

BYUDVIKLING

# MØLLEBAKKEN I SKÆLSKØR



SLAGELSE  
KOMMUNE

## INDHOLD

SKÆLSKØR - ET GODT STED AT BO .....	3
HVEM SKAL BO PÅ MØLLEBAKKEN? .....	4
BYEN OG FJORDEN .....	8
TERRASSEHAVEN.....	16
FYRTÅRNET I SKÆLSKØR .....	20

## ETAPER

## UDARBEJDET AF:



Dette skitseforslag er udarbejdet af Umland på foranledning af Slagelse Kommune. Der er tidligere arbejdet med forskellige planløsninger for byggegrunden på Møllebakken. På baggrund af den forudgående proces er Slagelse Kommunes oplæg til den samlede vision følgende centrale principper:

- *Bolig og natur skal smelte mest muligt sammen*
- *Landskabet skal være et bærende element i en samlet vision*
- *Udsigt til Skælskør Fjord og dagslys skal være retningsgivende for placering og omfang af boliger*
- *Offentlighedens adgang til fjorden skal sikres*
- *Højskolens arkitektur skal fungere som inspiration for ny bebyggelse*
- *For at sikre udsigten til fjorden planlægges der kun for lave hække og få solitære træer*

Der er tale om et ideoplæg og ikke et godkendt planforslag. I den videre proces skal det vurderes, om skitseforslagene her kan danne grundlag for mere konkrete byggemuligheder gennem udarbejdelsen af en lokalplan og herigennem en endelig politisk godkendelse af nye byggemuligheder på Møllebakken.

## SKÆLSKØR - ET GODT STED AT BO

Den fine, gamle købstad i Skælskør, med vand på de fleste sider, er et godt trækplaster for at bo på det sydvestlige Sjælland. Byen ligger et stykke fra hovedstadsområdet mod øst, men det lokale bymiljø og landskabet omkring, kombineret med attraktive boligmuligheder, kan opveje for afstanden og fastholde lokal bosætning og byudvikling. Byen har en rolle at spille som en del af hele det større urbane system på Sjælland og i Skåne. Med nye statslige arbejdspladser på vej i Korsør og en udvidelse af psykiatrisk sygehus i Slagelse er der flere arbejdspladser og potentielle tilflyttere på vej mod vest. Hvis boligtilbuddene er tilpas spændende og attraktive, kan Skælskør byde sig ind for tilflyttere som et godt alternativ til Korsør, Slagelse eller Sorø.

Projektområdet ved Møllebakken ligger særdeles attraktivt med nærhed til det centrale Skælskør By på ene side og grønt, luft og udsigt over fjorden på den anden

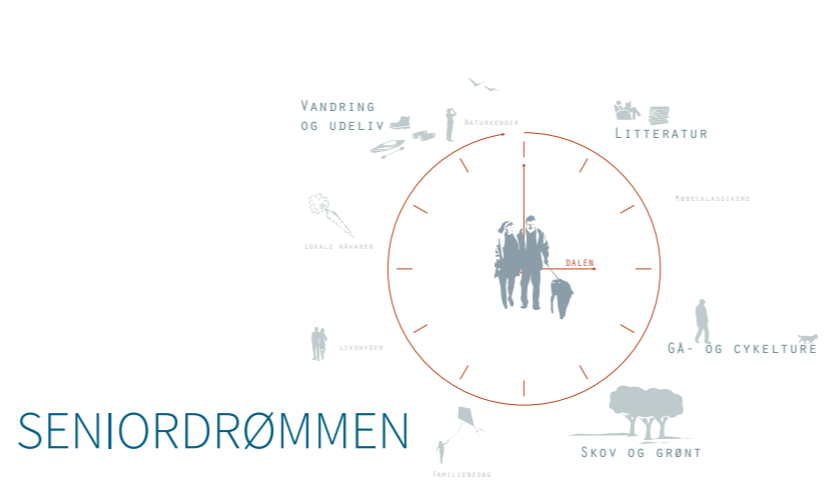
- et stærkt potentiale for byen, som skal bruges rigtigt. Der er tidligere afprøvet ideer til boliger og byudvikling her, men uden at stedet endnu helt har fundet sig selv. Dette skitseforslag griber området an på en ny måde ved i høj grad at samtænke ny byudvikling med mulighederne på nabogrunden ved den tidligere højskole. Der er lagt vægt på fleksibilitet med to alternative planforslag, der evt. kan kombineres i forskellige variationer i den videre planlægning, med eller uden en bevarelse og videreførelse af højskolebygningerne, som de ser ud i dag.

Inddragelsen af højskoleområdet åbner for et større område med flere muligheder. Det åbner for en ambitiøs plan, som både kan sikre et højt antal boligenheder på en attraktiv placering tæt på byen og samtidig kan fastholde oplevelsen af åbenhed, udsigt og nærhed til fjordlandskabet.

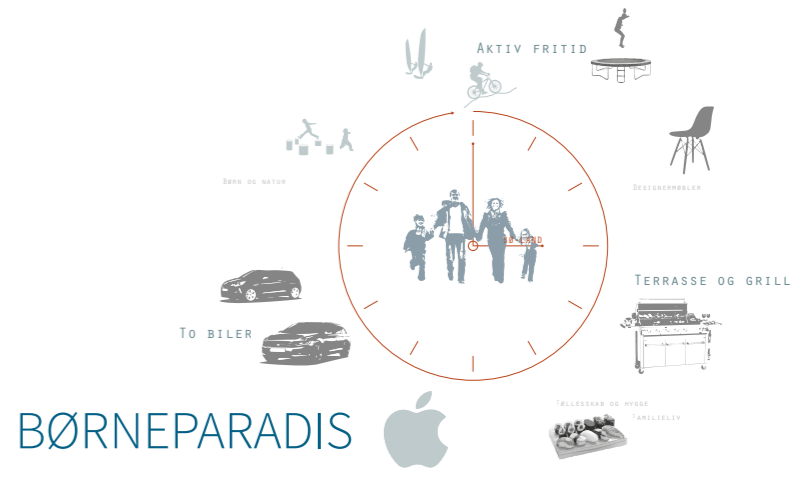


Skitseforslaget tager udgangspunkt i mellemstore boligenheder, som række-/klyngehuse eller egentlige lejligheder. Med den naturskønne placering er de nære udendørs opholdsarealer tænkt som en vigtig del af bebyggelsen med fokus på større private terrasser, evt. altaner, i tilknytning til den enkelte bolig. Her er ikke større haver. Man kan naturligvis indrette sig med planter, småbede osv. som man lyster inden for det nærmeste opholdsareal, men bebyggelsen er ikke henvendt mod havefolket, men nærmere mod beboere, som gerne vil undgå det vedligehold, en have kræver. Til gengæld får man så udsigt over fjorden og åbne græs- og naturstykker som nærmeste nabo helt tæt ind mod boligen.

På dette projektstadiet er der endnu ikke taget beslutninger om det konkrete antal boliger og boligstørrelser, som både afhænger af politisk velvilje, de byggetekniske muligheder og økonomien i projektet. Skitseforslaget er baseret på standardmoduler, der i forskellige kombinationer kan udgøre varierende boligstørrelser fra 75 til 150 kvm. Det giver mulighed for at appellere til en bred palet af potentielle husstande. Alle skal være velkomne – dog har særligt to målgrupper været i fokus i udviklingen af skitseforslaget, jf. Slagelse Kommunes bosætningsstrategi:



Med deres størrelse er boligerne tænkt som mindre/mellemstore enheder, typisk med lidt færre kvadratmeter end en villa. Det taler særligt til et seniorsegment, hvor børnene er flyttet hjemmefra, og man foretrækker mindre plads. Bebyggelsens placering og karakter kan også tale til et kræsent segment, som gerne vil have både udsigt, natur og rare nære, grønne omgivelser, men ikke ønsker at passe og pleje en større have.

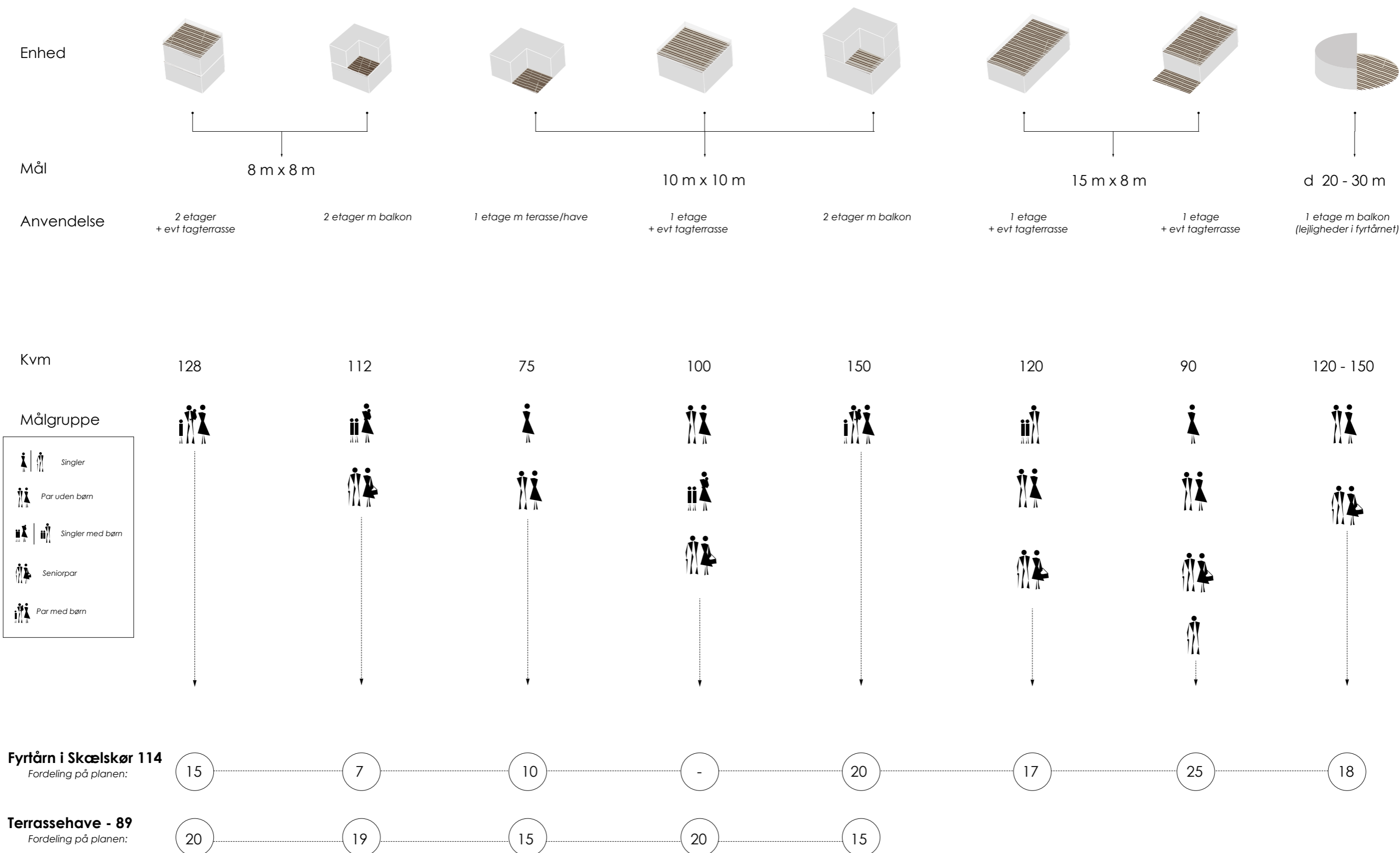


Særligt de mellemstore boligenheder er tænkt mod små eller måske mindre pladskrævende børnefamilier. Det kan være familier med en travl hverdag, som gerne vil have både nærhed til byen og grønne åbne arealer på samme tid, men som ikke har tid i kalenderen til at passe og pleje en større villa eller landejendom. Boligerne her tilbyder grønne arealer lige uden for døren, hvor børn kan lukkes ud for at lege i roligt, ufarligt miljø. Samtidig kan nybyggeri tilbyde en kvalitet og nutidighed, som matcher det, en yngre generation forventer sig af sin bolig.



## MODULENHEDER

Med udgangspunkt i Slagelse Kommunes ønsker til boligstørrelser, er der anvendt følgende modulstørrelser, som hver især henvender sig til forskellige typer af målgrupper.



*Billede fra Møllebakken 15: Herfra får man et flot udsyn over fjordlandskabet. Begge planforslag bevarer gennemgående kig gennem bebyggelsen*





## BYEN OG FJORDEN

Skælskør By ligger i hjertet af en tunneldal, der breder sig nord og syd for byen. Det naturgeografiske landskab omkring byen er formet ved afslutningen på istiden, hvor store mængder smeltevand fra gletcherne fandt vej gennem de lokale morænebakker og skar sig ned gennem landskabet fra det indre Sjælland og ud mod kysten. Bebyggelsen ved Skælskør er opstået omtrent midt i en lokal tunneldal, hvor lavtliggende landfaste arealer har givet mulighed for at kunne komme tørskoet over dalen. Med de åbne vandflader, Noret på den side og Inderfjorden på anden, omgivet af skrånninger op mod de højereliggende morænebakker ligger vandene lige omkring byen som store, veldefinerede landskabsrum og gør fjordlandskabet til en vigtig del af byens identitet.

Projektområdet ligger lige ned mod Inderfjorden og har en fremtrædende position ved indsejlingen mod byen fra syd. Det er måske ikke alle, der stadig ankommer med skib til byen. En ny bebyggelse på denne placering har dog fortsat en vigtig landskabsmæssig rolle at spille, som en meget synlig del af sceneriet omkring byen, set fra syd. Det er bevidstheden om denne meget synlige placering, der har givet grobund for at arbejde med muligheden for en ny bebyggelse som et sydligt vartegn for byen.

Den visuelle betydning af nærheden til fjorden fungerer begge veje. Ikke kun som indsyn, hvordan en ny bebyggelse vil tage sig ud på skrånningen set fra det omgivende fjordområde, men også i forhold til udsyn. Den nordlige del af projektområdet ligger i dag som et mere eller mindre åbent

markstykke, der giver vidt udsyn ud over fjordlandskabet mod øst og syd. Det er let at se de landskabsmæssige kvaliteter i udsigten her, og hvordan det kan bidrage positivt til et nyt boligmiljø. Ny bebyggelse vil dog i sig selv spærre for noget af dette udsyn. Skitseforslaget arbejder med dette på to måder. Dels er der indarbejdet udsynskorridorer i planforslagene, som friholdes for bebyggelse og på den måde fastholder muligheden for gennemsyn oppe fra vejen (Møllebakken) fra nogle af de mest fremtrædende udsigtspunkter. Dels er der arbejdet aktivt med at udnytte det skrånende terræn, så bebyggelserne så vidt muligt lægger sig i læ af skrånningen ned mod vandet og lader de bagvedliggende boliger se hen over og videre ud mod fjorden.

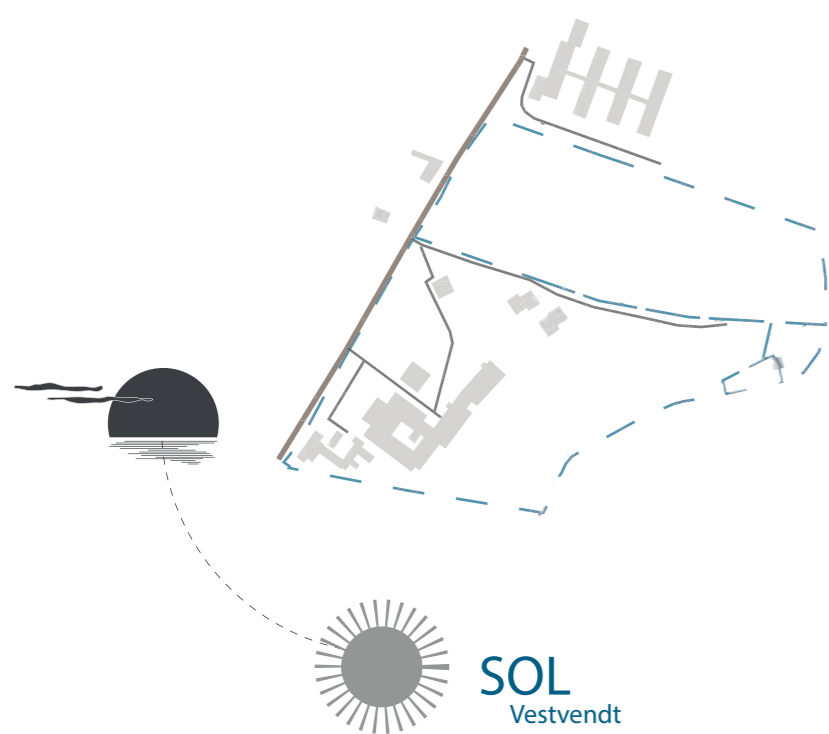




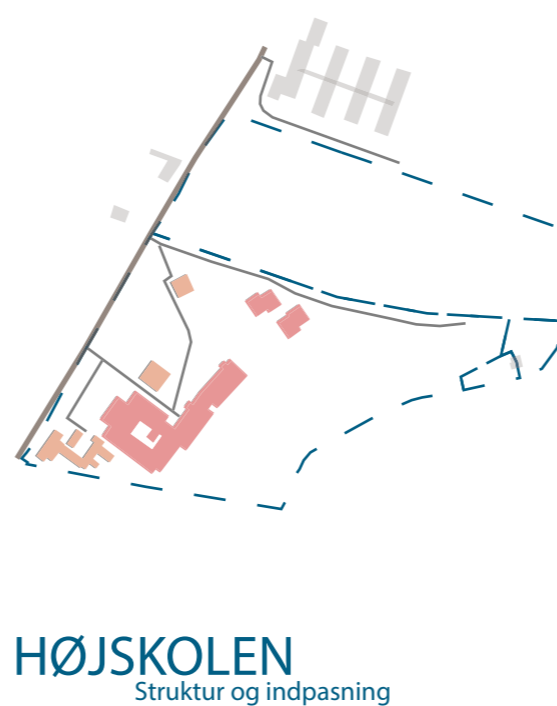


SKÆLSKØR

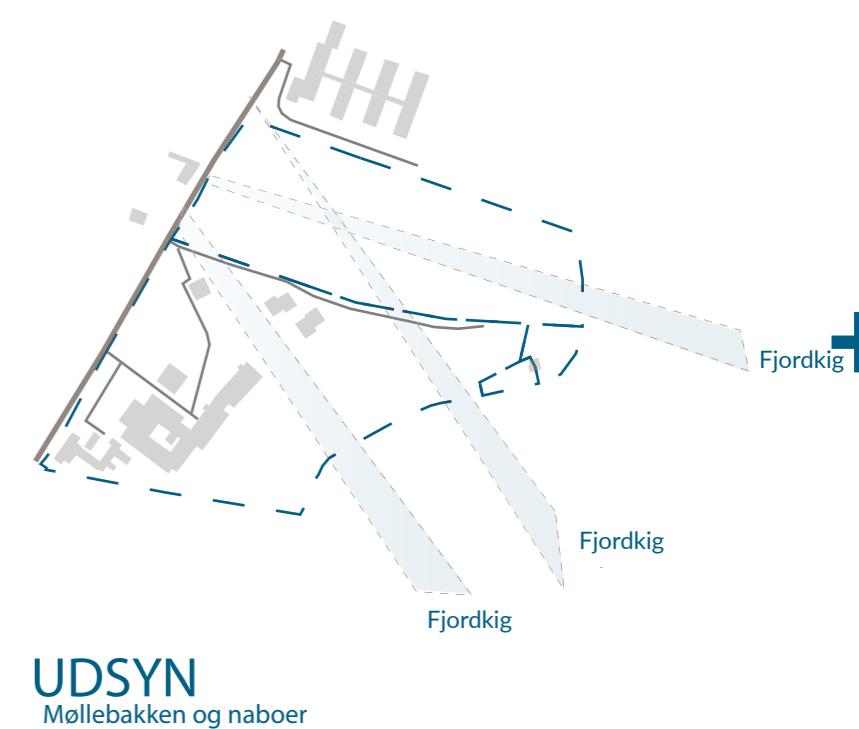
SITE



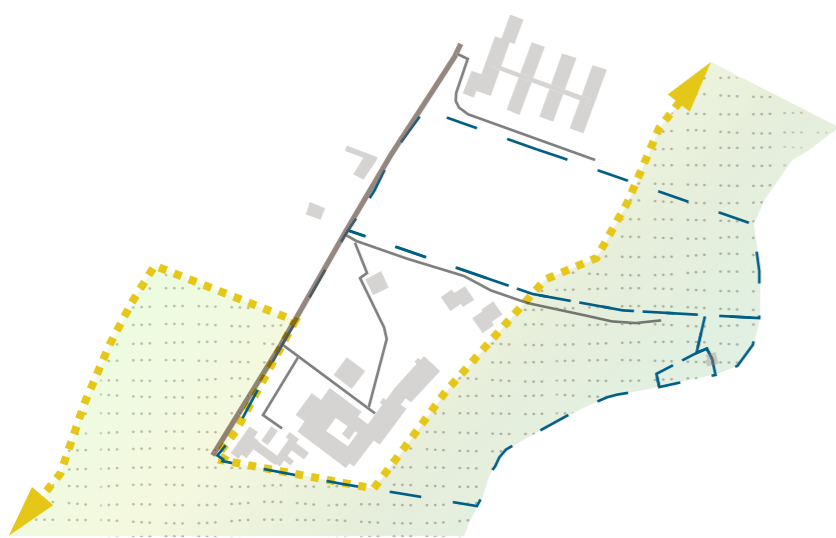
Solretningen har betydning for kvalitet og brugsmuligheder for både indendørs og udendørs arealer. Det bør indtænkes både i skitseforslaget her og i en evt. tilpasset struktur i det videre planlægningsforløb.



De tidligere højskolebygninger er store eksisterende bygningsenheder på den sydlige halvdel af projektområdet. Det er fine bygninger, elegant indpasset på skråningen her. Det er dog samtidig uklart på dette stadie, om det reelt kan være en mulighed at renovere bygningerne til nye boligformål. Der er arbejdet med et planforslag, hvor højskolens eksisterende bygningsstruktur, som renovering eller nybyggeri kan indpasses som en del af en større blokstruktur.



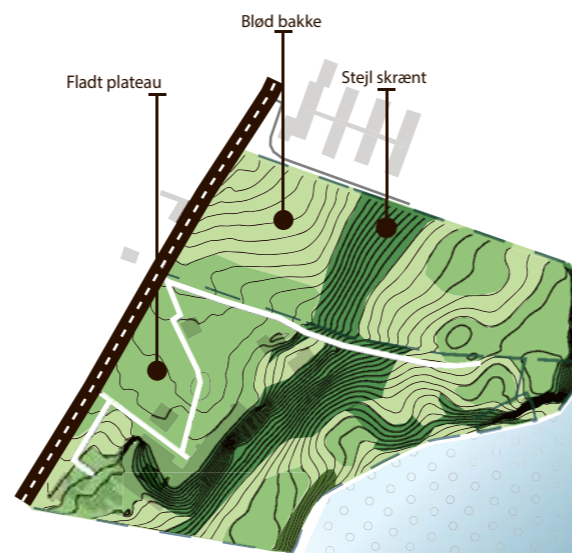
Projektområdet ligger på grænsen mellem byen og landskabet. Her på kanten af byen åbner fjordlandskabet sig op gennem et fantastisk vue. Det er væsentligt ikke at blokere dette vue, og begge skitseforslag arbejder derfor med at fastholde åbne kig og fornemmelsen af overblik, som er en del af stedets magi.



## STRANDBESKYTTELSESLINIEN

Det grønne kvaliteter

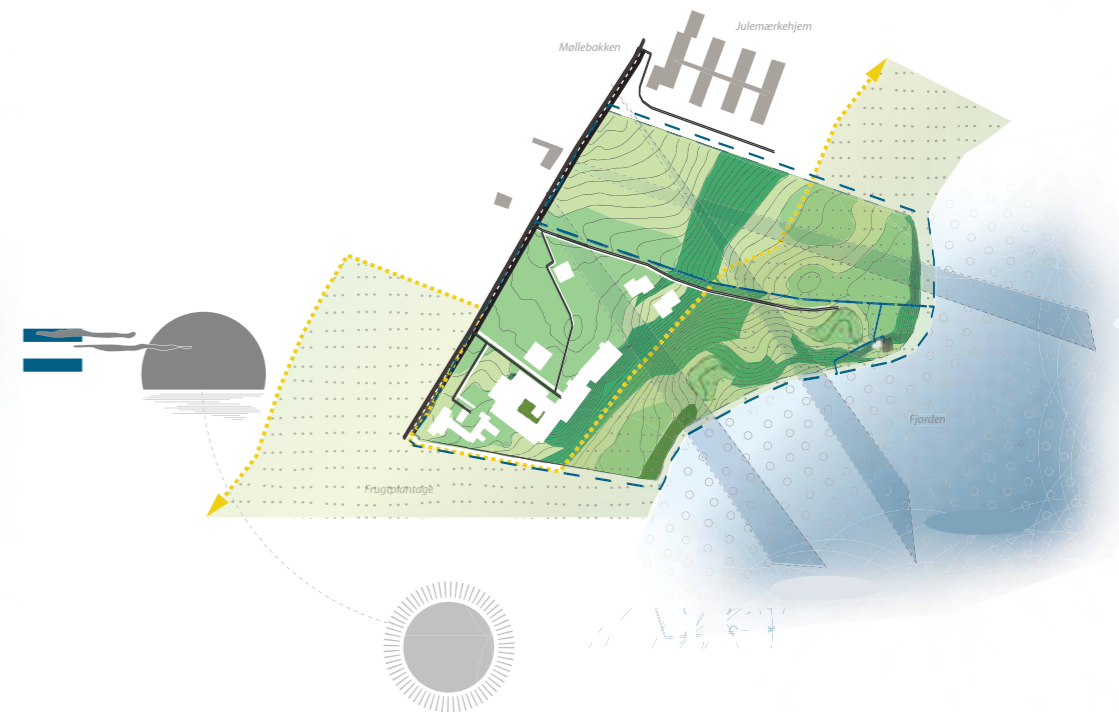
En væsentlig del af projektområdet er omfattet af en strandbeskyttelseslinje, hvor der almindeligvis ikke må opføres nyt byggeri eller anlæg. Skitseforslaget respekterer denne linje ved ikke at placere nyt byggeri på de nærmeste arealer ned mod vandet. I det videre planlægningsforløb kan man evt. undersøge mulighederne for at få lov til at placere mindre, rekreative faciliteter såsom fælles opholds-siddepladser inden for disse arealer, som et rekreativt supplement til boligerne længere oppe ad skrænten.



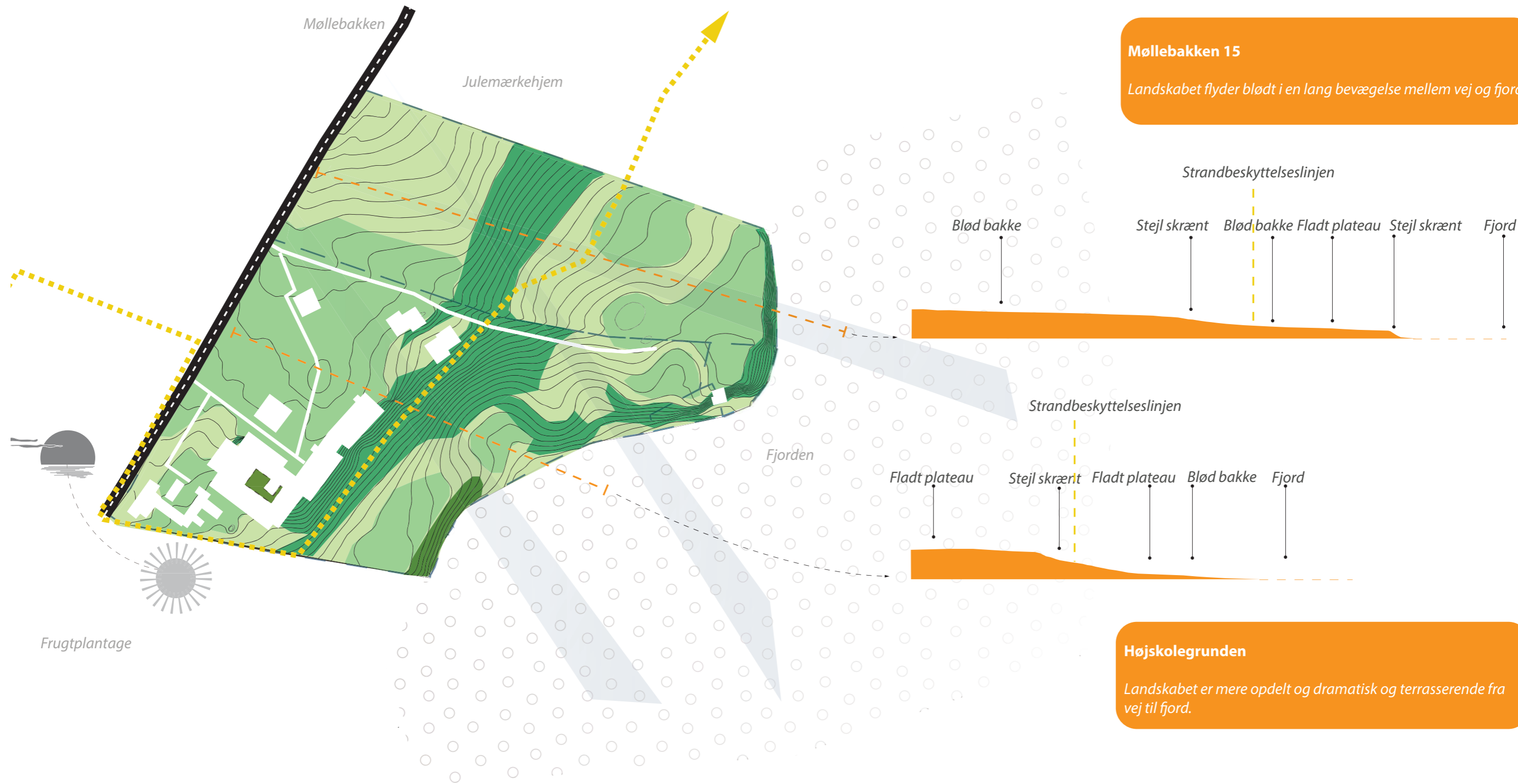
## TERRÆN

Plateauer og skrænter

Terrænet opfører sig lidt forskelligt ned langs projektområdet, og det har haft indflydelse på den måde, planforslagene er indrettet på. Generelt har den nordlige del af området karakter af et langstrakt skrånende terræn ned mod vandet, dog med et klart terrænskifte, der deler det i en øvre og en nedre del. Den sydlige del af området er præget af en mere markant skråning, der klart deler området i to, og primært giver plads til bebyggelse på det øvre, højereliggende plateau.



Fem principper for indretning samlet i ét koncept: En plan som bruger den nuværende højskole som et udgangspunkt for den samlede bebyggelse, orienterer sig i forhold til sol og udsigt mod fjorden, bruger terrænet aktivt i forhold til bygningstypologier samt respekterer strandbeskyttelseslinje og fortsatte muligheder for kig gennem området og ned mod vandet.



**Møllebakken 15**

Landskabet flyder blødt i en lang bevægelse mellem vej og fjord

Strandbeskyttelseslinjen

Stejl skrænt Blød bakke Fladt plateau Stejl skrænt Fjord

Strandbeskyttelseslinjen

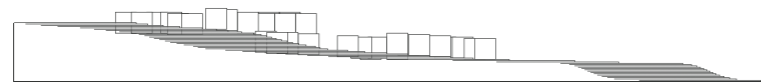
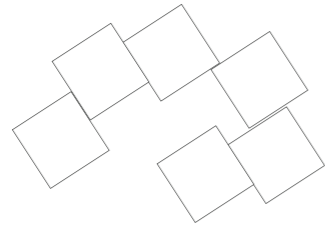
Fladt plateau Stejl skrænt Fladt plateau Blød bakke Fjord

**Højskolegrunden**

Landskabet er mere opdelt og dramatisk og terrasserende fra vej til fjord.

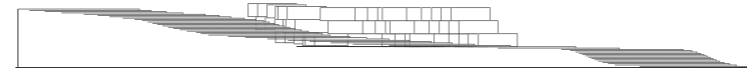
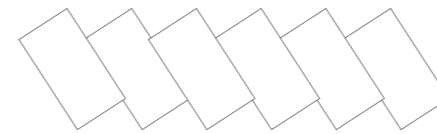
## LANDSKABET OG TYPOLOGIER

KLYNGEHUSE



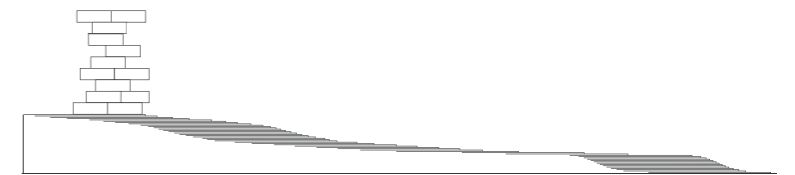
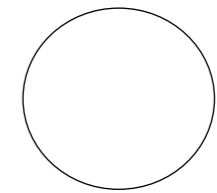
Klyngehusene ligger jævnt ned ad de bløde bakker. Klyngerne tilpasses de bedste udsynsmuligheder for den enkelte bolig og skaber samtidig luft og åbenhed ned gennem den samlede bebyggelse.

BLOKBEBYGGELSE



Blokbebyggelsen bruger de stejle skrænter til at skabe en logisk forbindelse mellem de øvre og nedre plateauer.

PUNKTHUS



Punkthuset fungerer som et lokalt vartegn. På det flade plateau øverst udnyttes placeringen højt i landskabet optimalt i forhold til både udsyn fra lejligheden og synligheden af boligårnet .

*Billede fra Møllebakken, ved vejen som deler nr. 15 og Højskolegrunden*





# TERRASSEHAVEN

89 ENHEDER

A

MARKER

PLANTAGER

SKÆLSKØR

JULEMÆRKEHJEMMET

MØLLEBAKKEN

FRUGTLUND

[COLLAGE]

GÅRDRUM P

KLYNGEHUSE

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER  
GRØNT REKERATIVT STRØG

KLYNGEPARACEL

GÅRDRUM

KLYNGEHUSE

KLYNGEHUSE

TJØRNEBÆLTE

GRØNNE GÅRDRUM

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

STRAND

KLYNGEHUSE

GRØNT REKERATIVT STRØG  
POTTER OG SMÅ TRÆER

FRUGTLUND

KLYNGEHUSE

GRØNNE GÅRDRUM

FRUGTLUND

KLYNGEHUSE

FÆLLESHUS

FÆLLES TERRASSEDÆK

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

PLANTAGER

TERRASSEHAVER  
SMÅ TRÆER

KLYNGEPARACEL

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

STRAND



Klyngehus-modul

The legend shows five different building module types: a rectangular box with a flat roof, a rectangular box with a pitched roof, a rectangular box with a pitched roof and a small square on top, a rectangular box with a flat roof and a small square on top, and a rectangular box with a pitched roof and a small square on top.

1:1000 | ↑ N

P

GRØNT GÅRDRUM P

POTTER OG SMÅ TRÆER

KLYNGEHUSE

KLYNGEPARACEL

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

FRUGTLUND

KLYNGEPARACEL

BADEBRO

FIORDEN

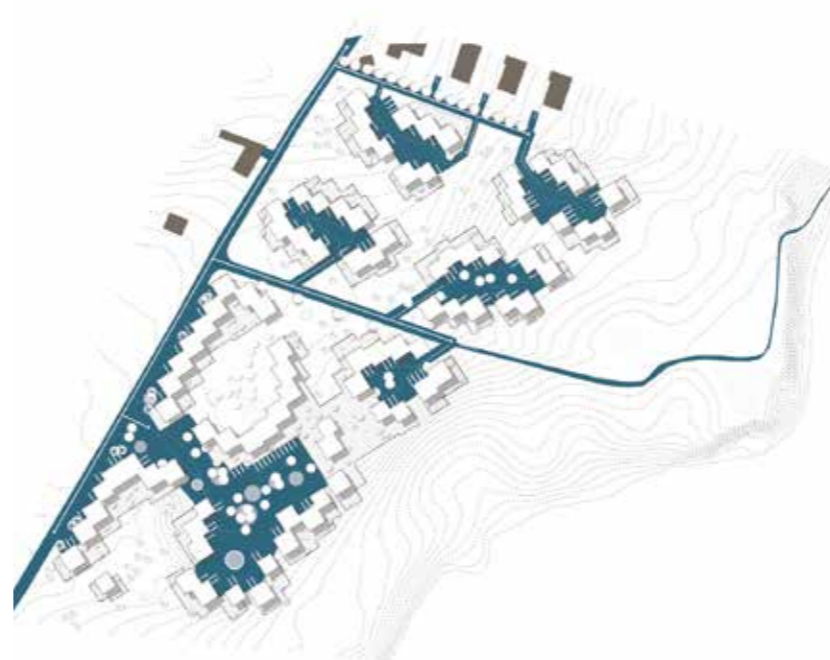


## PRINCIP DIAGRAMMER



### BEBYGGET - 89 ENHEDER

Klyngeprincippet breder sig over hele projektområdet, som åbne strukturer, man kan bevæge sig igennem. De enkelte klynger varierer op gennem bebyggelsen ved at arbejde på forskellige måder med ankomst- og opholdssider. Mod syd vokser rækkerne lidt fra hinanden og giver mulighed for lidt større enkelte- og dobbelthuse. Klyngerne centralt i planen danner rum omkring et større fælles udeareal, hvor der fx. er mulighed for at opføre et fælleshus.



### VEJE OG PARKERING

Vejtilslutning sker fra tre primære tilslutninger til Møllebakken med parkering fordelt rundt omkring de enkelte klyngebebyggelser. Parkeringen sker i de grønne gårdrum inde i de enkelte klynger med enkelte undtagelser, hvor bilerne ikke får lov at komme ind. Gårdrum med parkering kan indrettes som en samlet, grøn flade med fx. gennemgående græsarmering, der giver frie principper for både parkering og anden brug og giver plads til enkelte træer, plantekummer etc.



### DET GRØNNE

De kompakte bygningstypologier friholder store åbne friarealer, hvor en gennemgående halvild græsslette danner et gennemgående grønt underlag for bebyggelsen. Enkelte steder friholdes de indre gårdrum for parkering og det grønne føres helt ind mellem boligerne. Spredte, mindre træer bryder med sletten, men ikke flere end at den fortsat opleves som åben med lange udsyn.

*Stemmingscollage af vue ned gennem den centrale, grønne rekreative forbindelse på Møllebakken 15*





# FYRTÅRNET I SKÆLSKØR

114 ENHEDER

## B

MARKER

PLANTAGER

20  
PLANTAGER

SKÆLSKØR

JULEMÆRKEHJEMMET

MØLLEBAKKEN

FRUGTLUND

GÅRDRUM  
P

KLYNGEHUSE

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

GRØN KILE

GÅRDRUM

KLYNGEHUSE

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

KLYNGEHUSE

TJØRNEBÆLTE

GÅRDRUM

GRØNT BØLGE LANDSKABE

KLYNGEHUSE

SMÅ TRÆER

TERRASSEDÆK

P  
ANKOMSTPLADS

HØJHUS PÅ 9 ETAGER  
"FYRTÅRNET"

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

STRAND

TERRASSEHAVER

FRUGTLUND

TERRASSEHAVER

SMÅ TRÆER

BLOKBEBYGGELSE

SMÅ TRÆER

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

[COLLAGE]



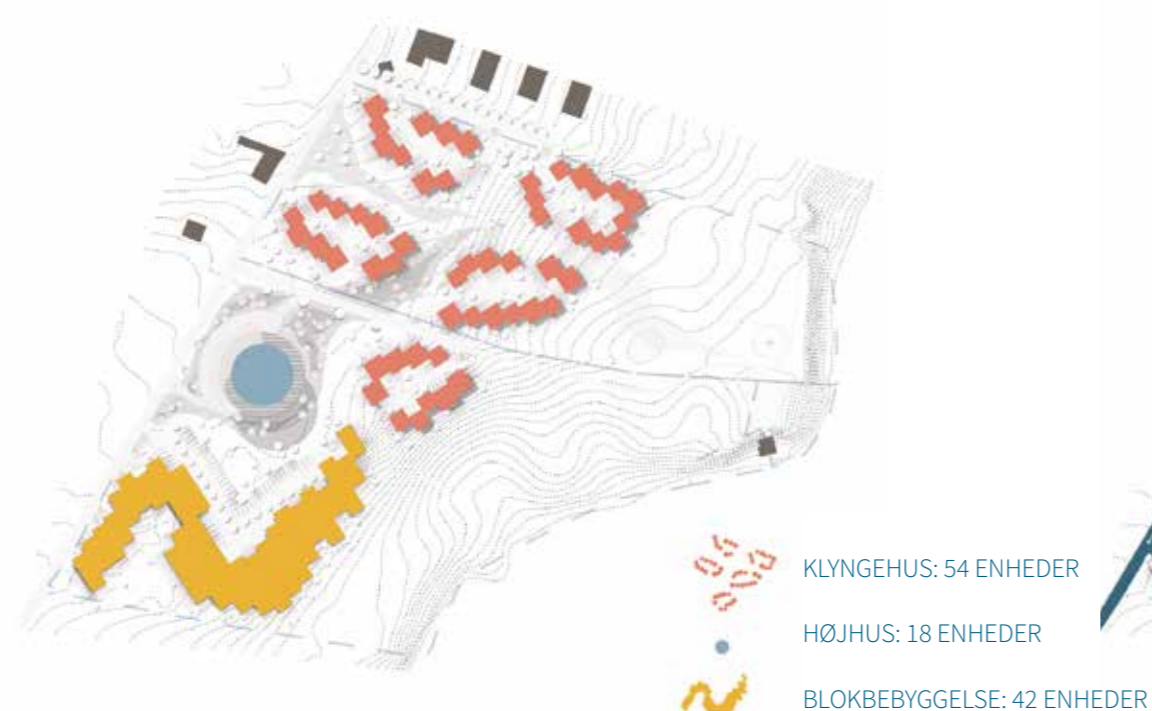
BADEBRO

FIORDEN



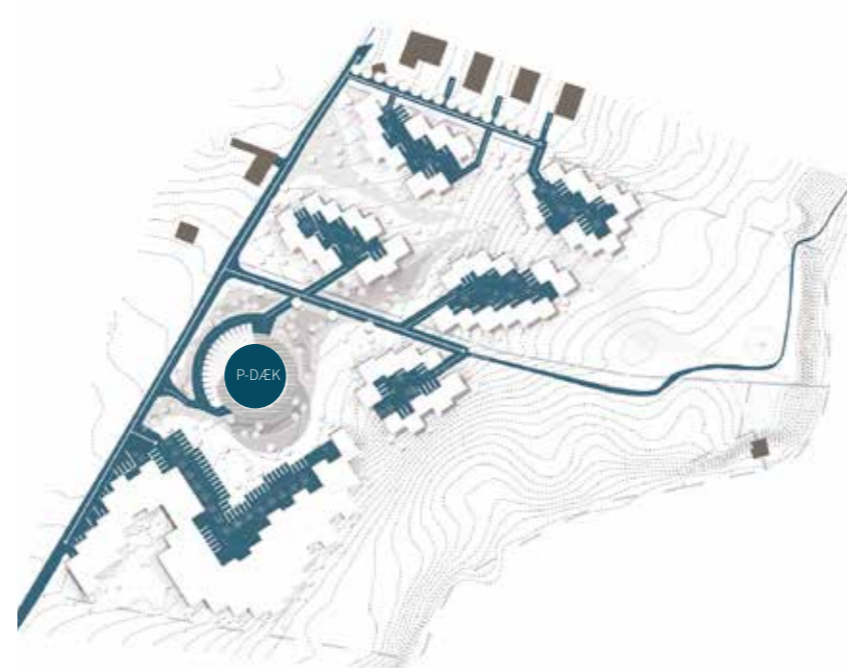
1:1000 | ↑ N

## PRINCIP DIAGRAMMER



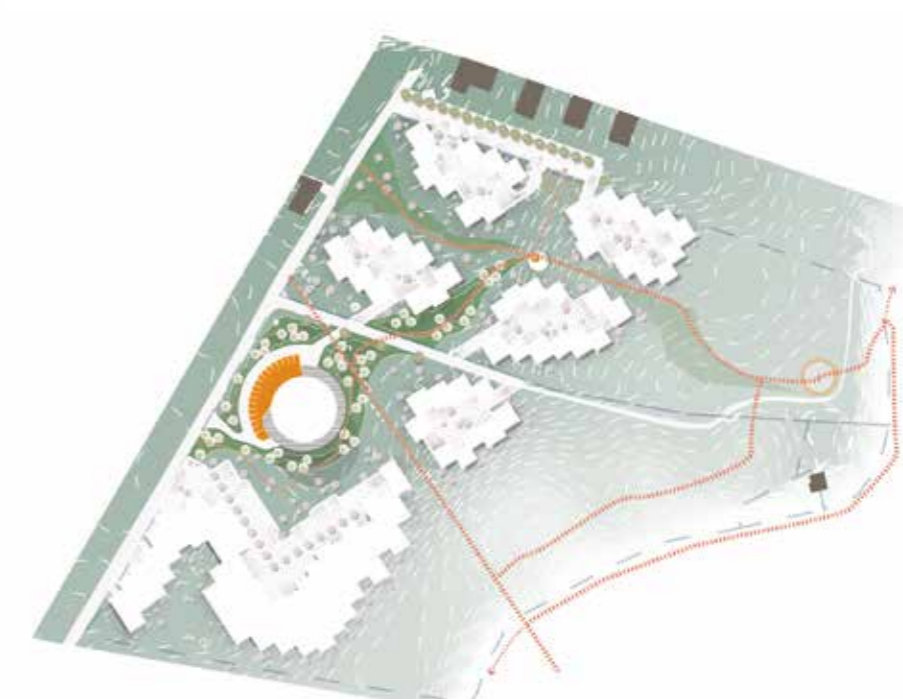
### BEBYGGET - 114 ENHEDER

Klyngerne ligger som åbne strukturer, som man kan bevæge sig igennem. En ny blokbebyggelse vil som den eksisterende højskole lægge sig ind i skrænten og følge det omkringliggende terræn. Punkthuset ligger som et fyrtårn for bebyggelsen ved den sydlige ankomst til byen.



### VEJE OG PARKERING

Vejtilslutning sker fra små tilslutninger til Møllebakken, med parkering fordelt rundt omkring de enkelte bebyggelser: langs kanten af blokbebyggelsen mod syd, under huset (nederste niveau i et cirkelslag omkring punkthuset samt i grønne gårdrum inde i de enkelte klynger. Gårdrummene kan indrettes som en samlet, grøn flade med fx. gennemgående græsarmering, der giver frie principper for både parkering og anden brug og giver plads til enkelte træer, plantekummer etc.



### DET GRØNNE

De kompakte bygningstypologier friholder store åbne friarealer, hvor en gennemgående halvild græsslette danner et gennemgående grønt underlag for bebyggelsen. Spredte, mindre træer bryder med sletten, men ikke flere end at den fortsat opleves som åben med lange udsyn. Rekreative forbindelser gennem bebyggelsen kan binde boliger sammen med både vandet og resten af byen.

*Stemmingscollage fra fjorden mod fyrtårnet og den nye "højskole" blok*







Møllebakken i Skælskør  
November 2017