

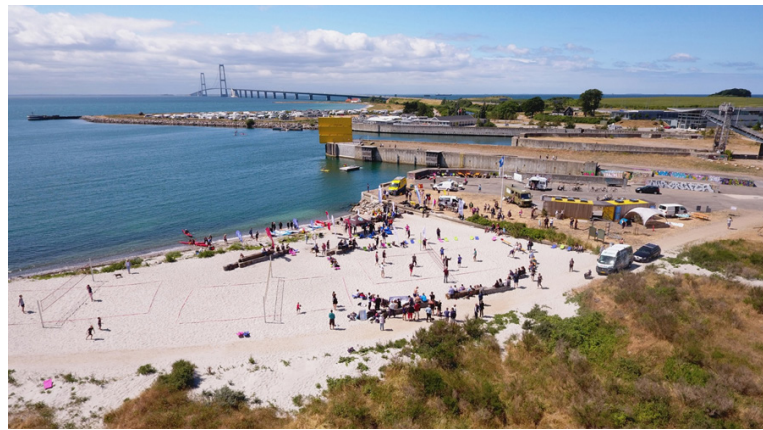


BOLIGER PÅ

# HALSSKOV FÆRGEHAVN

VISIONSPLAN - 21/12 - 2018





## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>01 VISION</b>	04-05
Satelitfoto	
<b>- 3D ILLUSTRATION</b>	06-07
Kik mod Storebæltsbroen	
<b>02 KONCEPT</b>	08-15
Diagrammer & disponering	
<b>- 3D ILLUSTRATION</b>	16-17
Oversigtsbillede	
<b>03 SITUATIONSPLAN 1:2000</b>	18-19
<b>04 AREALOPGØRELSE</b>	21
Arealer, Parkering & lejlighedsfordeling	
<b>05 KANTZONER</b>	22-23
<b>06 AKITEKTUR &amp; MATERIALER</b>	24-25
Referencer	
<b>07 LANDSKAB</b>	26-27
Referencer	





# 01 VISION

## INTRO

Denne mappe indeholder et visionsprojekt til etablering af et nyt boligområde beliggende ved den tidligere Halskov Færgehavn.

Projektet er udarbejdet af Arkitema Architects på baggrund af en markedsundersøgelse udarbejdet af analysefirmaet Exometric, og et efterfølgende skitserings-samarbejde med Slagelse kommune.

Projektet skal sikre en kontrolleret etapevis udvikling af området, med fokus på at opnå den fulde udnyttelse af områdets unikke beliggenhed og muligheder.

Med baggrund i de markeds-mæssige anbefalinger, er det projektets overordnede vision at skabe et attraktivt nyt boligområde med en helt særlig kvalitet i kraft af den tætte forbindelse til stranden, vandet, skoven og den spektakulære udsigt til Storebæltsboen. Det har yderligere været vigtigt at stedets ånd som tidligere færge-knudepunkt og nu et vordende vandsportscenter, bliver afspejlet i projektets arkitektur, og bidrager til stedets identitet.





*"1. prioritet hos de søgende er fokuseret på nærheden til naturen i bred forstand, og at det ligger i et stille og roligt område"*



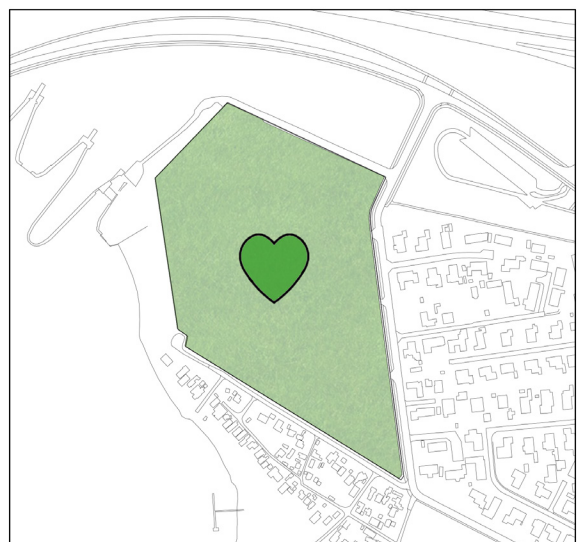


### TÆT PÅ NATUREN

I dag fremstår Halskov Færgehavn som et vildt og uberørt naturområde. Det bør prioriteres meget højt, at den kommende bebyggelsesplan bevarer stedets nuværende og naturlige karakterer.

*"Det absolut mest positive ved projektet ved Halsskov Færgehavn er den direkte adgang til havet og den udsigt der følger med."*

- Exometric rapport side 63



### AT BO I VANDKANTEN

Kysten og vandsportscenteret skaber rammerne for et aktivt liv med sejlads og store naturoplevelser. Kontakten til kysten er et af områdets helt store attraktioner og denne skal forstærkes og dyrkes maksimalt.

# 02

## KONCEPT

### EN REALISTISK STRATEGI

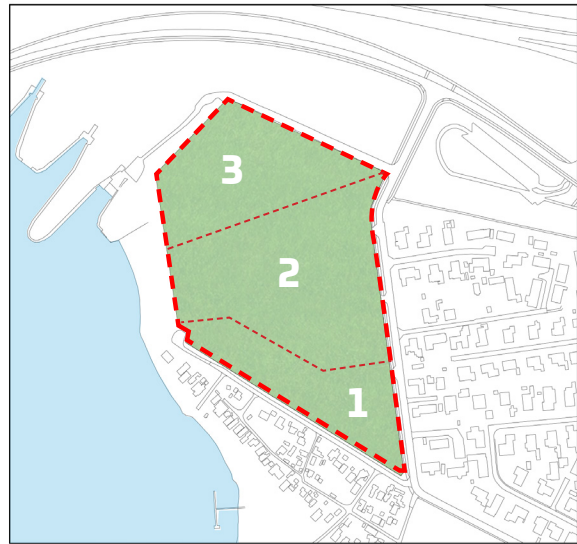
Udgangspunktet for projektets bebyggelsesplan har været at skabe en realiserbar strategi for udviklingen af Halsskov Færgehavn. Dette gælder både den etapevise udførelse samt typen og omfanget af boliger. Stedet kan i sig selv tiltrække nye borgere alene på grund af herlighedsværdien, men det må forventes at boligtilvæksten vil ske trinvis, hvilket projektet tager højde for.

### GRUNDEN

Beliggenheden er unik med strande og natur inden for gangafstand – og med kort vej til både station og motorvej er boliger på dette sted attraktive, selv om man arbejder andre steder.

Det tager knapt en halv time at køre til Odense og en times tid til København. I øvrigt er en del af området allerede under udvikling som vandsportscenter med faciliteter rettet imod fritidsaktiviteter på og i vand.





### ETAPEINDELING

--- Samlet grundareal 66.000m<sup>2</sup>

**Etape 1 - Primær/kortsigtet planlægning**

Grund areal: 14.268m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 4.065m<sup>2</sup>

**Etape 2**

Grund areal: 31.732m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 9.025m<sup>2</sup>

**Etape 3**

Grund areal: 20.000m<sup>2</sup>  
Bebygget areal: 5.415m<sup>2</sup>

#### ALTERNATIV ETAPEINDELING:

For at få en mere fremtidssikret og rationel etapeinddeling kan etape 1 og 2 med fordel ombyttes.

### ETAPE 1 - "Selvstændigt projekt"

- 2,5 etager
- 1,5 etager
- 63 p-pladser



### VEJE & STIER

- Adgangsveje (Disponeret ud fra etapeinddeling & udførelse)
- Stier forbinder området internt
- ← Adgang fra bagvedliggende boligområder
- Forbindelse til Revsporet

### ETAPE 2 - "Selvstændigt projekt"

- 6 etager
- 5 etager
- 4 etager
- 3 etager
- 2 etager
- 1,5 etager
- 145 p-pladser



### DISPONERING & FUNKTIONER

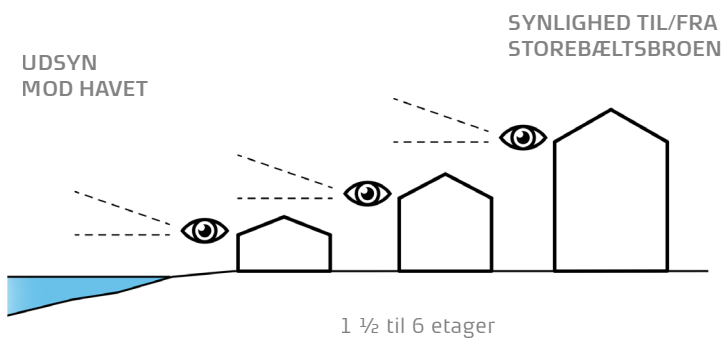
- Område for vandsportscenter
- Omklædning, fælleshuse, skure, kajak- og båddepoter samt værksteder
- Parkering ca. 295 pp.

### ETAPE 3 - "Selvstændigt projekt"

- 6 etager
- 5 etager
- 4 etager
- 3 etager
- 2 etager
- 1,5 etager
- 87 p-pladser



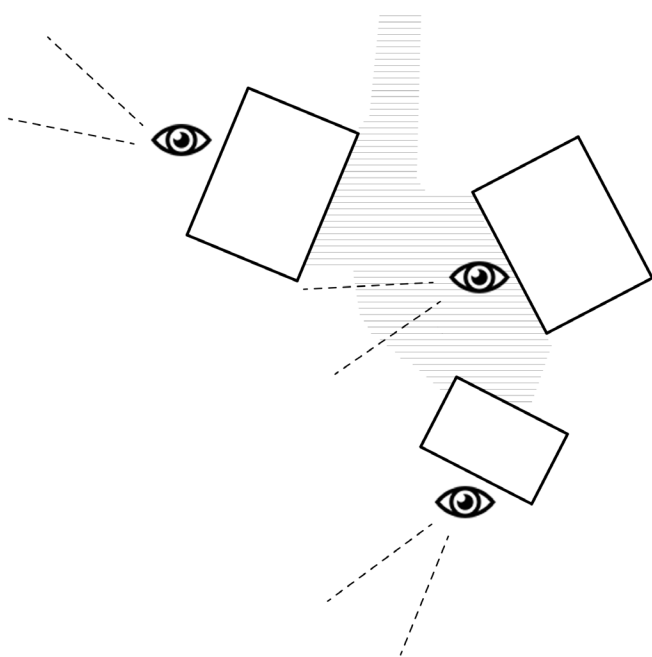




### BYGNINGSHØJDER

Områdets bygningshøjder varierer fra 1½ til 6 etager. Bagerst i området placeres de højeste bygninger og tættest kystlinjen placeres de laveste. Derved sikres der havudsigt fra flest mulige boliger.

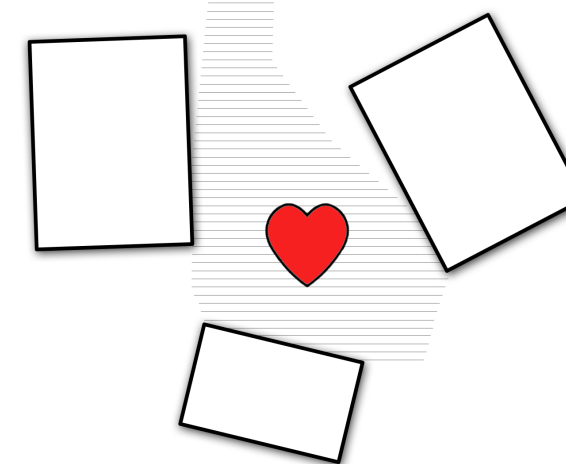
Pga. af de få større bygninger på 5 og 6 etager kan området bebygges med relativt få, men kompakte bygninger. Dette bevirker igen, at områdets vilde natur kan bevares i stort omfang.



### ORIENTERING

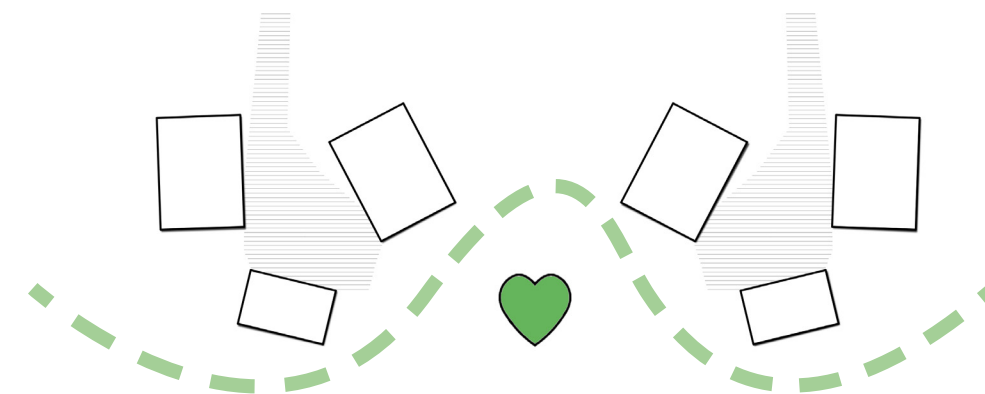
Ved at vinkle bygningskroppene individuelt får alle boliger udsyn mod kysten. Områdets placering mod syd/vest bevirker ligeledes at der skabes mange attraktive udearealer med aften/eftermiddagssol.

HÅRD BELÆGNING SIKRER NEM ADGANG TIL BOLIGERNE



### NÆRE FÆLLESSKABER

Boligerne arrangeres i klynger af 2-3 bygninger. Derved afskærmes et mindre uderum, der danner de fysiske rammer om beboernes daglige nære sociale fællesskab. De mindre boligklynger skaber ligeledes læ og afskærmer mod vinden.



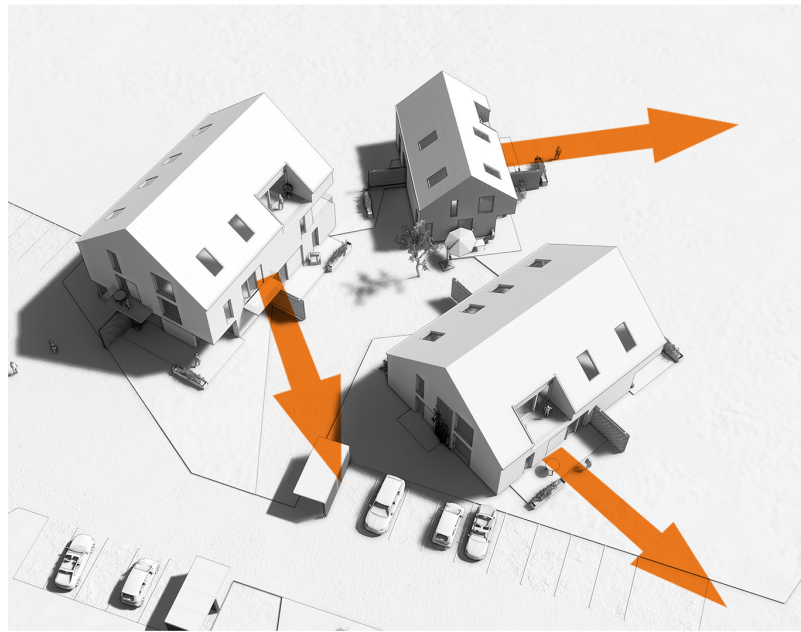
### BOLIGKLYNGER

Ved at fortætte bygningskroppene i mindre klynger frigøres de åbne naturområder til rekreative grønne udearealer.





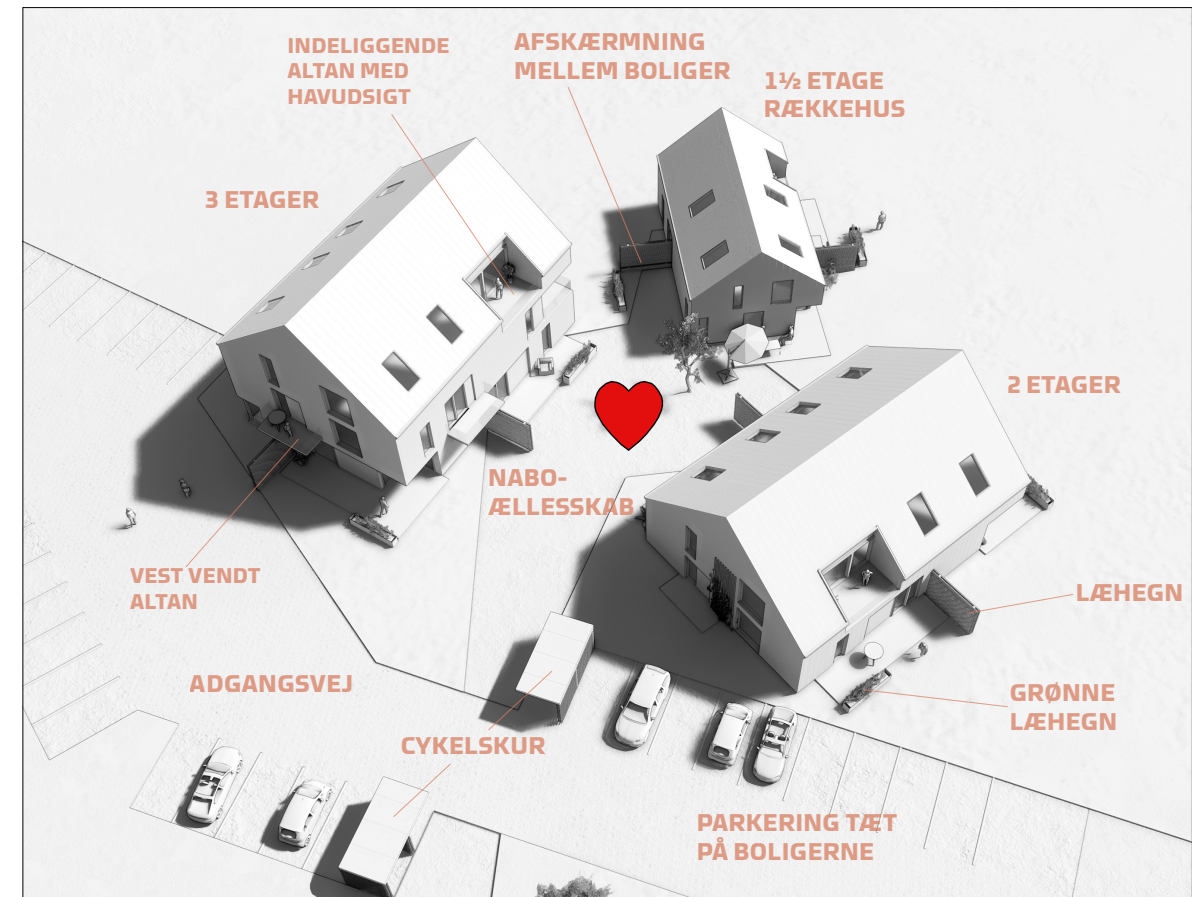
## 1 UDSYN OG SOL TIL DEN ENKELTE BOLIG



## 2 UDSYN OG SOL TIL BYGNINGSKLYNGERNE



## 3 UDSYN OG SOL TIL HELE BEBYGGELSEN



### NÆRE FÆLLESSKABER

Områdets bygninger skal i det udbyggede forslag opleves som en sammenhængende og harmonisk bebyggelse. Alle bygninger uafhængigt af etageantal skal have et arkitektonisk slægtskab.

De enkelte bygninger planlægges som markante punkthuse i 1,5 til 6 etager, udført med karakteristiske saddeltage og vinklet i forhold til hinanden, samt planlagt opført i faldende højder mod vest, for at sikre størst mulig udsigt og sol til alle boliger. Det samlede byggeri vil fremstå med en markant profil fra Storebæltsbroen. Længst mod vest mod stranden planlægges placeret mindre bygninger til kajaker, grej til fiskeri og vandsport.





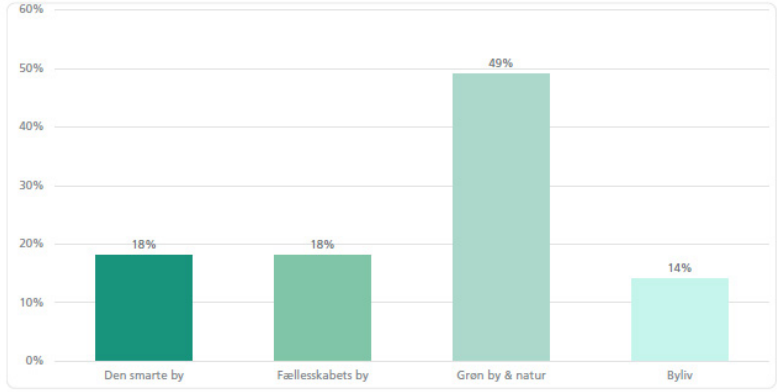
*"Det absolut mest positive ved projektet ved Halskov Færgehavn er den direkte adgang til havet og den udsigt der følger med."*

- Exometric rapport side 63





**GRØN BY OG NATUR:**



SAMPLE: KUNNE OVERVÆRGE FÆRGEHAVNEN 207 (KILDE: WEB-INTERVIEWS)

”Den grønne by vil tilbyde et grønt byliv med grønne områder som en integreret del af områdets øvrige bolig-, handels- og institutionstilbud. Grøn by vil tilbyde et grønt miljø (grønne områder, grønne tage, grønne facader, træer og vand på overfladen) med moderne energirigtige boliger med f.eks. vandgenbrug samt andre miljørigtige tiltag..”

- Exometric rapport side 67

# 03

## SITUATIONSPLAN

**OMRÅDETS DISPONERING**

Det nye byggeri er opdelt i 3 klynger placeret omkring et øst-vest gående ankomst strøg, og orienterede så alle boliger får udsigt og direkte adgang til den omkringliggende naturgrund, hvor karakteren som ”vild natur” bevares og videreføres på hele området. Stemningen hvor boliger ligger placeret direkte i naturen giver arkitekturen og projektet sin helt egen identitet.

**STIFORBINDELSER**

Området forbindes internt af et finmasket stisystem, der løber i det åbne landskab, og inspirerer til et aktivt udeliv.

Revsporet, der fører til Korsør by forbindes med området i det nordøstlige hjørne og sikrer dermed nem adgang til området for fx. motionister.

Internt i bebyggelsen løber også en række tværgående stier i det åbne landskab. Disse kan være belagt med stenmel, så de opleves som en naturlig del af den omkringliggende strandeng.

**PARKERING.**

Parkering placeres langs de 3 adgangsveje, samt en centralt beliggende samlet parkeringsplads placeret parallelt med Skovbrynet/grundens østlige afgrænsning. Parkeringsstrategien er udviklet med fokus på, at alle boliger har adgang til p-pladser tæt på den enkelte bolig. Parkeringsarealerne er udlagt med græsarmering og fremstår derfor som en del af de grønne arealer.





“Der er primær efterspørgsel efter mindre/mellemstore lejligheder, som ved en etapevis udbygning kan generere de højere kvadratmeterpriser end normalt i området på baggrund af det meget lille udbud i markedet”

- Exometric rapport side 7

### ETAPEOPDELING:

Område:	Grund areal:	Bebyggelsesprocent %	Bebygget areal:	Antal boliger:	P-pladser
Hele området	66000	28	18505	196	295
Etape 1	14268	28	4065	36	63
Etape 2	31.732	28	9025	100	145
Etape 3	20000	27	5415	60	87

### PARKERINGSNORMERING:

Rækkehus 2 pp. pr. bolig	
Etagebolig 1,5 pp. pr. bolig	
Ungdoms- & enkeltværelsesbolig 1 pp. pr.	

### BOLIGTYPE FORDELING FOR HELE OMRÅDET:

<b>LEJLIGHEDER - SMÅ</b>	
50m <sup>2</sup>	20%
75m <sup>2</sup>	20%
90m <sup>2</sup>	20%
110m <sup>2</sup>	20%
<b>LEJLIGHEDER - STORE</b>	
120m <sup>2</sup>	5%
155m <sup>2</sup>	5%
<b>RÆKKEHUSE / TÆT LAV</b>	
115m <sup>2</sup>	10%
Total	100%

# 04

## AREALER, PARKERING & LEJLIGHEDSFORDELING

### EXOMETRIC - FORUNDERSØGELSE

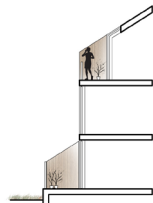
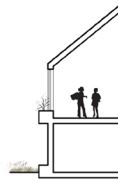
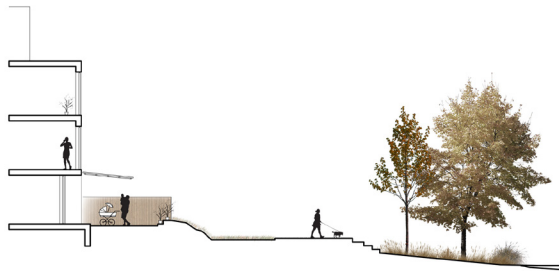
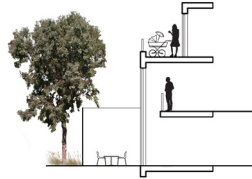
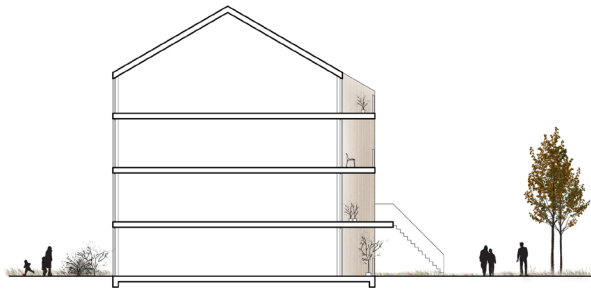
For at opnå klarhed over områdets potentiale og boligbehov, og samtidig forholde sig realistisk til evt. nye investorers mål, har konsulentfirmaet Exometric udarbejdet en markedsanalyse/business case for Færgenhavnen. Denne rapport indeholder konklusioner, først og fremmest om målgrupper – altså hvem vil bo i Færgenhavnen. Rapporten foreslår ligeledes egnede boligtyper, størrelser, pris og antal og visions projektet er udarbejdet med afsæt i data fra denne rapport.

### UDVIKLINGSTAKT & ETAPER

Analysen baseres på udvikling over 5 år, men gerne med et 'langt tilløb'.

Projektet er planlagt udviklet i tre etaper, hvor etape 1. udføres som den primære etape med fokus på at udnytte grundens fulde potentiale. I takt med det fremtidige boligbehov øges kan etape 2 og 3 realiseres. Udlægningen af adgangsveje og parkeringsløsninger er designet strategisk så projektet i alle de mulige fremtidige udviklingsstadier fremstår afsluttet og harmonisk uden tomme vejarealer og blinde veje til potentiel "fremtidig udnyttelse".





## KANTZONER

Ovenstående tegninger viser forskellige kantzonebearbejdnings, som kan integreres i områdets kommende boligbebyggelser og rekreative udearealer.

# 05 KANTZONER

Hjertet i den fremtidige bebyggelse er områdets naturmæssige karakter, og for at få maksimalt udbytte af denne kvalitet, bør overgangszonerne mellem den "vilde natur" og de befæstede arealer omkring bygningerne detaljeres med en særlig opmærksomhed. I disse kantzoner er der potentiale for at skærpe bebyggelsens grønne profil og de attraktive anvendelige udearealer vil danne grundlaget for det daglige liv i området.





Reference illustrationer.



# 06

## ARKITEKTUR & MATERIALER

Bebyggelserne udformes generelt i et nutidigt formsprog, hvor arkitektur, materialer og farver matcher placeringen på en naturgrund, samt skaber arkitektonisk variation både horisontalt og vertikalt.

Overordnet vil området være kendetegnet ved brug af naturmaterialer der patinerer smukt over tid og ikke kræver stor vedligeholdelse. Der planlægges vindafskærmning på terræn foran alle bygninger og i relation til de enkelte privatboliger skabes private solorienterede opholdsarealer.





Reference illustrationer.

# 07

## LANDSKAB

Grunden fremstår i dag som en smuk strandeng, der gradvist overgår til en let skov med større træer beliggende på grundens nord- og østlige del. Her foreslås skovbeplantningen suppleret i omfang, så den karakterdannende skov i fremtiden danner en skærmende ryg mod trafikanelægget mod nord og nabobebyggelserne mod øst. Udsigten over vandet samt til Storebæltsbroen tilfører området en allestedsværende kvalitet som det har været vigtigt at fastholde i den nye plan for området.