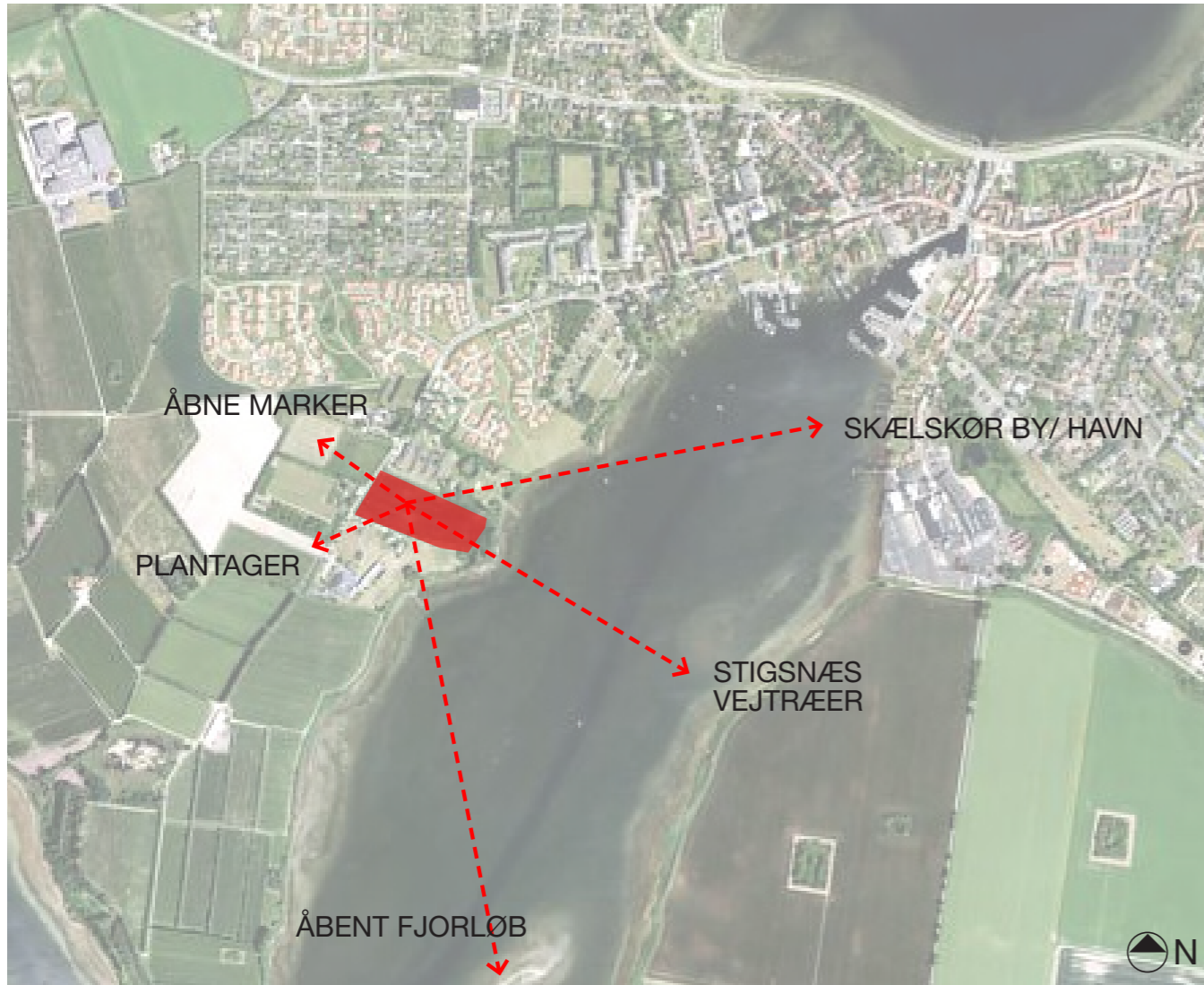




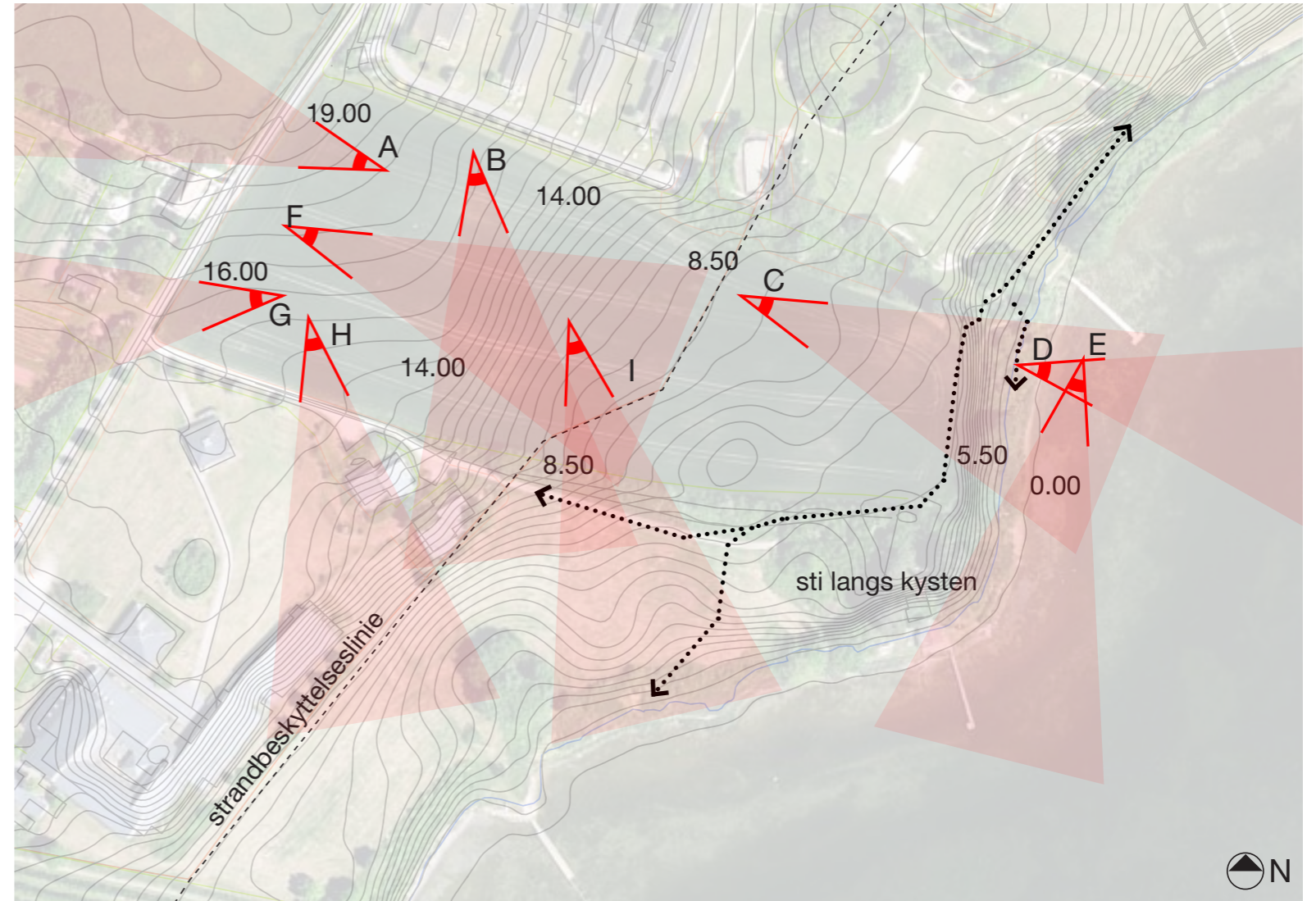
**FORSLAG TIL BEBYGGELSESPLAN**  
MØLLEBAKKEN 15, SKÆLSKØR  
20.05.2016



Grundstykket Møllebakken 15 ligger syd for Skælskør og skråner ned mod fjorden.

Fra grundstykket er der flot udsigt over vand mod syd og øst. Mod syd ses flot åbent fjordløb, mod øst ses Stignæs på fjordens modsatte bred.

Mod nordøst ses Skælskør havn, og mod vest er der udsigt over plantage, marker og landlig bebyggelse.



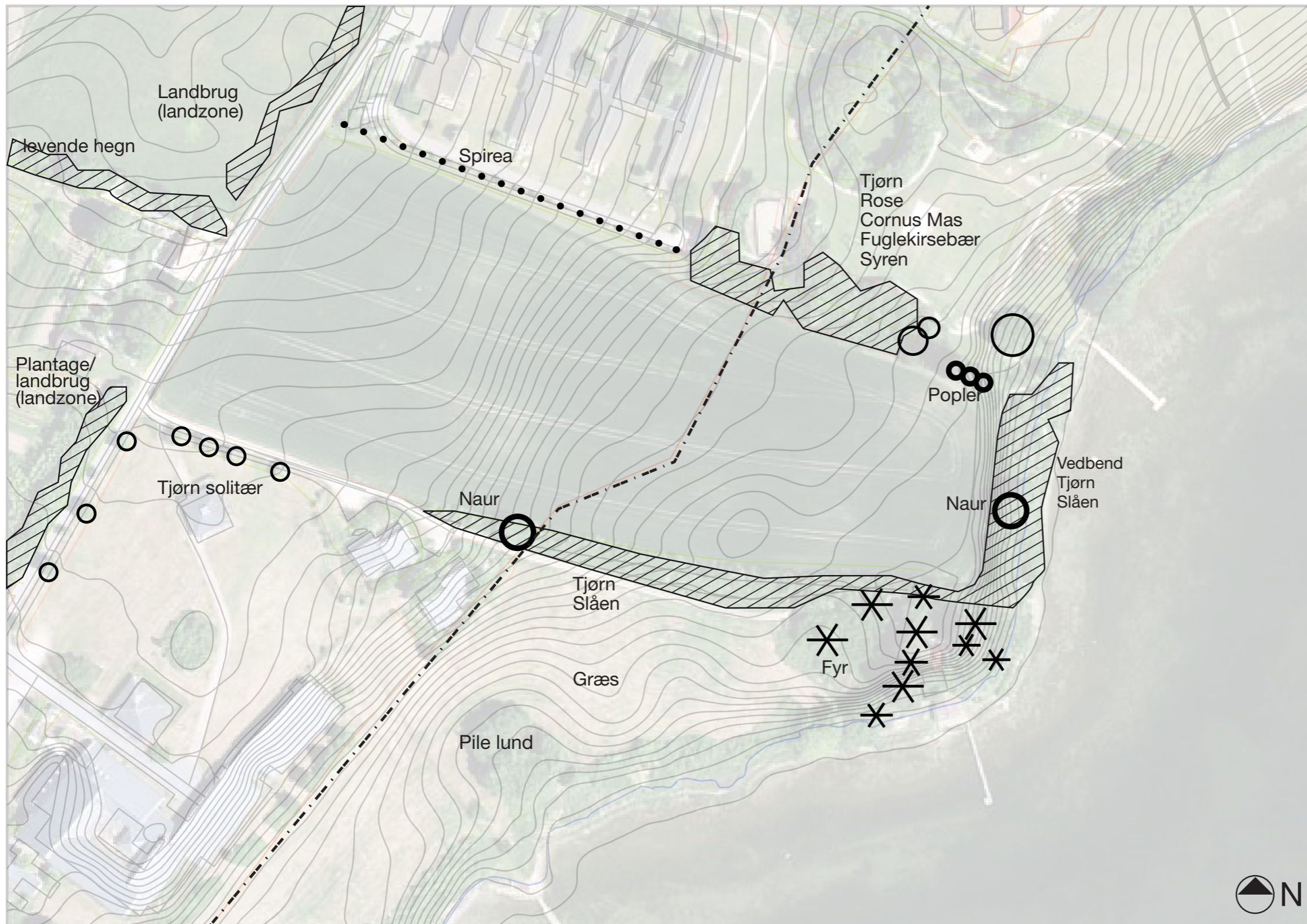
Fotoregistrering illustrerer det flotte landskab, som grundstykket er placeret i.

Terrænkoter er angivet for at vise at terrænet falder fra Kote 19.00 til 8.50 indenfor strandbeskyttelseslinie og yderligere til kote 0.00 i strandkanten.

Vifter med numre som angivet på kortet, henviser til fotos på den følgende side.



## BEPLANTNING: REGISTRERING OG ANALYSE



· - - - ·	Strandbeskyttelseslinie	○	Solitært løvfældende træ
· · ·	Havepræg	✱	Solitært stedsegrønt træ
▨	Levende hegn	○	Træ landmark

Idag ligger Møllebakken 15 som dyrket mark omgivet af levende hegn og solitære træer.

Mod syd og øst er afgrænsningen af levende hegn med arter, der er almindelige i markhegn.

Mod nordøst har afgrænsningen havepræg med ensartet kantning af lave buske og opstammede træer i række.

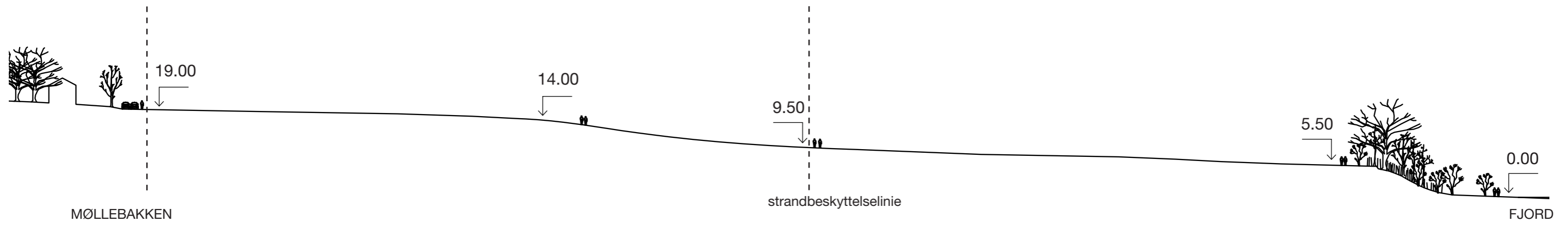
I de levende hegn er der enkelte større træer, der markerer sig tydeligt som landmarks, dvs. punkter i terræen som man orienterer sig efter. Tre søjlepopler i nordøst skel og nær fjorden er ligeledes et markant punkt, et landmark.

Levende hegn mod øst og nord bør bevares i videst muligt omfang.

Det levende hegn mod øst ligger på den stejle skråning mod strandkanten og træer og buskes rødder er med til at fastholde skrænten i dens form. Samtidig ligger beplantningen så lavt, at den kun i mindre grad begrænser udsynet mod øst.

Mod syd skærmer det levende hegn for et flot kig over det græsklædte strandlandskab og det åbne fjordløb.

Ved at opdele hegnet i mindre stykker bliver det flotte kig mod syd synligt fra flere steder og vinkler på Møllebakken 15.



Et øst-vestgående snit gennem Møllebakken 15, illustrerer hvordan terrænet falder etapevis mod fjorden. Mod vejen, Møllebakken er terrænet nogenlunde plant og velegnet som byggegrund. Tættere på strandbyggelinien falder terrænet stejlt, hvilket vil få indflydelse på bebyggelsens karakter og vejforløb. Snittet viser også at terrænet afsluttes som en stejl skråning mod fjorden.



Kote 10.00



Kote 8.50

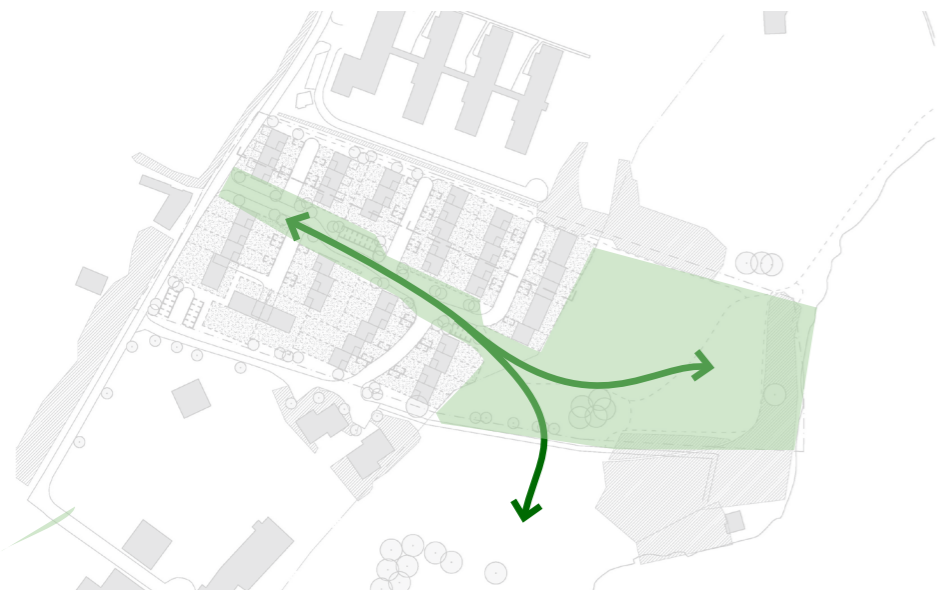


Kote 5.50

Ovenstående fotos viser den eksisterende bebyggelse vest for Møllebakken 15. Alt efter hvor langt nede af grunden fotos er taget, forsvinder huset bag bakket terræn. På det stejleste terræn, kote 10.00 er kun toppen af taget synligt.



TERRÆN /1 Eksisterende terræn med etapevist fald mod fjorden

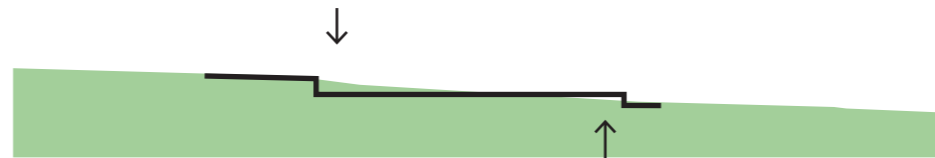


STRANDENGSKARAKTER: Udenfor strandbeskyttelseslinien genskabes naturpræg svarende til arealet sydfor. Denne karakter trækkes ind langs boligvejen

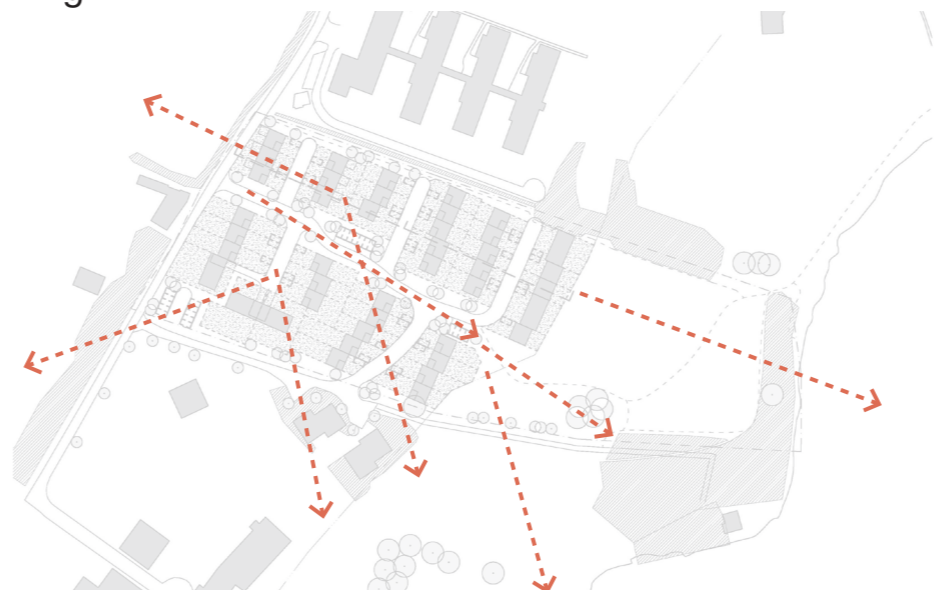


PARKERING: Adgang fra boligvej til egen forhave med parkeringsmulighed/carport. Enkelte huse har garage. Gæsteparkering langs boligveje

■ boligveje ■ privat parkering ■ gæsteparkering



TERRÆN/2 Adgangsarealer, veje og forhaver der fordrer et mindre hældende terræn, lægges vinkelret på faldretning

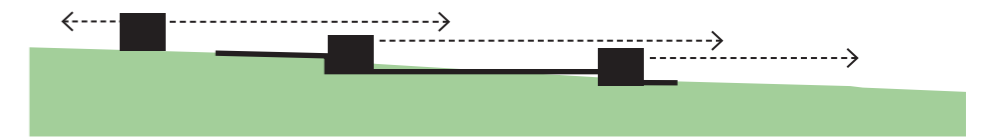


UDSIGT OG ORIENTERING: De forskellige udsigtslinier er indtænkt i placeringen af de enkelte bygninger



AREALTYPER: Primært er arealer private: haver, forhaver og bygning. Øvrige arealer er fælles: boligveje, gæsteparkering samt indenfor strandbeskyttelseslinie

■ private arealer ■ fælles arealer

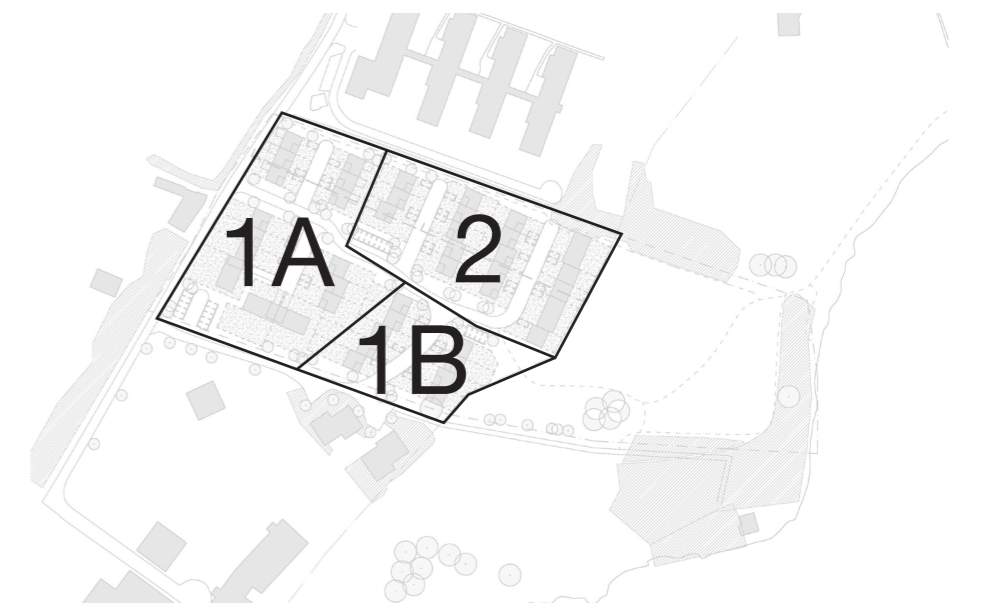


TERRÆN/3 Bygninger lægges forskudt i terræn, så flest muligt får udsigt mod strandeng og fjord



BYGNINGSHØJDER: Bygningshøjder varierer og understøtter udsigtslinier

■ 1 etage ■ op til 2 etager ■ op til 3 etager



UDBYGNING: Grundstykket foreslåes udbygget i 2 eller 3 etager. Udbygningen foreslåes udbygget fra eksisterende vej og mod øst.

# BEBYGGELSESPLAN

1:1000

Samlet grundareal m2	26.500
Areal ekskl. strandbeskyttelse	16.500
Antal bolig m2 v/ 8 boliger i en etage, 28 boliger i 2 etager og 6 boliger i 3 etager	5.411
Eventuelt overdækket vognly samt skure	840



Typologi 1A:  
1 plan, grundplan 8x15 meter, 120 m<sup>2</sup>

Typologi 1B:  
1 plan, grundplan 8x15 meter, med garage, 85+35 m<sup>2</sup>

Typologi 1C:  
1 plan, grundplan 8x7.5 meter, 60 m<sup>2</sup>

Typologi 2:  
2 plan, grundplan 8x8 meter, 128 m<sup>2</sup>

Typologi 3:  
3 plan, grundplan 8x8 meter, 192 m<sup>2</sup>

## SKYGGEDIAGRAMMER FOR BYGNINGER



JÆVNDØGN, 21. MARTS/SEPTEMBER KL. 9.00



JÆVNDØGN, 21. MARTS/SEPTEMBER KL. 12.00



JÆVNDØGN, 21. MARTS/SEPTEMBER KL. 16.00



JÆVNDØGN, 21. MARTS/SEPTEMBER KL. 19.00

Skyggediagrammer illustrerer hvordan haver, forhaver og terrasser orienterer sig i forhold til solens vinkel. De enkelte bygninger orienterer sig forskelligt i forhold til sol. Ved at orientere terrasser på 1. og 2. etage modsat haverne, gives en mulighed for at forlænge muligheden for sol.

Jævndøgn, 21. marts og 21. september: giver et godt indtryk af skygger ved start og slut af have- og udelivs sæsonen. Her er skyggerne lange og solen timer på himlen kort.

Kl. 9.00 ligger de fleste haver i skygge. Undtaget er de haver, der ligger yderst mod øst og syd.

Kl. 12.00 Er skyggerne korte. For halvdelen af husene ligger haverne i sol, hvorimod forhaverne ligger i skygge. For den anden halvdel er det lige omvendt.

Kl. 16.00 er der sol i sæsten alle haver. og forhaver.

Kl. 19.00 er skyggerne igen lange og de fleste haver ligger i skygge. undtaget er de haver, der ligger yderst mod syd og vest.



## SKYGGEDIAGRAMMER FOR BYGNINGER



SOMMERSOLHVERV, 23. JUNI KL. 9.00



SOMMERSOLHVERV, 23. JUNI KL. 12.00



SOMMERSOLHVERV, 23. JUNI KL. 16.00



SOMMERSOLHVERV, 23. JUNI KL. 19.00

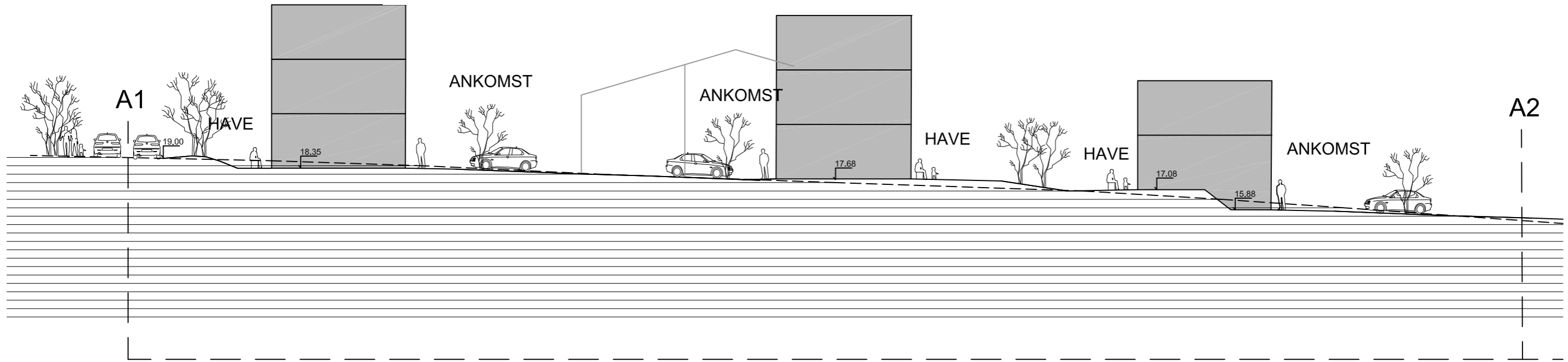
Sommersolhverv, 23. juni: illustrerer den optimale situation for skygger i haverne- og udelivets højsæson. Skyggerne er korte og solen timer på himlen lang.

Kl. 9.00 er der sol i mange haver. Undtaget er de haver, der knytter sig til huse med forhaver mod øst. Her er der derimod fuld sol i forhaverne.

Kl. 12.00 er der sol i alle haver. Skyggerne er forsvindende korte. Skygger nær husfacade mod vest. Tydeligst ved de 3 etages bygninger.

Kl. 16.00 er der fortsat sol i alle haver. Den smalle skygge har flyttet sig, så de der havde delvis skygge i haven kl. 12.00, har nu fuld sol. Omvendt er der delvis skygge i de haver der kl. 12.00 lå i fuld sol.

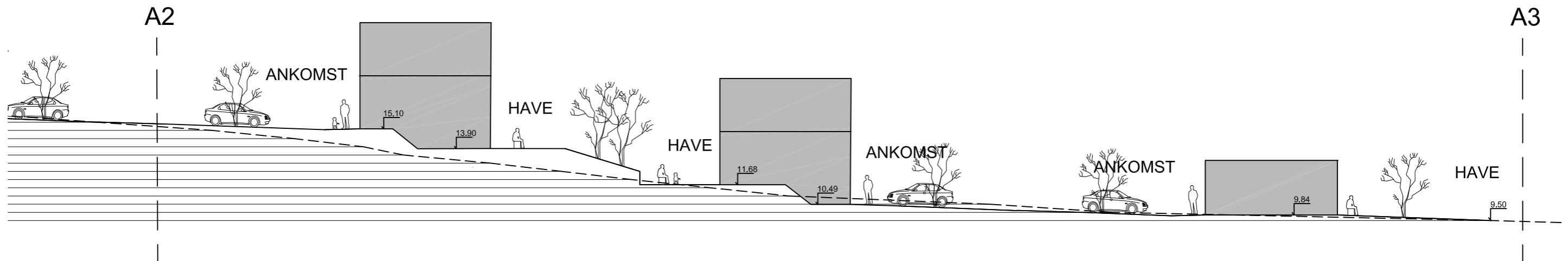
Kl. 19.00 er skyggerne blevet længere. Flere vestvendte haver ligger i sol. Mange haver ligger dog i skygge.



Snit A1 - A2

Fra Møllebakken og til og med tredje husrække

Terræn optages dels i bygninger med forskudt plan, dels i mellemrum mellem haver



Snit A2 - A3

Fra p-plads mellem tredje og fjerde husrække til og med strandbyggelinien

Terræn optages dels i bygninger med forskudt plan, dels i mellemrum mellem haver