



Fjordhusene  
Møllebakken, Skælskør  
Idéskitse, udviklingsprojekt

# Fjordhusene, Møllebakken, Skælskør

## Idéskitse, udviklingsprojekt - scenarie 1 (åben-lav)

Samlet grundareal, matr. 154, 161a og 162 Skælskør Markjorder, matrikulært opgjort til 26.515 m<sup>2</sup>

Udstykningsmulighed: 12-14 parcelhuse

Boligareal: 150-265 m<sup>2</sup>, brutto i det viste udstykningsseksempl - ved en bebyggelsesprocent på 20 for den enkelte grund

Grundareal: 750-1.330 m<sup>2</sup> i det viste udstykningsseksempl

Målgruppe: Overvejende familier med børn (målgruppe 2 og 3, jf. Slagelse Kommunes bosætningsstrategi).

I mindre grad kan de mindste grunde og boliger også appellere til seniorer (målgruppe 4, jf. bosætningsstrategien).



0 10 20 30 40 50 m

**Hovedidéen** for bebyggelsesplanen er, at bolig og natur skal smelte mest muligt sammen, og flest mulige boliger skal have optimal beliggenhed i forhold til sol og udsigt til fjorden.

Boligerne placeres derfor som hovedregel, så de har lang facade mod syd og sydvest. Størstedelen vil have indkørsel fra nord og have mod syd. Boligerne placeres inden for relativt smalle byggefelter for at sikre, at flest mulige kan få skrå kig mod fjorden (udsigtsskilerne er markeret med gule linjer).

Vejudlægget formes som en vejbjølle med tilslutning til Møllebakken. Desuden vil der blive reserveret areal til en tilslutning til fremtidig bebyggelse på nabogrunden mod syd. En nord-sydgående sti gør det muligt at komme på tværs gennem bebyggelsen. Indkørslen fra Møllebakken indrammes af allétræer, der styrer kigget ned over bakken mod vandet. I det hele taget vil landskabet kunne opleves fra vejen.

For at sikre sammenhæng med landskabet anlægges arealet inden for strandbeskyttelseslinjen som ekstensivt plejet strandengsareal. Der trækkes to kiler ind i bebyggelsen med naturligt forekommende græsser, blomster og lave buske. Desuden vil der være en rende til opsamling af regnvand samt regnbede langs vejene. Vandet ledes i et forsinkelsessystem ned til en naturlig regnvandssø i en lavning på arealet, hvor det filtreres og kan ledes ud til fjorden. I dette område vil der også være mulighed for leg og ophold. Der anlægges kun lave hække og kan kun plantes få solitære træer på egen grund for at sikre udsigten.

# Fjordhusene, Møllebakken, Skælskør

## Idéskitse, udviklingsprojekt - scenarie 2 (åben-lav og tæt-lav)

Samlet grundareal, matr. 154, 161a og 162 Skælskør Markjorder, matrikulært opgjort til 26.515 m<sup>2</sup>

**Udstykningsmulighed:** 7-8 parcelhuse i 1-1½ plan (også mulighed for forskudt plan), 6-7 dobbelthuse sv. til 12-14 boliger i 1½-2 plan.

**Boligareal:** Parcelhuse: 150-265 m<sup>2</sup>, brutto i det viste udstykningsseksempl - ved en bebyggelsesprocent på 20 for den enkelte grund. Dobbeltuse: 100-150 m<sup>2</sup>.

**Grundareal:** Parcelhuse: 750-1.150 m<sup>2</sup> i det viste udstykningsseksempl. Dobbeltuse anlægges på store, sammenhængende grunde.

**Målgruppe:** Parcelhuse: Overvejende familier med børn (målgruppe 2 og 3, jf. Slagelse Kommunes bosætningsstrategi).

Dobbeltuse: Overvejende seniorer (målgruppe 4, jf. bosætningsstrategien).



Villa Ljunghusen  
HDZ Arkitektur



Skovroffe, Virum



LTM Huse

0 10 20 30 40 50 m

**Hovedidéen** for bebyggelsesplanen er, at bolig og natur skal smelte mest muligt sammen, og flest mulige boliger skal have optimal beliggenhed i forhold til sol og udsigt til fjorden.

Den vestligste del af grunden reserveres til dobbelthuse - i alt 12-14 boliger - på store grunde med egne terrasser men fælles have. Resten udlægges til parcelhuse. Dobbeltuse kan bygges med højde på op til 7,5 m, så det er muligt at opføre dem med 2 fulde etager. Derved kan man kigge hen over den vestlige del af bebyggelsen og får derved fuld udsigt. Disse anlægges derfor med tagterrasser. Parcelhuse opføres i op til 5 m med mulighed for forskudt plan, svarende til max. 1½ plan.

Vejudlægget formes som en vejbjølle med tilslutning til Møllebakken. En nord-sydgående sti gør det muligt at komme på tværs gennem bebyggelsen. Indkørslen fra Møllebakken bør indrammes af allétræer, der styrer kigget ned over bakken mod vandet. I det hele taget vil landskabet kunne opleves fra vejen.

For at sikre sammenhæng med landskabet anlægges arealet inden for strandbeskyttelseslinjen som ekstensivt plejet strandengsareal. Der trækkes to kiler ind i bebyggelsen med naturligt forekommende græsser, blomster og lave buske. Desuden vil der være en rende til opsamling af regnvand samt regnbede langs vejene. Vandet ledes i et forsikelsessystem ned til en naturlig regnvandssø i en lavning på arealet, hvor det filtreres og kan ledes ud til fjorden. Der anlægges kun lave hække og kan kun plantes få solitære træer på egen grund for at sikre udsigten.

# Fjordhusene, Møllebakken, Skælskør

Idéskitse, udviklingsprojekt - perspektiv, bebyggelsesplan



Funkisvilla  
Skanlux



Traditionelt længehus  
Huscompagniet



Valmtag og udhæng  
Eurodan

**Arkitekturen** bør være et udtryk for de behov, målgrupperne har. De vil investere i en relativ dyr grund med områdets bedste beliggenhed. Derfor vil de også stille krav til udformningen af deres nye boliger. Boligstørrelsen vil formodentlig variere mellem 130 og 200 m<sup>2</sup>, et enkelt eller to vil måske endda være større. En del af nybyggerne i området ønsker nøglefærdige huse, hvor de ikke skal bekymre sig om processen. De vil derfor oftest vælge at lade typehus-fabrikanter stå for byggeriet. Enkelte vil tegne selv eller lade en arkitekt udforme arkitekturen. Og enkelte vil også selv stå for selve opførelsen af huset.

I forhold til målgrupperne må man forvente et ønske om at kunne bygge huse i funkisstil, der lige nu er populære. De har typisk ensidig, lav taghældning eller helt flade tage. De er ofte kendetegnet af at være helt hvide eller i meget mørke mursten. De mere traditionelle længe- og vinkelhuse med små eller ingen udhæng vil også blive efterspurgt her. Og endelig vil nogen vælge at bo 'som naboen', typisk med valmtage og store tagudhæng, fordi de lader sig inspirere af det, de kender og måske kommer fra.

Derfor vil der være behov for en vis individualitet, hvis vi skal trække de forventede målgrupper til. En ny lokalplan for området skal derfor på samme tid være rummelig - og tilstrækkelig stram til, at man oplever en helhed i området. Det vil primært være farve- og materialevalg, der kan bidrage til den arkitektoniske sammenhæng. Det vil også være relevant at overveje at udstykke grundene til individuelt salg fremfor at sælge jorden som råjord til projektsalg, da det oftest vil lede til mindre variation med én bygherre.