

# TRESTENSVEJ - BOLIGKONCEPT

DELOMRÅDE 1, MATRIKEL 3C  
TRESTENSVEJ, 4230 SKÆLSKØR  
24. JULI 2023



## BELIGGENHED

« Trestensvej har en unik beliggenhed i overgangen fra havneby til landskab. Beliggende under 2 km fra Skælskør, ligger stedet som en del af et let skrånende terræn, omkredset af grønne marker, træer, og vandet. Beliggenheden giver en særlig mulighed for at etablere en unik helhedsplan, hvor forskellige boformer væves sammen med landskabet gennem en række sociale interaktioner og udendørsaktiviteter.

### BELIGGENHED

Trestensvej  
4230 Skælskør  
Matrikel 3c, Delområde 1 & 2

AGERSØ SUND

FJORD

NORET

SKÆLSKØR

## KONTEKST



Skælskør Kirke



Keramikfestival



Lystskoven



Kobæk Badestrand



Borreby Herregård



Agersø Mølle

« Skælskør, havneby mellem Noret og Fjorden, og de omkringliggende naturområder byder på alt fra kultur og vandring til badestrand og sejlad. Kendt som et levende center for kunst, og især keramik, er Skælskør både en unik købstad og et fællesskab af engagerede indbyggere. Med en voksende ældrebefolkning, samt mange tilflyttere og børnefamilier, vil området være en smuk og attraktiv placering for en ny sammensætning af boformer og rekreative muligheder.



Indgang til Område 1 fra Hesselbyvej

## KONCEPT

Vi har med planen for Trestensvej ønsket at skabe et særligt sted der appellerer til mangfoldighed og fællesskab. Et sted hvor både børn og voksne vil kunne udleve deres drømme om en god, tryk ramme, med fællesskabet i fokus og med landskabet og bæredygtighed som bærende elementer for det liv der skal leves.

I et stærkt fællesskab opdager man styrken ved at være fælles, selvom vi ikke er ens. Der er plads til forskellighed. En god social bæredygtig boligbebyggelse skal have sin egen identitet, en signatur, som beboerne kan identificere sig med og tage til sig som deres eget.

Derfor bliver Trestensvej en blanding af almene og private boliger, med både familieboliger dannet i grupper af rækkehuse og senior- og familieboligklynger dannede omkring fælles gårdhave for at skabe et mangfoldigt fællesskab.

Helhedsplanen er udlagt som en række af klynger, hvor det større omgivende landskab trækkes ind fra alle sider. En effektiv infrastruktur af parkeringspladser mod vest sikrer bilfri gårdrum som trygge omgivelser for børnefamilier. I midten af området ligger fælleshuset placeret og agerer samlingspunkt for hele bebyggelsen både fysisk og socielt.

Fælleshuset i bydelens hjerte, kan benyttes af såvel private som almene beboere, åbner sig op til byens hjerte med terrasser og øvrige udendørsaktiviteter i form af fælles spisning, mv. I tilknytning til bydelens hjerte placeres og fremhæves andre funktioner, der appellerer på tværs af byningens fællesskaber.



### Grønne forbindelser

Bevoksede passerer mellem bygninger forbinder på tværs af området



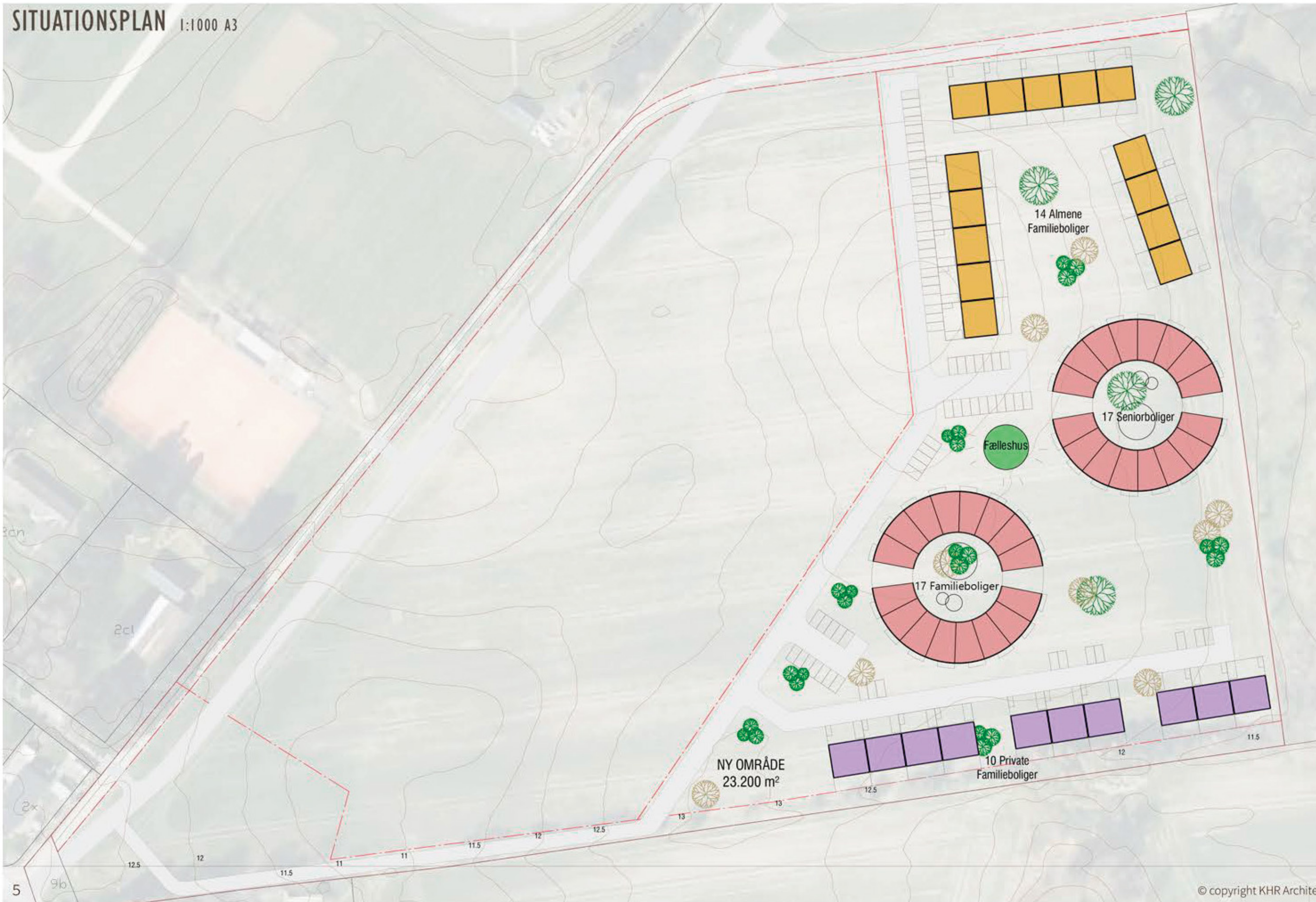
### Stier og sociale samlingspunkter

Stier rundt i området forbinder bebyggelsen i en naturskøn, grøn passage som åbner op til fællesskabet i hver klynge. Solbeskinnede opholdsarealer giver mulighed for en mangfoldighed af aktiviteter såsom fælles nyttehaver, legepladser, sport mv.



### Indgang til boligerne og udsigt til landskabet

Alle rækkehuse er tilgængelige fra veje og stier mod gaden, med solrige haver mod gården og udsigt over landskabet. Rundhusene tilgås fra den fælles gårdhave, hvor alle boliger får udsigt til det omkringliggende landskab.



## LANDSKAB

Det smukke landskab ved bebyggelsen og sammenhængen til det øvrige område er afgørende parametre i udarbejdelsen af landskabsplanen.

Helhedsplanen er formet som en række af klynger, der strækker sig ud i det frodige omgivende landskab. Pauser i bygningsvolumenerne, gør det muligt at flette det grønne ind i bebyggelsen, så landskabet bliver en afgørende del af masterplanen.

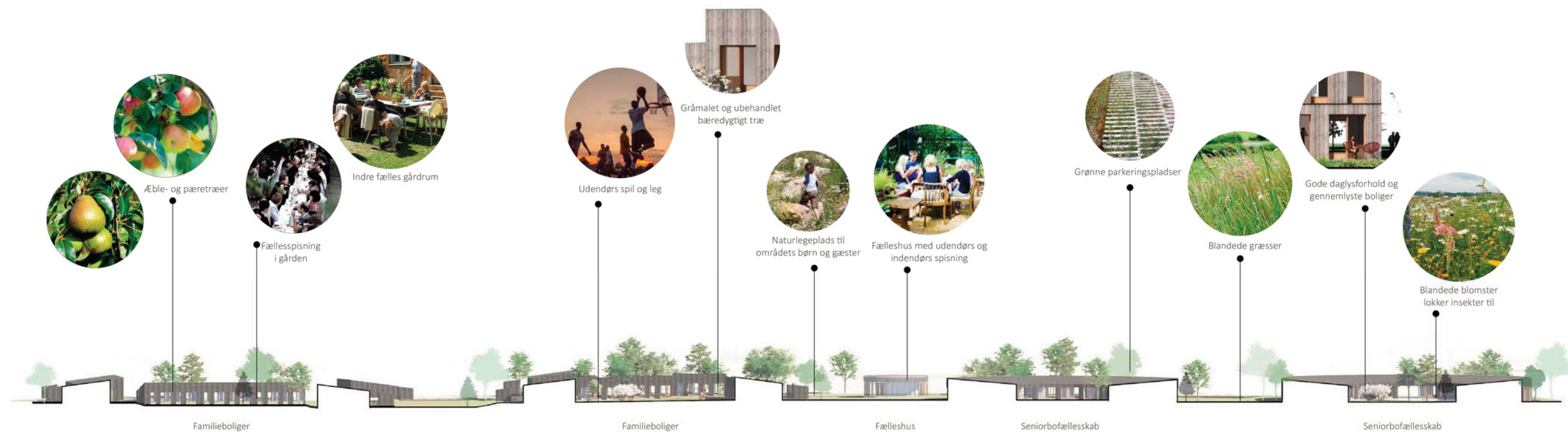
De gårdrum der orientere sig mod syd møder en ny øst/vestlig vandresti, der forbinder hele bebyggelsen. Fælleshuset og legepladsen er placeret centralt for alle, mens der er planlagt yderligere rekreative områder og siddepladser langs stien.

Belagte flader minimeres for at skabe et frodigt udtryk, hvor bebyggelsen er placeret i det grønne landskab. Græsarmring, grusstier og grus opholdspladser skaber en blød overgang til det omkringliggende landskab. Ved beplantningen skelnes mellem de store ekstensivt driftede enggræs arealer med klippede zoner til ophold og leg og de intensive driftede arealer tæt ved boligerne.

Landskabet ændrer sig over året og i takt med at græsserne og urterne vokser, blomstrer og i løbet af sommeren skifter fra grønt til varmt gule og brunlige farver. Spredt på marken er træbeplantninger og frugtlunder med bl.a. æbletræer, der sammen med evt. væksthuse og dyrkningshaver danner grobund for dyrkningsfællesskaber. Tæt ved bygningerne danner grønne frodige kantzoner overgangen mellem de semioffentlige fællesarealer og de private terrasser. Beplantningen foreslås at være primært staudegræsser og grønne busketter, enkelte blomstrende stauder og buske der tilføjer strejf af farve. En bred plantesammensætning sikrer årstidsvariation og sanselighed gennem hele året.

Regnvand opsamles og filtreres gennem området i takt med det naturlige terræn, og muligvis til den eksisterende sø mod syd. Grønne regnvandshåndtering og frodige, varierede beplantning understøtter en høj biodiversitet og et lavt CO<sub>2</sub> fodaftryk.

Tilgængelighed  
Der er lagt stor vægt på tilgængelighed i bebyggelsen, så et fysisk handicap ikke bliver en hæmsko for at være en del af fællesskabet.



## ARKITEKTUR OG MATERIALITET

Forslaget ligger afgørende vægt på høj arkitektonisk kvalitet med en identitetsskabende signatur. Byggeriet tilpasser sig via sin udformning og indretning det omkringliggende landskab og et imødekommende udtryk, der signalerer sammenhængskraft og fællesskab. Byggeriet udføres i en god materiale-mæssig standard, med fokus på bæredygtige materialevalg med lang levetid, lavt ressourceforbrug og minimal miljøpåvirkning. Se også afsnittet om bæredygtighed. Byggeriet er designet med fokus på at minimere udgifterne til drift og vedligehold, med henblik på at holde huslejen på et overkommeligt niveau.

Helhedsplanen er opbygget af to adskilte boligtyper. Familieboligerne er opbygget af en gruppe af rækkehuse i én etage, der åbner mod sydsolen. En åben og lys opholdstue med direkte udgang til en privat have giver udsigt over landskabet mod syd. Rækkehusene har en ensidig taghældning på 8 grader, hvor den højeste side åbner mod det åbne landskab.

Seniorboligerne og de 17 familieboliger er samlet i to rundbygninger med fælles gårdhave i midten. Lejlighederne tilgås fra terræn fra indersiden af cirklen for at styrke fællesskabet. Alle lejligheder har forbindelse både til den sociale indre gårdhave, mens deres stue og private have vender ud mod det åbne landskab. Et skråtag, med det højeste punkt ud mod landskabet, sikrer optimale dagslysforhold for den indre gårdhave.

Det overvejes at udføre byggeriet som CLT-byggeri med almenboligernes facader i gråt træ og de private rækkehuse i en grå mursten, der refererer til træets nuancer. Vi ser en raffineret træ- og murstensfacade, der skaber finesse og lysspil i facaden og som nuancerer oplevelsen alt efter om du er tæt på eller langt væk. På længere afstand vil de enkle monolitiske former der placerer sig i det grønne naturlandskab, skabe en rolig og indbydende bebyggelse. Materialer skal være gode for mennesker og man skal have lyst til at sidde tæt på facaden,

noget som et hjem med træ- og teglfacader alt sammen opfylder. En facade med højt kvalitet understøtter den gode oplevelse af bygningen, både når du går til og fra din bolig og når du opholder dig på din terrasse.

Bygnings facader fremtræder i et varieret formsprog ved brug af facadeforskydninger ved bl.a. udskæringer ved vinduer og døre mv. I nicherne anvendes der ubehandlet bæredygtigt træ, der ikke behøver vedligeholdelse, som skaber dybde og variation i facaden. Vinduer og døre tilstræbes udført med træ-/aluprofiler.

Indvendigt i boligerne arbejdes der med gode langtidsholdbare materialer, der skaber et lyst og imødekommende indtryk. Hvidmalede vægge. Trægulve, som eksempelvis bøg eller eg. Valget af køkkener, bordplader med videre skræddersyes til boligen i sammenhæng med de øvrige materialer i rummene.



Familieboliger - facade

## BÆREDYGTIGHED

Projektet er udviklet ud fra et helhedsorienteret perspektiv på bæredygtighed. Vi har et grundlæggende fokus på at både det miljømæssige, tekniske, økonomiske og sociale balanceres og afspejles i projektets designvalg.

Der er i projektet særligt fokus på social bæredygtighed, det handler grundlæggende om de formelle og uformelle processer, strukturer og sammenhænge, der medvirker til at opfylde både nuværende og fremtidige generationers behov.

*Social bæredygtighed* - Byggeriet sikrer diversitet og inklusion via fællesskabets styrke. Der skabes fællesskaber i fællesskabet og inklusion med plads til alle.

*Teknisk bæredygtighed* – Det er bygherrens hensigt af udføre nul-emissionshuse via aktive og passive tiltag, blandt andet ved anvendelse af CLT-elementer, der samtidig sikrer et sundt indeklima og et lavt CO<sub>2</sub> aftryk. Der vil blive indarbejdet opsamlings og genanvendelse af regnvand, samt anden optimering af vandforbrug og vandbesparende foranstaltninger.

*Økonomisk bæredygtighed* – et enkelt og fleksibelt byggesystem, baseret på en husdybde på 9,5 meter, anvendelse af de samme badekabiner og præfabrikeret facademoduler, med få men virkningsfulde detaljer, der understøtter projektets arkitektoniske vision.

Byggeriet vil blive opført som cirkulært byggeri, som bl.a. omfatter håndtering af affald og ressourceforbrug på byggepladsen, og genanvendelse af byggematerialerne efter en eventuel nedrivning.

## BYGBARHED OG ØKONOMI

I udformningen af helhedsplanen har vi lagt vægt på at kunne anvende et effektivt modulprincippet, der kan optage de varierende størrelser af lejligheder og typologier. En forenklet og robust bygningsform vil give stor fleksibilitet og dermed bygningsmæssig robusthed i forhold til de tilpasninger, som kommunalplanen eller den fremtidige udvikling kræver.

Der opnås god kvalitet i byggeriet inden for et fornuftigt budget ved at:

- Vælge robuste løsninger og materialer med lang holdbarhed
- Bruge enkle, gennemprøvede detaljer til at give byggeriet karakter

- Arbejde med forenklede konstruktioner med stor gentagelse, der både giver byggeriet et samlet udtryk og holder prisen nede
- Etablere badeværelser med industrielle valg af f.eks. badekabiner, der sikrer god kvalitet, holdbarhed og økonomi
- Have fokus på totaløkonomi både i byggefase og drift

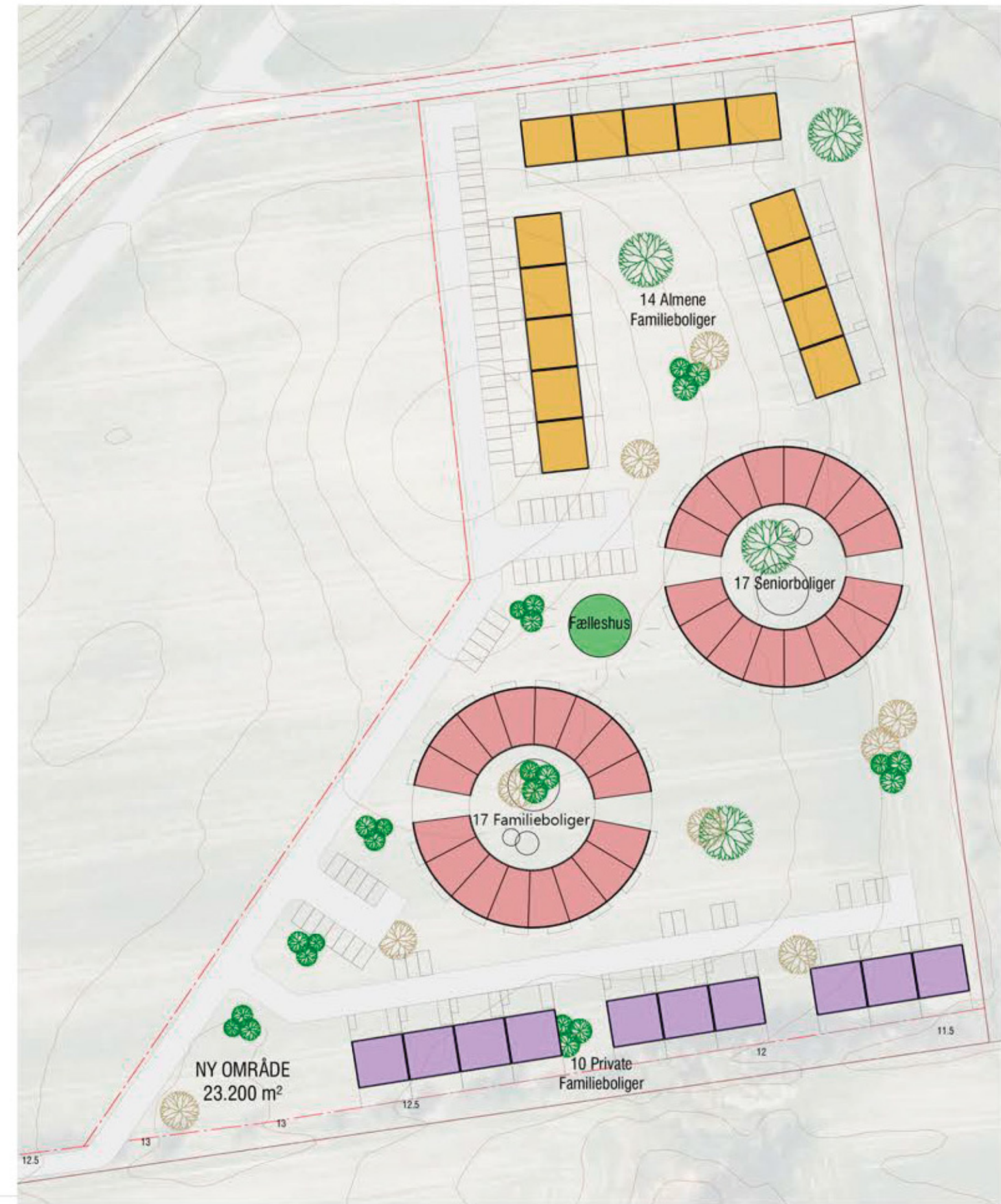
Ved at skabe solid arkitektur i gode materialer og godt udemiljø, der inviterer til fællesskab, vil brugerne både have let ved og være mere tilbøjelige til bidrage aktivt til, at bebyggelsen også på lang sigt står smukt i det grønne.

“  
Trestensvej er høj arkitektonisk kvalitet med vægt på at skabe en identitetsskabende signatur....”



Seniorboligfællesskab - snit og facade

PLAN 1:1000 A3



- Almene Familieboliger
- Private Familieboliger
- Seniorbofællesskab og Familieboliger
- Fælleshuset

PRIVATE FAMILIEBOLIGPLANER - 105m<sup>2</sup>

Familieboliger (private boliger)

Forslaget indpasser forskellige typer af beboere der både er i forskellige aldre og livssituationer. Målgruppernes forskellige behov er tilgodeset i en blandet bebyggelse med fokus på diversitet, inklusion og fællesskab, så alle kan leve et selvstændigt liv på lige vilkår med de øvrige beboere. Der sørges for fælles mødesteder i form af fælleshus og friluftsarealer, så beboerne lettere kan danne sociale relationer.

De 10 private familieboliger er fuldt integreret i bebyggelsen og spredt ud mellem 3 klynger der åbner mod sydsolen. En indgang gennem privat have med skur og privat parkeringsplads fører ind til etplansboligen. Opholdsarealer vender primært mod gården og giver adgang til det tilstødende landskab, mens soveværelser primært vender mod gaden.

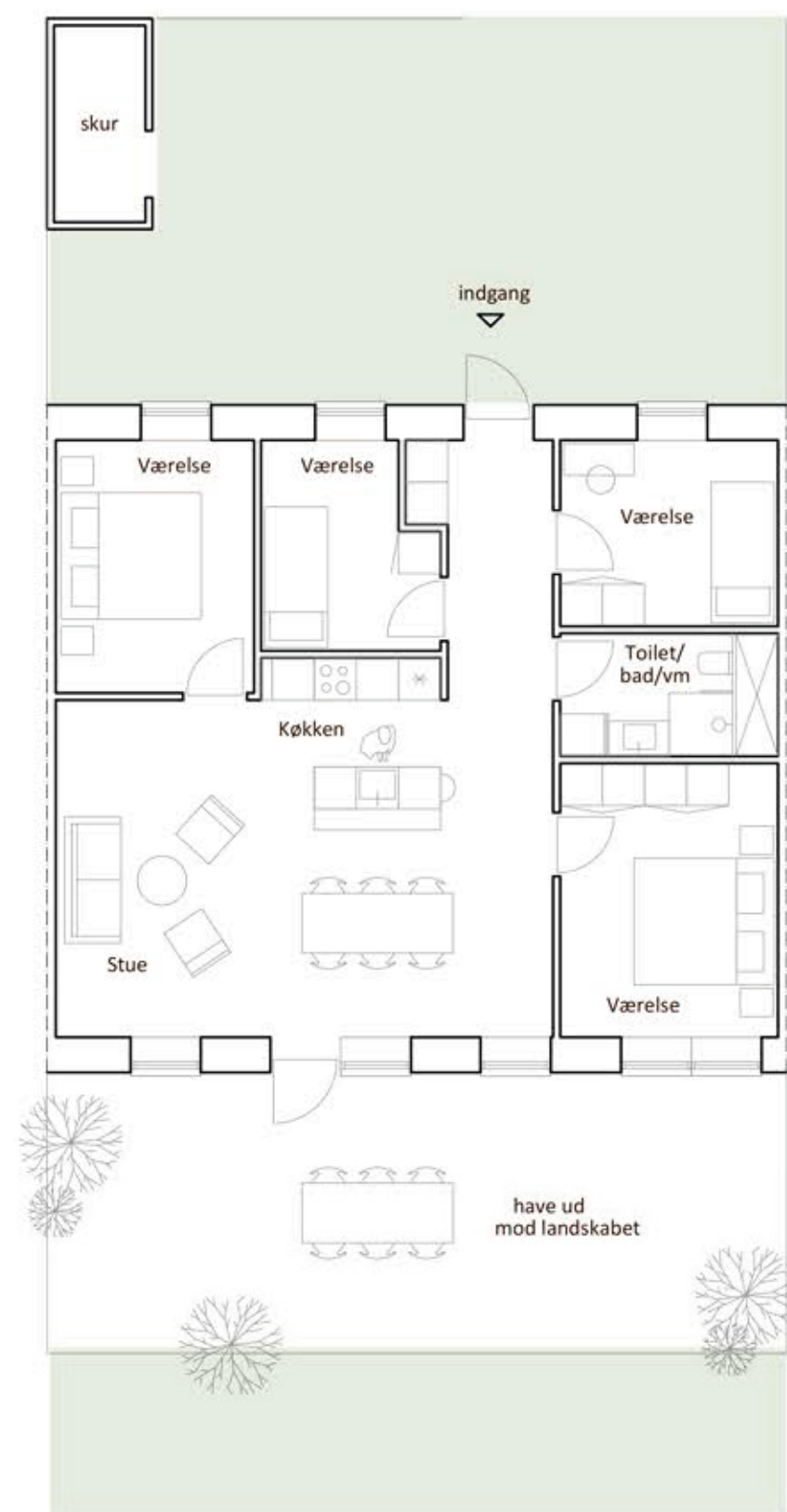
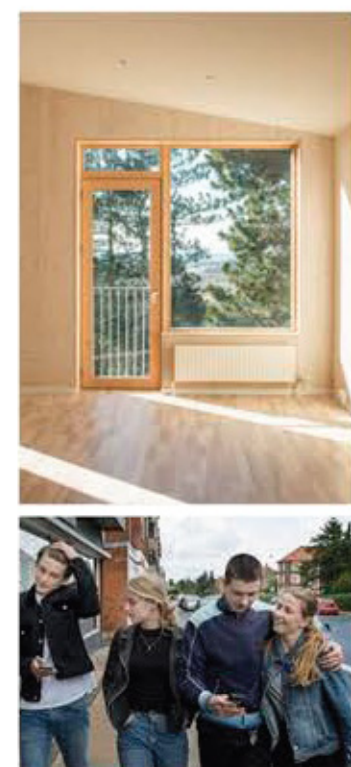


## ALMENE FAMILIEBOLIGPLANER - 89,5m<sup>2</sup>

Familieboliger (almene boliger)

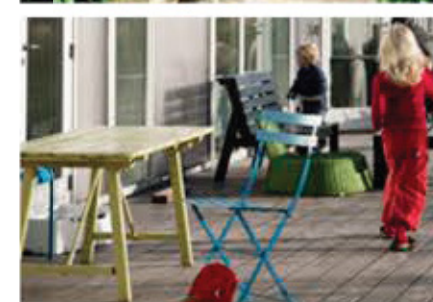
Forslaget indpasser forskellige typer af beboere der både er i forskellige aldre og livssituationer. Målgruppernes forskellige behov er tilgodeset i en blandet bebyggelse med fokus på diversitet, inklusion og fællesskab, så alle kan leve et selvstændigt liv på lige vilkår med de øvrige beboere. Der sørges for fælles mødesteder i form af fælleshus og friluftsarealer, så beboerne lettere kan danne sociale relationer.

De 14 almene familieboliger er fuldt ud integreret i bebyggelsen og afslutter bebyggelsen mod nord, i en hesteskoform, der åbner sig mod sydsolen. En indgang gennem privat have med skur fører ind til etplansboligen. Opholdsarealer vender primært mod gården og giver adgang til det tilstødende landskab, mens soveværelser primært vender mod gaden.

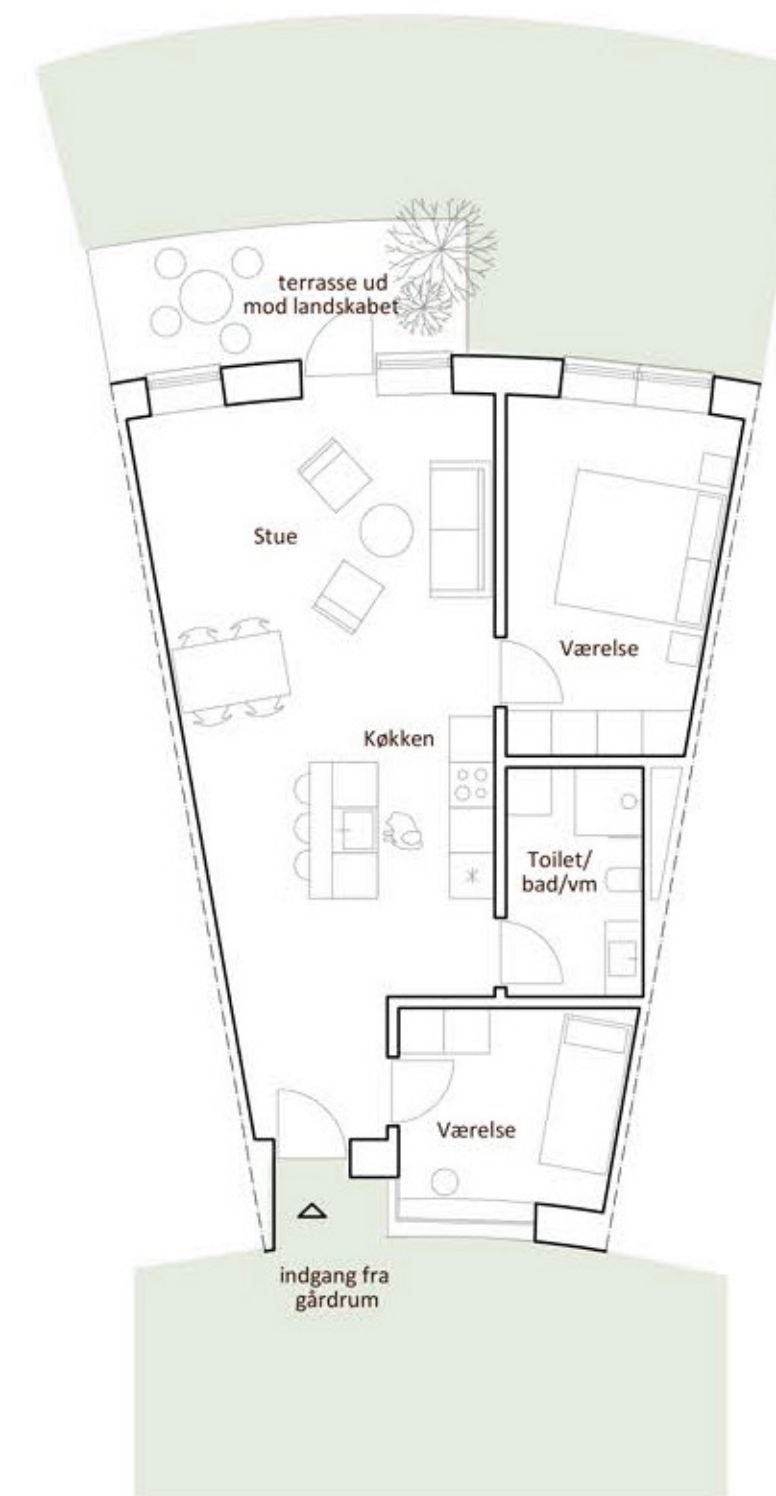
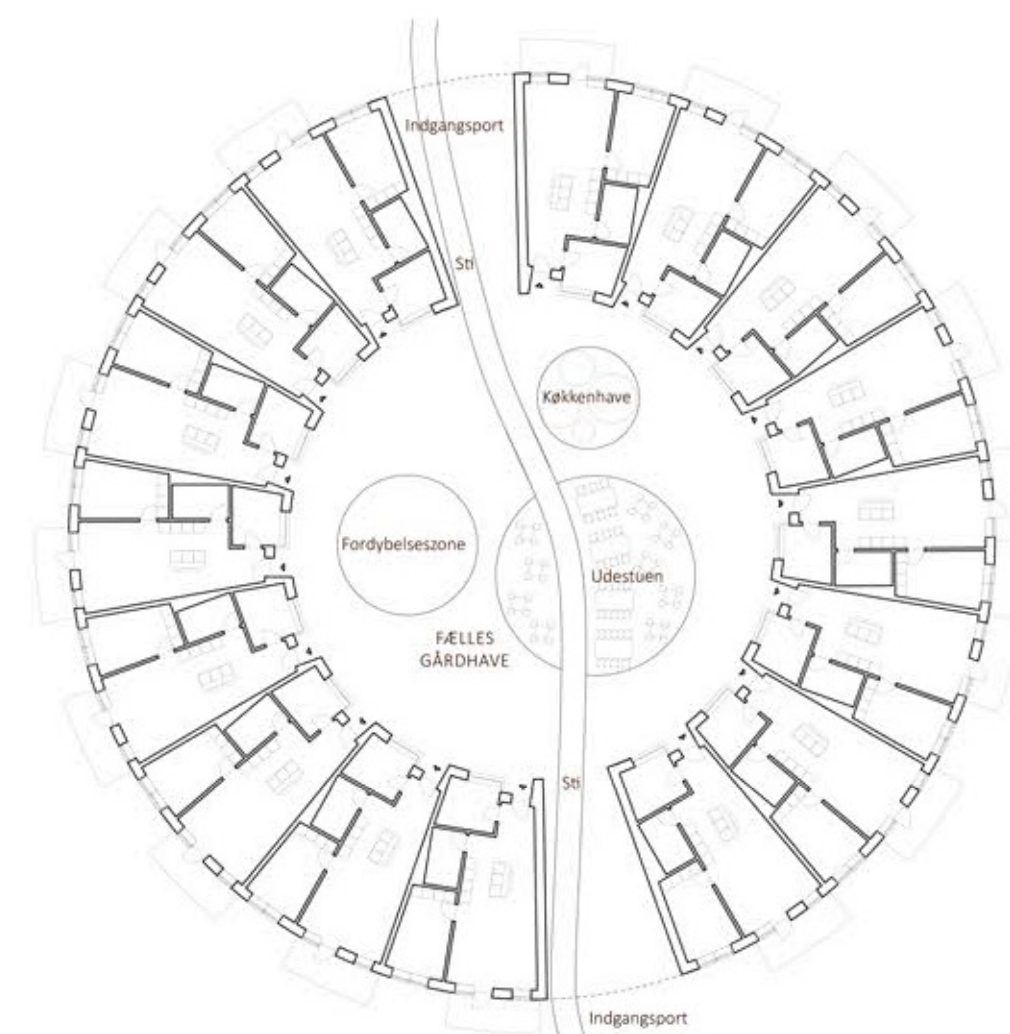


## ALMENE FAMILIE OG SENIORBOLIGPLANER - 89,5m<sup>2</sup>

Forslaget indpasser forskellige typer af beboere der både er i forskellige aldre og livssituationer. Målgruppernes forskellige behov er tilgodeset i en blandet bebyggelse med fokus på diversitet, inklusion og fællesskab, så alle kan leve et selvstændigt liv på lige vilkår med de øvrige beboere. Der sørges for fælles mødesteder i form af fælleshus og friluftsarealer, så beboerne lettere kan danne sociale relationer.



De 17 almene seniorboliger og de 17 almene familieboliger er fuldt integreret i bebyggelsen og delt ud mellem 2 cirkler med lys fælles gårdrum. En indgang fra det sociale rum igennem en semi-privat have fører ind til etplansboligen. Opholdsarealer vender ud og giver adgang til det tilstødende landskab, en af de to soveværelser vender ind mod gården.



## AREALOVERSIGT

	Almen takst Type [Fa, Æb, Ub]	Værelser [1V, 2V, 3V, 4V, 5V]	Boliger [antal]	Areal [m2 pr. bolig]	Areal sum [m2]
<b>Almene</b>					
Boligtype A	Æb	3V	17*	89,5	1.522
Boligtype B	Fa	4V	17*	89,5	1.522
Fælleshus	Æb	F	0	0,0	125
Boligtype C	Fa	4V	14	89,5	1.253
Delsum			48	92,1	4.421
Delsum ekskl. fælleshus			48	66,0	3.168

<b>Private boliger - Leje og</b>					
Rækkehus	PR	5V	10	105,0	1.050
Fælleshusandel	PR	F			40
Delsum			10	109,0	1.090

**I alt lejeværende areal** 58 5.511,0

## Parkering

	Antal boliger	Per bolig	P-pladser
Seniorboliger	17	1	17
Familieboliger	41	2	82
<b>i alt</b>			<b>99</b>

\*Vist på tegninger/illustrationer som 16 enheder

