



STRATEGISK-FYSISK UDVIKLINGSPLAN FOR PANTEROMRÅDET

24.11.2021

Bygherre:



VORDINGBORG KOMMUNE
v/ Afdeling for Plan og By

Østergårdstræde 1A
4772 Langebæk
Tlf. +45 55 36 24 10

www.vordingborg.dk

Arkitekt, hovedrådgiver:



JAJA ARCHITECTS APS

Heimdalsgade 35, baghuset, 3. sal
2200 København N
Tlf. +45 33 33 07 13

info@jaja.archi
www.jaja.archi

INDHOLD

INDLEDNING	4
PROCESSEN	6
SKALA SAMMENLIGNING	8
FORUDSÆTNINGER	10
STRATEGI	12
LANDSKABSKONCEPTET	14
Hovedprincip for landskabet	16
Aktivitetsloop	18
Aktivitetsnicher	20
Den grønne kant	22
BYGNINGSKONCEPTET	24
Hovedprincip for rygrad og bygningsskroppe	26
Rygraden	28
Bygningskroppene	29
Facadeudformning og materialer	30
ADGANGSFORHOLD	32
Hovedprincip for adgangsforhold	34
ETAPER	36
Hovedprincip for etapevis udvikling	38

INDLEDNING

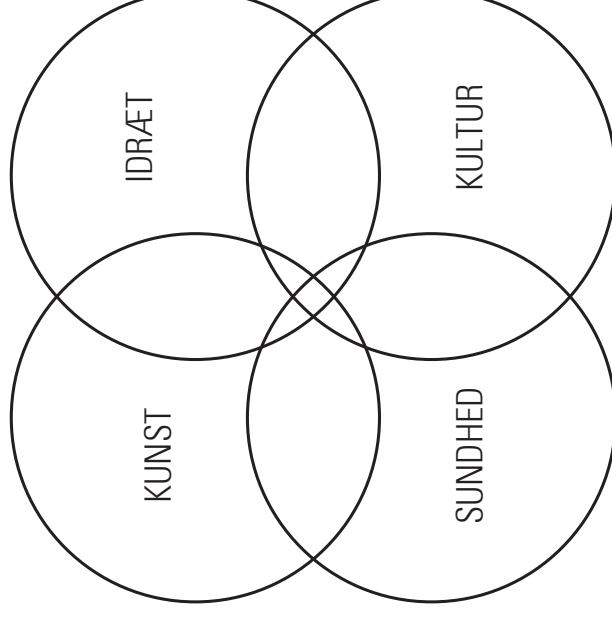
Den strategiske-fysiske udviklingsplan skal udfolde Panterområdets potentiale som en smeltedigel for idræt og sundhed samt kunst og kultur. Den skal forene og skabe synergi mellem foreningerne og skabe inspiration på tværs af alle brugere. Den skal danne grundlag for en fælles identitet, der fungerer som en ledestjerne, der på sigt omdanner området til et levende og langt mere mangfoldigt omdrejningspunkt i byen! Et sted der tiltrækker folk fra nært og fjært.

Panterområdet skal blive en smeltedigel for idræt og sundhed samt kunst og kultur, ude så vel som inde, året rundt.

Transformationen af Panterområdet blev sat i gang lang tid før tilblivelsen af denne udviklingsplan; Fra at være industriområde til i dag, hvor området huser DGI-huset Vordingborg, som er en stærk dynamo i området. Formålet med udviklingsplanen er at understøtte den igangværende udvikling og samtidig fokusere på det langsigtede perspektiv, der sikrer at Panterområdet i fremtiden opleves som en sammenhængende helhed. Den skal sikre, at ting ikke udvikles alt for tilfældigt, men i stedet anvise en retning, der på sigt resulterer i et helstøbt og attraktivt byområde.

Målet er at omdanne Panterområdet til et mangfoldigt og levende sted, ude såvel som inde. Modsat konventionelle idrætsanlæg, hvor de fleste aktiviteter foregår indenfor, og i sommerhalvåret ofte står tomme, er visionen at udnytte de rekreative potentialer, der ligger i samspillet mellem inde og ude. På den måde vil Panterområdet fremstå levende og inviterende for alle, uanset alder, køn og baggrund, året rundt. Visionen er at udearealerne bliver en forlængelse af de indvendige rum, hvor aktiviteterne inde naturligt kan flyde ud - eller omvendt, så personer i udearealerne inspireres til at deltage i Panterområdets fællesskab.

Den strategiske-fysiske udviklingsplan anviser en retning mod visionen, men skal samtidig betragtes som åben i den forstand, at den løbende kan absorbere ændringer som nye behov, ny viden, rammebetingelser, økonomi og samfundstendenser etc. Med andre ord, udviklingsplanens strategi og dens fysiske hovedgreb danner udgangspunkt, men har en vis fleksibilitet og mulighed for fremtidige justeringer, der givetvis vil være behov for i udviklingsprocessen.





DGI Huset Vordingborg



Vordingborg Motions Cykelklub



Pump Jump 'N' Fun



Senior Motion og Trivsel



Springgasseme



Syddjællands Klareklub



Vordingborg By Lokalforum



Vordingborg Tennisklub



Vordingborg Ungelorum

Et udvalg af brugergrupper, som har bidraget til tilblivelsen af udviklingsplanen.

PROCESSEN

Foranlediget af DGI-husets planer om etableringen af en ny springhal, blev arbejdet med en samlet strategisk-fysisk udviklingsplan igangsat i april 2021.

Udviklingsarbejdet var opdelt i to-faser: En scenariefase og dernæst en konkretiseringsfase.

Scenariefasen havde til formål at undersøge tre forskellige retninger for derigennem at anskueliggøre muligheder og begrænsninger, samt afdække nye behov og betingelser.

Scenariefasen afsluttedes med en politisk godkendelse i juni, og dannede grundlag for udviklingsplanens strategi og dens fysiske hovedgreb, som er indeholdt i denne mappe.

Processen er ikke afsluttet. Denne mappe skal ses som et dynamisk dokument, hvor indholdet undervejs kvalificeres af brugerne m.fl.

Konkretiseringsfasen blev skudt igang med et borgermøde, hvor det politiske godkendte scenarie blev præsenteret.

Flere elementer fra borgermødet, samt input undervejs fra byråd og arbejdsgruppe, er indarbejdet i udviklingsplanen.

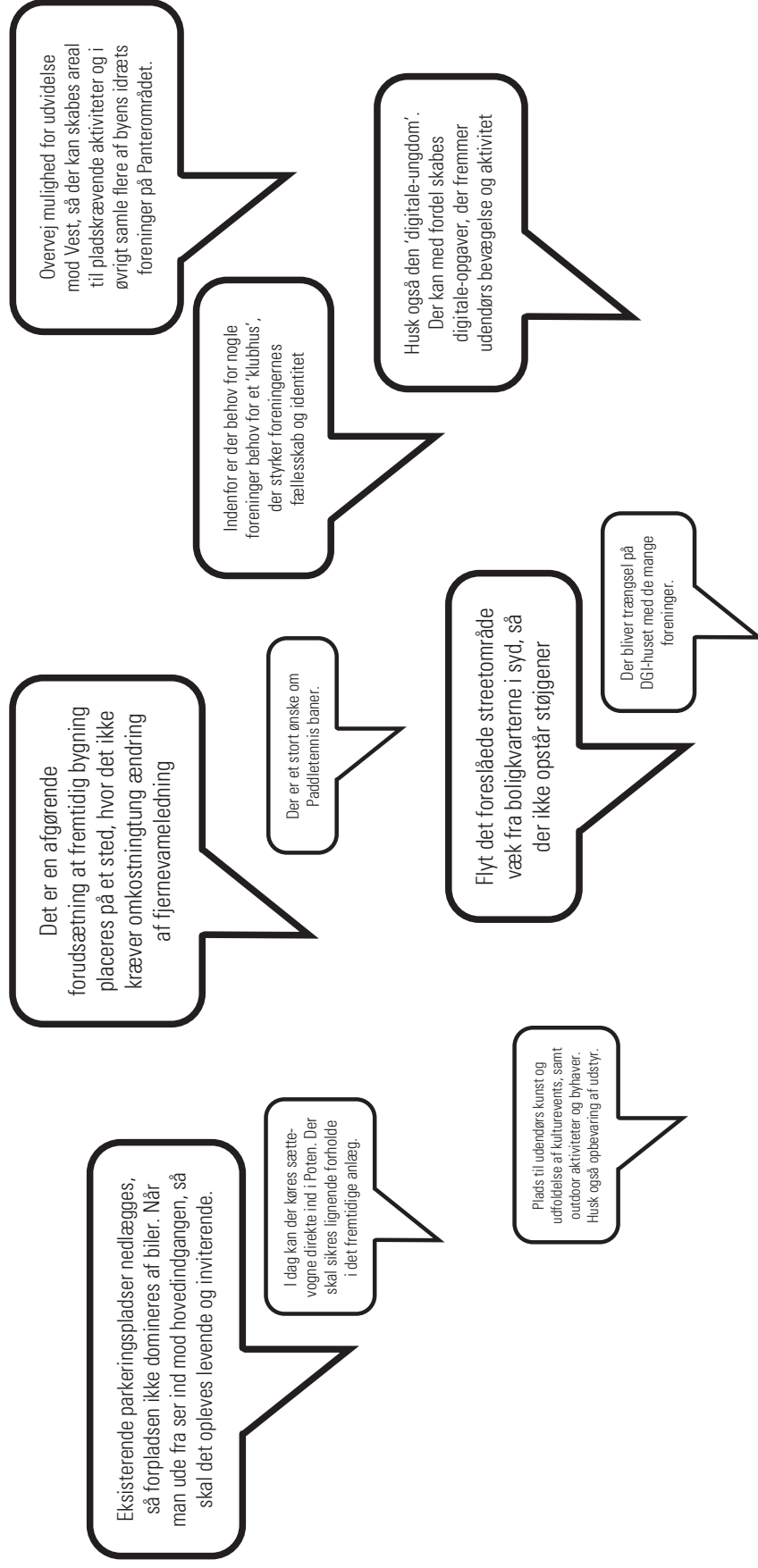
Elementer der ikke er indarbejdet skal ikke betragtes som værende irrelevante. I udviklingsarbejdets nuværende stade er der blevet prioriteret de elementer, der menes at have grundlæggende udslog for strategi og koncepter. Eventuelle udeladt elementer kan indarbejdes i udviklingsplanens videre proces.

Med andre ord, processen er ikke afsluttet. Denne mappe skal ses som et dynamisk dokument, hvor indholdet undervejs kvalificeres af brugerne m.fl.

Til højre, i taleboblene, fremhæves de elementer, som man har vurderet som værende afgørende i udviklingsplanens nuværende stade.

Udviklingsplanens overordnede vision er at udvikle området som byens – og kommunens samlede sports- og aktivitetspark, der motiverer til aktiviteter og bevægelse og samler de organiserede og uorganiserede i alle aldre, og som i udviklingen og placeringen af de forskellige aktiviteter har en holistisk tilgang, der indtænker kreativitet og multifunktionalitet, så at der opnås den bedst mulige udnyttelse af området til gavn for flest muligt.

Uddrag fra opgaveskrivelsen



APRIL	MAJ	JUNI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER
INDLEDENDE ANALYSER OG SCENARIEUDVIKLING		POLITISK GODKENDELSE AF ET SCENARIO	BORGERMØDE	KONKRETISERING OG OPSAMLING	

Processen forløb fra april 2021 til slut oktober 2021, hvor der har været løbende dialog, arbejdsgruppe, byråds- og borgermøde. Ovenstående taleboller er udvalgte sammenskrævet kommentarer, der har været udsålgsgivende for udviklingsplanens endelige strategi og fysiske hovedgreb. Øvrige input fra borgermøde mm. sammentrækkes i et særskilt dokument

SKALASAMMENLIGNING

Skalasammenligningen (til højre) giver en fornemmelse af Panterområdets udstrækning og har til formål at anskueliggøre, hvordan området opleves og dets mulighedsrum.

1. PANTEROMRÅDET:

I dag opleves Panterområdets udearealer mennesketomt og ikke-inviterende. Det skyldes især at bygningskroppen er trukket langt ind på området med en ankomst præget af p-pladser og veje. Det er ikke et sted, der giver anledning til udendørs ophold eller aktivitet.

2. VORDINGBORG BYMIDTE:

Vordingborg bymidte er præget af dens historie som købstad med en veldefineret hovedgade, der leder op til slottet. Hovedgadens 12 meter bredde og dens flankerende 2-3 etagers lave huse skaber et byrum, der opleves i en inviterende og menneskelig skala. Dertil understøttes livet i gaden af de åbne butiksfacader.

3. SUPERKILEN:

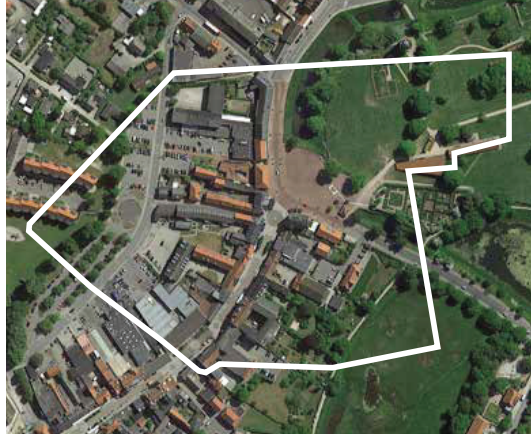
Superkilen på Nørrebro viser hvordan en nøje udformning af byrummet og valg i inventar dels danner grundlag for en stærk områdeidentitet og tiltrækningskraft. Nørrebro er landets mest tætbefolket bydel, og derfor ikke direkte sammenlignelig, men er med her for at eksemplificere, hvordan en mennesketom plads ikke nødvendigvis opleves tom. Det skyldes bl.a. at byrummet i sig selv byder på oplevelser.

4. DGI HUSET AABYBRO

DGI huset i Aabybro blev renoveret og udvidet i 2015. Som mange af landets idrætsanlæg, er udearealet potentielt ikke udfoldet. Hvad der kunne blive en lokal idræts- og bevægelsespark, opleves i stedet som et ingenmandland, der hverken inviterer til ophold eller aktivitet.



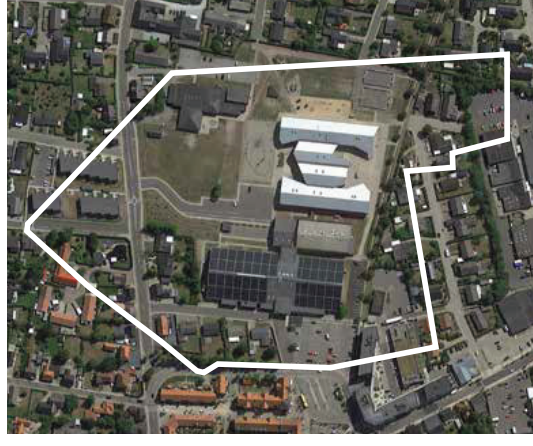
1. Panterområdet:



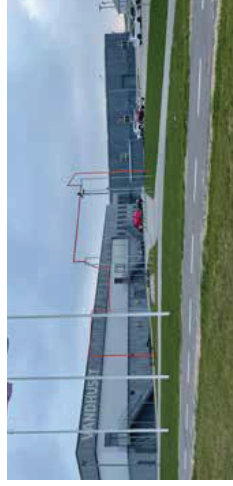
2. Vordingborg Bymidte



3. Superkilen



4. Dgi Huset Aabybro



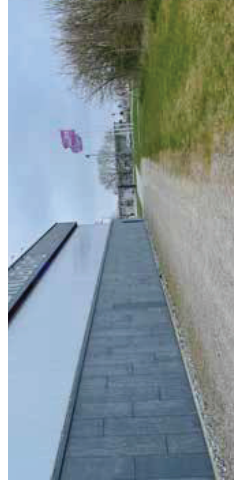
A - Ankomst til Vandhuset fra Københavnsvej. Foran ses Superflex-strukturen



B - De eksisterende haller set fra bagden mod syd



C - Vandhuset og søen set fra bagden i nordøst



D - Vandhusets nordvestlige facade

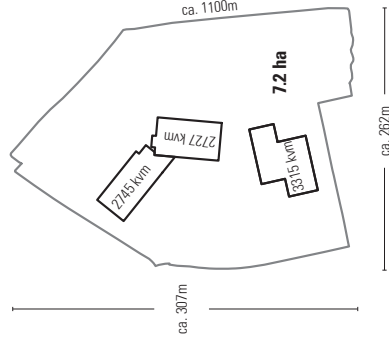


E - De eksisterende haller i syd



Øversigtsfoto fra Kortforsyningen.dk

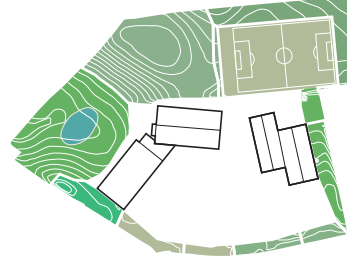
FORUDSÆTNINGER



OMRÅDETS STØRRELSE

Samlaget dækker Panterens område omkring 72.000 km, svarende til 10 fodboldbaner, hvoraf 8.787 km er dækket af bygninger. Det vil sige kun omkring 12% af arealet er optaget af bygninger, hvilket får området til at opleves øde og tomt og ikke som et sted, der inviterer til ophold.

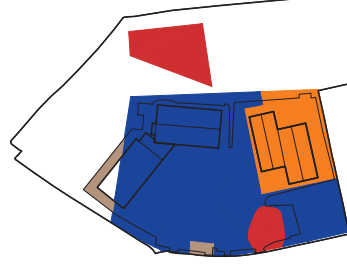
For at gøre det mere indbydende skal der grundlæggende forrættes og skabe velproportionerede udearealer/byrum.



GRØN KANT

Området omkranses af en grøn kant af varierende bredder og karakter. I samlet længde strækker den grønne kant sig omkring 1100 meter, henover over et kuperet terræn med et højde punkt, der giver et smukt udsigt udover landskabet.

I dag opleves den grønne kant tilfældig og som et 'ingenmandsland', men har potentiale til et blive et sammenhængende sti- og rekreativt forløb.

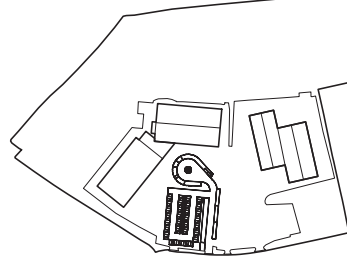


FORURENING

Som tidligere fabriksområde for produktion af plastik, er det forventeligt at hele området er forurenet. Jordforureningsattest fra januar 2021 viser en kortlægning, der opdeler området i:

- Vidensniveau 1 (V1) = Blå
- Vidensniveau (V2) = Rød
- Udgår af kortlægning = Orange

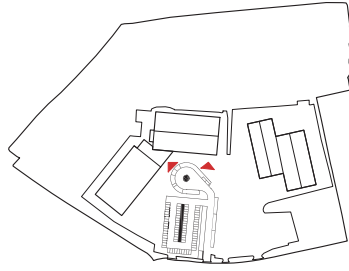
Forureningskategorier for disse områder vides i skrivende stund ikke, og skal undersøges nærmere i den videre proces for bl.a. hvilke økonomiske konsekvenser det måtte have at for et byggeri.



PARKERINGSPLADSER

I dag er der 101 p-pladser til personbiler. Derudover er det allokteret areal til busser, taxaer mm.

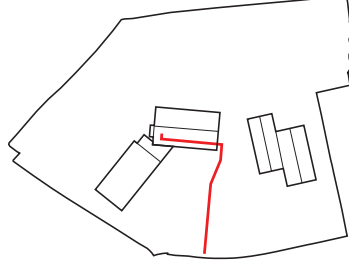
I udviklingsplanen tages der udgangspunkt i et tilsvarende kapacitet. Ved spidsbelastninger, f.eks. ved større arrangementer, er der en strategi om at udnytte p-pladser ved tilstødende områder, herunder arealer på den anden side af københavnsvej. Denne strategi beskrives ikke yderligere i nærværende udviklingsplan.



VARELEVERING

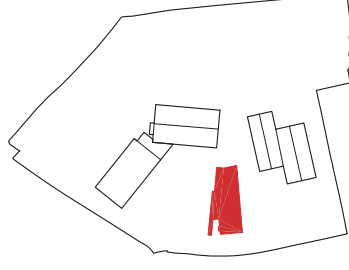
I dag foregår varelevering via hovedindgang og rulleporte i den eksisterende bygning, Poten.

I en fremtidig udvidelse er det en forudsætning at varelevering i vid udstrækning kan benytte de samme muligheder.



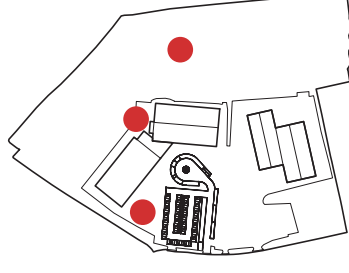
FJERNVARMELEDNING

På området findes der flere ledninger under terræn. Ud af disse er det fjernvarmeledningen, som danner forudsætning for placering af nyt byggeri. En placering skal holde en respekt afstand på 2 meter.



FORURENET KÆLDER

Der eksisterer en kælder fra områdets tidligere industri, som menes at være forurenet i sådan en grad, at det ikke vurderes rentabelt at etablere et nyt byggeri på stedet. Det er dermed en forudsætning for udviklingsplanen, at nye bygninger udgår på denne placering.

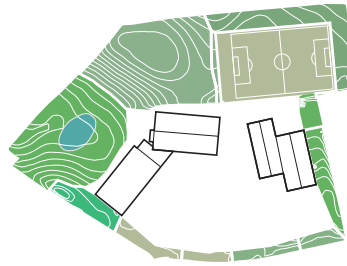
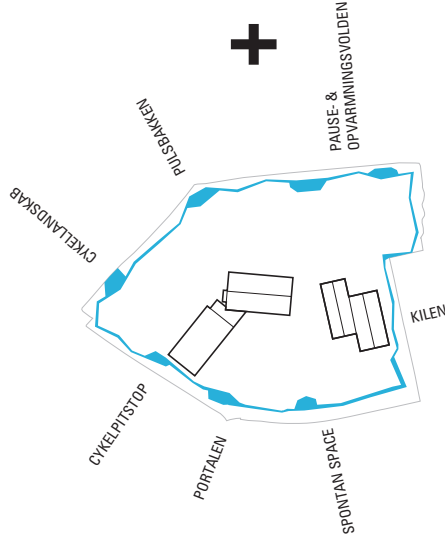
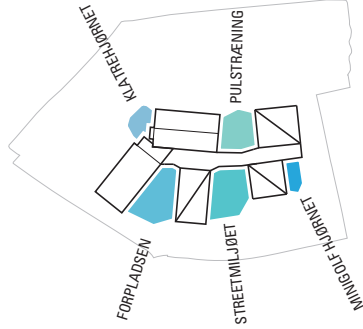
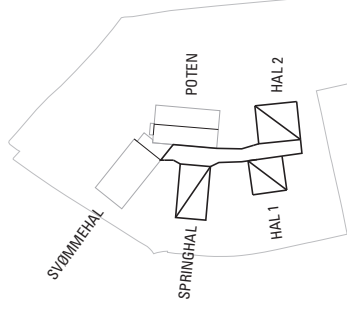


SUPERFLEX SKULPTURER

Kunstgængerne "One, Two, Three, Swing!" har været udstillet verden over, men fik i 2019 et permanent sted i Panterområdet. Udformet af den internationale anerkendte kunstnergruppe, Superflex, tilfører installationen området brandværdi, samt kultur og kunstnerisk isæt.

Fremtidig tiltag skal respektere kunstværkerne. Når der i fremtiden laves tiltag tæt på skulpturerne bør der udformes i dialog med kunstnergruppen.

STRATEGI



UDNYT EKSISTERENDE GRØNNE KANT

Udviklingsplanen skal udfolde potentialet i den grønne kant, så landskabets iboende kvaliteter kan danne grundlag for inspirerende udenbørs aktiviteter, træning, sport og ophold. Den grønne kant skal inviterer hele byen ind på området, folk ud af bygningerne og skabe liv i Panterområdet, året rundt.

AKTIVITETSLOOP

En gang- og løbesti omkranser hele Panterområdet. I et loop, aktiverer den og binder den grønne kants potentialer sammen til et sammenhængende forløb.

Aktivitetslooptet markerer overgangen til Panterområdet og forbindelsen til omgivelserne. Dens karakter varierer efter behov, der med punktvisse pladسدannelser skaber rum til aktivitet og ophold, f.eks. plads til opvarmning, træning, leg og bevægelse, samt fordøjelse og socialt samvær.

AKTIVITETSNICHER

Kombinationen mellem aktivitetslooptet og de nye bygningskroppe skaber en mangfoldig serie af aktivitetsniche. Hver niche relaterer sig til de flankerende bygningskroppe og skaber en sammenhæng mellem aktiviteterne inde og ude, hvor livet inde enkelt flyder ud, og omvendt, aktiviteterne ude bliver en naturlig del af livet inde.

Med andre ord, aktiviteterne inde og ude bliver en forlængelse af hinanden, så der helt naturligt opstår liv mellem bygningerne.

NYE BYGNINGER

Nye bygninger etableres, som kropsktydninger bundet sammen af en central 'rygrad'. Bygningerne placeres, så de strækker sig ud i omgivelserne, og omvendt skaber rammer for aktivitetsniche, hvor landskabet trækkes helt ind i 'rygraden' - og skaber et stærkt samspil mellem bygningskrop og by-/landskabsrum.

Det skaber et samlet anlæg, der dels markerer sig ud til besøgende, der ankommer fra vest, og samtidig skalamæssigt opdeler Panterområdets store areal til veldefinerede by-/landskabsrum. På trods af størrelsen giver det anlægget en mere menneskelig skala, som i højere grad inviterer til ophold og aktivitet.



LANDSKABSKONCEPT

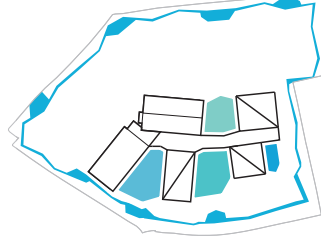
HOVEDPRINCIP FOR LANDSKABET

Et grønt aktivitetsloop omkranser hele Panterområdet. Som et rekreativt og sammenhængende bælte udnyttes stedets landskabelige kvaliteter, der med dets terrænforskelle, naturligt skaber mulighed for aktivitet, ophold og oplevelser.

I den nordlige ende kunne man eksempelvis udnytte terrænforskellene omkring regnvandsøen til et 'cykelandskab' med bl.a. en pumptrack bane. Eller man kunne udnytte den eksisterende bakke og de varierede hældninger til en 'pulsbakke' til forskellige træningsformer, evner og aldre. Langs fodboldbanen kunne voldene eksempelvis også udformes som en 'pause- og opvarmingsvold' til både tilskuere eller alternativt konditionstræning for boldspillerne. 'Kilen' kan fungere som en buffer mod boligkvarteret i syd. Det 'spontane space' kan indrettes med mindre opholdsrum langs boliggangen, mens 'portalen' markerer hovedindgangen til området.

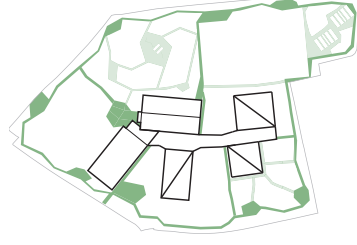
Hvert område kan få en særskilt identitet, formet af områdets mange aktiviteter og brugerønsker. Samlet bliver det til et mangfoldigt rekreativt frirum, der samler Panterområdet til én sammenhængende oplevelse. Et sted der tilbyder muligheder fra de meget motionsaktive brugere og til dem, der blot vil tage en spadser tur gennem et væld af oplevelser.

Det grønne aktivitetsloop fungerer med dets beplantning desuden som en visuel buffer til omgivelserne, hvor landskabselementer nedskalerer de store bygninger, så de opleves naturligt integreret i omgivelserne.



AKTIVITETSLØOP OG NICHES

Landskabeligt består udviklingsplanen af to hovedelementer. Et aktivitetsloop i områdets kant og aktivitetsnicher tæt på og omkring bygningsanlægget. De repræsenterer to forskellige rumlige og rekreative oplevelser. Det ene hhv. mere landskabeligt og det andet mere bymæssigt.

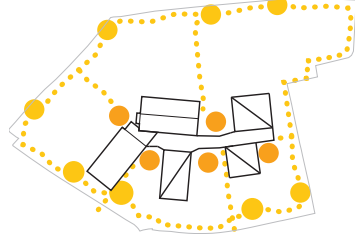


GRØN KANT

Den grønne kant består af træ- og beplantningsprincip, der tager afsæt i at skabe en større tæthed mod vest for at skabe en 'buffer' mod omgivelserne. Tætheden skaber deusen læ for vestenvind. Mod øst er der derimod mere åbent for kig mod det åbne landskab.

Mod vest er det især mindre lysninger i træ- og beplantningsbæltet, der skaber opholds- og aktivitetsrum, mens det mod øst skabes af mindre klynger af træer.

Placeringen af træerne og beplantning tjener det formål at skabe mere intime opholdsrum mellem de store aktivitetsområder, som eksempelvis kunstgræsbanen og pumptrack-banen.



STIER

Et netværk af stier samler og skaber forbindelse til hele Panterområdet. Opdelt i et tydeligt hierarki skal den primære sti understrege aktivitetsloopt og ankomsten til aktivitetsnicherne og videre ind i bygningsanlægget. De sekundære stier skal være indenfor aktivitetslooptets enkelte områder.

BELYSNINGSPRINCIP

Belysningsprincippet tager udgangspunktet i stiftområdet og dets punktvis aktivitets- og opholdsrum. Det skaber en vekselvirkning i belysningen, hvor aktivitets- og opholdsrummene vil være mere oplyste, mens det langs stiftområdet vil være mere afdæmpet. Belysningen understreger dermed aktivitetslooptets skift mellem gangforløb og naturlige pauser.



1:2000 OVERSIGTSPLAN

AKTIVITETSLOOP

Principper for landskabet

Aktivitetsloopet skal knytte fremtidige aktiviteter og oplevelser sammen med landskabet. Tanken er at udnytte landskabets iboende kvaliteter, herunder terrænforskelle, til at understøtte, styrke og fremme leg og bevægelse i landskabet.

Aktivitetsloopet placeres i områdets udkant for at markere overgangen til Panterområdet og samtidig invitere brugere, der søger aktive såvel som afslappende oplevelser ude i landskabet. Det skal give de besøgende en perlestreng af oplevelser, fra det helt vilde til de mere rolige aktiviteter. Fra livet i gadeplanen, omkring bygningerne til oppe i højden med den flotte udsigt udover landskabet.

Det nøjagtige indhold og udformning af aktivitetsloop er endnu ikke defineret og skal bearbejdes i et videreforløb, hvor brugere og foreningerne inddrages yderligere. I sådan et videre forløb bør man dog som minimum følge disse retningslinjer:

1. Aktivitetsloopet skal omkranse og aktivere hele området. Det skal tilbyde forskellige aktiviteter, der henvender til foreningslivet og generelt opleves inviterende for folk, der kommer ude fra. Med andre ord, aktivitetsloopet skal være for de enkelte brugere såvel et åbent sted for hele byen.
2. Aktiviteterne i loopet skal placeres og udformes i sammenhæng med landskabet. Det betyder, placer aktiviteter på steder, hvor terrænet understøtter og styrker oplevelsen. F.eks. kan det mest kuperede område med fordel benyttes til pumptrackbane eller det højeste punkt til udsigtspunkt eller OCR-træning osv.
3. Der skal være tydelig forskel mellem stiftorløb og pause-/aktivitetsrum. En vekselvirkning mellem bevægelse og ophold skal skabe en rytme af oplevelser, idet man tager turen gennem aktivitetsloopet.

Referencerne til højre skal ses som inspiration. De endelige aktiviteter og udformning af aktivitetsloopet skal bearbejdes i en videre proces.



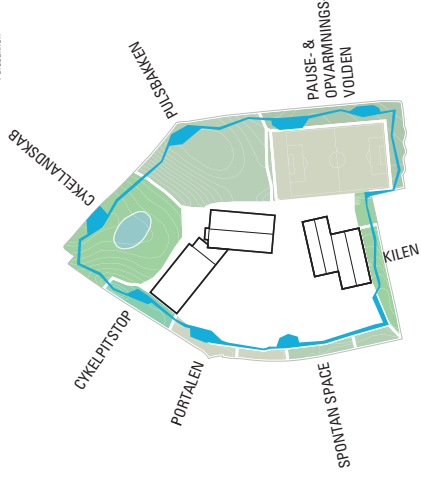
Pump track Bane



Pulsaakken



En sammenhængende sti med nicher til ophold og aktiviteter



Pauserum i boldbanens kantområde



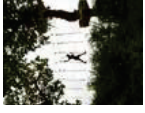
Overdækkede udseer eller skaber mulighed for flere aktiviteter



Lelebaner kombineret med tribuner skaber siddepladser og alternative ruter



Beleagsgenstrer kan udformes, så der inviteres til leg og forskellig oplevelseszoner



Læg i landskabet



Pantrique



Skråninger i landskabet skaber også plads til ophold og tilskuerpladser



Skitsevisualisering: Kig fra Pausevolden, henover Kunstgræsbanen mod DGI huset

AKTIVITETSNICHER

Principper for landskabet

Mellem bygningskroppene og omkring det samlede anlæg etableres en serie af aktivitetsniche. Hver niche relaterer sig til de flankerende bygningskroppe, og skaber en sammenhæng mellem aktiviteterne inde og ude. Det giver nicherne særskilte identiteter, der hænger sammen med aktiviteterne indenfor. F.eks. aktivitetsnichen ved hovedindgangen skaber et miljø, hvor livet inde i caféen trækker sig udenfor og dermed skaber oplevelsen af en levende forplads. Eller aktivitetsnichen med p-pladser, der også kan indrettes til skating, skaber naturligt et gadeidrætsmiljø osv.

Det nøjagtige indhold og udformning af aktivitetsnicher er endnu ikke defineret og skal bearbejdes i et videre forløb, i sammenhæng med en brugerinddragelse og udformningen af de tilstødende bygningskroppe. I illustrationen til højre er der referencer og tekst, der skal betragtes som forslag. I et videreforløb bør man dog som minimum følge disse retningslinjer:

1. Størrelsen af aktivitetsnicherne skal sikre at der er tilstrækkeligt areal til forskellige aktiviteter, og dermed ikke kun bliver områder til gennemgang.
2. Aktivitetsnicherne skal være veldefinerede, så der opstår reelle byrum, der er delvist afskærmet for vind og dermed sikrer gode mikroklimatiske forhold. Det betyder at nicherne ikke må være for store, så de opleves 'udflydende' og tomme.
3. Aktivitetsnicherne skal åbne op mod omgivelserne, så livet mellem bygningskroppen bliver synlig for forbi passerende, der dermed inviteres til at træde ind i Pan-tområdets mange tilbud og fællesskab.
4. Belægningsflader og inventar i aktivitetsnicherne skal opleves legende og varieret og være med til at markere områder for aktiviteter og ophold. Der kan med fordel benyttes et grafisk udtryk, der henter inspiration fra løbebaner og baneopstrøbing.



Plads til markeder og events



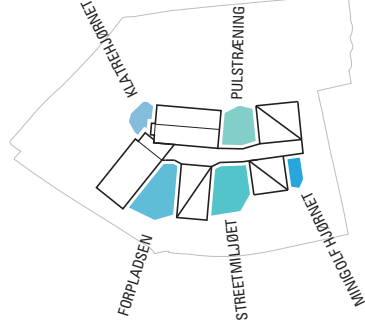
Kinetisk og levende facade



Opkøbsmuligheder som er integreret i det overordnede design af udsirealene.



Klatrevæg skaber en aktiv og levende facade



Panourbane



Sæterpark



Multi byrummel svarende til en p-plads



Parkeringspladser kombineret med basketballer skaber mulighed for aktiviteter, selv når bilene ikke holder der.



Belægningsmateriale udføres, så der inviteres til leg og kreativ opfølgelse



Mingolf indarbejdet i landskabet



Udendørs fitnesselementer som også fungerer som legeplads



Skitsevisualisering: P-plads der delvist kan benyttes til som skatebane

DEN GRØNNE KANT

Principper for landskabet

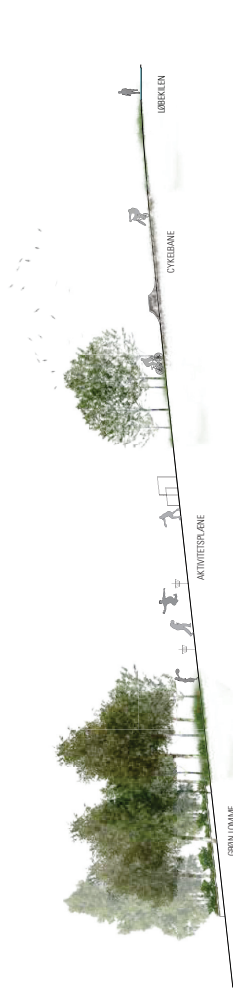
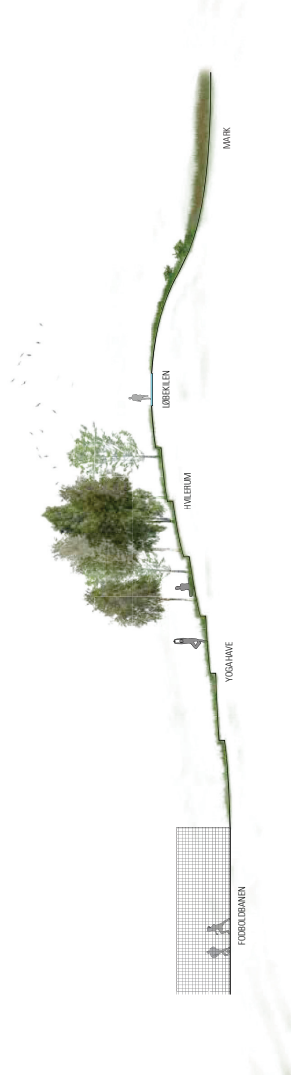
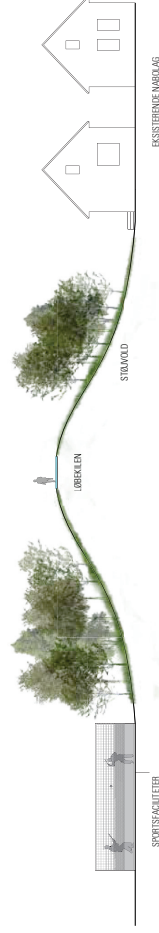
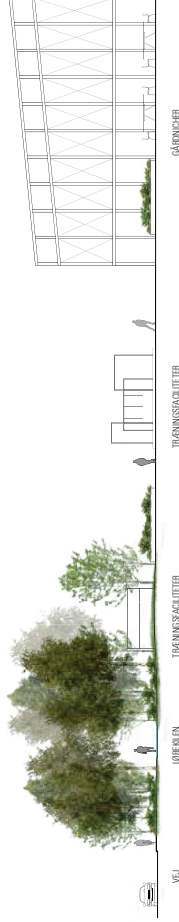
Den grønne kant består af forskelligartede træer og beplantninger, samt stier og inventar. Tilsammen danner den en grøn, sanselig og kreativ ramme omkring Panterområdet. Den inviterer besøgende til en tur gennem ét sammenhængende parkforløb med forskelligartede aktiviteter og oplevelser.

Det præcise valg af træer, beplantning, inventar og belægning er ikke defineret, men bør som minimum følge retningslinjerne:

1. Træer og beplantning skal være hjemmehørende arter, der naturligt vokser i området, og som understøtter en enkel drift og vedligeholdelse.
2. Træerne skal være højstammede, mens beplantningen skal forblive lav nok til at det ikke forhindrer gennemkig.
3. Karakteren af landskabet skal være 'vild og naturlig'. Det indebærer bl.a. en beplantningsblanding af vilde engplanter og græsser, som udgangspunkt ikke plan-tes i tydelige bede, men mere opleves som en naturlig del af landskabet.
4. Beplantningen skal gradvist opdeles i mindre 'felter', jo tættere man nærmer sig aktivitetsnicherne, så der opstår en glidende overgang mellem beplantning og den hårdere belægning.
5. Stierne skal have en belægning, som æstetisk hænger sammen med belægningen i aktivitetsnicherne, f.eks. en løbebane med gummibelægning.
6. Stierne skal udformes med varierende bredder og udstrækning, så der opstår et tydeligt forskel mellem sti og f.eks. opholds- og aktivitetsområder. Derudover skal der også være et tydelig hierarki mellem primære- og sekundære stier.
7. Belysningen i landskabet skal som udgangspunktet følge stiorløbet og dets punktvis aktivitets- og opholdsrum. Ved aktivitets- og opholdsrummene skal der mere oplyst, mens det langs stiorløbet vil være mere afdæmpet.



Princip for højstammede træer og høj engbeplantning





BYGNINGSKONCEPTET

HOVEDPRINCIP FOR RYGRAD OG BYGNINGSKROPPE

Det samlede anlæg består af to nye elementer: ryggrad og bygningskroppe

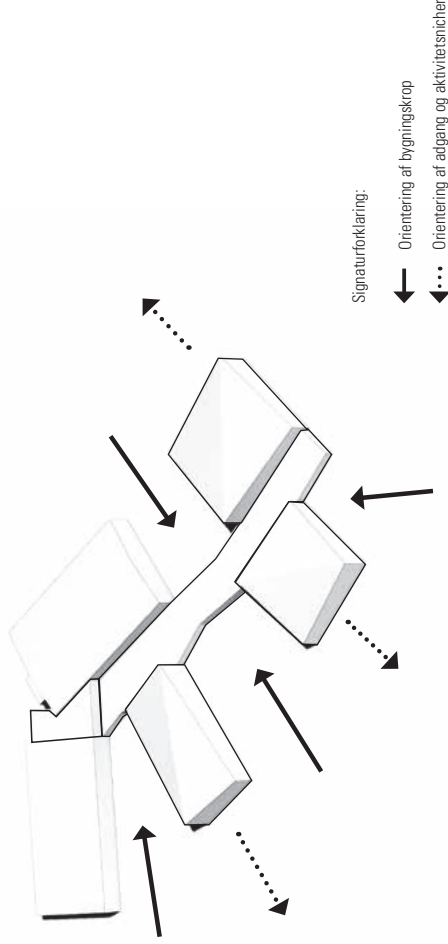
Rygraden forbinder bygningskroppene og skaber sammenhæng i hele anlægget. Med udspring i den nuværende foyer i nord knytter de eksisterende bygninger og nye sammen til et samlet forløb mod syd. Udover at forbinde bygninger, skal Rygraden udformes på en måde, hvor der skabes inspirerende indvendige fællesarealer, som kan benyttes på tværs af foreningerne.

Rygraden skal fungere som en stor foyer og opleves som et levende sted, hvor man kan deltage i én aktivitet og samtidig betragte en anden. Det skal være et opholds- og mødested, samt et omdrejningspunkt for hele Panterområdet.

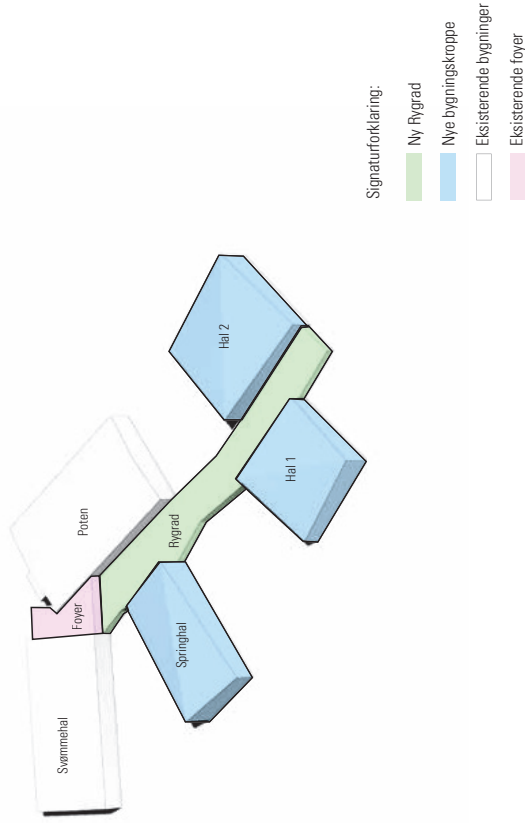
Bygningskroppene, eksisterende såvel som nye, hæfter sig på ryggraden. I udviklingsplanen er der planlagt tre nye bygningskroppe, hvoraf én af disse er den planlagte springhal. Indholdet af de to øvrige er endnu ikke afklaret. Fodafrykket af disse bygningskroppe tager udgangspunkt i at skabe en struktur, der orienterer sig ud og åbner sig op mod omgivelserne. Placeringen skal skabe veldefinerede aktivitetsnicher, hvor landskabet trækkes helt ind til 'rygraden' - og skaber et stærk samspil mellem det samlede anlæg og det omgivende landskab.

De endelige fodafryk af både ryggrad og bygningskroppe skal afklares i takt med en videre bearbejdning og senere projektering.

ARKITEKTONISK HOVEDPRINCIP:



PRINCIP FOR DISPONERING:





Skitsevisualisering - Kig mod hovedindgangen og livet på forpladsen

Prinsipper for Rygrad og bygningskropper

Det præcise indhold og udformning er ikke defineret, men skal som minimum følge retningslinjerne:

6. Der skal være flere indgange og som minimum fra hver niche.

7. Dele af rygraden skal muligvis enkelt varelevering helt ind til den eksisterende bygning, Poten. Se yderligere beskrivelse under afsnittet, adgangsførholde.



BYGNINGSKROPPENE

Principper for Rygrad og bygningskroppe

Indholdet af de tre foreslåede bygningskroppe er endnu ikke afklaret, bortset fra den ene, som er planlagt til den kommende Springhal.

Principperne for udformningen af den enkelte bygningskrop skal som minimum følge nedenstående retningslinjer:

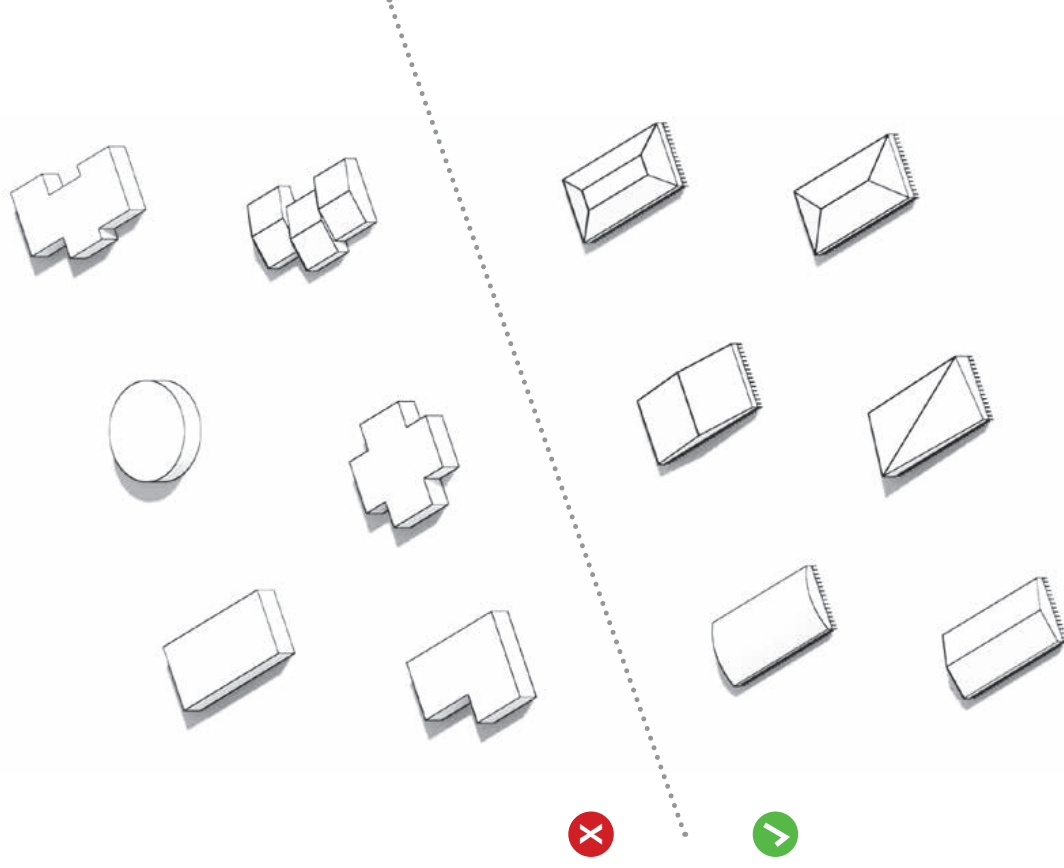
1. Bygningsgeometrien skal naturligvis udformes til den gældende funktion, men skal samtidig fremtidssikres i videst mulige udstrækning til anden anvendelse. Rumhøjden kan eksempelvis have en væsentlig betydning for hvilke typer idrætsgrene, der kan udøves, eller om hvorvidt der i fremtiden kan etableres en mezzaninetage. Den nye bygningskrop skal tilgodese, at der bliver mulighed for en anden funktion i fremtiden.
2. Facaderne skal fremstå så åben og transparent som muligt, så der er god fysisk og visuel forbindelse mellem inde og ude. Det skal sikre, at aktiviteterne inde både er synligt og på enkelt vis kan benytte de tilstødende aktivitetsnicher.
3. Bygningskroppen skal i fodaftryk udformes, som enkle 'kasser', der relaterer sig til de eksisterende haller. Det vil sige, at der som udgangspunkt ikke skal være runde bygninger eller andre alt for ekspressive formudtryk. Det skal sikre at det samlede anlæg ikke bliver for æstetisk rodet. Formmæssig variation (for anlægget som helhed) opnås derimod i måden bygningskroppene kobles på rygraden samt måden, de orienterer sig ud i omgivelserne. Derudover sikres variation i udformning af taget, se nedenstående punkter.

4. Tagudformningen skal fremstå arkitektonisk sammenhængende. Det vil sige, hvert bygningskrop skal i videst mulige udstrækning overdækkes af ét tag og ikke opdeles i en række mindre. Dette skal sikre, at der fortsat er et udtryksmæssig sammenhæng mellem nyt og eksisterende byggeri.

5. Tagudformningen skal have et udtryk, der opleves dynamisk. Det skal sikre, at bygningskroppen skaber forskellige visuelle oplevelser, afhængigt af hvor man betragter det fra.

6. Gesims/murkrone skal bringes ned i højden, så bygningskroppen opleves nedskaleret og således ikke fremstår for stor og/eller kaster for meget skygge til de tilstødende aktivitetsnicher.

Diagrammer og principtegninger på de efterfølgende sider suppleres til de ovenstående retningslinjer.



Principper for formgivning af bygningskroppe

FACADEUDFORMNING OG MATERIALER

Principper for Rygrad og bygningskropper

Facadeudformning og materialitet skal dels skabe sammenhæng mellem nyt og eksisterende byggeri, men modsat det eksisterende byggeri, skal det nye byggeri opleves åbent og inviterende i øjenhøjde, og sikre en stærk visuel og fysisk forbindelse mellem inde og ude.

Den endelige facadeudformning skal præciseres ifm. projektering af det enkelte byggeri, men bør følge disse retningslinjer:

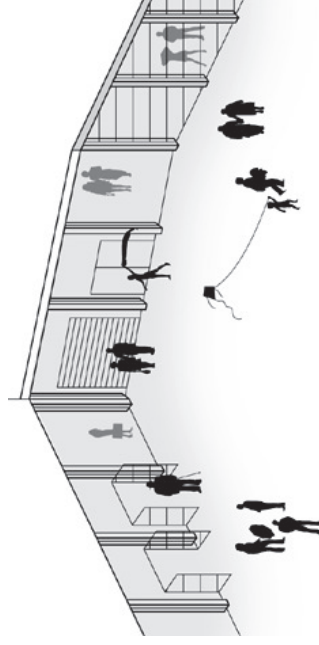
1. Facaden skal være enkel i sit overordnet udtryk, men have variation i detaljen. Eksempelvis ved hjælp af dybde i facaden, hvor konstruktionen og bygningsdetaljer bliver en del af facadens samlede udtryk.
2. Facadernes materialitet skal relatere sig de eksisterende hallers robusthed, samtidig med at bevare en åben og transparent stueetage. Der skal være en god visuel og fysisk forbindelse til omgivelse. I videst mulige udstrækning, skal der placeres døråbninger i facaderne for hver 20 meter. Dette skal sikre, at der i facadernes udstrækning er flere steder, hvor livet inde kan sive ud i omgivelserne.
3. Stueetagens åbne facadeparti skal være i samme højde for at skabe sammenhæng i hele anlægget, og maks. 3 meter høj for at bevare en balanceret proportion mellem facadens lukkede og åbne partier.
4. Facadebeklædningen skal være industriel i sin karakter, men bør i videst mulige udstrækning gøre brug af træ. F.eks. i konstruktionen eller ved detaljeringen omkring vinduer og døråbninger, så der sikres en balance mellem det industrielle rå og varmere udtryk.
5. Taget er bygningernes '5. facade', og skal tænkes i sammenhæng med de øvrige facader.

Variation i tagform og lav gesimshøjde skaber et bygningsudtryk, der opleves varieret, afhængig af betragtningspunkt. Det bidrager desuden til at bygningen opleves i bedre samspil med den menneskelige skala.

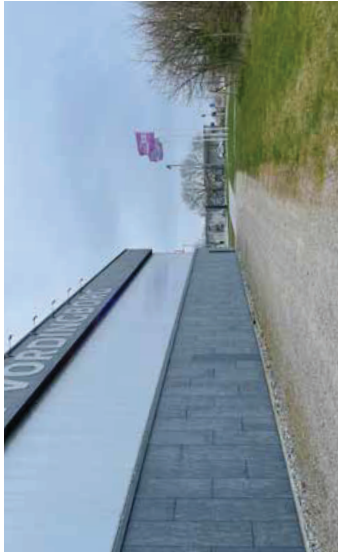
Facade kan med fordel udformes med en dybde, så der opstår et lys/skygge spil, der æstetisk variation henover dagen.

Maks. 3m høj facadeparti, som skal være åben og transparent

Døråbninger skal placeres med regelmæssigt, så der god mulighed for at livet inde kan sive ud i omgivelserne



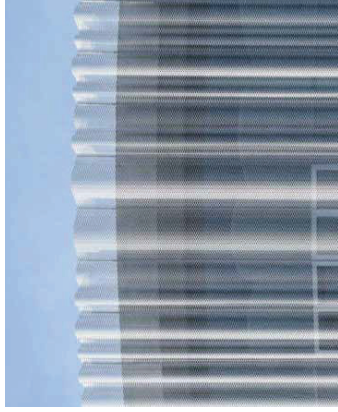
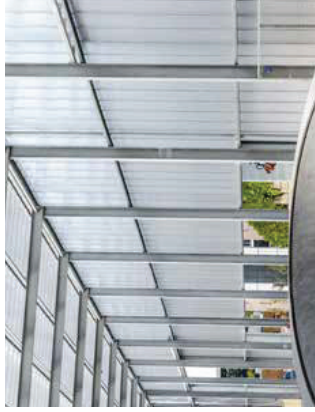
Stueetage skal være åben for at aktiviteterne inde kan sive ud og skabe liv i de tilstødende aktivitetsnicher.



EKSISTERENDE FACADEUDFORMNING OG MATERIALER

Dele af den eksisterende bygningsmasse bærer stadig præg af områdets industrihistorie. I forbindelse med renoveringen fra 2016 er der prioriteret en ny facadebeklædning mod byen, mens bagsiden fremstår nedslidte og rå.

Dertil er der på området to koldt haller (midten), som er planlagt til nedrivning, da det vurderes at være i en stand, der ikke gør dem anvendelige til andet brug.



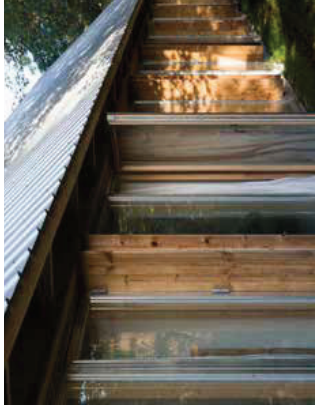
INDUSTRIELT, LET OG GENANVENDT

Med afsæt i områdets industrihistorie, kan nyt byggeri belysnes med industrielle og robuste materiale, som samtidig opleves æstetisk 'lette'. F.eks. perforeret sinusplader (loversit) og translucente polycarbonat plader (midt), som der også benyttes i Vandhuset. Desuden kan man med fordel genanvende brugte stålplader, f.eks. fra de eksisterende koldt haller, og skabe en facadekomposition med dybde og rytme.



ÅBEN KANTZONE

Bygningerne stueetager skal være åbne, og tillade fysisk og visuel forbindelse til omgivelserne. Det skal skabe mulighed for gendrivning og naturlig sammenhæng mellem inde og ude, samt bygning og landskab.

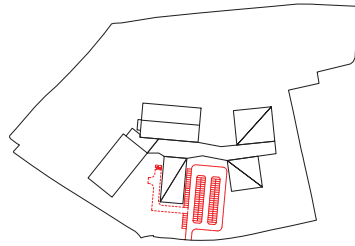


TRÆ OG STØFLIGHED

I stueetagen, hvor mennesker kommer helt tæt på, kan man med fordel benytte sig af træmaterialet for at give byggeriet en oplevelse af 'varme' og støjflighed. Det vil skabe et modsat, en balance, til materialelemes øvrige industrielle karakter.

ADGANGSFORHOLD

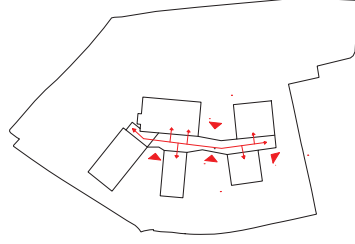
HOVEDPRINCIP FOR ADGANGSFORHOLDE



PARKERING

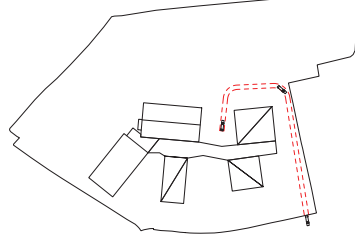
Parkeringspladsen placeres centralt i det fremtidige anlæg. Det sikrer, at der er god adgang for alle til alle Panterområdets aktiviteter. Det suppleres med handicap-parkering tæt på svømmehallen, hvor man vurderer, at der findes et behov.

I udviklingsplanen tages der udgangspunkt i et tilsvarende kapacitet. Ved spidsbelastninger, f.eks. ved større arrangementer, er der en strategi om at udhytte P-pladser ved tilstødende områder, herunder arealer på den anden side af Københavnsvej. Denne strategi beskrives ikke yderligere i nærværende udviklingsplan.



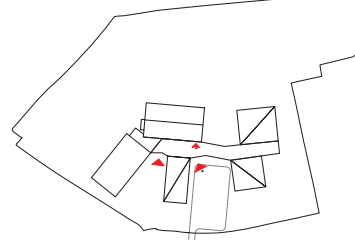
INDGANGE OG INTERNE FORBINDELSE

Det samlede anlæg vil have op til flere særskilte indgang. Minimum en indgang fra hver aktivitetsniche ind til Rygraden. Fra rygraden er der tilgang til alle dele af anlægget.



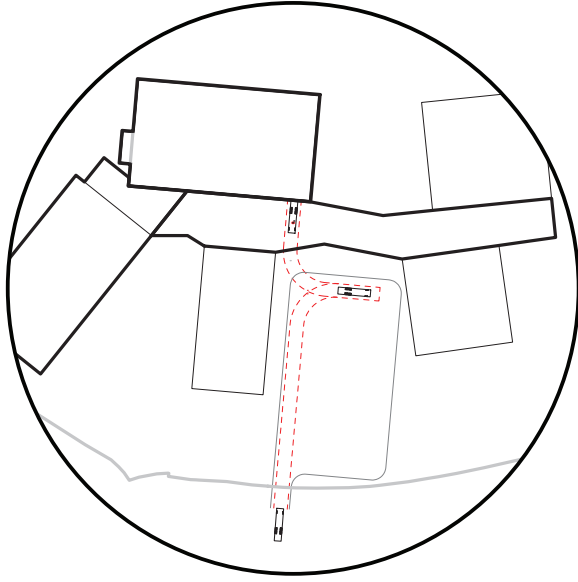
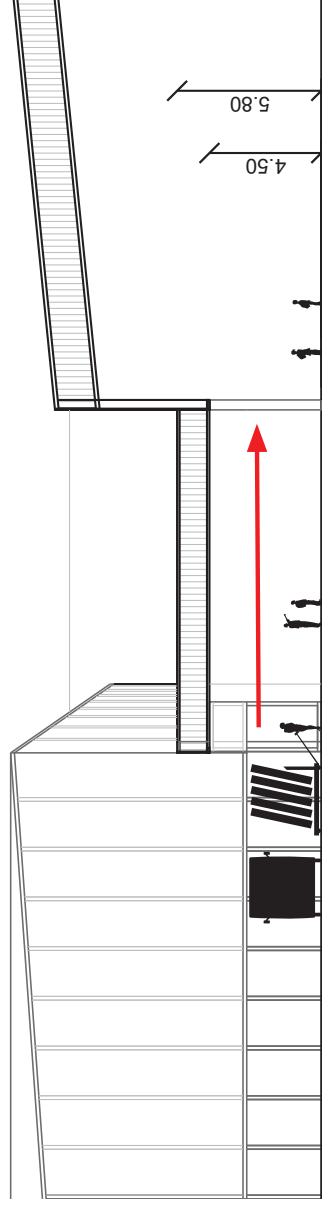
BRANDVEJ

Den sydlige del af anlægget introducerer et nyt forhold i ft. brandvej. Adgang til det østlige område skal ligeså via en brandvej, der kører syd om anlægget. Udformning af brandvej og køremønster skal verificeres i det videre forløb og koordineres i en fremtidig projektering af den sydlige del af anlægget.



VARELEVERING

Under antagelsen af at hovedreceptionen i fremtiden er placeret det samme sted, som det er i dag, er der to indgange til varelevering. Det ene er via forpladsen i nord, som svarer til dagens situation. Det andet, som er ind til den eksisterende hal, Poten, sker via parkeringspladsen. Se mere i det næste diagram på modstående side.



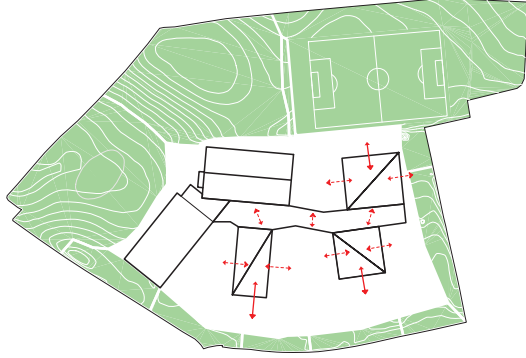
VARELEVERING TIL POTEN

For at sikre mulighed for varelevering, som tilnærmelsesvis svarer til nuværende situation, skal der sikres en udformning af Rygraden, der tillader tilstrækkelig adgangsforskel. De nøjagtige forhold skal præciseres i den videre projektering. Som minimum skal der i den videre proces tages højde for følgende retningslinjer:

1. Rumhøjden skal sikre at store genstande og evt. sættevogne har mulighed for at køre ind til eksisterende hal, Poten.
2. Underlaget, herunder belægningen, skal udføres, så det kan klare akseltrykket fra en sættevogn.
3. Placeringen og udformningen af tilstødende bygningskroppe skal udføres på en måde, der ikke forhindrer adgang til eksisterende hal, Poten.
4. Etablering af en ny ledelsesport, længere mod syd, så sættevogn evt. kan bakke helt ind i Poten.

ETAPER OG AREALOVERSIGT

HOVEDPRINCIP FOR ETAPEVIS UDVIKLING

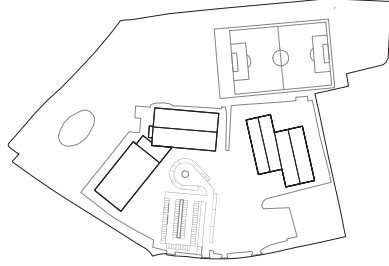


FLEKSIBILITET

Udviklingsplanen anviser mulige dispositioner, der fortsat har justeringsmuligheder. Det er et behov der givetvis vil opstå i en fremtidig bearbejdning, eller når nye ønsker og krav opstår.

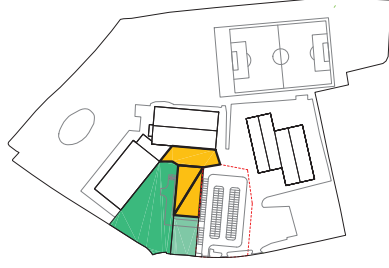
Denne fleksibilitet omfatter bl.a. at bygningernes fodaftryk kan gøres større eller mindre, hvilket også gælder for aktivitetslooptet. Dertil skal indholdet af aktiviteter verificeres af brugergrupperne og kan ligeledes ændres ved nye behov - eller når der tilkommer nye brugergrupper.

De ovenstående fleksibilitetsmuligheder skal dog respektere hovedstrategien og stedets forskellige forudsætninger, samt diverse retningslinjer, beskrevet i foregående afsnit.



DAGENS SITUATION

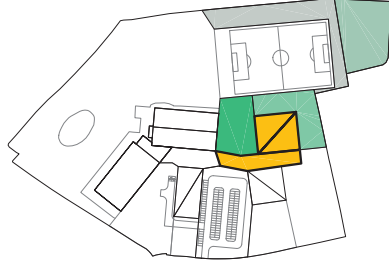
De eksisterende bygninger på området i dag. Fra nord til syd, består bygningerne af: Svømmehal, Poten og to koldt haller.



ETAPE 1

Denne etape omfatter en planlagt springhal, samt delvist etablering af aktivitetslooptet og rygrad, samt forpladsen.

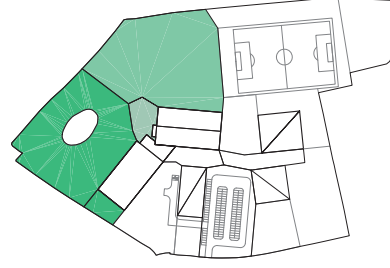
P-plads placeres på den sydlige side af den planlagte springhal, og kan beholdes nært med kun de absolut nødvendige tiltag, som f.eks. tilkørselsvej



ETAPE 2

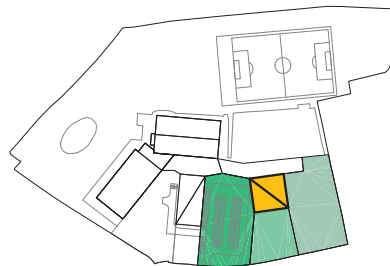
Denne etape afhænger af, hvor behovet opstår først. I dette scenarie etableres Hal 2, hvilket også omfatter etableringen af den resterende del af Rygraden, samt den tilstødende aktivitetsniche og udearealer.

De eksisterende kolde haller rives ned, da de vurderes, at være en stand, der ikke egner sig til renovering eller transformation.



ETAPE A

Denne etape kan etableres med en større uafhængighed af de øvrige etaper. Der skal primæres fokuseres på, at tiltaget her tænkes sammen med det fremtidige aktivitetslooptet.



ETAPE 3

Den sidste etape omfatter Hal 1, hvilket også omfatter et større tiltag ifm. parkeringspladsen, samt etableringen af den resterende del af Rygraden og aktivitetslooptet syd om anlægget.

Bygherre:



VORDINGBORG KOMMUNE

v/ Afdeling for Plan og By

Østergårdstræde 1A

4772 Langebæk

Tlf. +45 55 36 24 10

www.vordingborg.dk

Arkitekt, hovedrådgiver:



JAJA ARCHITECTS APS

Heimdalsgade 35, baghuset, 3. sal
2200 København N

Tlf. +45 33 33 07 13

info@jaja.archi

www.jaja.archi