab og bydel, og vigtigheden af det arkitektoniske valg der træffes skal være kendt for offentligheden.

Der skal desuden redegøres for, hvordan der kan skabes adgang til og råderet over områdets grønne fælles rekreative arealer, herunder hvordan afledning af overfladevand på bydelsniveau sikres. I Favrholm skal landskabet i området udformes så det kan tilbageholde vandet fra det nye byområde i situationer med ekstremregn.

Når området byudvikles skal Hestehavens eksisterende tilkobling til adgangsvejen til stationen (nær Overdrevsvejen) erstattes af en tilkobling til rundkørslen på adgangsvejen til stationen. Der skal desuden etableres en attraktiv stiforbindelse fra Favrholm station, gennem Hestehavekvarteret til stadion i stadionkvarteret umiddelbart vest for Hestehavekvarteret.

Illustration fra Hillerød Forsynings hensigtserklæring der illustrerer én af mange mulige bearbejdninger af kraftværksbygning, byrum og fremtidig omgivende bebyggelse.



7.6 Generationernes kvarter

Den nordlige del af Favrholm er udlagt til byggeri i 1-3 etager (etage-, tæt-lav og åben-lav boligområde med mulighed for også at have offentlige formål som plejehjem, daginstitution, undervisning og kulturhus). Der har også været udtrykt ønske om en kirke i Favrholm og Generationernes Kvarter er en mulig placering. Området afgrænses mod syd af en større landskabsfælle.

Kvarteret tager navn efter arbejdstitlen for kommunens byggeprojekt i den vestlige del af området. Byggeriet planlægges som en nyskabende kombination af plejehjem, daginstitution og fælleszoner både ude og inde, som både skal være fælles for de to institutioner og for det omgivende boligkvarter. Der er også tanker om seniorboliger / seniorbofællesskab i området som også skal have en tilknytning til byggeriet. Byggeriet gør dermed op med en velfærdsarkitektur, hvor man bygger i "siloer" til de enkelte grupper: ældre for sig, børn for sig og kultur- og fritidsbrugere for sig. I stedet vil byggeriet skabe gode og fleksible rammer, der kan være med til fremme møder og fællesskaber på tværs af grupperne. Byggeriet placeres så det relaterer til den vestlige kvartersplads i kvarteret.

Kvarteret er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelse FH.B.1 Favrholm, øst for Roskildevej. Der er mulighed for at lave åben-lav og tæt-lav bebyggelse. (Omfang af etagebebyggelse, herunder balancen i forhold

til andre bebyggelsestyper, vil blive fastlagt i lokalplan og kommuneplantillæg.)

Der er mulighed for at lave åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom er 30 for åben-lav, 40 for tæt-lav og 50 for offentlige formål. I forbindelse med lokalplanlægningen kan der evt. fastsættes en højere bebyggelsesprocent:

- hvis bygningernes grundarealforbrug ("fodafttryk") begrænses,
- hvis fælles friarealer (herunder de grønne fælles rekreative arealer der er udlagt i helhedsplanen), kan erstatte dele af de enkelte grundens friarealbehov, eller
- hvis parkering placeres helt eller delvist i kælder eller p-hus

Området er delvist stationsnært. Senest i forbindelse med lokalplanlægningen vil afgrænsning og bestemmelser for det stationsnære område blive konkretiseret i kommuneplanen. Som grundlag for udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplaner skal der ske en konkretisering af helhedsplanens bebyggelsesstruktur, byrums/landskabsstruktur (herunder regnvandshåndtering/klimasikring) og infrastruktur, for det samlede rammeområde, evt. i form af en rammelokalplan.

Konkretiseringen skal også indeholde arkitektoniske retningslinjer for det fremtidige byggeri, herunder sikre variation i boligtyper (åben-lav og tæt-lav) og etageantal. Der skal desuden redegøres for, hvordan der kan skabes adgang til og råderet over rammeområdets grønne fælles rekreative arealer, herunder hvordan afledning af overfladevand på bydelsniveau sikres.

Der skal redegøres for, at placeringen af boligområder i området ud mod Roskildevej kan realiseres under hensyntagen til krav om at erhvervsaktiviteterne på naboerhvervsområderne kan opretholdes af overholdelse og at de vejledende støjrgrænser for trafikstøj (Roskildevej) kan overholdes.

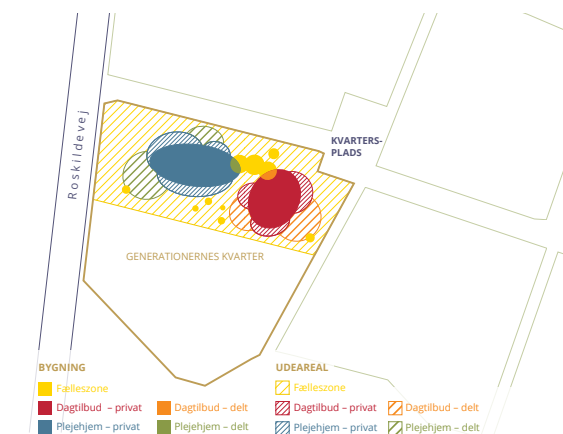
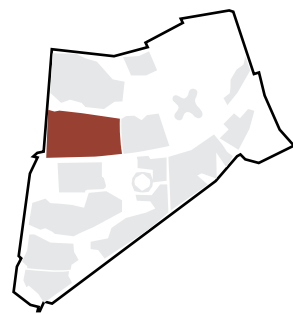


Illustration fra "Generationernes Kvarter – forundersøgelse og visionsgrundlag"



7.7 Favrholm Erhvervspark

Favrholm Erhvervspark er et nyt moderne velbeliggende erhvervskvarter ved Overdrevsvejen, mellem den oprindelige gård Favrholm (nu Novos Favrholm Campus) og Nyt Hospital Nordsjælland.

Der er udarbejdet lokalplan for området: Lokalplan 460 for erhvervsområdet i Favrholm. Erhvervsparken planlægges primært til virksomheder inden for life science, miljø og IT med udvikling og produktion. Inden for området kan der opføres bebyggelse med et maksimalt etageantal på 3 og maksimal bygningshøjde på 15 meter, dog for nogle områder 22 meter.

Virksomheder inden for miljøklasse 1-5 kan etableres i området. Dog er det intentionen, at virksomheder af højere miljøklasse fortrinsvist placeres mod Overdrevsvejen og virksomheder med lavere miljøklasser placeres ind mod landskabskilen. Dette er for at sikre, at der ikke opstår gener for de kommende boliger nord for lokalplanområdet.

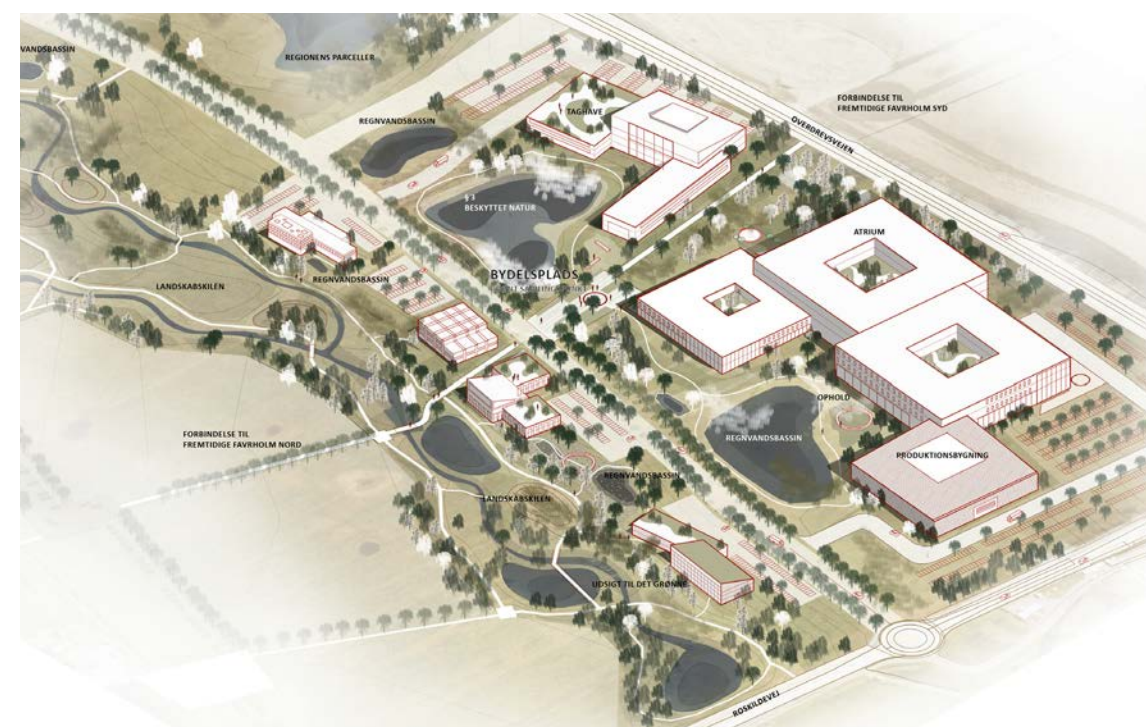
En ny stamvej (Favrholm Allé) etableres gennem området fra Roskildevej til hospitalet og med adgang til denne fra Overdrevsvejen. Derudover vil vejen fungere som sekundær ambulancevej til Nyt Hospital Nordsjælland. Af hensyn til både tryghed og sikkerhed anlægges enkeltrettede cykelstier og fortove i begge sider af vejen. Den gennemgående stamvej er navngivet Favrholm allé.

Lokalplanen vil, sammen med kommende udbudsmateriale, danne grundlag for de konkrete projekter. Projekter for arealerne til erhverv vil blive udformet af fremtidige ejere af parcellerne efter udbud af arealerne. I forbindelse med forberedelse af udbud af erhvervsgrundene har kommunen fastsat en række vurderingskriterier for arkitektur, landskabsarkitektur og bykvalitet. Kriterierne er i store træk indeholdt i lokalplanen og helhedsplanens generelle 10 (+1) kvalitetsmål, men følgende kriterier indeholder enkelte detaljer af specifik betydning for erhvervsparken:

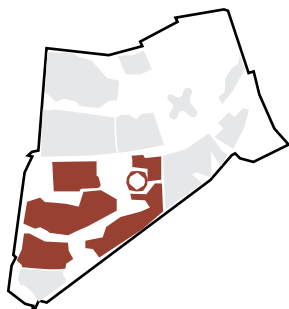
- Skab et moderne arkitektonisk udtryk i bygninger og friarealer, der lever op til det niveau, som er lagt i området med Nyt Hospital Nordsjælland, Favrholm Campus, Novo Nordisk, Foss, Fujifilm og Ellab.
- Nytænk fællesskaber. Allerhelst grænsebrydende, på tværs af traditionelle opdelinger i eksempelvis anvendelser, bruger- og aldersgrupper. Skab indendørs og udendørs faciliteter som permanent eller lejlighedsvist kan anvendes af flere virksomheder eller bydelen generelt, gerne i tilknytning til kvarterspladsen, som kan indrettes til frokostaktiviteter og siddepladser.

I den vestlige del af området ligger eksisterende bebyggelse bestående af fire tidligere beboelsesejendomme, samt et tidligere fjerkræslagteri med modernistisk industripræg. Alle bygninger står i dag tomme. Sidstnævnte har frem til 1994 fungeret som forsøgsfjerkræslagteri under de statslige forsøgsgårde og har senest været benyttet til bl.a. kulturformål. Det er kommunens vurdering, at bygningerne overordnet set fremstår i ringe forfatning. Det vil være op til de bydende, om den eksisterende bygningsmasse kan genanvendes og integreres i evt. kommende anvendelse af området.

Området indeholder 2 naturbeskyttede søer. For at sikre forbindelse for dyrelivet mellem søerne og landskabskilerne etableres der en grøn korridor gennem erhvervsparcellerne og en paddetunnel under stamvejen Favrholm Allé.



Illustrationer fra Lokalplan 460 for erhvervsområdet i Favrholm



7.8 Stadionkvarteret

Stadionkvarteret er et større område i den sydvestlige del af Favrholm, med en ny type bystruktur, hvor sport og events er en integreret del af kvarterets hverdagsliv. Ønsket er at Stadionkvarteret bliver et unikt udviklingsprojekt med innovative by-, sports- og læringsmiljøer, der blander natur, by, bevægelse, sundhed og en ny grøn og bæredygtig livsstil. I realiseringen af området arbejdes der med hvordan byliv og fællesskaber kan styrkes ved at samtænke funktioner og brug, på tværs af områder, bygninger og pladser.

Centralt i kvarteret etableres et fodboldstadion og et fodboldakademi til trænings- og uddannelsesfaciliteter for fodbold på højt niveau samt tilknyttede funktioner som klinik og hotel. Den østlige del af stadionkvarteret er stationsnært og bydelspladsen ved stadion placeres så den ligger inden for det stationsnære område. Ligeledes i den centrale del af kvarteret planlægges 1-2 dagligvarebutikker og en daginstitution og der er reserveret plads til en skole. Der har også været udtrykt ønske om en kirke i Favrholm og Stadionkvarteret er en mulig placering, afhængigt af det videre arbejde med dispositionsforslag og integrationsproces.

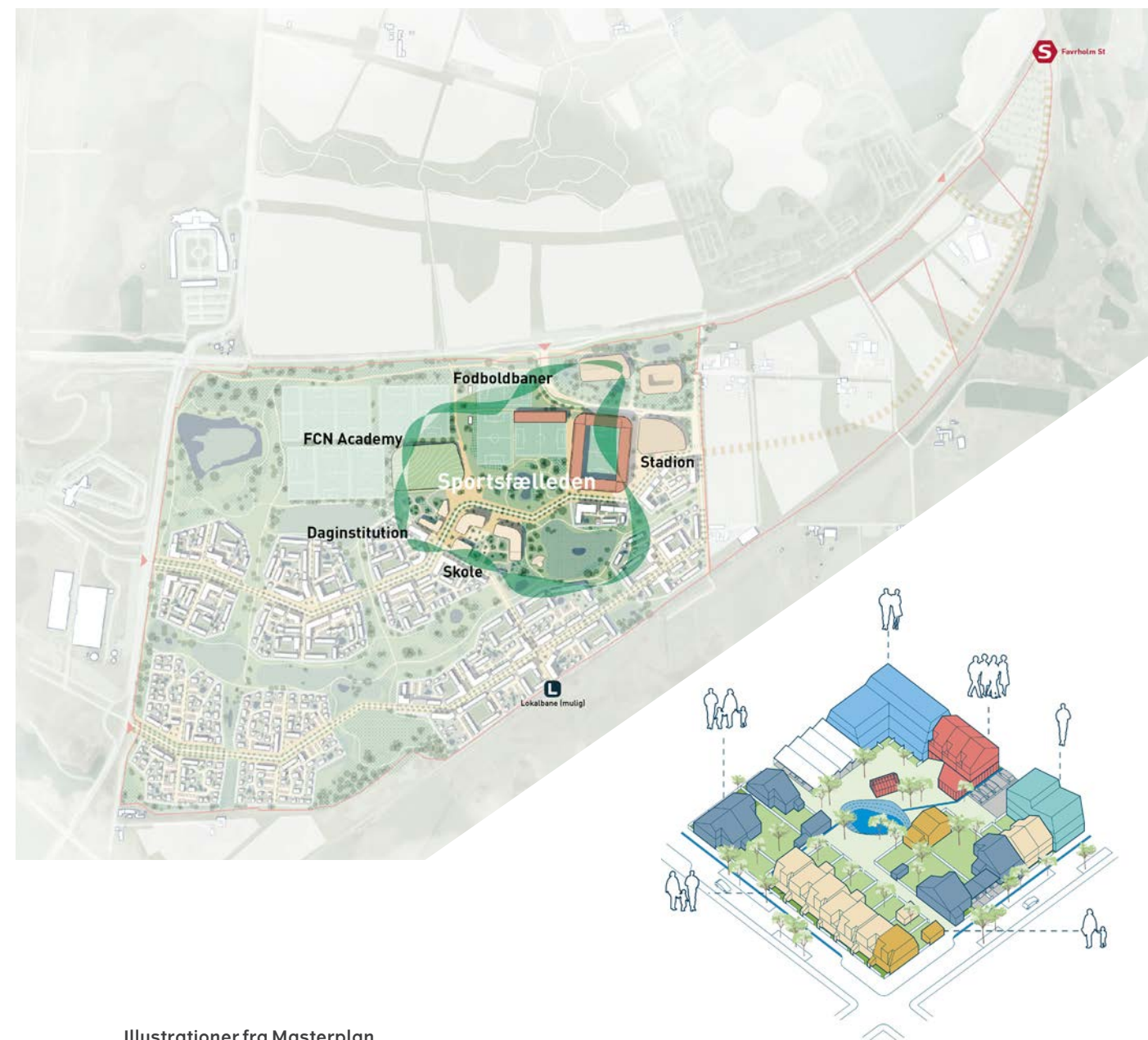
Kvarteret rummer også en stor mængde boliger, fordelt på 3 forskellige typer af storparceller som alle sammensættes af forskellige boligtyper og forskellig tæthed. Kombinationen af forskellige typologier sikrer en mangfoldig beboersammensætning og bidrager til oplevelsen af at bo i et levende og aktivt byområde. Følgende principper for parkering anvendes alt efter bebyggelsens tæthed: Parkering på terræn, parkering i konstruktion under boligbebyggelse og parkering i centralt placerede P-huse.

Ud mod Overdrevsvejen placeres mindre støjfølsomme anvendelser i form af træningsbaner og erhvervsparceller, og fodboldbaner er placeret under stort hensyn til at undgå støj i boligområderne.

Der er indledningsvist formuleret en overordnet rammebestemmelse i kommuneplanen (rammebestemmelse FH.B.2 Favrholm, Stadionkvarteret), der udlægger størstedelen af stadionkvarteret til blandet bolig og erhverv, med åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, bydelscenter, sports- og idrætsanlæg, område til offentlige formål. Vest for dette rammeområde (længere end 2 km fra S-togslinjen) fastlægger gældende fingerplan og kommuneplan anvendelsen til særlige erhverv. Realisering af den del af stadionkvarteret der ligger udenfor 2 km-zonen forudsætter derfor en ændring af disse planer.

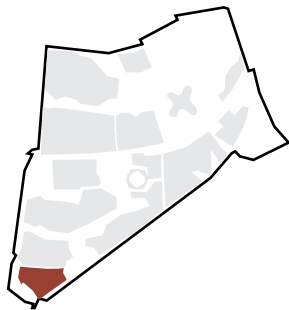
I stadionkvarteret kan etableres op til 4000 m² butiksførmål, heraf 3200m² til dagligvarebutikker og 800m² til udvalgswarebutikker. Der kan etableres mere end en dagligvarebutik i stadionkvarteret, men der er fastsat en rækkefølge for det samlede Favrholm som betyder, at butik nr. 2 i stadionkvarteret først kan etableres, når der er bygget en dagligvarebutik i lokalcenteret ved Favrholm Station (rammeområdet FH.C.2).

Man kan se og læse mere om området i masterplanen for stadionkvarteret. Masterplanen vil ligge til grund for efterfølgende dispositionsforslag og lokalplaner. I forbindelse med planlægning af området afholdes der desuden arkitektkonkurrence om stadion.



Illustrationer fra Masterplan for Stadionkvarteret.





7.9 Brødeskov Erhvervspark

Det sydvestligste hjørne i Favrholm er udlagt til erhvervspark forbeholdt særligt arealkrævende og strømforbrugende erhverv i miljøklasse 3-5 med tilhørende service-, administration-, logistik- og forsyningsfunktioner, som er nødvendige for driften.

Der kan etableres virksomheder med stort arealforbrug, funktionel sammenhæng med Klima- og Miljøpark Solrødgård, samt en relativt lav besøgsintensitet og et relativt lavt antal medarbejdere i forhold til det bebyggede areal, da området ikke er stationsnært.

Erhvervsparken er omfattet af kommuneplannens rammebestemmelse FH.E.1 – Favrholm øst for Lyngevej. Den maksimale bebyggelsesprocent er 55% af den enkelte ejendom og maksimal højde 25 m.

8.0

**Eksempler på
inspirerende
byggerier**

8.1

Eksempler på byggerier med livskraft

Som supplement til blandet by-referencerne i bystrukturkapitlet (kapitel 3) har vi her samlet gode eksempler på de enkelte "byggeklodser" som de blandede kvarterer og bebyggelser kan bygges op af, hhv. etage-, tæt-lav- og åben-lav boliger, erhverv og institutioner.

Eksemplerne er til inspiration. De skal ikke forstås som en opfordring til at "kopiere" bebyggelserne, men at hvert eksempel rummer elementer/detaljer med Livskraft som kan inspirere, når Favrholms vision, værdier og principper skal virkeliggøres i byggeri.

8.2

Etageboliger

Med etageboliger mener vi alle former for bebyggelser hvor beboelseslejligheder ligger oven på hinanden. Der vil oftest være fælles friarealer på terræn eller på tagflader men der kan også være private friarealer i form af altaner, terrasser eller små haver. Adgang til boligerne sker oftest ved fælles opgang eller altangang.



Venligbolig Plus, Frederiksberg
ONV Arkitekter
Bebyggelsen består af sociale og bæredygtig boliger, som bygger på fælleskab og integration. Boligerne udgør hjem til to personer, en dansker og en flygtning hvori de indgår i et aktivt fællesskab. Boligerne er udformet meget let, enkelt og modulært og kan blive flyttet, genplaceret og sammensat til nye boligløsninger.



Maréchal Fayolle Housing Complex, Paris
SANAA
Bebyggelsens utraditionelle organiske form skaber byrum med stor variation, Bygningerne står og svæver på stylder, hvilket giver mulighed for et større fællesområde under bygningen. Bebyggelsen læner sig helt op af den omkringliggende beplantning, og træer udfylder rummene mellem bygningerne.

Fotograf Vincent Hecht



Lisbjerg Bakke, Aarhus
Vandkunsten
Bebyggelsen består af punkthuse af 3 og 4 etager. Der er en gennemgående benyttelse af træmaterialer i både konstruktion og eksteriør. Bygningernes skala og tæthed er med til at skabe et en fornemmelse af privathed og intimsfære.



Fællesbyg, Køge Kyst
Vandkunsten
En bebyggelse hvor den enkelte beboer får indflydelse på egen bolig og de fælles rammer. Hver bolig er markeret i facaden, hvori beboeren selv kan vælge farven. De individuelle boliger danner tilsammen en farverig collage, der afspejler fællesskabet. Bebyggelsen består af en række fælles områder som fællesrum, have og tagterrasser.



Terrace House, Frankfurt
NL Architects, STUDYO
Bygningens dynamiske zig-zag-formsprog skaber private nicher på terrasserne og der opstår et dynamisk gadebillede. På kanten af bebyggelsen er der skabt en fælles beplantet kantzone mellem vejen og bebyggelsen, som giver en øget privatsfære til boligerne i stueetagen. Bebyggelsens facade fremstår lys og venlig med træbeklædning og store vinduespartier.

8.3 Tæt-lav boliger

Med tæt-lav boligbebyggelse mener vi alle former for enfamiliehuse som ligger side om side, helt eller delvist sammenbyggede med hinanden, og som typisk har mindre private have-/terrassearealer og ofte fælles friarealer. Det vil sige både dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse, klyngehuse og gårdhuse.



Tømmergården, Almen Bolig+, Jyllinge
ONV & Jaja architects

Bebyggelsen er fint indplaceret i terrænet og naturen. Hver rækkehusstok samler 5 boliger i varierende størrelse under store saddeltage som får bygningen til at fremstå som én stor bolig (en "supervilla"). Materialerne spejles i naturen i form af træfacader og grønne tage.



Thorshave, Silkeborg
Aarstiderne

Bebyggelsen består af dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse. Det klassiske villakvarters kvaliteter kombineres med et markant og moderne formsprog. De forskellige boligtyper bindes sammen af den gennemgående varm-røde teglfarve på både facader og tag.



Svalin, Roskilde
House Arkitekter

En bofælleskabsbebyggelse, hvor bygningskroppen er placeret direkte ud til åbent landskab. Den sorte beklædning og store spejlede vinduer giver bebyggelsen et moderne og enkelt udtryk. Bebyggelsen danner ramme om en stor grøn rekreativ fælleshave, som opfordrer til møder mellem naboer.

Fotograf Karina Tengberg



Byhusene, Islands Brygge
Vandkunsten

Byhusene er en moderne fortolkning af det klassiske byggeforeningshus, med bilfri gader som skaber et intimt nabolag. Alle husene har egen privat forhave, gårdhave samt tagterrasse. Niveauspring og forskydninger i bebyggelsen skaber dynamik i gadebilledet og danner derudover private nicher i haver og på tagterrasserne.



Slotshusene, Hørsholm
Arkitema

Bebyggelsen er placeret på en skrånende grund. Strukturen på bebyggelsen slanger sig gennem området i fint samspil med det omgivende landskab. Husene ligger forskudt i forhold til hinanden både vertikalt og horisontalt, og skaber derfor nogle intime og varierende rumforløb igennem bebyggelsen.

Fotograf Rimas Steponatis
Arkitekturbilleder.dk

8.4 Åben-lav boliger

Med åben-lav boligbebyggelse mener vi alle former for fritliggende enfamiliehuse, uanset om de kaldes villa, parcelhus, byhus eller f.eks. Tiny House, som er en nyere variant, hvor fokus er på at minimere bygningens størrelse. Åben-lav boligtypen har oftest privat have, evt. kombineret med fælles friarealer.



Vertical Village, Göteborg, Sverige
Tham & Videgård

En række kompakte boliger i tre plan med private, runde haver, omkranset af blomstrende hække. Ved at bygge i højden kombineres åben-lav-boligens størrelse og karakter med tæt-lav-bebyggelsens arealbesparende tæthed. Den skulpturelle bygningsform giver området identitet og brugen af farver skaber variation.



MK5 House, Helsinki, Finland
Ortraum Architects

Den enkle men utraditionelle geometriske form kombineret med den dynamiske brug af vinduernes størrelse og placering giver huset en skulpturel kvalitet. Træbeklædningen og indpasningen i terrænet skaber et godt samspil med den omkringliggende natur.



Fotograf Frederik
Vercruysse

House Olmen, Balen, Belgien
Pascal François Architects

Boligen har et meget klassisk og enkelt formsprog, men bliver særliggjort af materialen anvendelsen. Den røde teglbeklædning går helt fra sokkel til tagryg og skaber et simpelt og moderne udtryk. Vinduerne består af patineret stål, som skiftevis skyder sig ind og ud af facaden.



Fotograf Henry Do

Brøndby Haveby, Brøndby
Erik Mygind

Kolonihaver disponeret som hækkraansede "øer" i et grønt fællesareal. En utraditionel planlægning og disponering af private boligarealer, som godt kunne overføres til et åben-lav boligområde f.eks. i form af tinyhouses. I centrum af cirklerne er der fælles parkeringspladser, som evt. også kunne tænkes som mere sociale fællesrum.

Toda House, Hiroshima, Japan
Kimihiro Okada

Se billeder her: www.archdaily.com/194979/toda-house-office-of-kimihiro-okada

Denne bolig rummer 2 unikke løsninger. Dels friholder den grunden for bygningens "fodaftryk", hvilket gør det muligt at udnytte den lille grund optimalt til friareal og parkering. Dels er selve huset værelser organiseret i en "slangeform" som bevæger sig opad i en spiral omkring det indre gårdrum og ender i et udsigtspunkt.

8.5 Bebyggelse i erhvervs- områder

Favrholms erhvervsområder er tiltænkt virksomheder indenfor lifescience, miljø og IT med udvikling og produktion. Bebyggelsen kan bestå af kontorbygninger i op til 3 etager og produktionsbygninger i op til 15 eller 22 meters højde, afhængig af området.



Foss, Hillerød
Rambøll Arkitektur & Byudvikling
Forskydning i facader, variation i etageantal og vinduesrytme, facademateriale i varm farve med farvespil.



Novo Nordisk, Bagsværd
Henning Larsen & SLA
Skulpturel bygning, lyse indbydende offentlige stier og pladser, frodigt landskab med artsrig beplantning.



Novo Favrholm Campus, Hillerød
SeARCH architecture & urban planning
Skulpturel bygning med både moderne formsprog og referencer til historiske gårdanlæg. Facadens opdeling med trælistor giver farvespil og menneskelig skala.



Nyt Hospital Nordsjælland, Hillerød
Herzog & de Meuron - Vilhelm Lauritzen Arkitekter
Forskydning i facader, variation i etageantal og vinduesrytme, facademateriale i varm farve med farvespil.



Fujifilm, Hillerød
Vilhelm Lauritzen Arkitekter
Facade i lyst farvet glas reflekterer himlens farver og giver sammen med skulpturelt placerede vinduesflader liv og lethed til et meget stort bygningsvolumen.



Ophavsret: Jrbarc!, CC BY-SA 4.0 via Wikimedia Commons



Fotograf Brad Feinknopf

South Campus Central Chiller Plant, USA
Enkel hvid industriel bygning gjort levende med varieret vinduesrytme og med smalle paneler af farveeffekt (dichroic) glas, monteret vinkelret på facaden, som, afhængig af vejret og solens vinkel, kaster varierende mønstre af farvet lys ud på facaden.



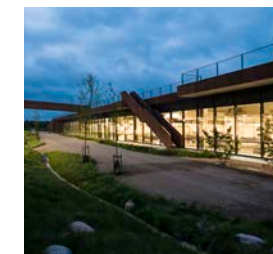
Fotograf Adam Mørk

Miljøcenter Nordhavn, København
Christensen & Co Arkitekter
Skulpturel bygningskrop og variation i vinduesstørrelse og placering. Menneskelig skala og rustik facade i varm farve.



Fotograf Corey Gaffer

Surly Brewing Company, USA
HGA Architects & Engineers
Bryggeri af industriel karakter, men med én facade som både i facadens udformning med store glaspartier og bygningens funktion åbner sig mod offentligheden og skaber et socialt område foran bygningen.



Fotograf Jacob Due

Solrødgård renseanlæg, Hillerød
Henning Larsen
Teknisk anlæg som landskabelig skulptur med offentlig adgang på taget og kig ind til processerne i bygningen.



Visualisering fra lokalplan 460 for Erhvervsområdet i Favrholm
Aarstiderne Arkitekter
Illustrerer brug af facadedetaljering, vinduer og naturmaterialer i varme nuancer, samt muligheden for at trække naturpræget fra den grønne kile op mellem bygningerne.



Fotograf Iwan Baan

Kräuterzentrum, Schweiz
Herzog & de Meuron
Enkel industriel bygningskrop gjort levende med store "glughuller". Bygningen er opført med et unikt bæredygtigt facademateriale bestående af lokal lerjord, som også giver de store enkle facader struktur og farvespil i varme nuancer.

The background is a solid teal color with two large, overlapping circles. The circle on the left is a lighter shade of teal, and the circle on the right is a darker shade. They overlap in the center of the image.

9.0

Proces og realisering

9.1

Byliv og fællesskaber

Bylivet i en ny by skabes ikke af planer og anlæg. Parallelt med den formelle og praktiske udvikling af Favrholm er der derfor et særligt fokus på at understøtte udviklingen af relationer og samarbejder løbende gennem projektet.

Hillerød Kommune ønsker at invitere til samarbejde og har tradition for tidlig inddragelse og dialog om nye planer. Ideer og initiativer til at give området kvalitet og skabe liv i området bliver værdsat og understøttet.

I udviklingen af et nyt byområde som Favrholm er både nuværende og kommende beboere i området, nye ejere og udviklere, besøgende og brugere af kommende hospital og andre funktioner i området, alle vigtige aktører for at lykkes med at skabe et attraktivt og indbydende byliv i området.

Tidlig dialog og gennemsigtighed i planprocessen

I forbindelse med planprocesser forventes der som udgangspunkt både afholdt borgermøde i forbindelse med indledende afklaringer og i forbindelse med høringer af forslag til planer. Det kan eksempelvis i forbindelse med overordnede planer være tidlig dialog om udarbejdelse af visioner eller tidlig dialog om fastsættelse af indhold og fokus i nye lokalplaner.

Ud over afholdelse af dialogmøder lægges der vægt på tydelighed og gennemsigtighed omkring planprocessen, så det er tydeligt for interessenter hvornår i processen, der bliver mulighed for indflydelse. Hillerød Kommune faciliterer dialogplatformen Sammen om Hille-rød, hvor der findes en oversigt over aktuelle projekter med tidslinje, baggrundsmateriale og forventede høringsperioder. Det er også muligt at anvende platformen til digitale dialogmøder og indhentning af ideer og forslag. I forbindelse med afklaring af processen omkring de enkelte delprojekter i Favrholm afklares type og omfang af konkret dialog. Bygherrer leverer materiale til brug på Sammen om Hillerød.

Kulturel byggemodning og midlertidige aktiviteter

Bylivet skal bygges op samtidig med bygningerne. Vi arbejder med kulturel byggemodning – og etablerer det midlertidige sted pionercampen, som en base for kulturelle og midlertidige aktiviteter, information, dialog og ramme for møder og et sted for formelle og uformelle aktiviteter.

Pionercampen er en midlertidig containerbygning med en terrasse og et overdækket areal, der rummer en kunstinstitution. Pionercampen er det fysiske forankrede sted for borgerdialog og formidling af og dialog om områdets udviklingsplaner. Pionercampen er det sted, som vil være med til at kickstarte bylivet før bydelen kommer, så både dens fysiske rum og dens identitet skabes og udvikles sammen med lokale aktører og videreudvikles med de mennesker, der kommer til at bo og arbejde i området eller besøger det.

Pionercampen gør det muligt for borgere, lokale foreninger, grundejere, bygherrer og andre aktører at være med til at udvikle byens liv og at afprøve aktiviteter og sammen blive klogere på, hvad den nye bydel skal kunne for at blive et levende, sundt og attraktivt bymiljø. Et samarbejde, der skaber grobund for relationer og fællesskaber og for en kultur, der inviterer til at tage aktivt del i livet i byen.

Pionercampen indgår i hvad vi kalder Pionerlandsbyen, som blandt andet også består af Museum Nordsjællands udstillingscontainer og hospitalets besøgscenter. Pionerlandsbyen kan udvides i takt med at der laves midlertidige aktiviteter og formidling i de enkelte delområder.

Vi forventer at bygherrer og udviklere vil være med til på et tidligt tidspunkt, at opstarte bylivet på tværs af delområder og vil være med til at samarbejde om kulturelle og midlertidige aktiviteter. Det vil eksempelvis være i form af en bylivsforening på tværs af delområder i Favrholm.



9.2

Bæredygtig realisering

Favrholm skal både være nyskabende og være et udtryk for god praksis. Der skal i realiseringsprocessen være åbenhed for dialog om særlige initiativer.

Det skal f.eks. være muligt for bygherrer i Favrholm at bæredygtighedscertificere enkeltprojekter - gerne efter DGNB system Denmark, som er en dansktilpasset version af den internationalt anerkendte bæredygtighedsstandard DGNB. DGNB er en metode til at planlægge, udføre og certificere bæredygtige bygninger og byområder.

Ud over brede værktøjer som certificering skal der for at opnå kvalitet i sidste ende også være opmærksomhed på detaljer og konkrete tiltag. Tiltag der vil være dialog om i forbindelse med udarbejdelse af plangrundlag og som kan konkretiseres i forbindelse med realisering af byudviklingen, kan for eksempel være:

Transport

- Fastsætte antallet af ladestandere, herunder evt. skelne mellem ladepladser og parkeringspladser
- Fastsætte omfanget af overdækket / indendørs cykelparkering
- Arbejde med dobbeltudnyttelse af parkering og understøtte delebilsordninger

Energi og ressourcer

- Sikre at der er tilstrækkelig plads til affaldshåndtering og at det er velintegreret i det samlede område
- Sikre områder til fællesskab og delefunktioner – i alt fra genbrug til deleøkonomi.

Natur

- Fastsætte mål for biofaktor for konkrete områder og anlæg
- Have fokus på plejeplaner for eksisterende og ny natur og grønne områder, herunder f.eks. græsning



Vand og klimasikring

- Opfordre til sprøjtefri drift af friarealer og grønne områder

Byens rum og bygninger

- Fastsætte krav til andelen af almene boliger i de enkelte kvarterer
- Fokus på tidlig og udvidet dialog med bygherrer om byggeprojekternes bidrag til visionen for Favrholm

Byliv, inddragelse og kulturel byggemodning

- Facilitere netværk på tværs af Favrholm, eksempelvis for bygherrer
- Facilitere en eller flere bylivsforeninger med medlemspligt og ansvar for fornyelse og aktiviteter i byrummene
- Udvikle midlertidige og permanente kunst- og kulturprojekter i bydelen

Sundhed og bevægelse

- Udvikle og afmærke løberuter og andre idrætsfaciliteter på tværs af bydelen i dialog med lokale foreninger

Arealudnyttelse

- Gøre Favrholm til testarena for tættere og mere arealøkonomisk bebyggelse end lovgivningens standardkrav

Finansielle virkninger i kommunen

- Tiltrække ekstern finansiering fra fonde og virksomheder til byggerier og aktiviteter med særlig Livskraft

Levetidsomkostninger

- Fokus på miljørigtige, certificerede og vedligeholdelsesfri materialer

9.3

Smart Favrhholm

I kommunens Smart City strategi er ”Smart Favrhholm” udpeget som ét af 5 indsatsområder. Smart City handler i høj grad om at se nye muligheder og perspektiver i det, vi i forvejen er i gang med. Nedenfor er dette illustreret ved eksempler på hvordan Smart City-elementer kan bidrage til udvalgte Favrhholm bæredygtighedskriterier:

Transport

- Sensorregistrering af trafik på stier og veje kan afdække behov for optimering af strækninger og kryds
- Realtidsinformation ved stoppesteder kan øge bussens attraktivitet som transportvalg
- Sensorbaserede parkeringssystemer med digitale skilte og/eller app-løsninger kan guide bilister til ledige pladser og dermed optimere brugen af pladser og undgå spildkørsel

Energi og ressourcer

- Behovsbestemt belysning kan reagere på sensor-input, f.eks. ved at skru ned for lyset, når der ikke er mennesker, og dermed spare energi og begrænse lyspåvirkningen af omgivelserne
- Skraldespande, der selv melder tilbage, når de er så fyldte at de skal tømmes og brønde der siger når de skal renses er eksempler på løsninger som gør det muligt at optimere driftsressourcer.

Natur

- Formidling af naturværdier via app-/QR-kode-baserede ruter og fortællinger

Vand og klimasikring

- Sensorregistrering af vandstand i vandløb og bassiner til brug for optimering af dimensionering og drift

Byens rum og bygninger

- Byrum og byrumsinventar der fortæller om de bliver brugt kan bruges til at optimere attraktiviteten af byrum

Byliv, inddragelse og kulturel byggemodning

- En bylivsforenings-app med push-notifikationer om events, fællesskaber, dele-faciliteter m.m.
- Samskabelse gennem digitale platforme, som f.eks. Sammen om Hillerød
- Digital formidling af områdets historie/arkeologi og byudviklingen, f.eks. gennem 3D-modeller og Virtual Reality / Augmented Reality-løsninger til smartphones eller VR-briller

Sundhed og bevægelse

- Løsninger, der gør at man kan ”interagere” med lege- eller fitnessfaciliteter f.eks. ved at kunne aktivere lys- og/eller lydbaserede lege- og motionsaktiviteter kan gøre leg og motion mere attraktivt for borgere og besøgende

Smart City er et begreb, der de seneste år har fået megen opmærksomhed både i udlandet og i Danmark. Hovedessensen er, at vi som samfund skal være bedre til at udnytte de muligheder, som moderne hjælpemidler og teknologi giver.

Vi vil ved hjælp af Smart City- initiativer arbejde for at skabe effektive og attraktivt byer og lokalsamfund til gavn for kommunens borgere, erhvervsliv og besøgende.

Smart City- elementer skal bruges til at løse udfordringer og realisere mål på linje med mere konventionelle tilgange –altså som ”endnu et redskab i værktøjskassen”.

Målet er derfor ikke at implementere smarte teknologier for teknologiernes skyld, men at skabe livskvalitet og bedre byer og samfund gennem de nye tilgange, som ny digital teknologi og brugen af data muliggør.

Arealudnyttelse

- 3D-modeller som grundlag for at designe tættere og mere arealøkonomisk bebyggelse end lovgivningens standardkrav
- Ved etablering af veje og stier vil kommunen integrere tomrør i anlægget på kritiske steder, så kabler til datatransport nemt kan fremføres uden at kræve store gravearbejder

De innovative løsninger skabes i høj grad der, hvor forskellige parter møder hinanden. Fælles for dem er, at udviklingen baseres på partnerskaber mellem alle, som kan og vil bidrage. Vi inviterer derfor til partnerskaber om udviklingen af Smart Favrhholm som intelligent bydel, der kombinerer digitale muligheder med det fysiske og sociale - dér hvor det gavner mennesker.

9.4

Etaper

Etapeplanen beskriver i hvilken rækkefølge der åbnes mulighed for udviklingen af Favrhøls bebyggelse, infrastruktur og landskab. Etapeinddelingen skal bl.a. sikre kommunen mulighed for at tilpasse investering i teknisk og social infrastruktur og byggemodning. Etapeplanen består af 3 hovedfaser:



Åbningsgrebene hospital og station – frem til 2025

Favrhøls store åbningsgreb er etableringen af Nyt hospital Nordsjælland og Favrhølm Station med tilhørende infrastruktur. Det første store synlige anlæg var de to vejkryds på Overdrevsvejen, som skabte adgang til området, som forudsætning for igangsætning af hospitals- og stationsbyggerierne.

Parallelt med at hospital og station opføres, etableres der adgangsveje og 3 centrale stiforbindelser som kobler hospital og station sammen med hinanden og sammen med den eksisterende Hillerød By: Stationsstien (inkl. broer over hhv. Overdrevsvejen og Salpetermosen), Pøle Å-stien (sydlig del, koblet til Jagtvej, inkl. bro over Salpetermosen) og Salpetermosestien (til Milnersvej).

De øvrige bykvarterer skydes i gang – fra 2022

Den hidtidige rækkefølgeplan i Favrhølm (fra kommuneplan 2017) har baseret sig på tre udviklingsretninger:

- Udbygning med tæt-lav og åben-lav boliger og offentlige formål (Generationernes Kvarter) nordfra, for at kunne imødekomme efterspørgsel på disse bebyggelsestyper i naturlig forlængelse af Hillerøds eksisterende bykant (Amtmandsvang).
- Udbygning med blandet etageby østfra, for at kunne imødekomme efterspørgsel på stationsnært byggeri. Først prioriteres Favrhøj nord for Overdrevsvejen, nærmest Favrhølm Station, for at skabe bymæssighed og byliv omkring den vigtige stiforbindelse mellem stationen og hospitalet. Derefter fortsættes den stationsnære etageby ud i Hestehaven
- Udbygning med erhvervskvarterer i den vestlige del, for at kunne imødekomme efterspørgsel på erhvervsjord til life-science og lignende erhverv i forbindelse med Overdrevsvej, og arealkrævende og strømforbrugende erhverv langs Lyngvej

Udbygningen færdiggøres – fra 2025

Siden kommuneplan 2017 er visionen om et stadionkvarter i Favrhølm kommet til, med ambitionen om inden for få år at skabe en synergi mellem et stadion/fodboldanlæg og et bykvarter. Ved at placere stadionkvarteret syd for Overdrevsvejen opnås en fordeling af "mega-funktionerne" hospital og stadion i hver sin del af Favrhølm, hvorved mulighederne for at skabe et sammenhængende bykvarter fastholdes. Placeringen syd for Overdrevsvejen skaber et nyt udgangspunkt for udviklingen, hvilket der i kommuneplan 2021 er taget højde for ved at skabe mulighed for:

- Udbygning med stadion/fodboldanlæg og første etape af det tilhørende bykvarter syd for Overdrevsvejen. Ved at placere stadion og første etape centralt i den sydlige del af Favrhølm opnås en balance mellem behovet for at stadion ligger tæt på stationen og behovet for at arealet mellem Overdrevsvejen og jernbanen skal være bredt nok til at stadion kan omgives af, og dermed integreres i, bykvarteret

Sammenlagt vurderes ovenstående udviklingsområder at dække det forventede udbygningspotentiale frem til 2025. Ved at sikre, at disse områder er lokalplanlagt inden der planlægges byggeretsgivende for yderligere arealer, skabes der størst sikkerhed for, at bebyggelsen etableres som afrundede kvarterer, som kan færdiggøres inden for overskuelig tid.

Kommuneplan 2021 fastlægger, at den blandede etageby udvikles videre fra stationen mod sydvest, med den østlige del af Hestehaven fra 2025 og den vestlige fra 2029. Stadionkvarteret medfører dog den ændring af hidtidige planer, at der skal etableres en attraktiv og direkte stiforbindelse mellem stationen og stadion, gennem Hestehaven.

Af hensyn til attraktivitet og byliv omkring en sådan forbindelse vil det, når masterplanen for stadionkvarteret foreligger, blive vurderet, om øst/vest-opdelingen af Hestehaven kan erstattes af, eller kombineres med, en opdeling, hvor arealer langs stiforbindelsen udvikles før arealer længere væk fra stien.

Etapedeling af den resterende del af stadionkvarterets udbygning mod syd og vest fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

9.5

Rummelighed og spillerum

Det samlede udviklingsareal, perspektivområder medtaget, udgør ca. 300 ha. I skemaet nedenfor er arealer og anslået bebyggelsesomfang opgjort for hvert bykvarter. For alle kvartererne gælder, at der er tale om runde tal, som vil blive kvalificeret efterhånden som de enkelte kvarterer lokalplanlægges og de enkelte byggeprojekter udvikles.

Kvarter	Areal	Storparcelareal	Anvendelser	Anslået antal etager	Anslået antal boliger
Hospitalskvarteret	ca. 450.000 m2	ca. 125.000 m2	Hospital	ca. 200.000 etm.	-
Favrhøjkvarteret	ca. 100.000 m2	ca. 25.000 m2	Primært boliger samt kontor / service	ca. 40.000 etm.	ca. 400
Hestehavekvarteret	ca.300.000 m2	ca. 170.000 m2	Primært boliger og kontor / service samt detailhandel	ca. 175.000 etm.	* ca. 750
Generationernes kvarter	ca. 350.000 m2	ca. 185.000 m2	Primært boliger samt institutioner	ca. 50.000 etm.	ca. 350
Favrholm erhvervspark	ca. 250.000 m2	ca. 180.000 m2	Erhverv	ca. 110.000 etm.	-
Stadionkvarteret	ca. 950.000 m2	ca. 340.000 m2	Primært boliger samt idrætsanlæg, institutioner, kontor / service og detailhandel	ca. 325.000 etm.	ca. 2.200
Brødeskov erhvervspark	ca 100.000 m2	ca. 45.000 m2	Erhverv	ca. 25.000 etm.	-
Perspektivområde nord for Favrhøj	ca 120.000 m2	-	-	-	-
Perspektivområde syd for stationen	ca 100.000 m2	-	-	-	-
I alt		ca. 1.070.000 m2		ca. 925.000 etm.	ca. 3.700

* Antallet af boliger i Hestehavekvarteret vil afhænge af fordelingen mellem boliger og erhverv som først bliver fastlagt i forbindelse med lokalplanlægningen.



10.0

Hvis du vil vide mere...

10.1

Kilder

Helhedsplan Favrholm
September 2014 (erstattes af Favrholm Helhedsplan 2022)

Lokalplan 408 for Nyt Hospital Nordsjælland i Favrholm
Oktober 2016

Strategisk Energiplan for Favrholm
December 2016

Bæredygtighedsstrategi 2018 - Favrholm - Hillerøds nye, grønne bydel
April 2018 (erstattes af Favrholm Helhedsplan 2022)

Favrholm Klima-, Natur og Landskabsplan
Maj 2018

Favrholm Livskraft vision
Marts 2020 (indarbejdet i sin helhed i Favrholm Helhedsplan 2022)

Favrholm Smørkildefinger stamvej og landskab dispositionsforslag maj 2020
og myndighedsprojekt maj 2021.

Lokalplan 458 for Favrholm Station
Marts 2021

Generationernes Kvarter - Forundersøgelse og visionsgrundlag
April 2021

Lokalplan 460 for erhvervsområdet i Favrholm
Oktober 2021

Kommuneplan 2021
December 2021

Masterplan for Stadionkvarteret i Favrholm
April 2022

Helhedsplan 2014 og bæredygtighedsstrategien erstattes af Favrholm Helhedsplan 2022, og Favrholm Livskraft visionen er indarbejdet i sin helhed i Favrholm Helhedsplan 2022. De øvrige nævnte planer vil fortsat fungere som mere detaljerede supplementer til helhedsplanen og vil være tilgængelige på www.favrholm.dk og / eller www.hillerod.dk

10.2

Kontakter

Hvis du vil vide mere er du velkommen til at kontakte
Favrholms byudviklingsprojektgruppe.

Du finder vores kontaktoplysninger på www.favrholm.dk

