

BYUDVIKLING

# MØLLEBAKKEN I SKÆLSKØR

*VISIONSOPLÆG*

*MATERIALE OG ARKITEKTUR, SOL, VOLUMEN OG PLACERING*

## INDHOLD

## AFSNIT 1

MATERIALE OG BYGGESTIL .....	4
------------------------------	---

## AFSNIT 2

SOL- OG SKYGGESTUDIER .....	8
-----------------------------	---

## AFSNIT 3

SCENARIO A - FYRTÅRNET .....	10
------------------------------	----

SCENARIO B - MØLLEBAKKEHUSET .....	18
------------------------------------	----

SCENARIO C - SKÆLSKØR TÅRNET .....	26
------------------------------------	----

SCENARIO D - TERRASSEHUSENE .....	34
-----------------------------------	----

## AFSNIT 4

OPSUMMERING .....	38
-------------------	----

## FORORD

I efteråret 2017 blev der udarbejdet et visionsoplæg for Møllebakken i Skælskør. Oplægget tog afsæt i en analyse af terræn, sol- og vindforhold, eksisterende byggeri, udsigter og planmæssige bindinger og kom på den baggrund med et bud på, hvordan Møllebakken i fremtiden kan udvikles til et boligområde.

Visionsoplægget blev drøftet i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget, hvor en række bemærkninger til bebyggelsesplanen blev fremført – blandt andet i forhold til tæthed, højder og arkitektonisk udtryk.

Visionsoplægget er efterfølgende blevet konkretiseret i nærværende analyse, hvor der er stillet skarpt på materialitet, sol- og skyggeforhold, byggeriets volumen og placering på grunden. Bemærkningerne fra Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget er taget ind i analysen, og bebyggelsesplanen er tilrettet, med afsæt i de ønsker, der blev udtrykt. Der er blandt andet arbejdet med alternative placeringer af 'Fyrtårnet', ligesom der gives bud på, hvordan Møllebakkens nye boliger kan få et arkitektonisk udtryk, der er i harmoni med det gamle Skælskør.

Dette materiale behandler 4 scenarier.

Scenarie A - 116 boliger indeholdende et punkthus på 9 etager

Scenarie B - 106 boliger inklusiv et lejlighedskompleks op til 5 etager

Scenarie C - 114 boliger indeholdende et punkthus på 9 etager

Scenarie D - 89 boliger - alle boliger er 1-2 etager.

Formålet med visionsoplægget og den efterfølgende analyse er at danne grundlag for udarbejdelsen af en lokalplan for Møllebakken, som sikrer, at grunden kan udvikles som boligområde på en måde, som er til glæde for både eksisterende og nye borgere i byen.

For scenarie A, B og C vises en helhedsplan med tilknyttet beskrivelse, visualiseringer fra 3 standpunkter samt fotocollager. For scenarie D vises helhedsplan samt fotocollage.

## UDARBEJDET AF:



# AFSNIT 1

## MATERIALE OG BYGGESTIL





*Panoramaudsigt fra kajkanten ud over fjorden og byen*

## Købstenen Skælskør

Skælskør er en gammel by – alene byens navn fortæller det: 'Skælfiskør' eller 'byen ved muslingestranden' afslører, at den lille købstad har en lang historie. Men også bygningsmassen viser tydeligt historiens sus – således kan flere huse i både Algade og Vestergade dateres tilbage til 1600-tallet. Skælskør Kirke og kirkeladen er også levende eksempler på byens rige kulturhistorie.

Men det, der gør indtryk i Skælskør, er ikke kun de enkeltstående, historiske bygninger. Det unikke ved byen er, hvor uspoleret den fremstår. Hele den centrale del af byen opleves som ét sammenhængende og smukt historisk bymiljø, hvor bygninger opført fra 1600-tallet og frem til i dag væves fint sammen langs de smalle handlegader og stræder.

Selve den centrale del af byens huse og ejendomme er ganske forskelligartede, men fælles er de røde tegltage, de pudsede eller rå murstensfacader i lyse, gule nuancer eller varme røde. Der er hvide vinduer og fine stukarbejder omkring døre og langs tagkanter. Smukt og detaljeret murerarbejde. Byens arkitektur er rig – men også sårbar overfor forandringer. For at ny arkitektur skal lande godt, er det derfor afgørende, at både materialer samt bygningens skala er afstemt med det særlige sted, den ligger.

## Møllebakken – en videreførelse af traditioner

Selvom Møllebakken ligger et stykke fra Skælskørs centrum, er området meget synligt fra fjorden og fra byens østlige dele. Møllebakken indskrives sig – på lige fod med alle andre nye bykvarterer – i en eksisterende kontekst. Derfor er det centralt, at de nye huse på stedet opleves som en naturlig del af byen. I både materialevalg og skala skal de være i harmoni med deres omgivelser. Men samtidig skal de tilføre byen noget nyt, noget spændende og unikt. En arkitektur og nogle boliger af høj kvalitet, som kan vidne om at Skælskør også fremover er et helt særligt sted at bo og besøge. Et sted man ikke lige glemmer.

Jørn Utzons Romerhuse, som ligger i Helsingør, har fungeret som inspiration til bebyggelsesplanen på Møllebakken. Ca. 65 boliger, uanset scenarie, på Møllebakken er udformet som klyngehuse – dvs. at boligerne er rækkehuse, som i grupper på 10-20 enheder klynger sig sammen om et fælles, privat have- eller gårdrum. I gårdrummet er der plads til parkering og affaldshåndtering ligesom, at det er her, man ankommer til boligerne. Samtidig er gårdrummet beboernes private, fælles uderum, hvor man kan mødes med sine naboer, og hvor børnene kan lege.

Hver enkelt bolig i klyngen har desuden direkte adgang til det åbne, offentlige landskab omkring klyngen. Her støder den frie natur direkte op til boligens terrasse, og Møllebakkens bløde fald ned mod fjorden ligger som et åbent og tilgængeligt parkrum.

Med klyngehus-udformningen får Skælskør en ny type bolig, som på én gang giver den følelse af plads, lys og luft, man forbinder med et mere traditionelt parcelhus, og den tæthed der skal til for at føle, at man er en del af et bykvarter. Der bliver plads til både det helt private liv i selve boligen og på terrassen, det halv-private naboskab i det fælles gårdrum, og det åbne, offentlige liv i fjordlandskabet lige uden for døren.

Husene på Møllebakken kan for eksempel udføres med tegl som et bærende element. Teglen skal sikre, at der er arkitektonisk fællesskab med byens historiske huse. Murstensfacader giver mulighed for at lege med detaljer og finurligheder, som kan videreføre den tradition for fint murerarbejde, der allerede findes i byen – lidt ligesom på Carlsberg, hvor bryggeriet gennem næsten 200 år fik opført bygninger i tegl, som hver på sin måde udtrykte sin samtids tendenser og byggeteknikker. Samtidig giver murstensfacader rig mulighed for at klatreplanter og træer kan vokse på og ved husene, hvorved de vil fremstå smukt patinerede - f. eks. som man ser det på Sct. Nicolai Kirke.

Husene på Møllebakken skal være med til at fortælle historien om et moderne Skælskør, hvor byens historiske integritet er fortolket i en aktuel arkitektur. Også husenes skala er væsentlig – det vil sige hvor store eller små, de opleves i forhold til resten af byen, og i forhold til det landskab, de ligger i.



*Gammelton med kig ned gennem Vestergade*



*Gammelgade*



*Algade med vue ned til havnen og op til kirken*



*Gammelton og Skælskørs gamle rådhus*



*Fra molen med udsyn til Købmandsgården, Biblioteket og Vestergade 1*



*Kig til havnene gennem en port ved Gammelton*



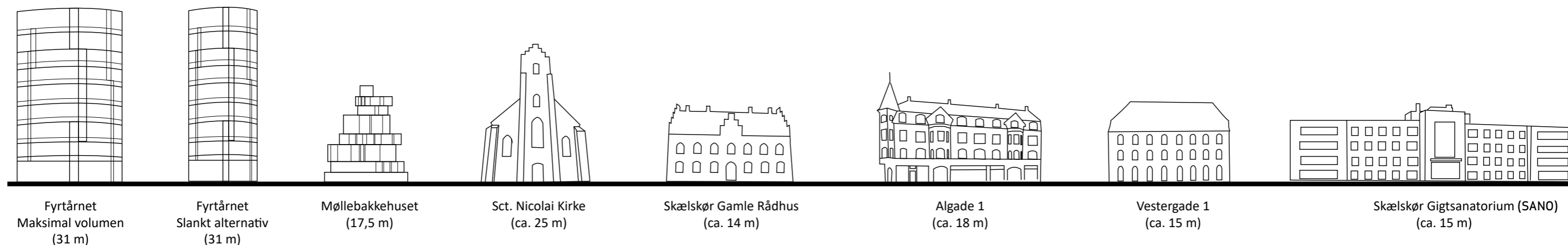
*Baggård med udsigt til vandet*



*Poppelstræde - passage til lystbådehavn*



*Kig til noret gennem en port ved Nyton*



For ikke at 'stjæle billedet' i havnen og fjorden, er klyngehusene i størrelse og højde meget lig mange af byens øvrige boliger: 1-1½ etage. Samtidig udnyttes Møllebakkens naturlige terræn, og husene draperes som guirlander ned over den bløde bakke mod fjorden – på samme måde som man ser det i byens eksisterende huse langs Gammelgade og i højskolens forladte bygningsmasse. På den måde kan landskabets naturlige topologi stadig aflæses, og oplevelsen af fjorden forstyrres mindst muligt.

Samtidig giver terrænet ikke alene muligheder for, at flest muligt af de nye boliger får udsigt mod fjorden – det sikrer også, at forbipasserende langs vejen bagved, ad udsigtskiler, kan fornemme fjorden og byen på den østlige bred. Når man færdes i Skælskør, er det karakteristisk, at der selv i de smalleste stræder og tætteste handeleggader ofte er glimtvis kikk til fjorden og havnen – gennem portåbninger, låger der står på klem eller for enden af små passager. De tætte, trygge og lune byrum er nænsomt vævet sammen med havnens, fjordens og norets åbne og blæsende vandflader. Ligesom i den historiske by er der på Møllebakken også arbejdet med kig, kiler og glimt. Fra det trygge bagland er der lagt fristende og oplevelsesrige ruter gennem boligområdet, som bringer den forbipasserende ned til vandet og den storslåede udsigt mod både byen og fjorden.

#### Ikke et hvilket som helst sted

Skælskør er ikke blot en boligby med villaer og parcelhuse; det er også en by med bemærkelsesværdige bygninger. Både kulturinstitutioner som Skælskør Kirke, biblioteket, Skælskør Skole, det gamle rådhus og Guldagergaard – og bygninger opført til mere ydmyge funktioner, som pakhuset på Vestergade 1 og boligejendommene på Algade 1 og Nytorv 8 – vidner om en by, som har været, og fortsat er, vigtig i forhold til handel og kulturliv. Bygningerne signalerer til omgivelserne, at man nu er i en by, som kan tilbyde en oplevelse eller to. En by som kender og forstår sin rolle som egnens samlingssted og lokomotiv inden for kulturliv, bosætning og handelsliv. Sådan er Skælskør nu – og sådan skal den også være i fremtiden.

Der er hård konkurrence mellem byerne i Danmark, og det gør ikke noget at kunne tilbyde noget særligt; f. eks. boliger med en fantastisk fjordudsigt - en fjordudsigt i et format man ikke kan finde nogen andre steder på syd- og vestsjælland. Det gør heller ikke noget at være tydelig i landskabet, ikke i form af høje skorstene, vindmøller eller højlagre, men i form af et elegant landemærke, som nænsomt, men tydeligt, fortæller den rejsende om, at man nu nærmer sig et

særligt sted. Møllebakken ligger rigtig godt til at huse et sådant landemærke, her i form af et slankt bolighus, som med sine tegl og detaljer fungerer som arkitektur-fyrtårn for Skælskør. Et fyrtårn som hilser den sejlende ved ankomsten til byen og som, når man forlader byen mod sydvest, markerer byens afslutning og overgang til de omkringliggende landskaber.

Det høje bolighus, måske kaldet 'Møllebakkehuset', markerer samtidig Skælskørs rejse videre ind i en fremtid, hvor byen fortsat vil være et arkitektonisk og kulturhistorisk unikt besøgsmaal. En by, som med fødderne solidt plantet i en særlig byggetradition, fornyr sig og følger med tiden, og som udnytter sin enestående placering med fjord og nor til at bygge moderne boliger af høj kvalitet.



*Fredensborg huse, Utzon - Terrasering i terræn*

Kilde: [www.wikimedia.org](http://www.wikimedia.org)



*Romerhusene, Utzon - Vejens og forhavernes afstemte udtryk*

Kilde: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)



*Romerhusene, Utzon - Fælles afgang til det vilde grønne og vandet*

Kilde: [www.Utzonphotos.com](http://www.Utzonphotos.com)



*Fredensborg huse, Utzon - Grønne bånd mellem klyngerne*

Kilde: [www.soroptimistinternational.org](http://www.soroptimistinternational.org)



*Fredensborg huse, Utzon - Landskab og bebyggelse udnytter terrænet til at blive flettet sammen. I modsætning til naboernes klassiske parcelstruktur*

Kilde: [www.pritzkerprize.com](http://www.pritzkerprize.com)

# AFSNIT 2

## SOL- OG SKYGGESTUDIER

For afklaring af skygevirksomheder fra højere byggeri er der udarbejdet soldiagrammer, som illustrerer den fremtidige situation for helhedsplan A, B og C. For at give et troværdigt billede er der taget udgangspunkt i 4 forskellige tidspunkter på året og 6 forskellige tidspunkter på dagen. Disse fremgår af bilag 2. På denne side fremgår kun de væsentligste tidspunkter, der vil påvirke bebyggelsen.

Sol- og skygestudierne af Fyrtårn (A og C) samt Møllebakkehuset (B) viser, at de generelt giver gode lysforhold for de andre boliger i området.

Placering A og C viser to eksempler på, hvor boligfyrtårnet kan placeres, så der sikres de bedst mulige lysforhold for de lavere klyngehuse. I placering A kaster Fyrtårnet mere eller mindre skygge på de nærmeste boliger fra omkring middagstid til sidst på eftermiddagen det meste af året – dog undtaget i den mørkeste vinter, hvor solen er gået ned inden tårnets skygge rammer boligerne.

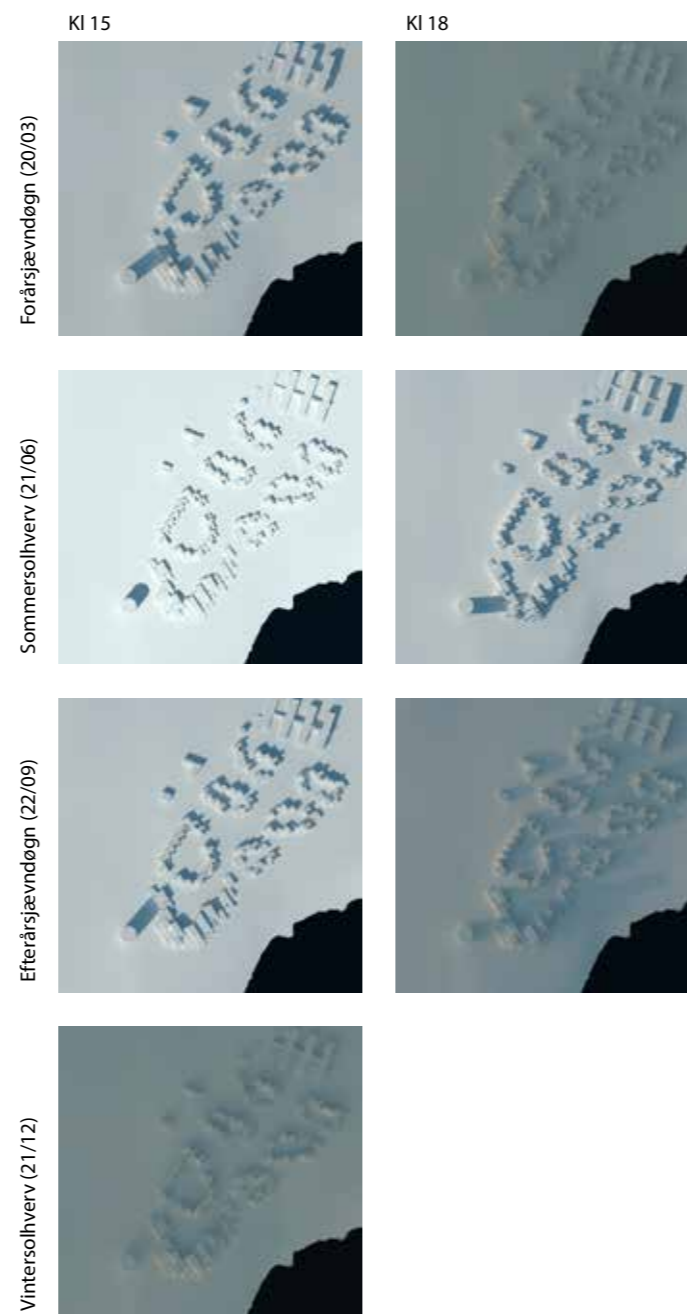
Helhedsplan A på side 12 er tilpasset så de mest udsatte boliger undlades.

I placering C er fyrtårnet placeret mere centralt i bebyggelsen, hvilket gør, at der kastes skygge på et mindre antal klyngehuse. Der er hér tale om et begrænset skygekast på enkelte boliger sidst på dagen i forårs- og sommerhalvåret.

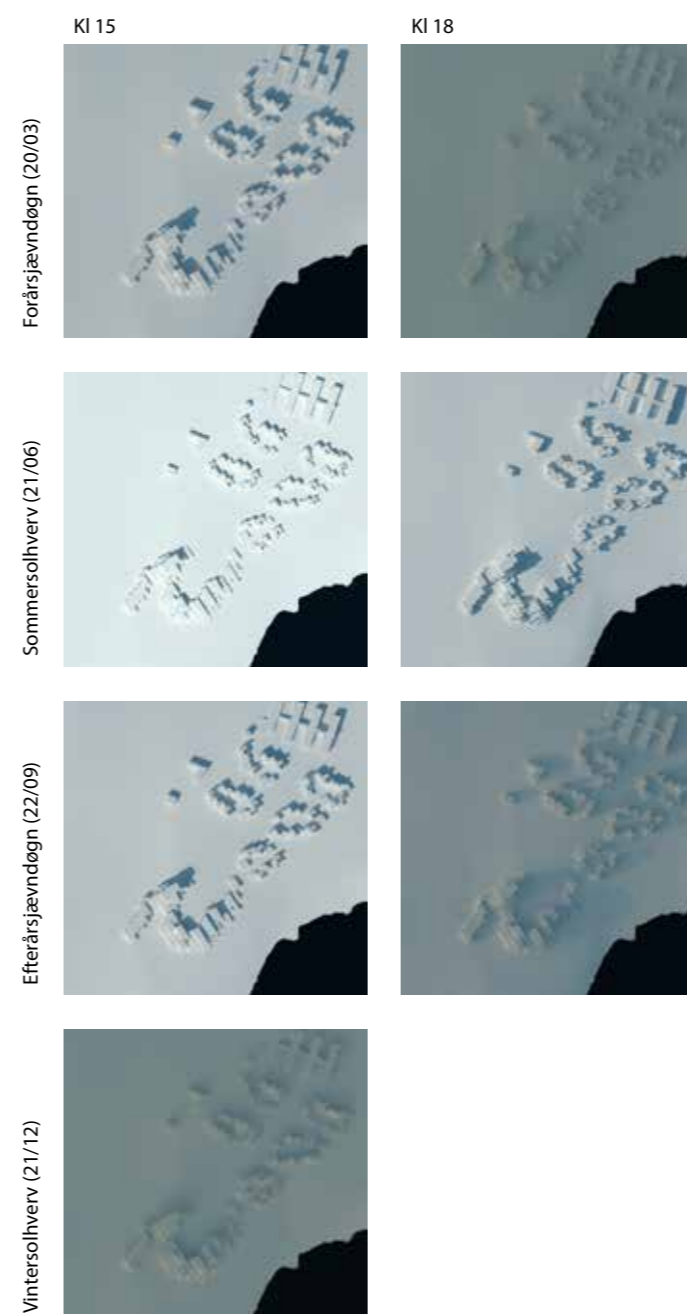
Placering B viser, hvordan et lavere etageboligbyggeri i bebyggelsens sydvestlige del vil kaste skygge på de omkringliggende klyngehuse. Studiet viser, at etagebyggeriet hér kun i meget begrænset omfang kaster skygge på de øvrige boliger i området.

Selvom Fyrtårnets placering A og C umiddelbart kaster mere skygge end det lavere etagebyggeri i placering B, så skal det hér nævnes, at Fyrtårnet som sådan er mere fleksibelt at 'flytte rundt på' i bebyggelsesplanen, så en endelig placering kan sikre mindst mulig skygevirksomhed på de omkringliggende boliger.

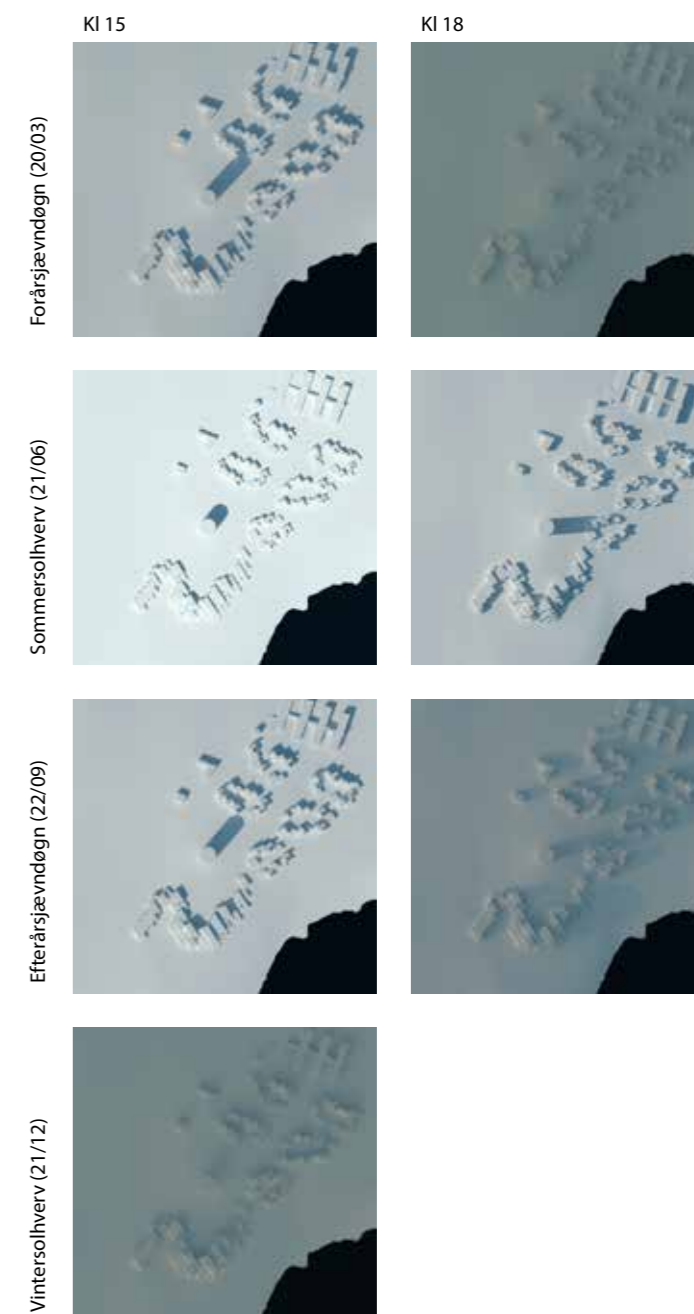
Placering A (9 etager - 31,5 meter)



Placering B (5 etager - 17,5 meter)



Placering C (9 etager - 31,5 meter)







# AFSNIT 3 SCENARIO A FYRTÅRNET 116 ENHEDER



MARKER

SKÆLSKØR

JULEMÆRKEHJEM

MØLLEBAKKEN

GÅRDRUM  
P

KLYNGEHUSE

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER  
GRØN KILE

GÅRDRUM

KLYNGEHUSE

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

KLYNGEHUSE

TJØRNEBÆLTE

GÅRDRUM

KLYNGEHUSE

FRUGTLUND

KLYNGEHUSE

SMÅ TRÆER

TERRASSEDÆK

FRUGTLUND

TERRASSEDÆK

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

TERRASSEDÆK

KLYNGEHUSE

GRØN KILE

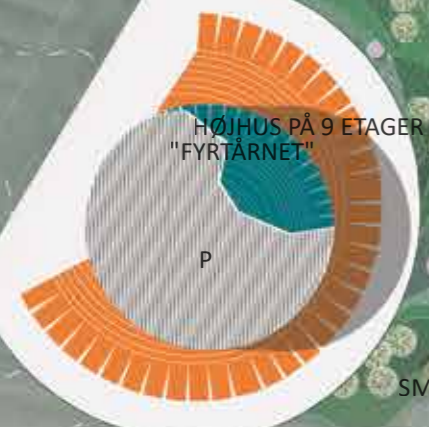
PLANTAGE

GRØNT, BØLGET LANDSKAB

TERRASSEHAVER

TERRASSEHAVER

1:1000 | ↑ N



HØJHUS PÅ 9 ETAGER  
"FYRTÅRNET"

LEJLIGHEDSKOMPLEKSET

SMÅ TRÆER

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

STRAND

BADEBRO

			69	Klyngehus-modul
			29	Lejlighedskomplekset
			18	Punkthus-modul

Bebyggelsesprocent 20,8

PLANTAGE

[COLLAGE]

### Fyrtårnet i Skælskør (A)

På bebyggelsesplanen på modstående side er det høje bolig-fyrtårn placeret yderst i den sydvestlige del af området. Med denne placering forstærkes Fyrtårnets karakter af landmark for Skælskør. Tårnet vil afslutte bebyggelsen og Skælskør men også byde velkommen. En moderne byport både fra midtbyen og fra fjorden.

De 6 klynger og rækkehusblokken ligger på den grønne fælled – en åben eng som sikrer udsigten og adgangen til vandet. Bebyggelserne omslutter hver deres gårdrum, som har en mere privat karakter og benyttes blandt andet til parkering. Livet mellem husene fletter sammen med hinanden via de grønne strøg, og planen vil opleves legende, spændende og inviterende.

Fyrtårnet ligger som et punktum for strukturen på sin helt egen plads med en fantastisk panoramaudsigt over landskabet, byen og vandet.

Denne bebyggelsesplan giver mulighed for at bygge i alt 116 boliger, hvilket gør det til den plan for Møllebakken med flest boliger i sig. Boligerne fordeler sig med 69 klyngehuse, 29 rækkehusboliger (som i typologi minder om et lidt højere og tættere klyngehus) og 18 lejligheder i Fyrtårnet. Samlet giver det en bebyggelsesprocent på 20,8 for området som helhed.

# FYRTÅRNET - 9 ETAGER

*Stemmingscollage fra fjorden og op mod Fyrtårnet samt lejlighedskomplekset i forgrunden*





# VISUALISERINGER:

FYRTÅRNET - SELVSTÆNDIGT PUNKTHUS PÅ 9 ETAGER -  
OVERSIGTSKORT OVER FOTOSTANDPUNKTER



## FOTOSTANDPUNKTER

1: VESTERGADE - PÅ BROEN

2: FJORDEN - INDSYN MOD SKÆLSKØR

3: VASEBRO

# FYRTÅRNET - SELVSTÆNDIGT PUNKTHUS PÅ 9 ETAGER

SCENARIO A

FOTOSTANDPUNKT 1 - VESTERGADE, SET FRA BROEN



Den nye bebyggelse set fra Vestergade ved broen over Skælskør Fjord. Set herfra vil primært den højere tårnbygning være synlig. Tårnet vil stå som et nyt bymæssigt element i horisonten, der udvider oplevelsen af byens udstrækning mod syd. På denne afstand virker det dog ikke stort og vil ikke ændre på et bybillede, der fortsat vil præges af havnemiljøet i forgrunden.

# FYRTÅRNET - SELVSTÆNDIGT PUNKTHUS PÅ 9 ETAGER

SCENARIO A

FOTOSTANDPUNKT 2 - SET FRA FJORDEN



Set fra syd vil terrænet i forgrunden spærre for det meste af udsynet mod den nye bebyggelse, inklusiv den højere tårnbygning. Man skal helst helt fri af pynten og ud i det åbne fjordområde syd for byen, før bebyggelsen kommer til syne, og den vil ikke have videre betydning set fra landområderne syd for fjorden.



# FYRTÅRNET - SELVSTÆNDIGT PUNKTHUS PÅ 9 ETAGER

SCENARIO A

FOTOSTANDPUNKT 3 - SET FRA VASEBRO

Bebyggelsen set fra vest, ved indsejlingen ind mod fjordområdet. Det ses, hvordan særligt det højere tårnbyggeri vil nå op over terræn og beplantning og markere byens udstrækning mod syd. Med den begrænsede størrelse på denne afstand vil bygningen ikke ændre på oplevelsen af de store åbne fjordlandskab der præger udsigten hele vejen rundt om Vasebro.

# SCENARIO B

## MØLLEBAKKEHUSET

106 ENHEDER



SKÆLSKØR

JULEMÆRKEHJEM

MØLLEBAKKEN

GÅRDRUM  
P

KLYNGEHUSE

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

GRØN KILE

GÅRDRUM

KLYNGEHUSE

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

KLYNGEHUSE

TJØRNEBÆLTE

GÅRDRUM

FRUGTLUND

FRUGTLUND

KLYNGEHUSE

GÅRDRUM  
P

KLYNGEHUSE

SMÅ TRÆER

GRØNT, BØLGET LANDSKAB

TERRASSEDÆK

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

GRØN KILE

TERRASSEDÆK

"MØLLEBAKKEHUSET"  
1-5 ETAGER

PLANTAGE

TERRASSEHAVER

TERRASSEHAVER

SMÅ TRÆER

SMÅ TRÆER

TERRASSEHAVER

VILDE BLOMSTER OG GRÆSSER

STRAND

BADEBRO

[COLLAGE]

1:1000 | ↑ N

					64	Klyngehus-modul
					42	Lejlighedskomplekset

**Bebyggelsesprocent 15,3**

PLANTAGE

### Møllebakkehuset (B)

Med 106 boliger viser bebyggelsesplanen på modstående side, hvordan et 5 etages byggeri kan integreres i bebyggelsesplanen – i stedet for "Fyrtårnet". Her er etagebyggeriet holdt i samme udtryk og typologi som de lavere rækkehuse og vil derfor i højere grad opleves som en naturlig forlængelse af disse og klyngehusene, som omkranser det. I modsætning til "Fyrtårnet" kan der i Møllebakkehuset ikke opnås helt de samme storslåede udsigter fra de øverste boliger.

Et højt byggeri vil ikke være fremmet her, da højskolens højeste bygning i dag også ligger placeret her.

I rækkehusene er der tilsammen plads til 42 boliger. Herudover er der i bebyggelsesplanen gjort plads til 64 klyngehuse. Bebyggelsesprocenten lander på 15,3. Boligerne er, ligesom i de øvrige scenarier, af forskellig størrelse og type, hvorved der sikres et bredt udbud af boliger til unge, ældre, singler, børnefamilier mv.





# VISUALISERINGER:

MØLLEBAKKEHUSET - SAMMENBYGGET LEJLIGHEDSKOMPLEKS PÅ 5 ETAGER -  
OVERSIGTSKORT OVER FOTOSTANDPUNKTER

## FOTOSTANDPUNKTER

1: VESTERGADE - FRA BROEN

2: FJORDEN - INDSYN MOD SKÆLSKØR

3: VASEBRO



# MØLLEBAKKEHUSET - SAMMENBYGGET LEJLIGHEDSKOMPLEKS PÅ 5 ETAGER

SCENARIO B

FOTOSTANDPUNKT 1 - VESTERGADE, SET FRA BROEN



Forslag B vil ikke syne af meget set fra Vestergade. En blokbebyggelse kan have en vis synlighed men uden at ændre videre på det eksisterende bybillede.

# MØLLEBAKKEHUSET - SAMMENBYGGET LEJLIGHEDSKOMPLEKS PÅ 5 ETAGER

SCENARIO B

FOTOSTANDPUNKT 2 - SET FRA FJORDEN



Oplevelsen af forslag B vil stort set være den samme som for forslag A set fra dette fotostandpunkt, da primært den nordligste uændrede del af bebyggelsen er synlig.



# MØLLEBAKKEHUSET - SAMMENBYGGET LEJLIGHEDSKOMPLEKS PÅ 5 ETAGER

SCENARIO B

FOTOSTANDPUNKT 3 - SET FRA VASEBRO



Set herfra vil bebyggelsen i forslag B stort set være skjult af terræn og beplantning i mellemgrunden.

# SCENARIO C

## SKÆLSKØR TÅRNET

114 ENHEDER



1:1000 | ↑ N

					54	Klyngehus-modul
					42	Lejligheds-kompleks
					18	Punkthus-modul

**Bebyggelsesprocent 20,0**

BADEBRO  
↑  
[COLLAGE]

FJORDEN

### Skælskør Tårnet (C)

Planen er fra det første visionsoplæg med plads til 114 boliger.

"Skælskør Tårnet" har den centrale markante placering, og den øvrige bebyggelse opleves som dens ringe i vandet. Tårnets hovedrolle i strukturen fik kritik for at være for markant, og der er derfor udarbejdet to alternativer, A og B, som giver mere plads og ro til de andre bebyggelser i planen.

De 114 boliger fordeler sig på 69 klyngehuse, 44 rækkehus-boliger og 18 lejligheder i "Skælskør Tårnet". Bebyggelsesprocenten er 20.

# SKÆLSKØR TÅRNET - 9 ETAGER

*Stemmingscollage fra fjorden og op mod Skælskør Tårnet samt lejlighedskomplekset i forgrunden*





# VISUALISERINGER:

SKÆLSKØR TÅRNET - SELVSTÆNDIGT PUNKTHUS PÅ 9 ETAGER -  
OVERSIGTSKORT OVER FOTOSTANDPUNKTER

## FOTOSTANDPUNKTER

1: VESTERGADE - FRA BROEN

2: FJORDEN - INDSYN MOD SKÆLSKØR

3: VASEBRO



# SKÆLSKØR TÅRNET - SELVSTÆNDIGT PUNKTHUS PÅ 9 ETAGER

SCENARIO C

FOTOSTANDPUNKT 1 - VESTERGADE, SET FRA BROEN



For dette forslag er boligårnet anderledes placeret en anelse nærmere byen, men oplevelsen vil i store træk være den samme som for forslag A set fra det centrale havneområde.

# SKÆLSKØR TÅRNET - SELVSTÆNDIGT PUNKTHUS PÅ 9 ETAGER

SCENARIO C

FOTOSTANDPUNKT 2 -



Det højere boligtårn er ikke synligt herfra, og den visuelle oplevelse er uændret i forhold til forslag A og B.



# SKÆLSKØR TÅRNET - SELVSTÆNDIGT PUNKTHUS PÅ 9 ETAGER

SCENARIO C

FOTOSTANDPUNKT 3 - FRA VASEBRO

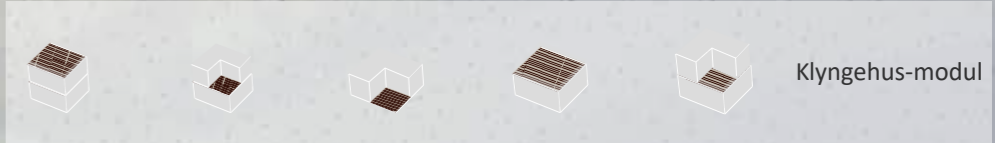


Oplevelsen kan i al væsentlighed sammenlignes med forslag A, hvor det højere boligårn også er synligt set fra vest.

# SCENARIO D

## TERRASSEHAVEN

89 ENHEDER



[COLLAGE]  
BADEBRO

FIORDEN

#### TERRASSEHAVEN (D)

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.

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.

Planen giver i alt mulighed for 89 boliger i op til 2 etager.

# TERRASSEHAVEN 1-2 ETAGER

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





# AFSNIT 4

## OPSUMMERING

### Møllebakken i Skælskør

Siden de oprindelige helhedsplaner er der arbejdet videre med en række konkrete undersøgelser af, hvad nyt byggeri på Møllebakken vil betyde for det nære miljø og for byen som helhed. Der er derfor et godt grundlag for at komme med anbefalinger for den videre planlægning.

Samlet er der tale om en relativ stor byggegrund, og et meget ensartet byggeri risikerer at opleves som trivielt. En kombination af bebyggelsestyper, der bidrager med variation og dynamik, når man bevæger sig gennem og oplever den samlede bebyggelse, kan være med til at modvirke dette. Et højere bygningsselement kan samtidig bidrage med værdi som et vartegn for bebyggelsen og for byen som helhed. Derudover giver et højere byggeri mulighed for flere udsigtsboliger, der får det bedste ud af den attraktive placering ned til fjorden.

Både forslag A og C kombinerer disse kvaliteter. Den tidligere højskolebygning bruger med sin blokbebyggelse i forvejen pladsen, terrænet og udsigten på en god måde. Med en integration af tre forskellige typologier kan det eksisterende byggeri føres med over, som renovering eller som nybyggeri, som en rækkehusblok i den nye bebyggelsesplan. Samlet byder forslagene på et godt udvalg af forskellige boligtyper, nogle med stor fokus på udsigt, andre på udearealer, der rækker godt ud mod både seniormålgrupper og børnefamilier. For forslag D er variationerne mindre, og denne løsning mindsker udvalget af boligtyper. Omvendt vil der for dette forslag være masser af et-plans klyngehuse med grønne udearealer; en boligtype som typisk er vældig populær. For forslag B får man ikke den samme vartegnseffekt som den højere tårnbygning i forslag A og C. Forslag B, med sit højere bygningskompleks på den tidligere højskolegrund, kan dog fortsat tilbyde både variation i boligudvalg og en del lejligheder med gode udsigtsmuligheder.

En højere tårnbygning giver ikke kun mulighed for spændende udsigtslejligheder. Den bidrager samtidig som et vartegn for bebyggelsen. I både forslag A og C fremhæver man landskabet klogest ved at udnytte et højereliggende terræn til det højeste byggeri. Et byggeri på op til ni etager er noget højere end den eksisterende bygningsmasse i Skælskør By. Det er ikke helt uden udfordringer at planlægge for et højere hus i en by, der er karakteriseret ved lavt byggeri i et gammelt købstadsmiljø. I den videre planlægning skal det nøje overvejes, hvordan et højt byggeri kan udformes og placeres med omtanke, så det gør sig bedst muligt i forhold til den lokale kontekst og samspillet med byen. Det kan være en mulighed at involvere borgerne direkte i spørgsmålet om et højt byggeri som en del af udviklingsprocessen. Forslag A's placering på den sydligste del af byggegrunden trækker tårnbygningen på god afstand af byens centrum. Samtidig er placeringen her med til at afslutte bebyggelsen på en elegant måde ved at fastholde oplevelsen af en markant grænse mellem byen og det åbne land. For forslag C, hvor tårnbygningen er placeret centralt i bebyggelsen, får man ikke på samme måde en markant afgrænsning af by og land. Til gengæld vil tårnet her fungere som et centralt visuelt omdrejningspunkt for den nye bebyggelse i sig selv. De udarbejdede visualiseringer peger på, at et højt byggeri nok vil være synligt fra det centrale havneområde i Skælskør centrum, og fra de vestvendte skråninger ned mod fjorden syd for byen.

Det er vigtigt, at et nyt byggeri forholder sig til den ånd og karakter, som er kendetegnende ved Skælskør. Gennem analysen er vi blevet gjort bekendt med byens byggestil, materialitet, volumen og fremtoning. En ny bebyggelse skal i videst muligt omfang forsøge at indordne sig det eksisterende bymiljø, men heller ikke

være bange for at tilbyde noget nyt. Byggematerialerne for det nye byggeri er væsentlige, både for et højere byggeri, som vil være synlig på afstand, og for den nye bebyggelse som helhed. Det anbefales, at nyt byggeri som en hovedregel tager afsæt i det eksisterende historiske miljø i Skælskør by, hvor særligt rødt eller pudset teglværk er et gennemgående byggemateriale. Det betyder ikke nødvendigvis, at hele bebyggelsen skal opføres i rødt som i gamle dage. Nyt byggeri må tage afsæt i nutidige byggemetoder. Men materialevalget skal forholde sig til det solide, afdæmpede udtryk, som præger byens historiske bymidte. Det kan være ved at arbejde med tegl eller andre stenmaterialer som et visuelt markant materiale eller ved at tage udgangspunkt i fint teglarbejde som et arkitektonisk greb. En række byggematerialer, som er særligt "på mode" i andre, større byudviklingsområder bør undgås her. Det gælder særligt materialer, der arbejder med rå udtryk, for eksempel aluminiumsfacader, strækmetal eller bearbejdede betonflader, som nok kan have megen berettigelse i industrilignende omgivelser, for eksempel omdannede havneområder, men i udtryk og patina ligger langt fra mindre byrum i historiske bykerner som Skælskør. Ligeledes bør undgås facadeløsninger med store glas- og stålflader som det bærende designgreb. Man bør dog holde muligheden åben for æstetiske bidrag uden for teglverdenen, for eksempel små doser af kobberløsninger, ligesom den historiske by næppe heller har været helt fri for sådanne små supplementter gennem forskellige tiders byggeri. Det nye kan med den rigtige omtanke blive et unikt og spændende bidrag til byens profil, som bidrager med ny energi til byens rum uden at ændre på oplevelsen af et historisk bymiljø.