

D. 11. NOV. 2022

# RÅDHUSPARKEN

28 NYE ALMENE BOLIGER PÅ TJØRNEVEJ I ULDUM



rum  
Østjysk Boligselskab af 1976

Sags nr.: 19.019

tilbudsgiver

**BYGHERRE: Østjysk Boligselskab af 1976**

Torvet 4, 2. sal  
8700 Horsens

tlf.: 75 61 10 66  
mail: [kontoret@bolidata.dk](mailto:kontoret@bolidata.dk)

**ARKITEKT rum as**

Emil Møllers Gade 41B  
8700 Horsens

tlf.: 79 43 34 00  
mail: [info@rum.as](mailto:info@rum.as)



indholdsfortegnelse

TILBUDSGIVER	2
INDHOLDSFORTEGNELSE	3
KONCEPT	4
SITUATIONSPLAN 1:300	6
LANDSKABSSNIT 1:200	8
MATERIALER	9
LANDSKAB OG ARKITEKTUR	10
BOLIGTYPE A	14
BOLIGTYPE B1	15
BOLIGTYPE B2	16
BOLIGTYPE C	17
BOLIGTYPE D1	18
BOLIGTYPE D2	19
AREALSKEMA	20



**Indledende**

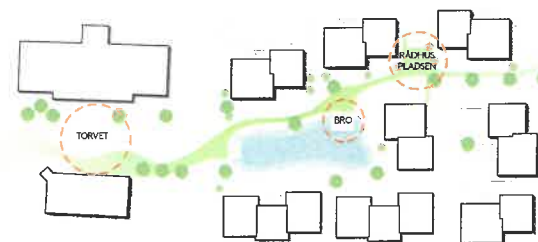
I forbindelse med at Uldum rådhus flytter til Tørring, bliver der skabt en mulighed for at skabe en hel ny bydel på den ledige grund centralt beliggende i Uldum. Det er med stor glæde, at vi hermed præsenterer vores forslag til udformningen af en ny boligbebyggelse på den ledige rådhusgrund. Vi har valgt at kalde projektet Rådhusparken, som en historisk reminder om den centrale offentlige funktion, stedet har haft siden 70'erne.

Intentionen for projektet er at skabe en ny boligbebyggelse, der skalammæssigt såvel som arkitektonisk indgår som en naturlig forlængelse af den historiske bydel syd for Østerled. Den nye bebyggelse formersig naturligt rundt om en nyattraktiv grøn park med gadekær, stiforbindelser samt varierende og oplevelsesrig beplantning. Rådhusparken bliver således en naturlig del af den planlagte Oplevelsessti, der skal forbinde Oasen og Torvet med kirken øst for grunden.

Projektet består af 28 nye almene boliger i varierende størrelse. Således spænder 2-5 rumms boligerne fra 75-115 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen

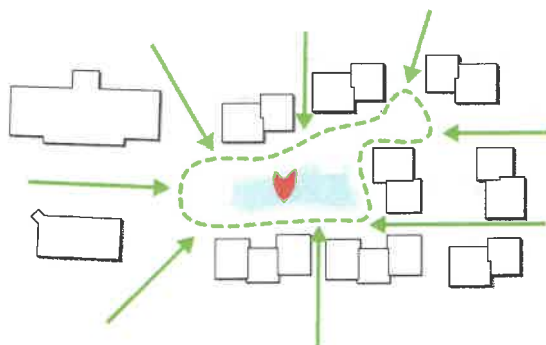
vil således kunne tiltrække både unge, gamle, enlige, par og familier. Boligerne udføres i en variation med dobbelthuse og små kædehuse i henholdsvis ét og to plan.

Rådhusparken vil berige Uldum med en serie særdeles attraktive lejeboliger i høj kvalitet og med en beliggenhed, der motiverer til socialt samvær og et oplevelsesrigt udeliv samtidigt med, at bebyggelse er med til at sikre den fremtidige sammenhængskraft i Uldum Midtby.



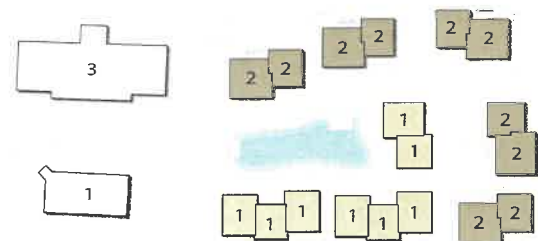
**Eventspots**

Det nye byrum skaber muligheder for forskellige aktiviteter og events. Fx i forbindelse med Uldum Festivalvallen.



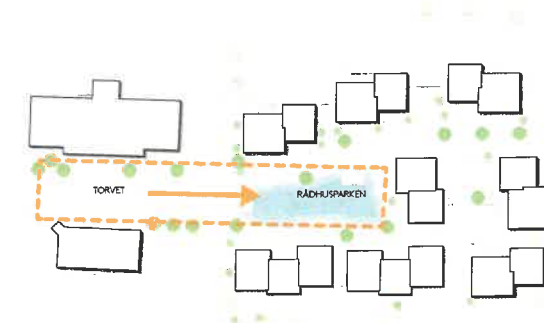
**Kig gennem bebyggelsen**

Bebyggelsen består af 28 almene boliger fordelt rundt i små dobbelthuse. Sammenstillingen af husene gør, at der sikres luftighed i planen, hvormed der skabes forbindelse og fine kig ind til det grønne parkrum fra alle vinkler af bebyggelsen.



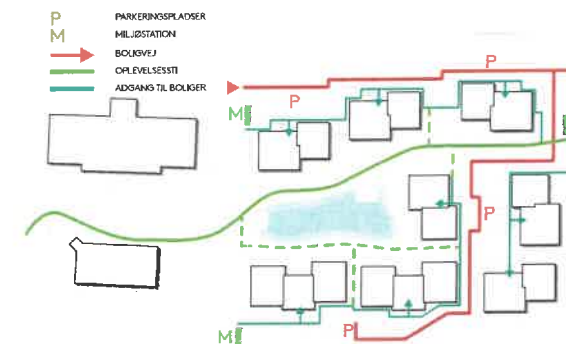
**Bygningshøjder**

Boligbebyggelsen består af henholdsvis ét og to plans huse. Husene i to plan er placeret mod nord og øst, mens husene i ét plan ligger mod syd og delvist mod øst. Denne disponering gør, at solen nemmere trænger helt ind i hjertet af Rådhusparken.



**Forbindelse til Torvet**

Rådhusparken med gadekæret er placeret i umiddelbar forlængelse af Torvet. Således skabes der et multifunktionelt åndehul midt i byen.



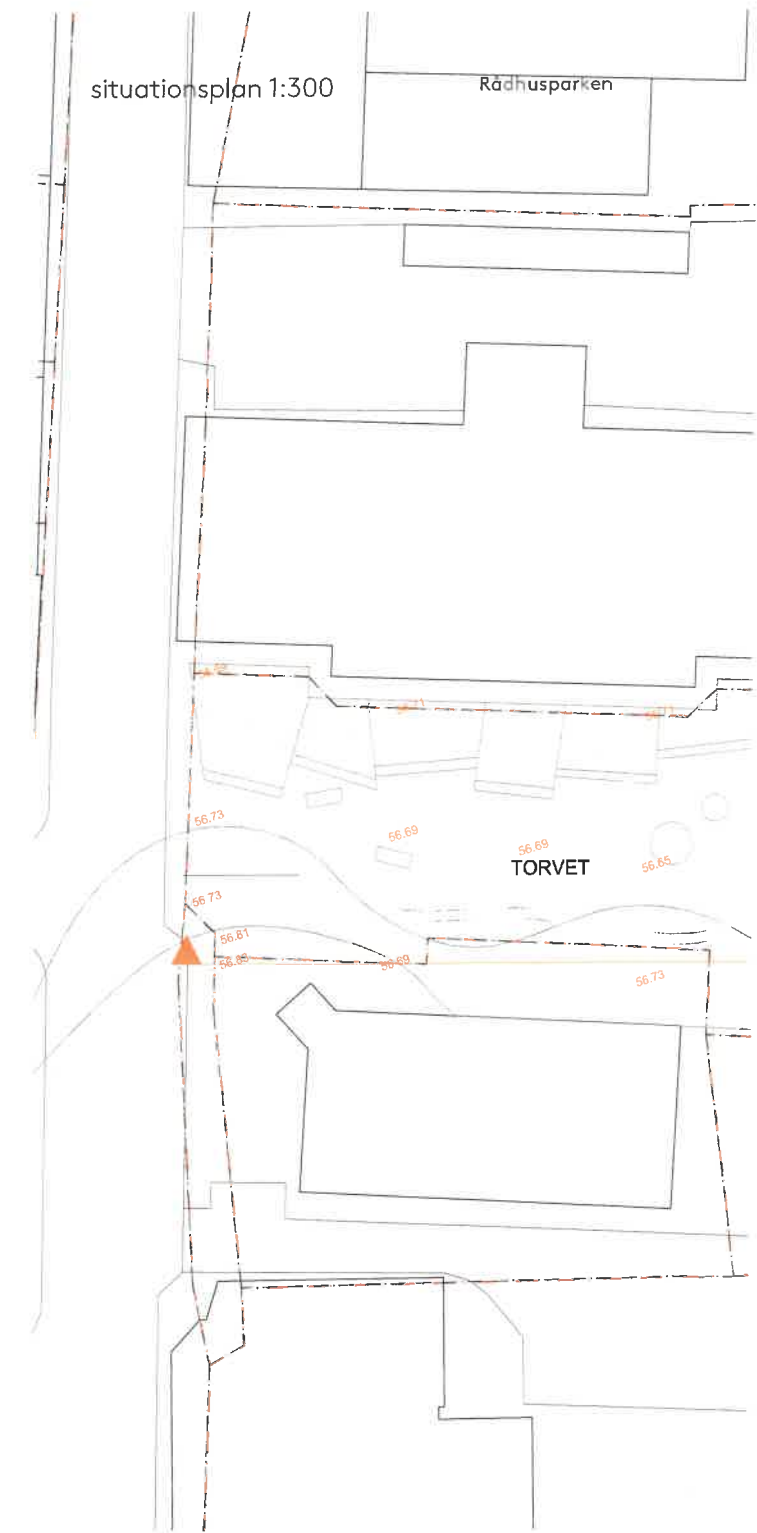
**logistik**

Parkering foregår langs boligvej i periferien af bebyggelsen, hvormed biler holdes væk fra det centrale parkrum. Indkørsel sker fra Tjørnevej og Kirketoften. Der er adgang til boligerne fra de befæstede arealer. Oplevelsesstien føres fra Torvet igennem Rådhusparkens grønne rum til Kirketoften.

*Kig fra øst langs Oplevelsesstien gennem Rådhusparken ned mod Torvet. En stor variation af træer, buske og blomster sikrer en rigdom af dufte og oplevelser rundt om gadekæret, der danner hjertet i boligbebyggelsen.*



*Rådhusparken etableres som en naturlig forlængelse af Torvet, hvormed der skabes et multifunktionelt åndehul midt i byen.*





Rådhusparken

KIRKETOFTEN

TJØRNEVEJ

**Disponering, indpasning**

Det har været vigtigt for os, at den nye bebyggelse og parken kommer til at indgå som en naturlig del af det eksisterende byrum. Projektet foreslår derfor, at det nye grønne rum disponeres som en direkte og åben forlængelse af Torvet, der dermed forlænges og forstærkes som et multifunktionelt åndehul lige midt i byen. Den planlagte Oplevelsessti vil således kunne strække sig fra Søndergade henover Torvet, passerer Tjørnevej og lede direkte ind i Rådhusparken, slynge sig langs gadekæret og videre ud til Kirketoften.

Bebyggelsen udformes som små signifikante sammenbyggede enkelthuse med lave facader og høj rejsning. Langs den syd- og østlige kant af kæret er boligerne i et plan. De enkelte boliger fortander ud og ind og tegner en arkitektonisk stærk og

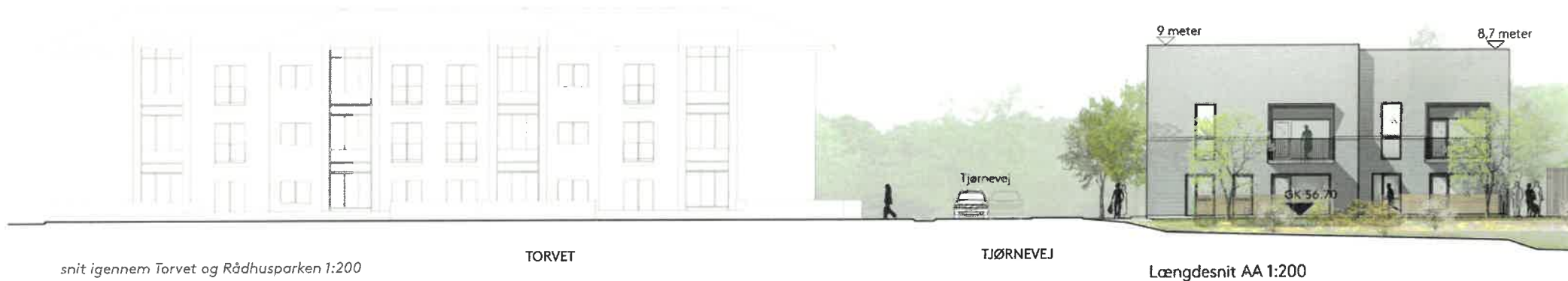
oplevelsesrig afgrænsning af parken og gadekæret. Boligerne er dermed med til at forstærke en fornemmelse af intimitet og landsystemning i det frodige grønne rum, der udgør hjertet af Rådhusparken.

Nord for kæret og ligeledes ud mod Kirketoften mod øst udformes bebyggelsen af dobbelthuse i to plan. Disponeringen med dobbelthuse sikrer, at der skabes luft i planen og fine kig ind mellem husene og ind til det grønne rum og gadekæret.

Projektet vil med Rådhusparken skabe et "sted", der medvirker til, at byens helt særlige karakter og ånd ikke blot bliver understreget, men også forstærket og vitaliseret. Der sikres en historisk kontinuitet med en moderne boligbebyggelse der peger fremad, samtidig med at den har fat i sine historiske landsbyrødder.

**Logistik og parkeringsforhold**

Der gives adgang med bil til området fra det nordlige hjørne af Tjørnevej samt fra Kirketoften. Den interne trafik ledes rundt langs periferien af bebyggelsen og sikrer hermed, at bebyggelsens grønne hjerte holdes bilfri. Der etableres parkering i 4 mindre "lommer", der ligger fordelt rundt lang den interne boligvej. Boligvejen varierer med knæk og bredder hvilket gør, at området også her opleves hyggeligt, intimt og nedskaleret. De mange knæk og delvise indsnævringer gør ligeledes, at al trafik helt naturligt vil foregå i lav fart. De befæstede arealer udformes med forskellig begrønning og skift i belægningen. Alle parkeringspladser udføres fx med armeret græsbelægning, der således medvirker til den naturlige nedsivning af regnvand.



snit igennem Torvet og Rådhusparken 1:200

TORVET

TJØRNEVEJ

Længdesnit AA 1:200





skifer på tag og facader



thermowood på gavlene



anodiseret aluminium på kviste



RAL 7012 på vinduer og døre



frodigt landskab med gadekær



## landskab og arkitektur

### Rådhusparken – en oase i byen

Selve parken, bebyggelsens grønne hjerte, udformes som et stykke natur og åndehul midt i byen. Parken beplantes med varierende typer af både græsser, træer, buske og blomster. Det er tanken, at en del af beplantningen skal kunne levere spiseligt grønt i form af frugter og bær. Ligeledes er det ambitionen, at udformningen af parken vil kunne styrke populationen af dyr og insekter i området.

Det centrale gadekær vil fungere som et regnbed, der samler vand op fra hele området. Således vil vand fra Torvet ledes via en vandrende over Tjørnevej til bedet. Fordybningen beplantes med våd- og vandvegetation, der vil fungere som et biologisk nedbrydeligt filter, der bidrager til rensning af vandet og dermed en forbedring af vandkvaliteten.

Langs regnbedet etableres der en lille bro i træ. Her kan man sidde på vandet og læse en bog, nyde sin picnic, lege med små både i vandet, fange insekter mm. Langs den nordlige bred slynger Oplevelsesstien som ind igennem parken og bebyggelses og giver direkte adgang til Kirketoften og videre op til kirken.

Boligerne har deres private terrasser placeret ud mod gadekæret. Afstanden til stiforbindelserne samt et fint begrønnet hegn gør, at terrasserne vil virke private og skærmede mod indkig fra folk, samtidig med at beboerne kan følge med i livet rundt langs gadekæret.

### Materialer og arkitektur

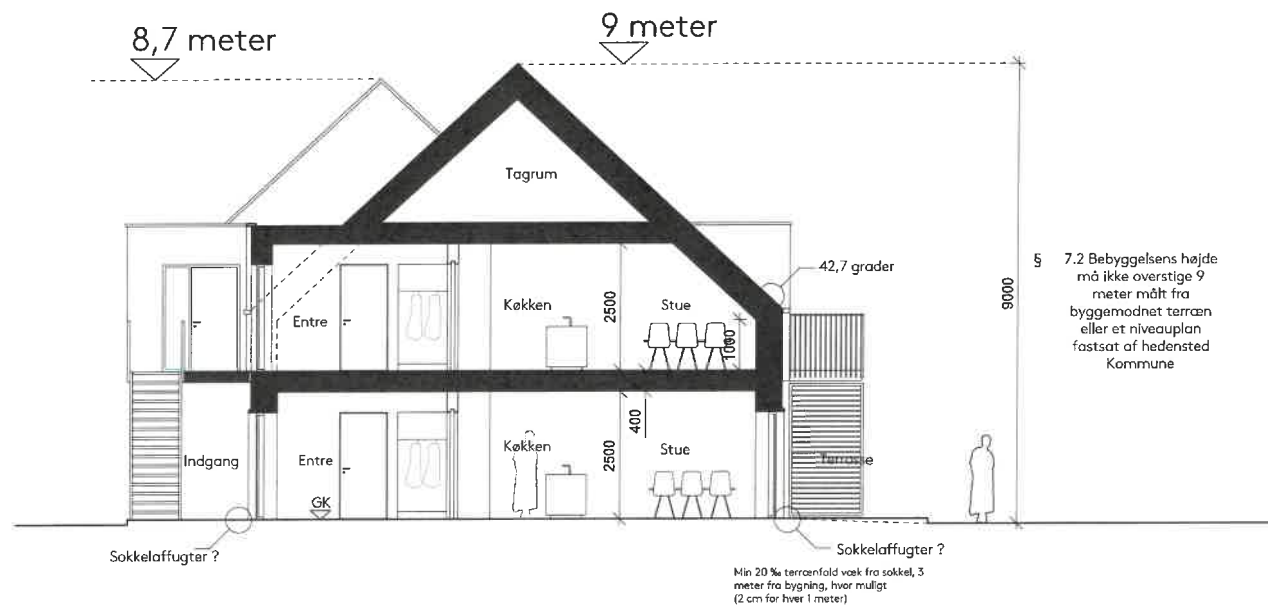
Boligerne fremstår som små enkelthuse med et markant arkitektonisk udtryk med gedigne, driftsvenlige og robuste materialer. De lave facader med høj rejsning giver bygningerne en arketyrisk profil, der associerer til den klassiske landsby. Det har dog været en ambition, at boligerne skal fremstå med et klart moderne udtryk. Således er både facader og tag beklædt med skiffer i changerende varme grå nuancer. Som kontrast til den hårde skifferbeklædning, beklædes de markante høje gavle med ubehandlet træ (Thermowood eller lignende). Træbeklædningen vil med tiden patinere naturligt sølvgråt og dermed fremstå i smuk harmoni med skifferfladerne.

Den monokrome arkitektur vil bevirke, at bebyggelsen kommer til at fremstå rolig og elegant op mod den frodige grønne parkrum. De signifikante høje tage vil tegne bebyggelsen og de grå tagflader vil virke forunderlig bekendt for folk, der til daglig færdes rundt i Uldum, hvor grå tagflader er et typisk kendetegn. Samtidig vil Rådhusparken dog være et bud på en ny og moderne bebyggelse, der vil virke attraktiv på en lang række forskellige mennesker.

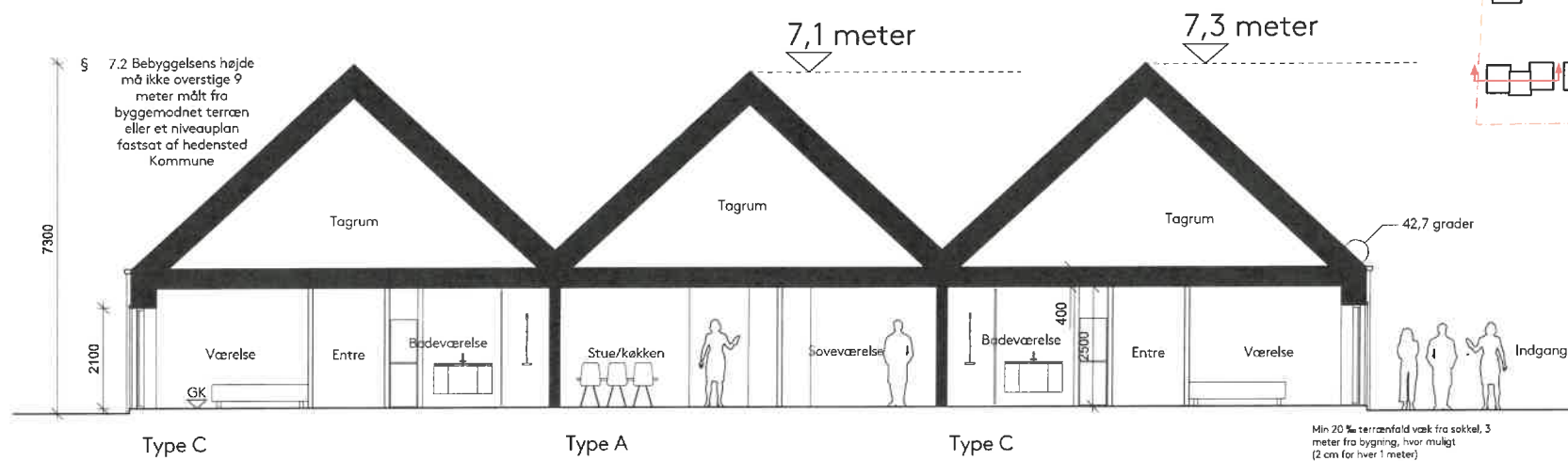
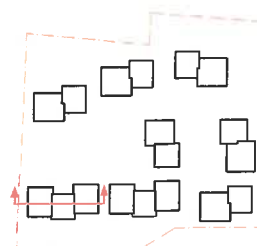
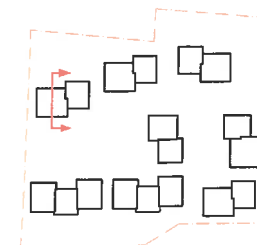
Tagenes høje rejsning åbner op for muligheden for, at dele af boligerne kan åbnes op mod kip og dermed skabe lys og luft ind i boligerne. I den del af bebyggelsen, der fremstår i to plan, udføres lejlighederne under tag med trempelløsning. På den måde sikres der en optimal udnyttelse af kvadratmeterne under taget. De udvendige trapper, der fører op til 1. salen udføres i stål og begrønnes med klatregrønt.

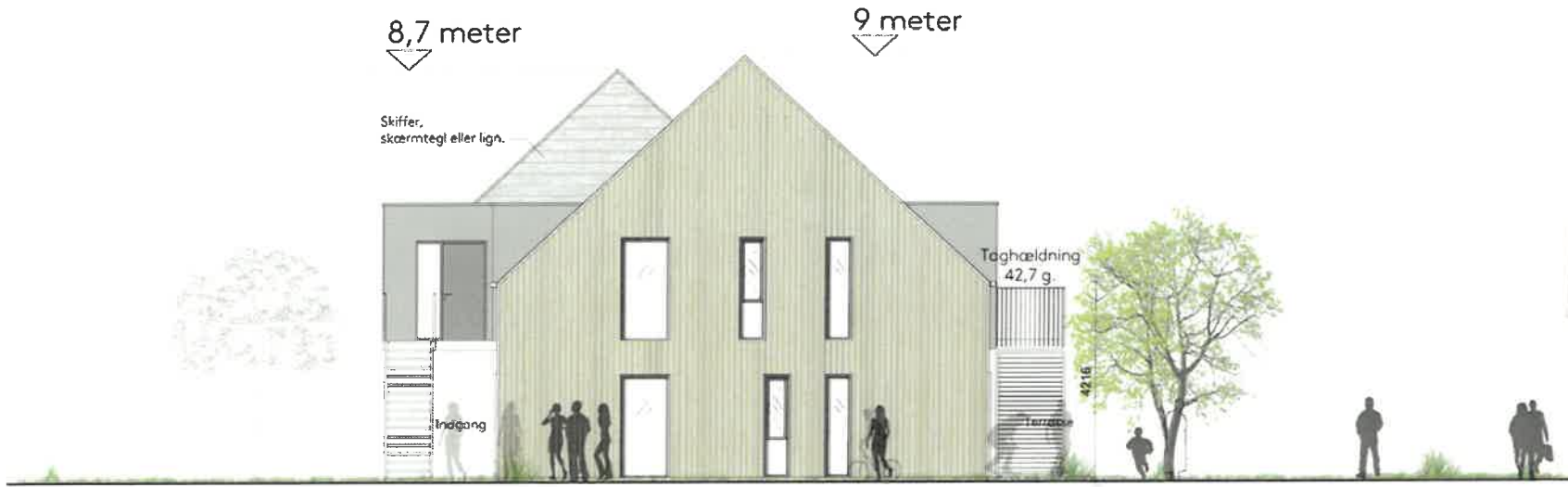
*De skifferbeklædte facader og tagflader danner et smukt bagtæppe til den frodige grønne park og livet omkring gadekæret.*





§ 7.2 Bebyggelsens højde må ikke overstige 9 meter målt fra byggemodnet terræn eller et niveauplan fastsat af hedensted Kommune





8,7 meter

9 meter

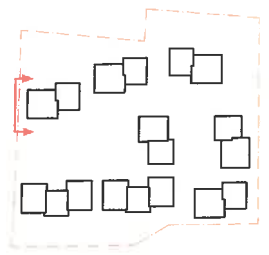
Skiffer, skærmtegl eller lign.

Taghældning 42,7 g.

Indgang

Terræse

Type D  
Facade - gavl



9 meter

8,7 meter

Skiffer, skærmtegl eller lign.

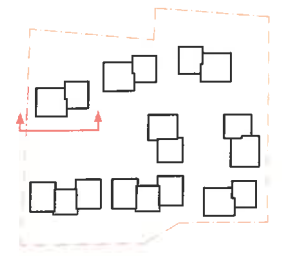
Skiffer, skærmtegl eller lign.

Byggelsens højde ikke overstige 9 meter målt fra modnet terræn et niveau plan til af hedensted Kommune

Type D

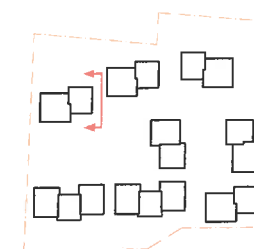
Type B

Facade - have



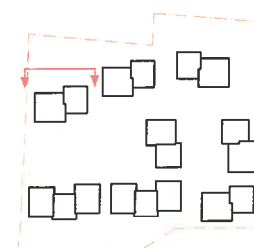


Type B  
Facade - gavl



Type B  
Facade - indgang

Type D

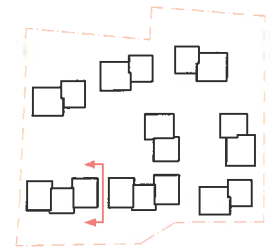
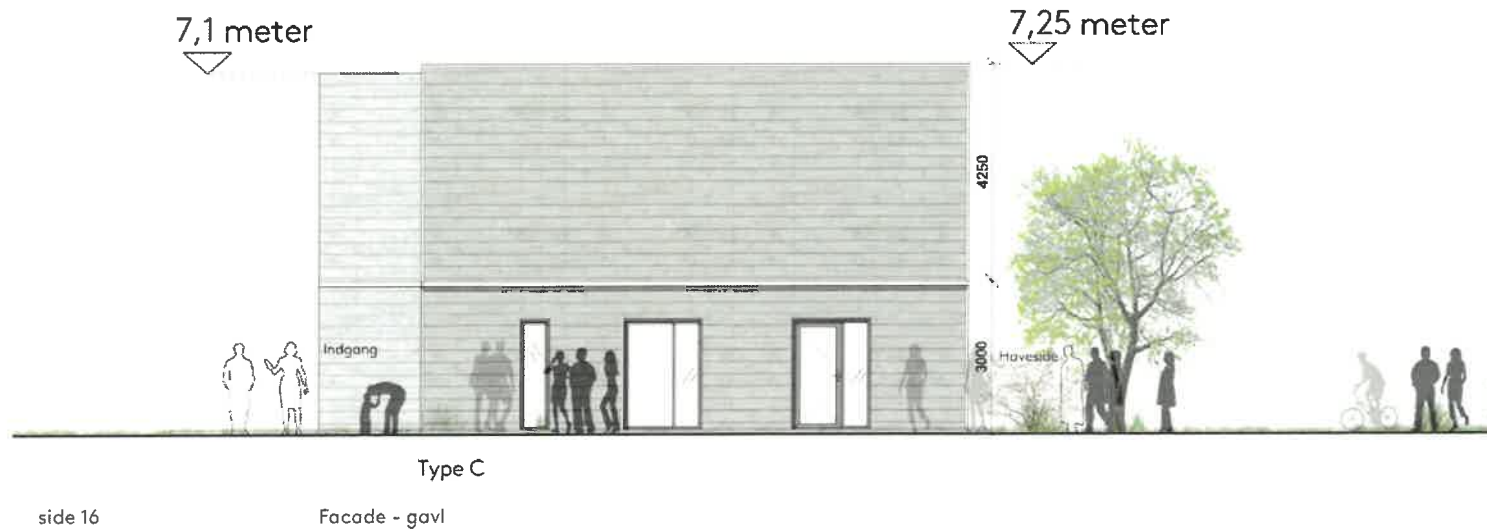
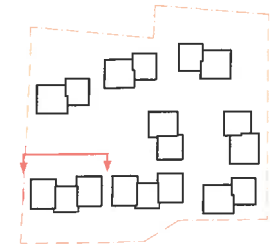
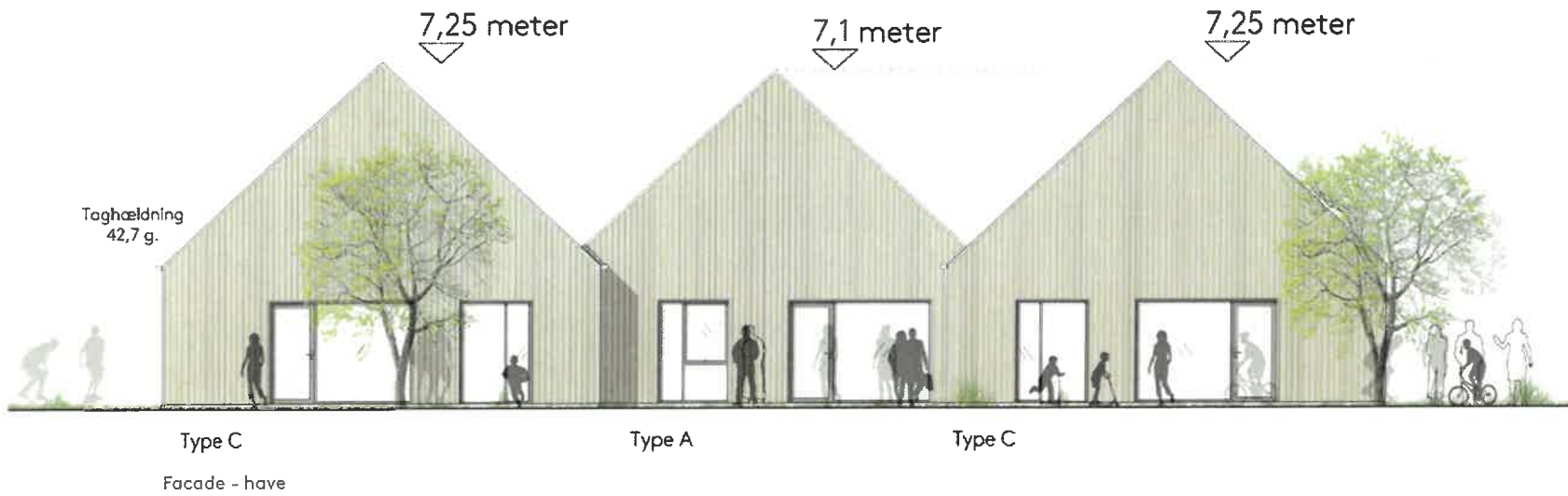




*Boligerne opføres med facader og tagflader i skifer. De smukke høje gavle beklædes med ubehandlet træ, der med tiden vil patinere smukt sølvgråt og fremstå i poetisk harmoni med de changerende grå skiferfacader.*











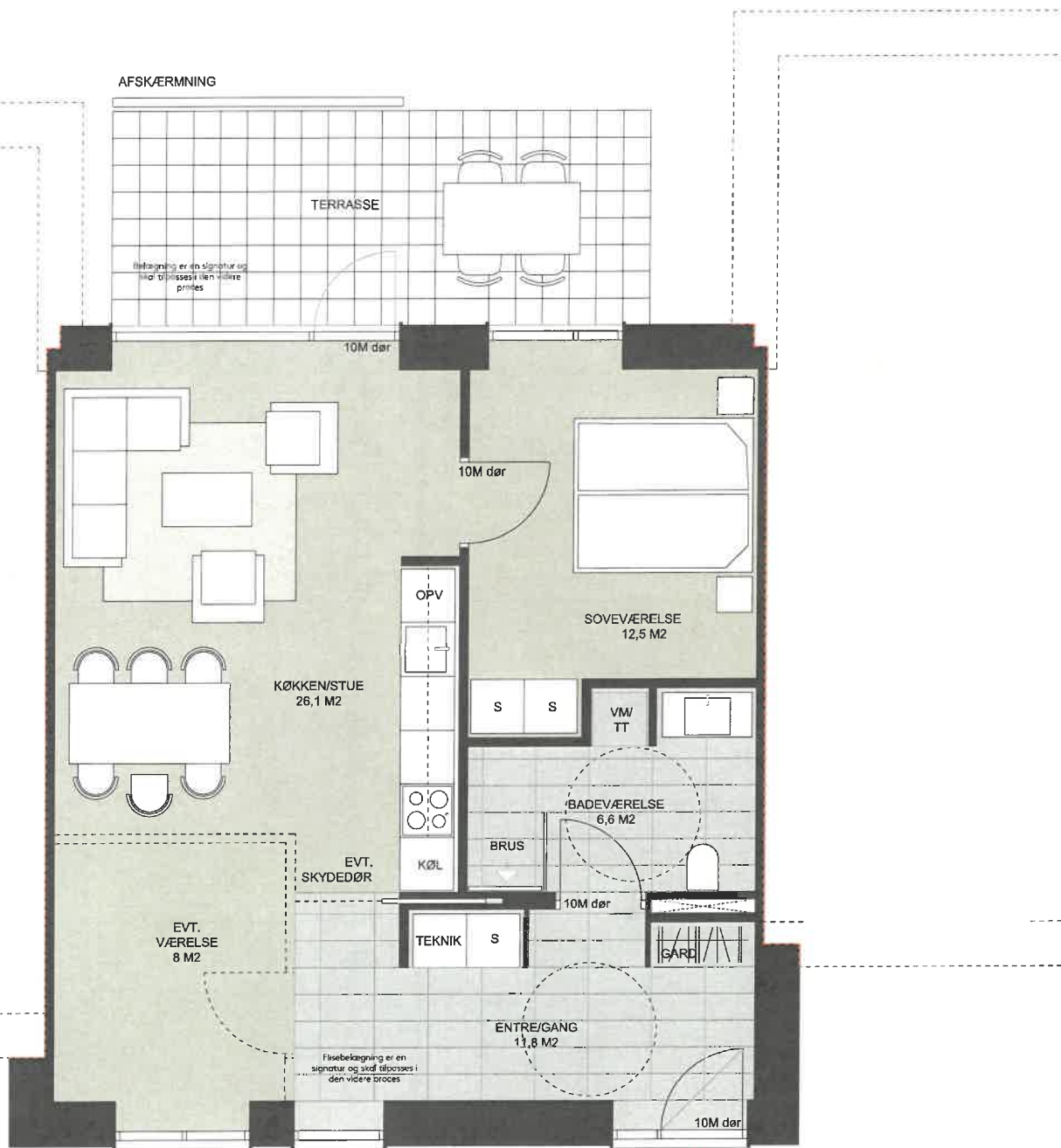
Facade - indgang



Type C

Facade - gavl

A  
75 m<sup>2</sup> - 2/3 værelser



TYPE A - 75 M<sup>2</sup>  
2/3 VÆR.



boligtype C

Rådhusparken

C

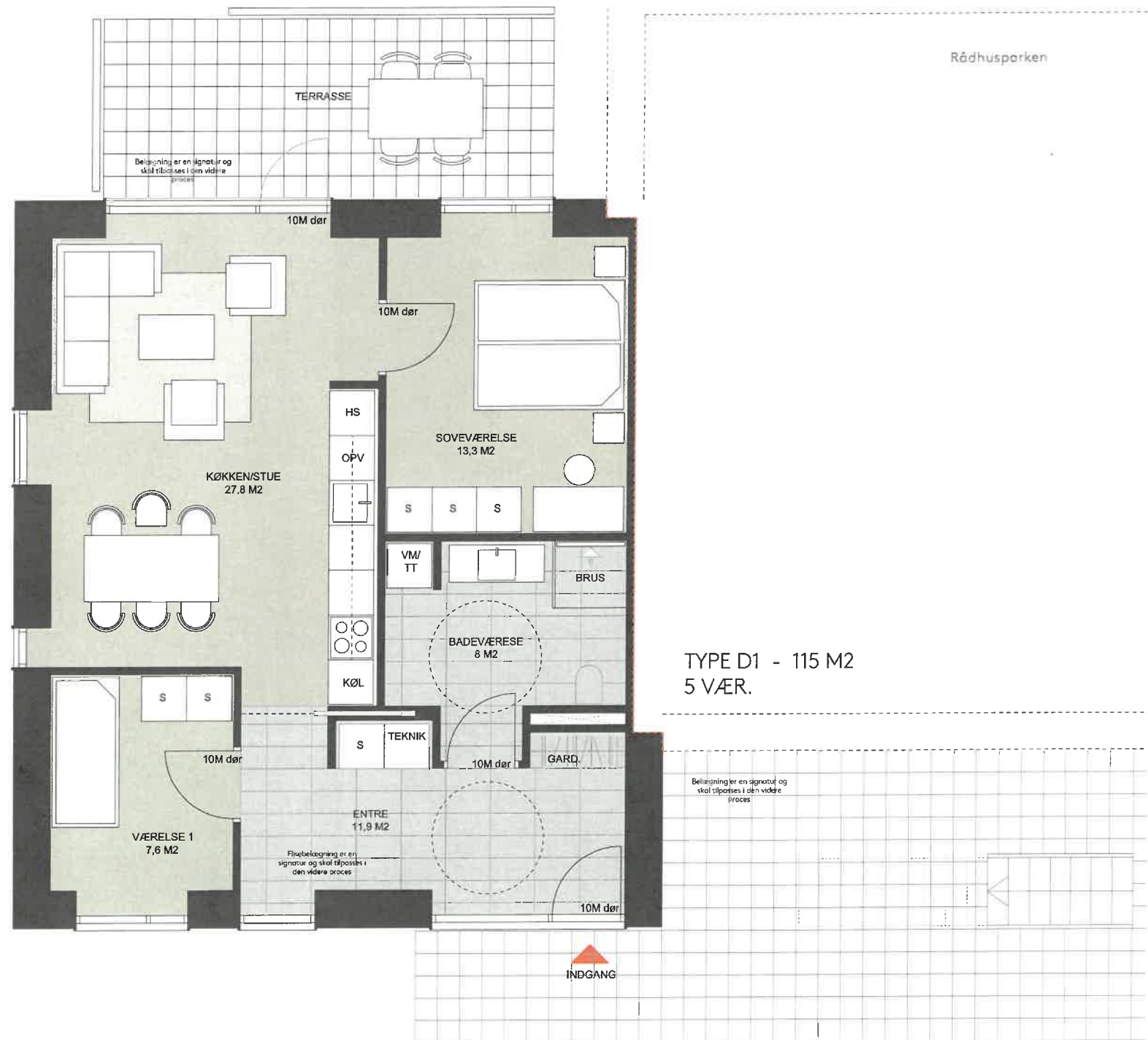
95 m<sup>2</sup> - 4 værelser



boligtype B1

# B1

86 m<sup>2</sup> - 3 værelser - Stueplan  
(inkl. andel af fælles)

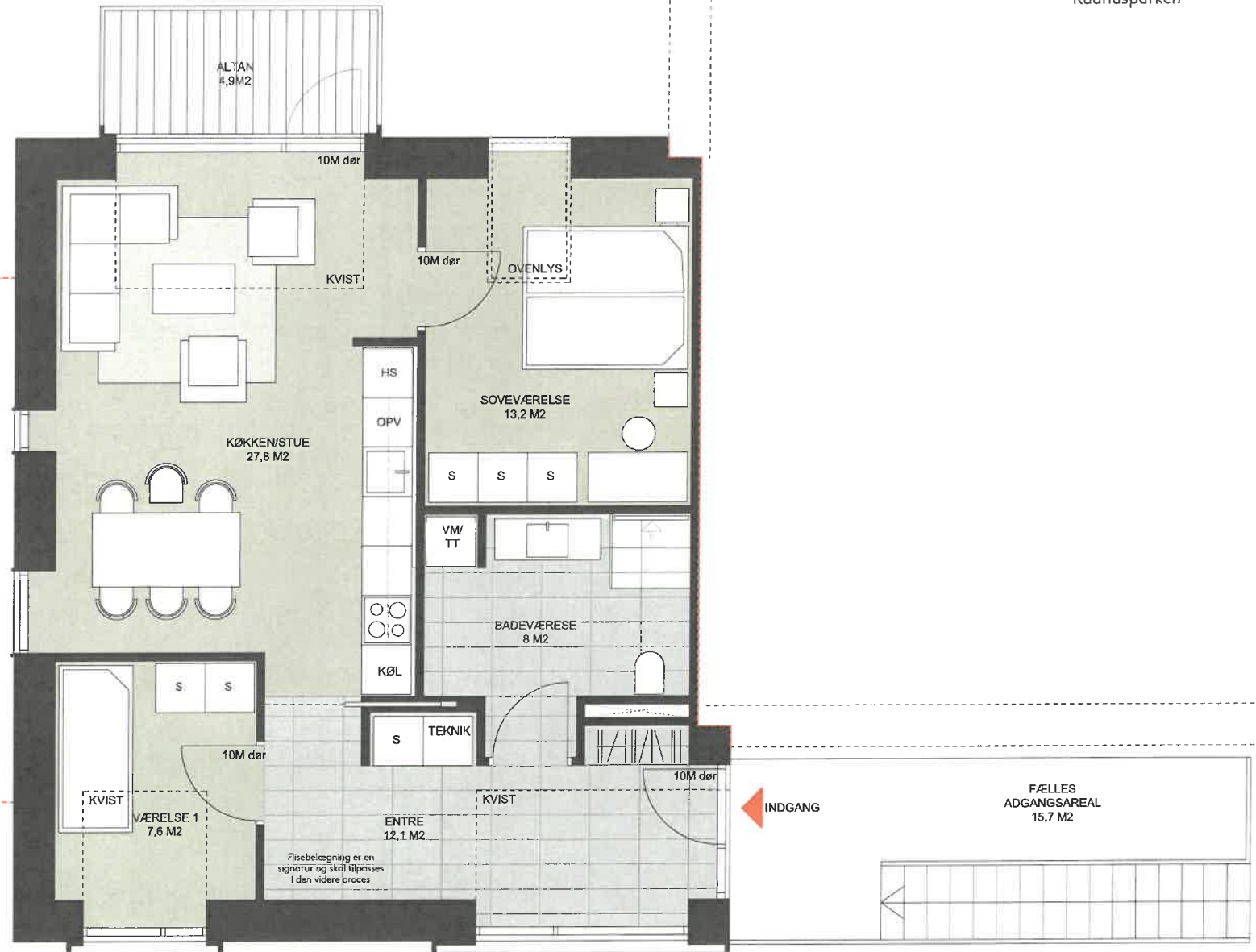


# B2

86 m<sup>2</sup> - 3 værelser - 1.sal  
(inkl. andel af fælles)

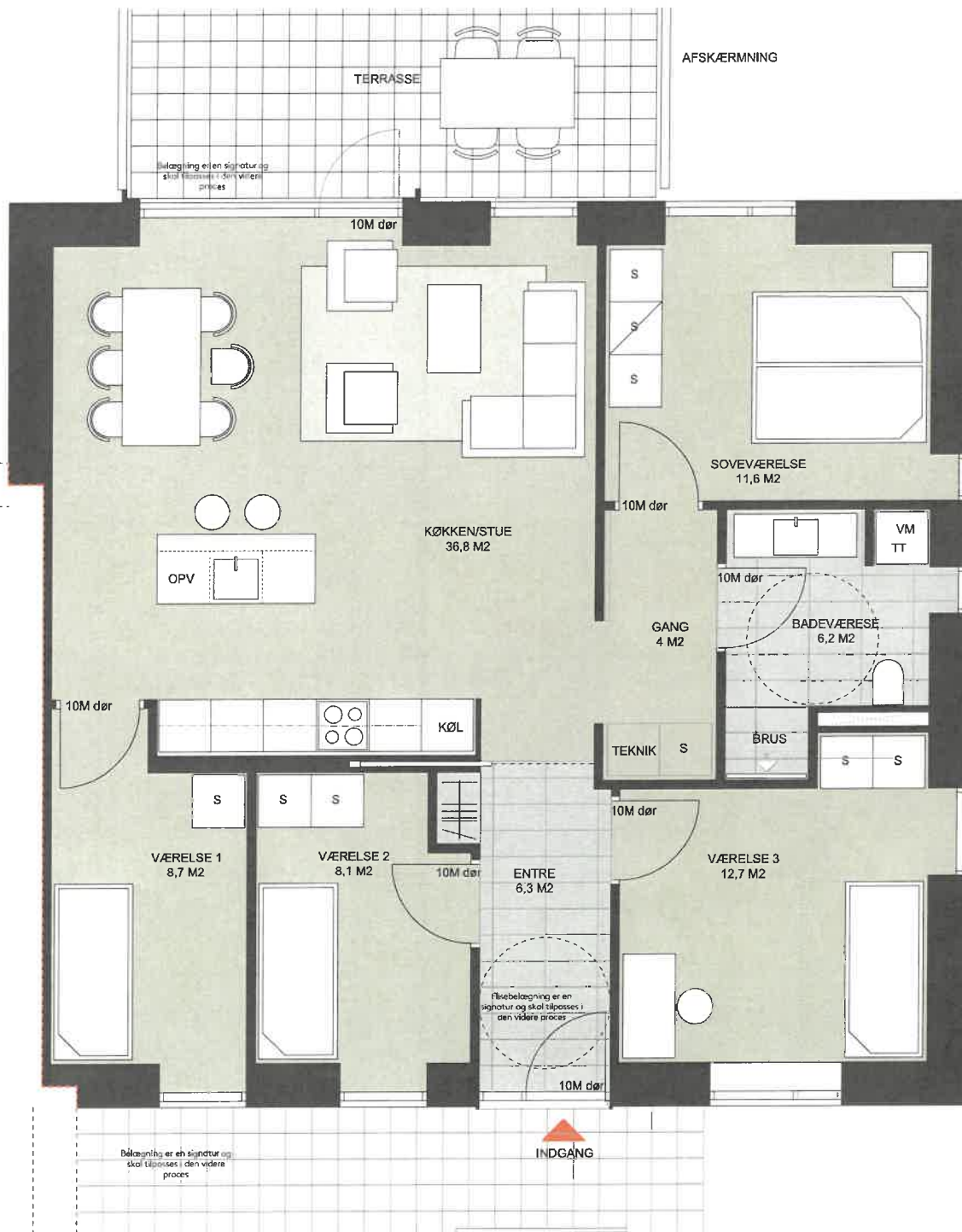
2100

2100



# D1

115 m<sup>2</sup> - 5 værelser - Stueplan  
(inkl. andel af fælles)



# D2

115 m<sup>2</sup> - 5 værelser - 1.sal  
(inkl. andel af fælles)



Der opføres i alt 28 nye boliger, fordelt på dobbelthuse og kædehuse i henholdsvis 1 og 2 etager  
Alle lejligheder er i ét plan. Boligerne fordeles på følgende typer:

Grundens areal: 6.857 m<sup>2</sup>

Type A: 3 stk. 2/3 vær. bolig á 75 m<sup>2</sup>: 225 m<sup>2</sup>

Type B1: 5 stk. 3 vær. bolig á 86 m<sup>2</sup>: 430 m<sup>2</sup>

Type B2: 5 stk. 3 vær. bolig á 86 m<sup>2</sup>: 430 m<sup>2</sup>

Type C: 5 stk. 4 vær. bolig á 95 m<sup>2</sup>: 475 m<sup>2</sup>

Type D1: 5 stk. 5 vær. bolig á 115 m<sup>2</sup>: 575 m<sup>2</sup>

Type D2: 5 stk. 5 vær. bolig á 115 m<sup>2</sup>: 575 m<sup>2</sup>

**Samlet bruttoareal boligbebyggelse: 2.710 m<sup>2</sup>**

Skure i terræn: 28 x 3 m<sup>2</sup>: 84 m<sup>2</sup>

Antal parkeringspladser: Heraf 2 stk. HCP 38 stk.

Krav: 1 p-plads pr. bolig på 90 m<sup>2</sup> eller under. 13 stk.  
1,5 p-plads pr. bolig på mere end 90 m<sup>2</sup> 23 stk.  
13 boliger på under 90 m<sup>2</sup> 13 stk.  
15 boliger på over 90 m<sup>2</sup> 23 stk.  
Samlet 36 stk.

**Bebyggelsesprocent: 39,5 %**