

ELVÆRKSQUARTERET

/ HELHEDSPLAN FOR NYT BYKVARTER VED ÅEN /

/ SEPTEMBER 2018 /



SKIVEKOMMUNE



C.F. Møller

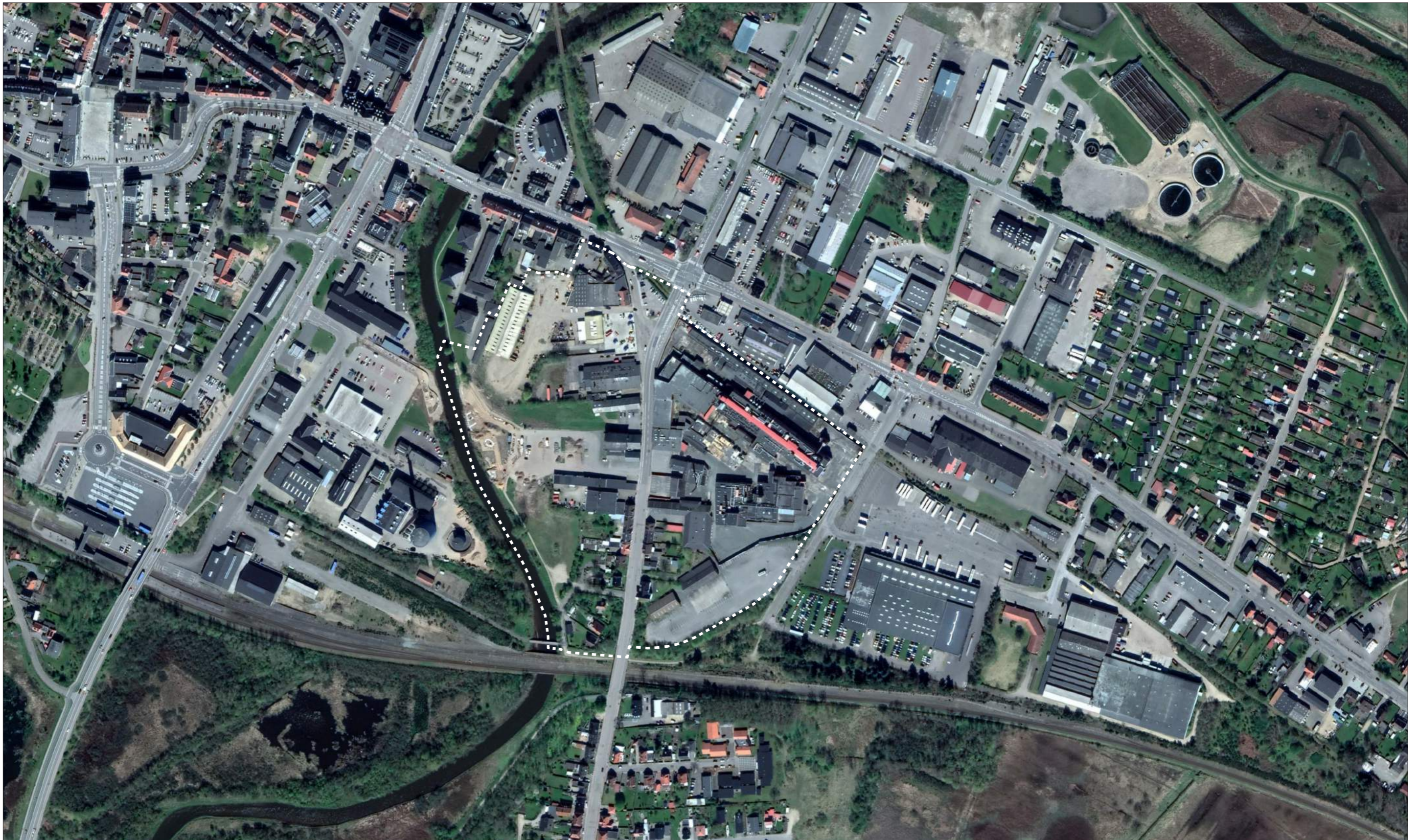
1. INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	INDHOLDSFORTEGNELSE	02
2.	VISION	03
2.0	OMRÅDET IDAG	03
2.1	HOVEDGREB OG KONCEPT	04
2.2	HELHEDSPLAN	06
2.3	REALISERING - ETAPEPLAN	09
2.4	MATRIKELKORT	10
2.5	DELOMRÅDER	11
3.	INFRASTRUKTUR	12
3.1	PRINCIP FOR VEJE, STIFORLØB OG PLADSDANNELSER	12
3.2	PARKERING	13
3.3	AFFALD OG RENOVATION	15
3.4	BRAND OG REDNING	16
4.	BEBYGGELSENS OMFANG	17
4.1	ANVENDELSE	17
4.2	PRINCIPPER FOR BYGGEFELTER, M2 OG HØJDER	18
4.3	LYS & SKYGGEDIAGRAMMER	21
5.	BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING	22
5.1	ARKITEKTONISK VARIATION	22
5.2	ARKITEKTONISK VARIATION - BYGGEFELTER	23
5.3	FACADEMATERIALER OG REFERENCER	25
5.4	PRINCIPPER FOR KANTZONER	27
6.	LANDSKAB	35
6.1	PRINCIP FOR PRIMÆRE LANDSKABSRUM	35
6.2	PRINCIP FOR KLIMATILPASNING - REGNVANDSBASSINER OG LAR-RENDER	40
6.3	OVERORDNET PRINCIP FOR TERRÆNBEARBEJDNING	41
6.4	PRINCIP FOR GRØN BYGGEMODNING OG MULIG ANVENDELSE AF SLAGTERIGRUNDEN	42
7.	REALISERING	44
7.1	ETAPEPLAN	44
7.2	REALISERINGSFLEKSIBILITET	45

Udarbejdet af C.F. Møller i samarbejde med Skive Kommune

2. VISION

2.0 OMRÅDET IDAG



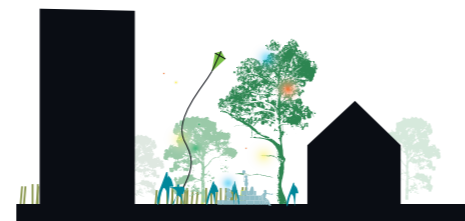
2. VISION

2.1 HOVEDGREB OG KONCEPT



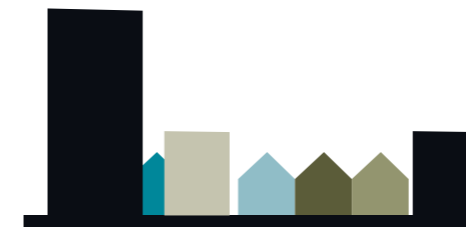
1. GIV PLADS TIL NATUREN

Åen og naturen omkring Åen er en enestående ressource i Skive. Med Big Blue er Åens position i byen ændret fra bagside til forside. Det giver helt nye muligheder for at bo på en ny måde tæt på åen og dens mange kvaliteter. Dette potentiale skal udnyttes så der gives plads til naturen langs åen, som grundlag for en ny type byudvikling i Skive.



2. DYRK FÆLLESSKABET

Ud fra et ønske om at skabe en bydel hvor borgerne føler et lokalt tilhørsforhold og fællesskab samt en tæt tilknytning til landskabet, bør Elværkskvarteret udvikles med afsæt i mindre boligklynger. Klyngerne bør udvikles med høj tæthed så der frigøres arealer til landskab og natur. Samtidig vil udviklingen af klyngetanken som udviklingsprincip understøtte vigtigheden af at rummet mellem husene i udgangspunktet er fællesareal og kan udnyttes til lokale rekreative formål, der styrker lokal identitet og fællesskab på tværs af generationer



3. STYRK BOLIGVARIATIONEN

Området har potentialet for at tilbyde noget nyt på boligmarkedet i Skive. Der er idag lokal efterspørgsel efter noget nyt i markedet. For at styrke en mangfoldig byudvikling og udnytte potentialet for andre boligformer bør udviklingen af Elværksområdet søge et varieret udbud af boliger. Klynge-princippet understøtter dette ønske med fokus på stor nærhed til landskabet og klynger med mulighed for realisering af boligmassen i mindre udstykninger.

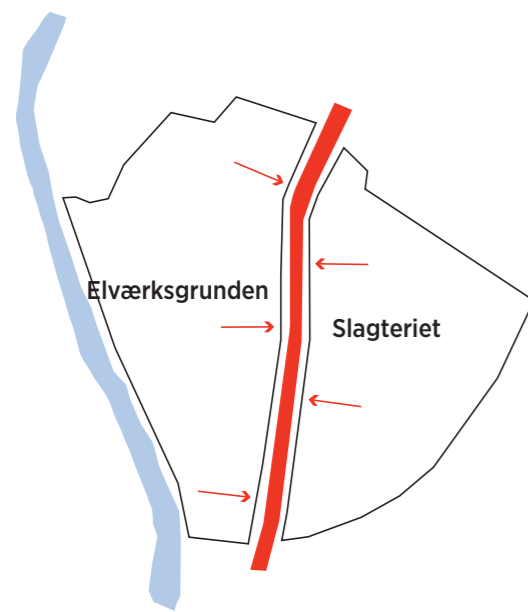


4. ROBUST REALISERING

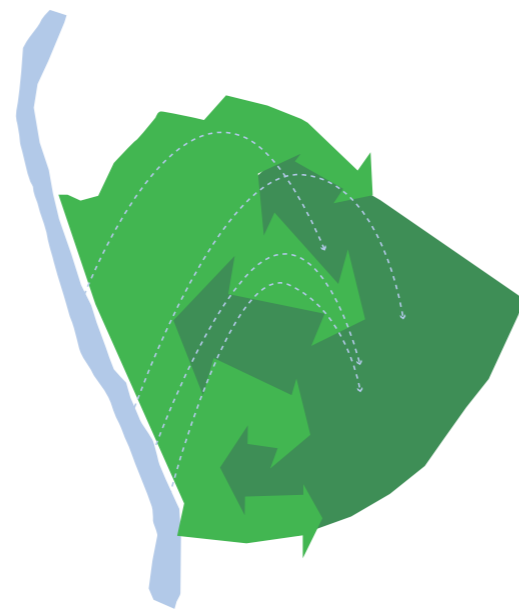
Helhedsplanen er struktureret så planen rummer størst mulig fleksibilitet og robusthed gennem realiseringsprocessen. Området kan med fordel udvikles af flere lokale og mindre investorer der hver især kan løfte de potentielle byggefelter i planer. Hertil er det helhedsplanen intention at planen også kan bruges som løftestang til en tidlig dialog med udviklere og her igennem skabe en robust realisering over tid.

2. VISION

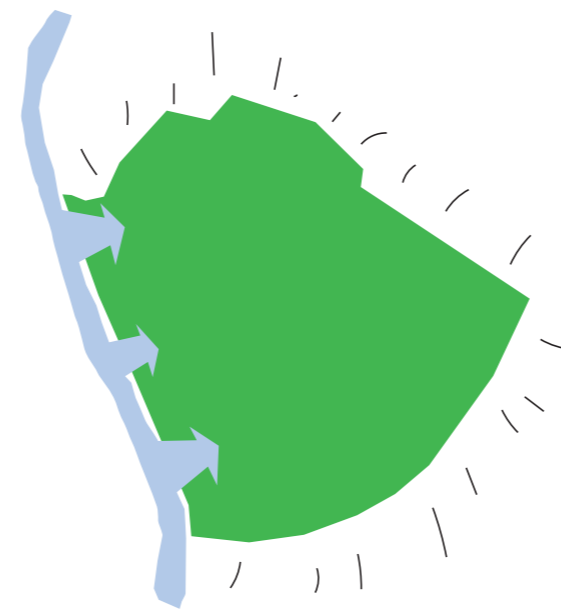
2.1 HOVEDGREB OG KONCEPT



FRA TO ADSKILTE OMRÅDET...



... TILFØRE ÅENS KVALITETER TIL SLAGTERIET...



... TIL ÉT SAMLET BYKVARTER OVER TID

HELHEDSPLAN - GIV PLADS TIL ÅENS MANGE KVALITETER

Med helhedsplanen for Elværkskvarteret ønsker vi at styrke åens position i byen og dyrke å-landskabets mange naturmæssige og bosætningsmæssige kvaliteter.

Samtidig ønsker vi at skabe én samlet helhed for hele området, så de unikke muligheder der ligger på Slagterigrunden bindes sammen med åens naturmæssige kvaliteter. Vi ønsker at føre åens kvaliteter med ind på Slagteriet, så de to potentielle udviklingsområder på hver side af Brårupgade knyttes fysisk sammen og dermed tættere på byen. Hertil ønsker vi at bruge ålandskabets naturmæssige kvaliteter som løftestang for en langsigtet udvikling af begge områder gennem en grøn byggemodning.

2. VISION

2.2 HELHEDSPÅN - STADIE 1 - 3-5 ÅR



PLAN MÅL 1:2000

2. VISION

2.3 REALISERING - ETAPEPLAN



REALISERING - ETAPEPLAN

En realisering af det viste projektområde vil ske etapevist, men en vis samtidighed kan være ønskelig da områdets nye grønne områder og byrum væsentligt vil fremme områdets samlede realiseringsmuligheder.

Etapedelingen og udviklingen vil derfor være afhængig af såvel områdets egen afvikling som af boligmarkedets udvikling og efterspørgsel.

Området får et varieret boligudbud med mulighed for såvel ejer- som lejeboliger. Klassiske etageboliger i A1 og A2 kan opføres som højhusbebyggelse og boliger – med andre krav til omgivelser og indretning – kan opføres som townhouses og rækkehuse i bebyggelsens øvrige byggefelter.

Etape 1 består af de 6 etageejendomme og deres nærmeste omgivelser. Evt. inklusive det nordligste byggefelt A3.

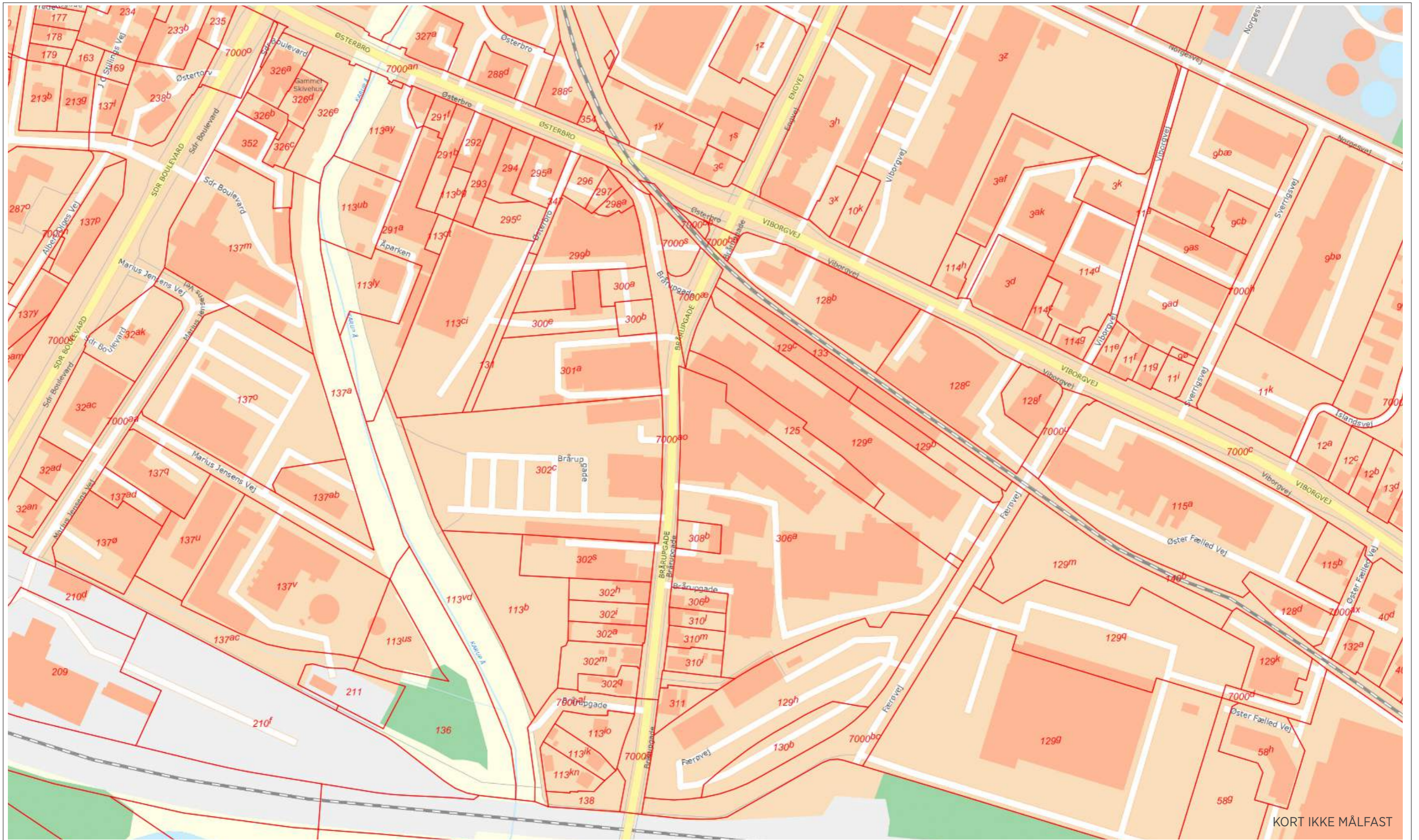
Etape 2 består af en omdannelse af den nordligste slagteriejendom til boliger. Dette vil kunne realiseres når de øvrige slagteribygninger er brudt ned og området beplantet. Ligeledes vil en forlægning af Brårupgade til Færøvej fremme realiseringsmulighederne omkring de nye byrum der erstatter Brårupgade.

Etape 3 består af området vest for Brårupgade ned mod Skive Å.

Etape 4 består af området øst for Brårupgade. En rydning og efterfølgende beplantning af slagterigrunden kan dog med fordel etableres tidlige, for at fremme realiseringen af etape 2 og 3.

2. VISION

2.4 MATRIKELKORT



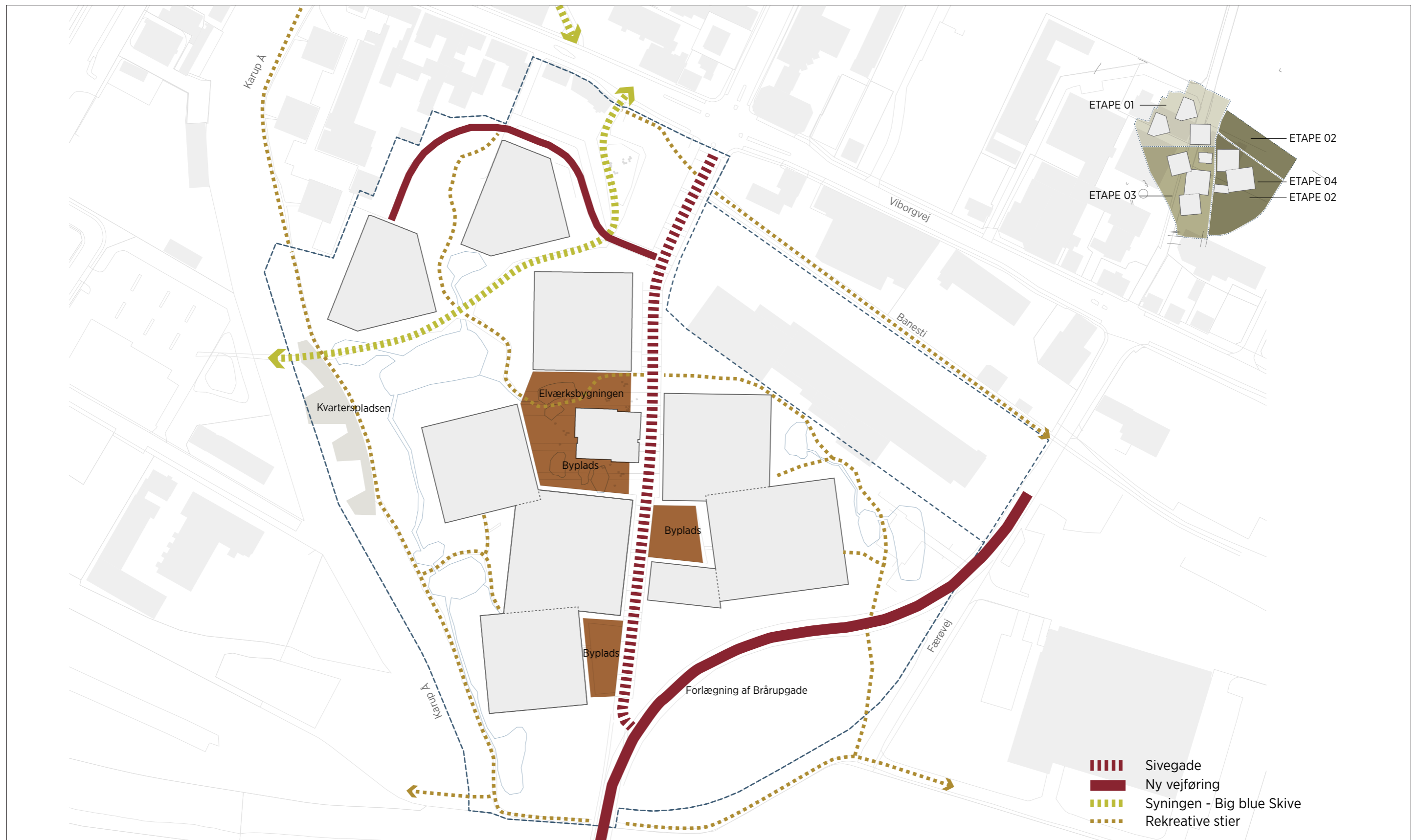
2. VISION

2.5 DELOMRÅDER



3. INFRASTRUKTUR

3.1 PRINCIP FOR VEJE, STIFORLØB OG PLADSDANNELSER



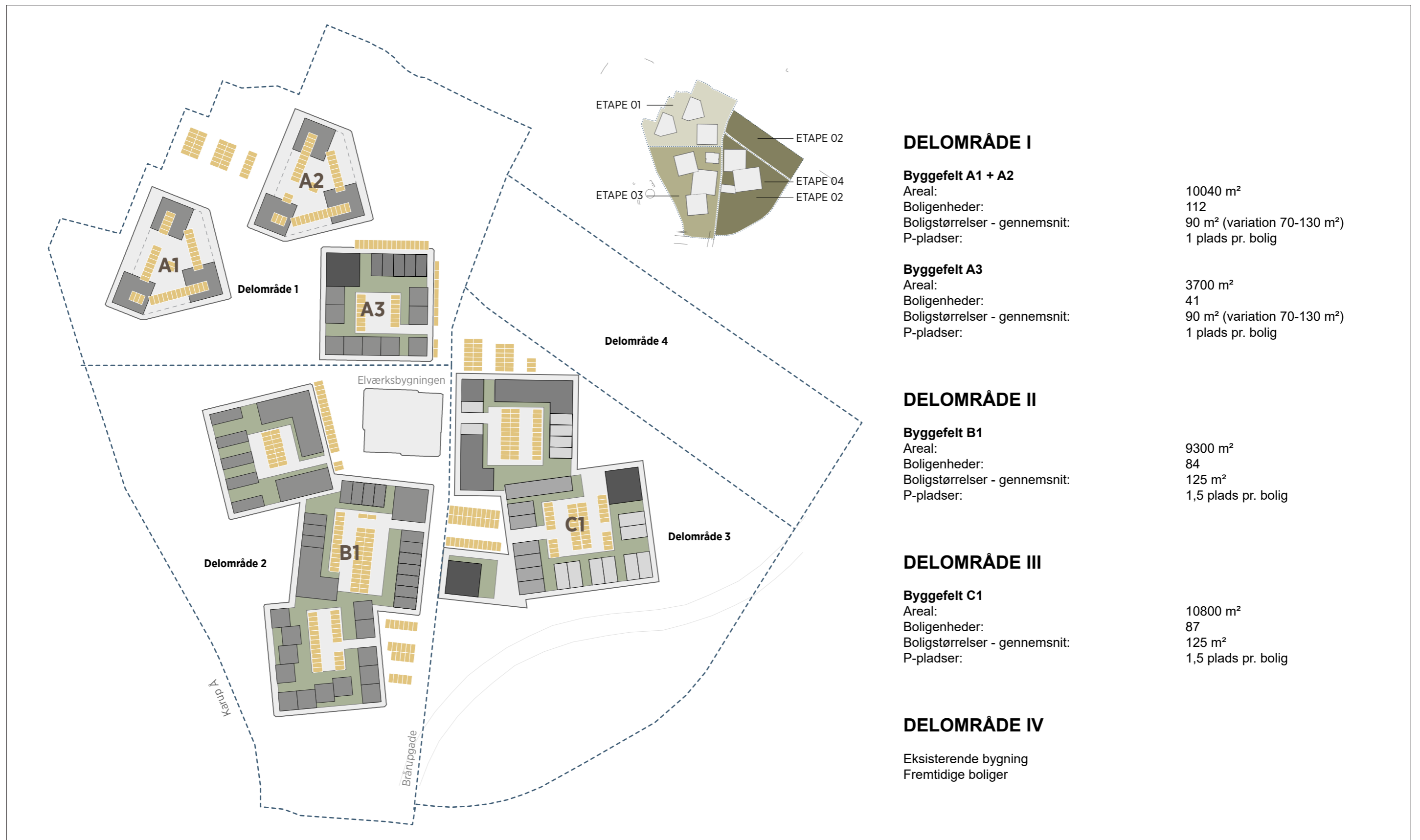
3. INFRASTRUKTUR

3.2 PARKERING



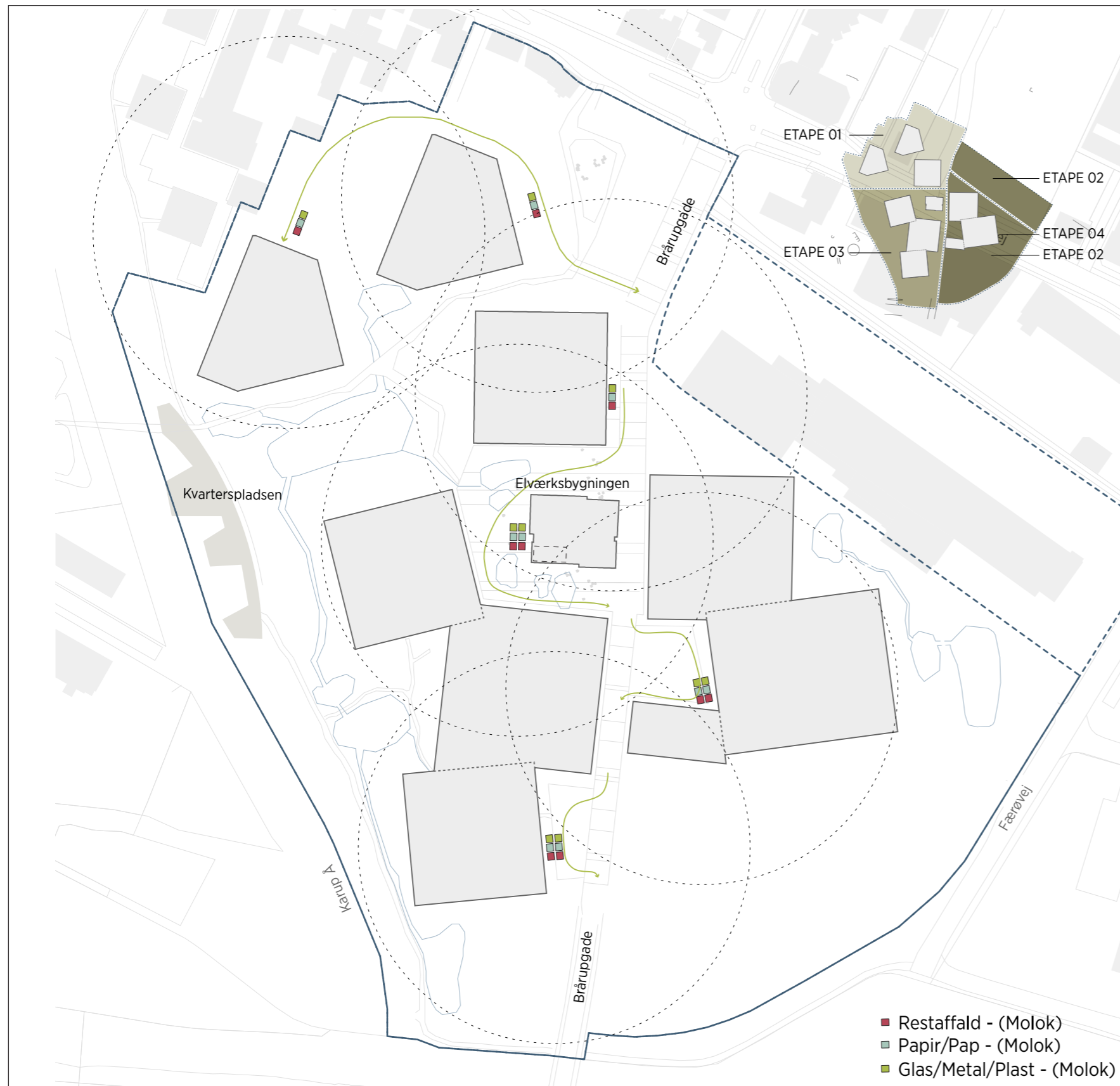
3. INFRASTRUKTUR

3.2 PARKERING



3. INFRASTRUKTUR

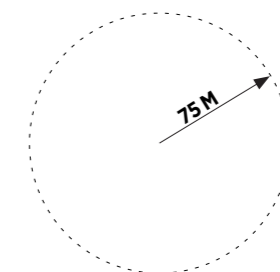
3.3 AFFALD OG RENOVATION



PRINCIP FOR ANLÆG AF MOLOKKER

MOLOKKER

Samlede decentrale affaldsanlæg langs sivegaden. Nedgravede/delvist nedgravede container løsninger, som fås i mange variationer og størrelser. Maks. afstand fra boligindgange, 75 meter.



3. INFRASTRUKTUR

3.4 BRAND OG REDNING



PRINCIP FOR ANLÆG AF GRØNNE BRANDVEJE

FORUDSÆTNINGER

PUNKTHUSE:

For at punkthusene ikke skal have redningsareal i fælles gårdrum, skal følgende forudsætninger opfyldes. Hvert punkthus skal have en brandmandselevator, sikkerhedstrappe og indsatsrum (min. 5 m²) i forbindelse med disse. Ud over det skal der etableres overtryksventilation.

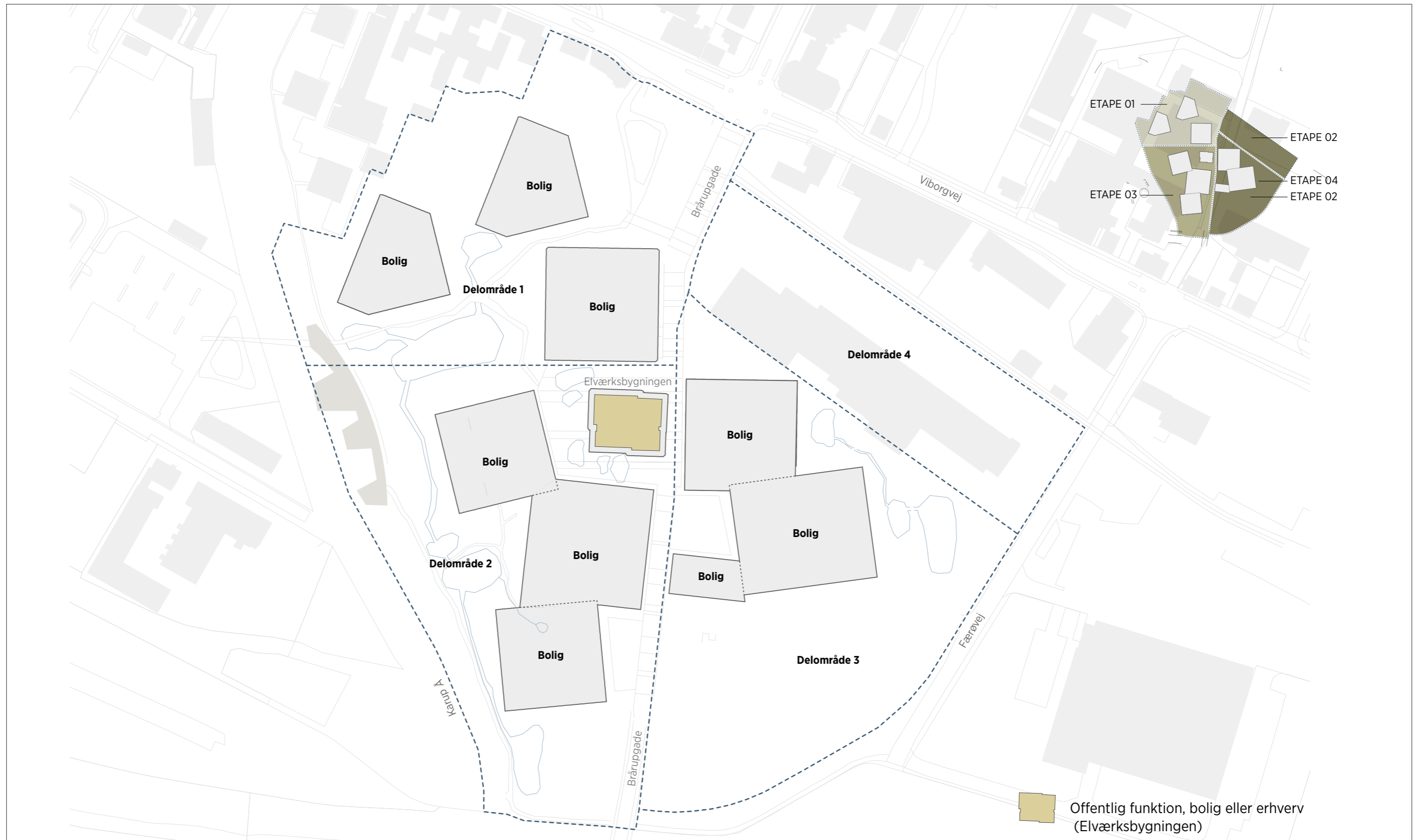
RESTERENDE BEBYGGELSE:

Klyngebebyggelsen har sjældent redningsåbninger placeret højere end 10,8 m over terræn. Derved kan alm. redningsforanstaltninger anvendes. Det vil sige maks. 40 m til facade med redningsåbning og en højde på redningsåbning på maks. 10,8 m over terræn.

Ved redningsåbninger placeret højere end 10,8 m sikres et redningsareal på mindst 4x10 m. min. 3 meter fra facaden, så stigevoan kan køre direkte til redningsåbningen.

4. BEBYGGELSENS OMFANG

4.1 ANVENDELSE



4. BEBYGGELSENS OMFANG

4.2 PRINCIPPER FOR BYGGEFELTER, M2 OG HØJDER



4. BEBYGGELSENS OMFANG

4.2 PRINCIPPER FOR BYGGEFELTER, HØJDER OG SYNLIGHED



DOMMERBY

Byprofil set fra Dommerby bakke og dæmningen. her ses kirketårnene og skorstene på varmeværker som fixpunkter. det er karakteristisk at byen ligger på et højedrag. den blå silo ved marius jensens vej er synlig - vi vurderer den til at være ca. 7-8 etager høj, og den ligger nær de planlagte punkthuse. højhuse vil påvirke byprofilen, men vil formentlig ikke hindre indkig til kirkerne - set fra denne retning.

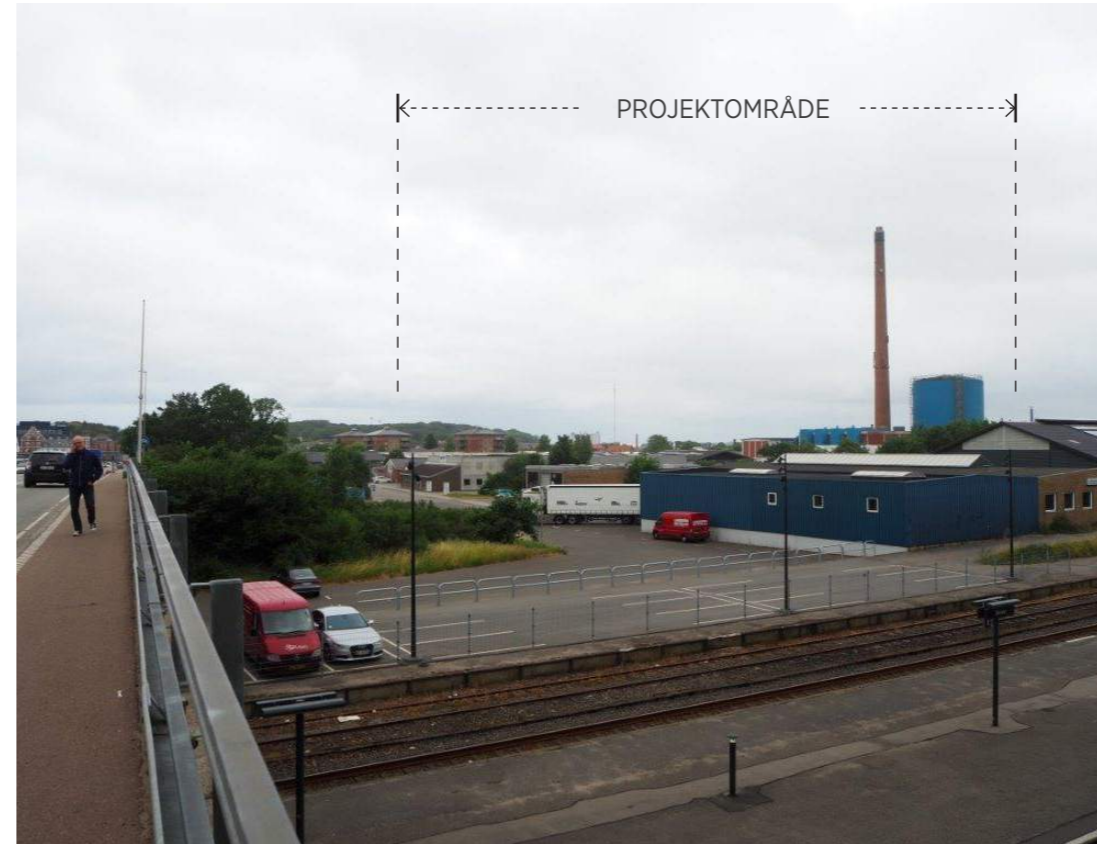


VIBORGVEJ

Indkørsel af Viborgvej. Beplantning og bebyggelse skærmer mod indblik til byen på nær i direkte kørselsretning. Ved Færøvej er tårnet på Skive Kirke synligt, når man nærmer sig Brårupgade kan de nuværende punkthuse skimtes bag randbebyggelsen.

4. BEBYGGELSENS OMFANG

4.2 PRINCIPPER FOR BYGGEFELTER, HØJDER OG SYNLIGHED

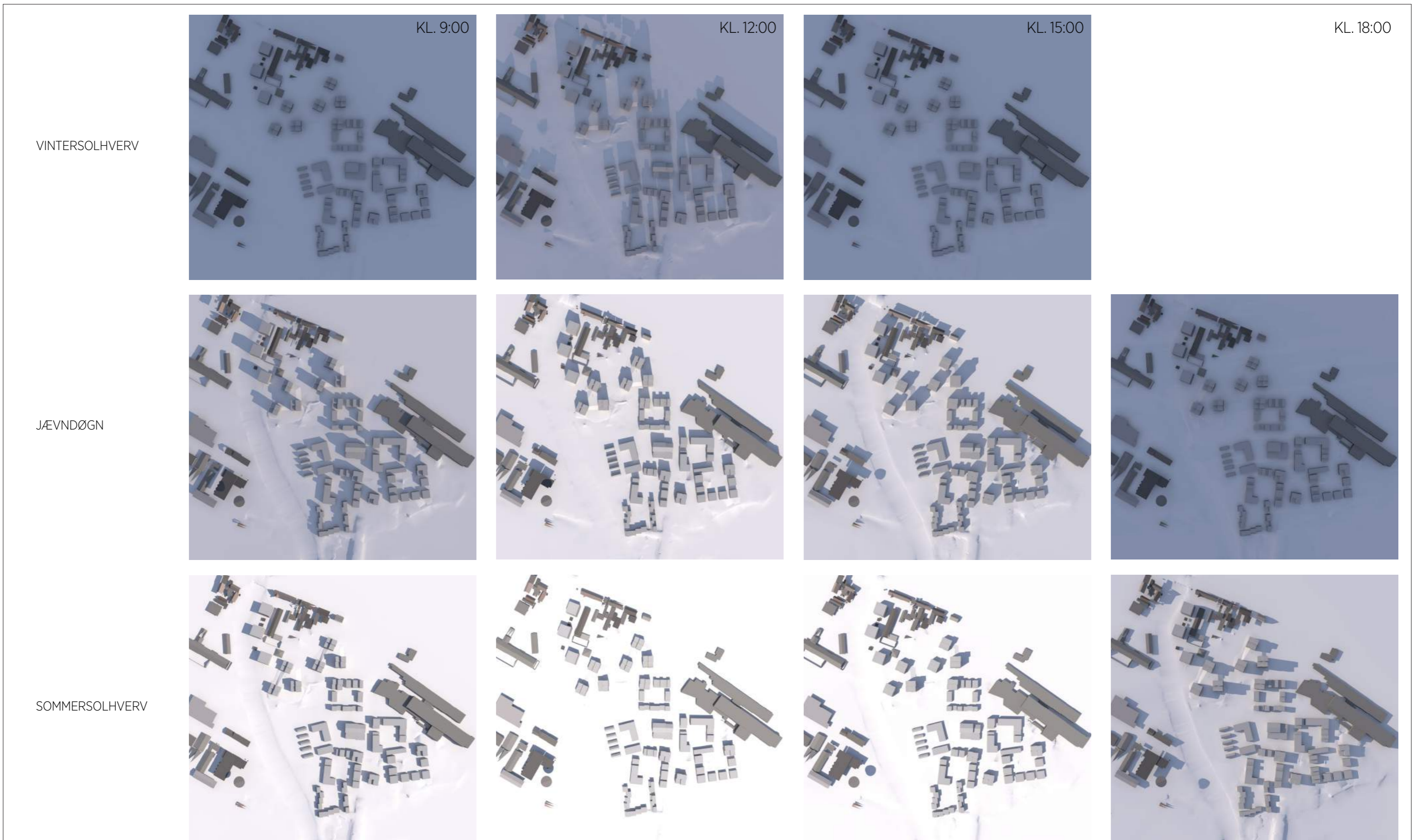


SDR. BOULEVARD

Udsyn til området fra Sdr. Boulevard med Marius Jensens Vej i forgrunden. Der er ikke sigtelinjer at tage hensyn til, men der er et indkig til området, hvor høje bygninger vil have stor synlighed - jf. eksisterende punkthuse og blå silo. Fortsat udsyn til Krabbesholm Skov i horisonten bør iagttages.

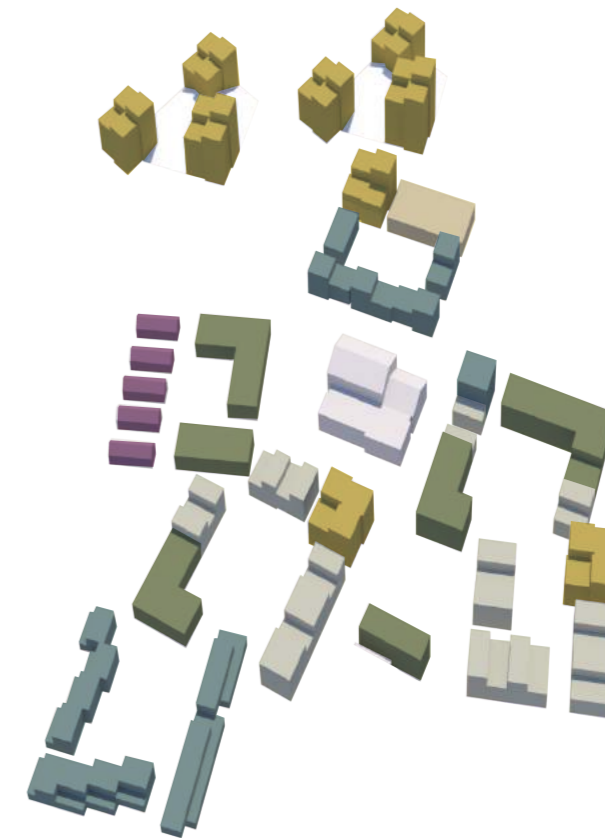
4. BEBYGGELSENS OMFANG

4.3 LYS & SKYGGEDIAGRAMMER



5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.1 ARKITEKTONISK VARIATION



PRINCIP FOR ARKITEKTONISK VARIATION AF BOLIG TYPER

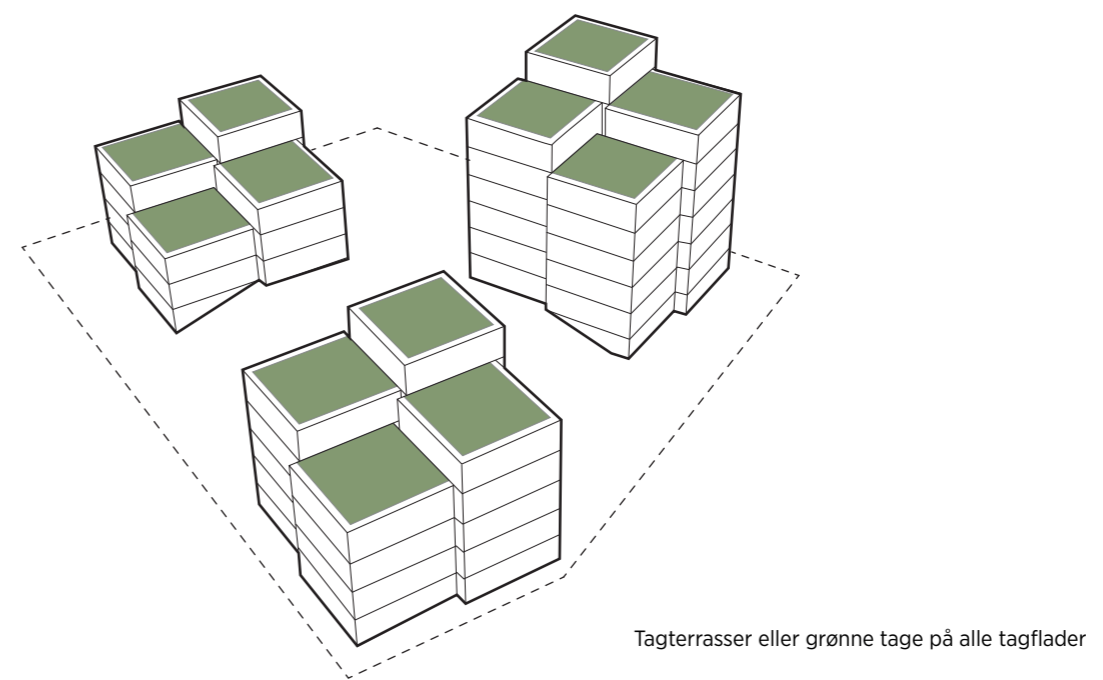
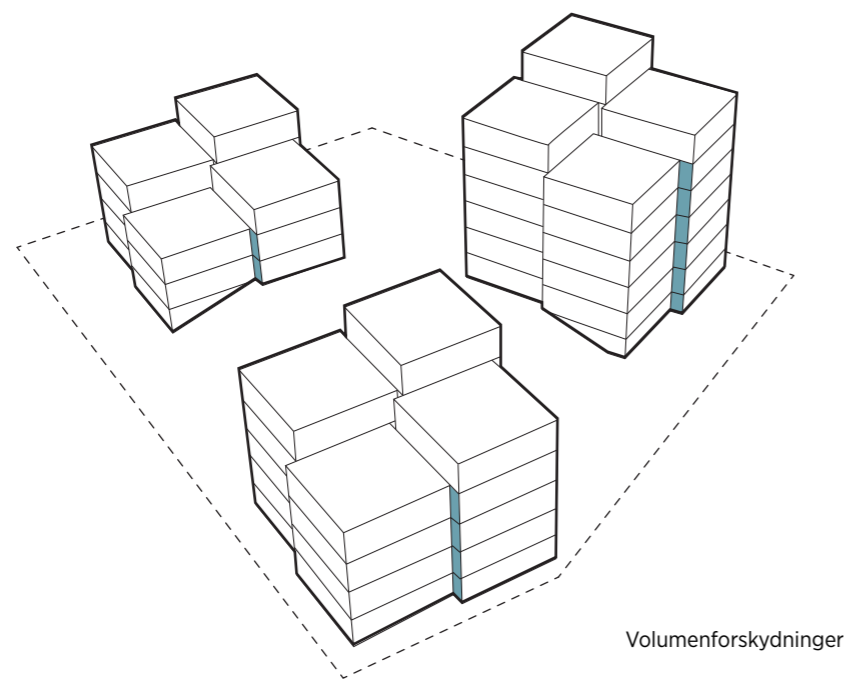
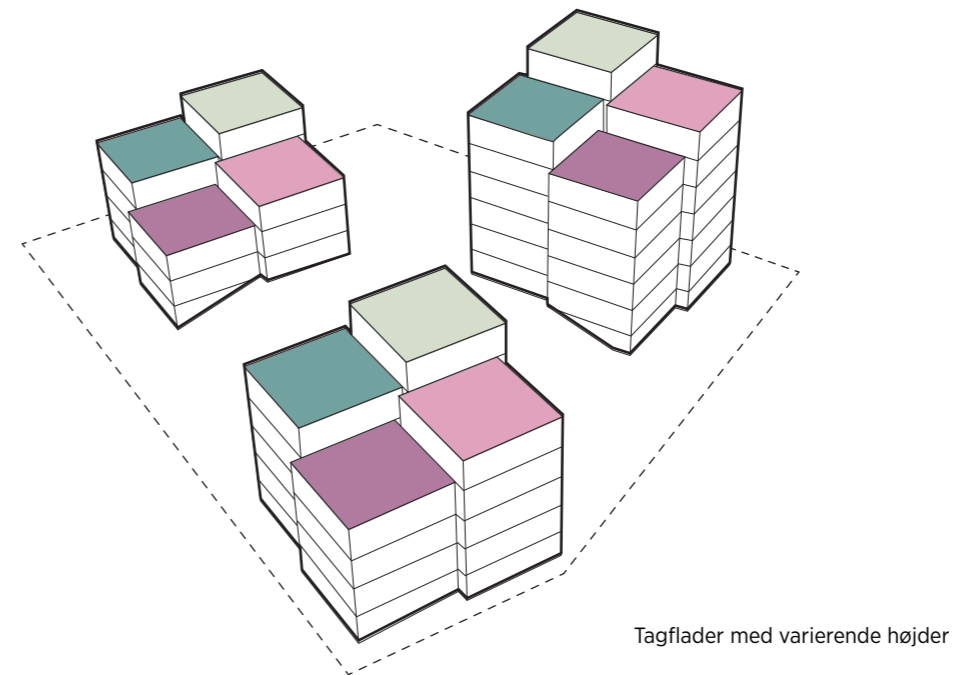
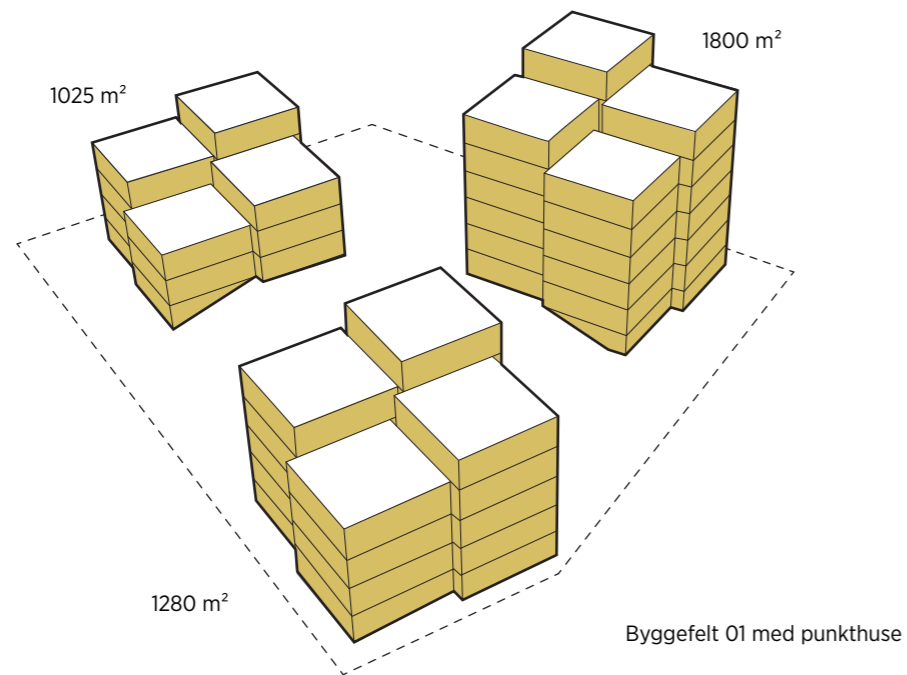
VARIATION OG ROBUSTHED

Variation i bybilledet er med til at forstærke vores følelse af stedangivelse og tilhørsforhold til særlige steder i byen som vi har en relation til. I Elværksområdet skal den arkitektoniske variation i bygningsmassen være med til at understøtte og forstærke et varieret arkitektonisk udtryk gennem overordnede arkitektoniske rammer og på en mangfoldighed i boligtyper og brugergrupper. Arkitektonisk variation bliver derfor et vigtigt parameter der giver en stor frihed til at udforme det enkelte byggeri.

Helhedsplanen opnår i kraft af variationsmulighederne en robusthed, der gør det muligt til enhver tid at tilpasse eller omkonfigurere planen til nye behov uden at miste den særlige kvalitet i Elværksområdet, hvor relationen til naturen, åen, terrænet og bygninger er central.

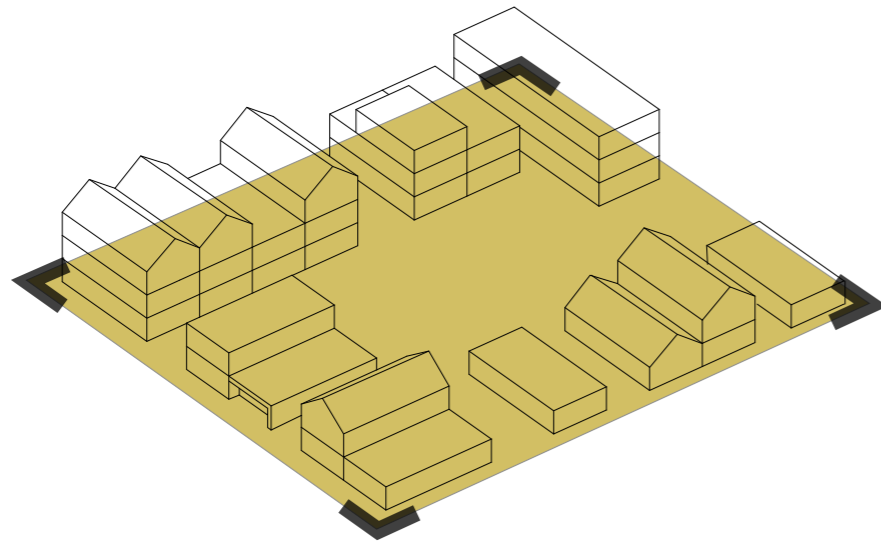
5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.2 ARKITEKTONISK VARIATION - BYGGEFELTER, PUNKTHUSE

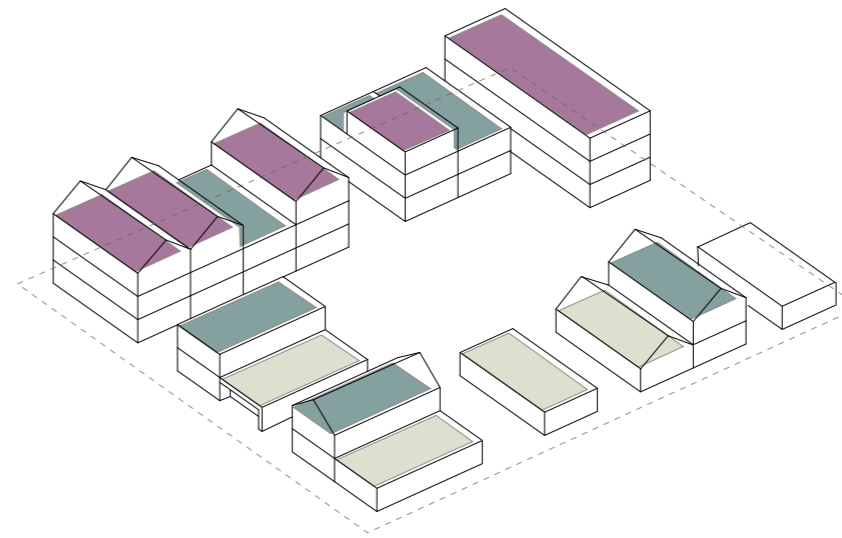


5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

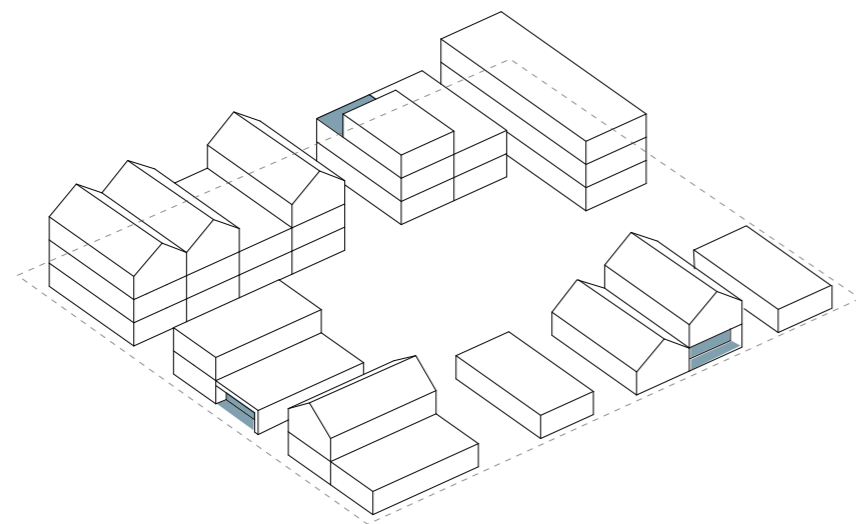
5.2 ARKITEKTONISK VARIATION - ØVRIGE BYGGEFELTER



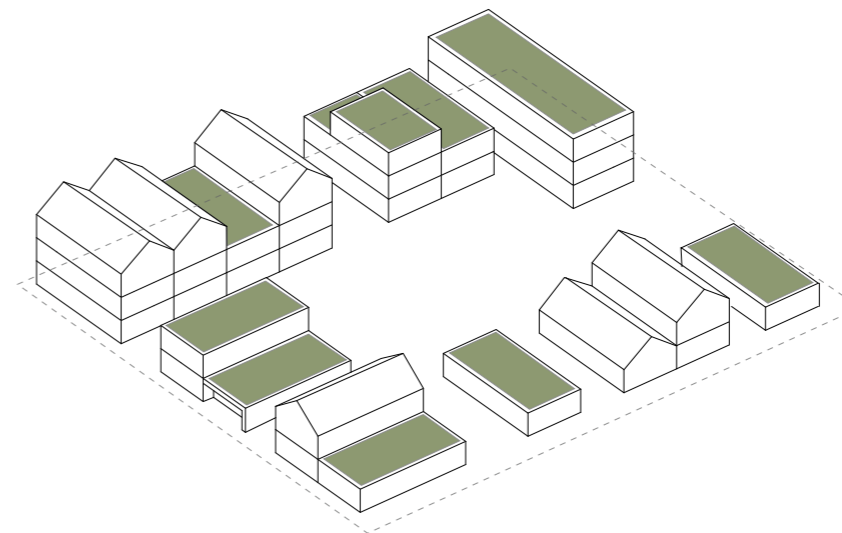
Klyngebebyggelse og markering af hjørner



Tagflader med varierende højder



Volumenforskydninger



Tagterrasser eller grønne tage på tagflader

5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.3 FACADEMATERIALER

INTENTION

Intentionen for den samlede bygningsmasses udformning, farve og øvrig fremtræden, er at opnå en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet. Målet er at bygninger skal have en proportionering og detaljeringsgrad som harmonerer med nutidens forventninger på et nybyggeri. Facader bør fremstå i naturlige materialer, der har en stoflighed og som patinerer på en smuk måde. Som eksempler kan nævnes tegl, plademateriale og træ. Ved brug af pladematerialer, bør de have en stoflig overflade.

TEGL:

Forskellige nuancer af tegl fra rød over i lys grå kan give et stærkt slægtskab til eksisterende kontekst.

PLADEMATERIALE:

Ved brug af corten eller andet plademateriale står volumen meget skarpt og simpelt.

TRÆ:

Kan være med til at bløde en hård facade op, og især ved mindre vejrudsatte områder på facaden kan det skabe varme og hjemlighed.



5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.3 BEBYGGELSESPREFERENCER



5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.4 KANTZONE EKSEMPLER

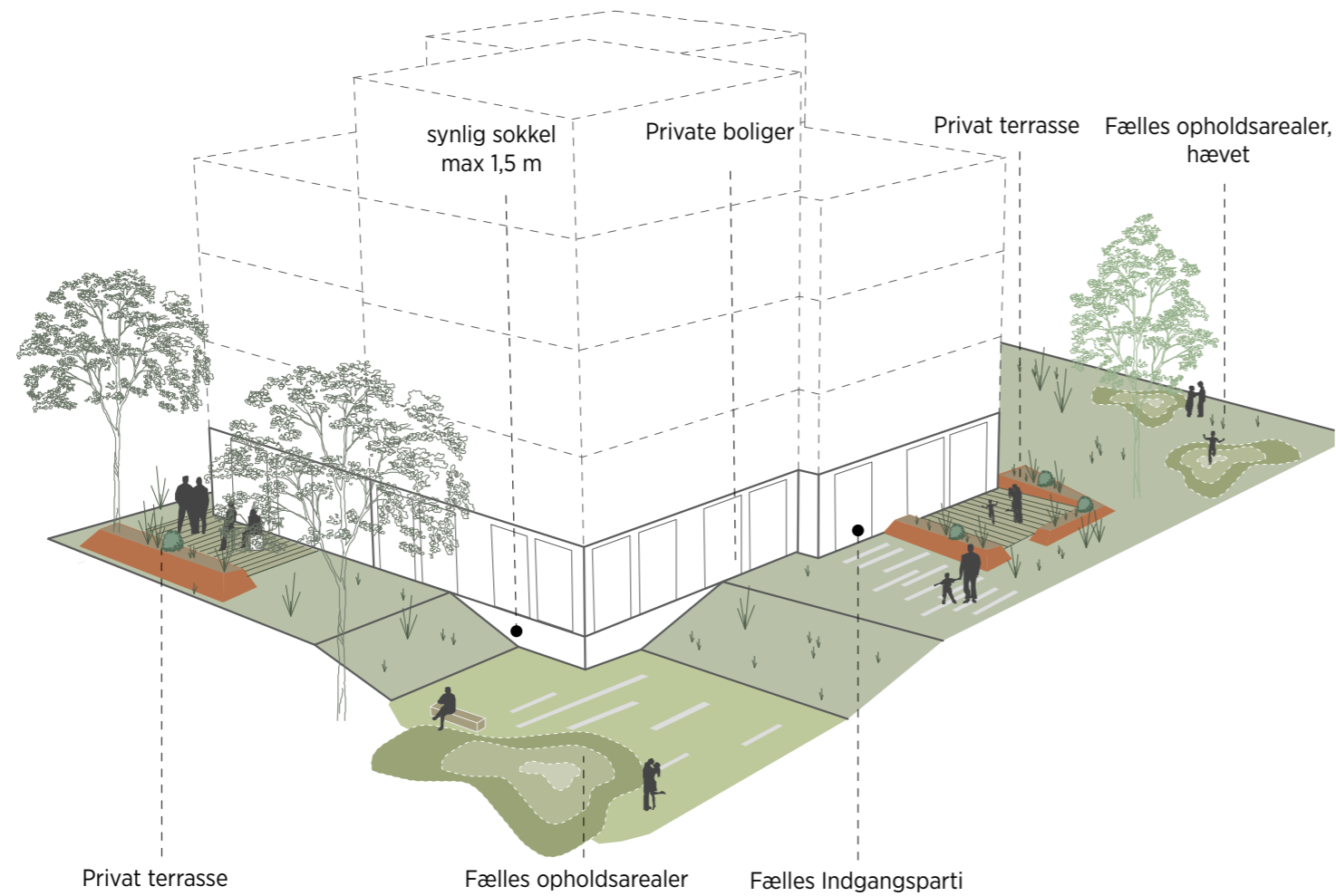


KANTZONE:
Langs boligerne defineres en kantzone mellem 2,5 - 3,5 m, hvor den enkelte grundejer har mulighed for at skabe individuel karakter og privathed. Der er udarbejdet 6 forskellige principper for kantzoner for Elværksgrunden.

- Kantzone 01 - Punkthus, Indgangspartier
- Kantzone 02 - Punkthus, Engen
- Kantzone 03 - Byhusene, Engen
- Kantzone 04 - Byhusene, Gårdrum
- Kantzone 05 - Byhusene, Bygaden
- Kantzone 06 - Byhusene, Bypladsen
- Min. 50 % åben stueetage

5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.4.1.1 KANTZONE "PUNKTHUSE" - DELVIST HÆVET KÆLDERETAGE

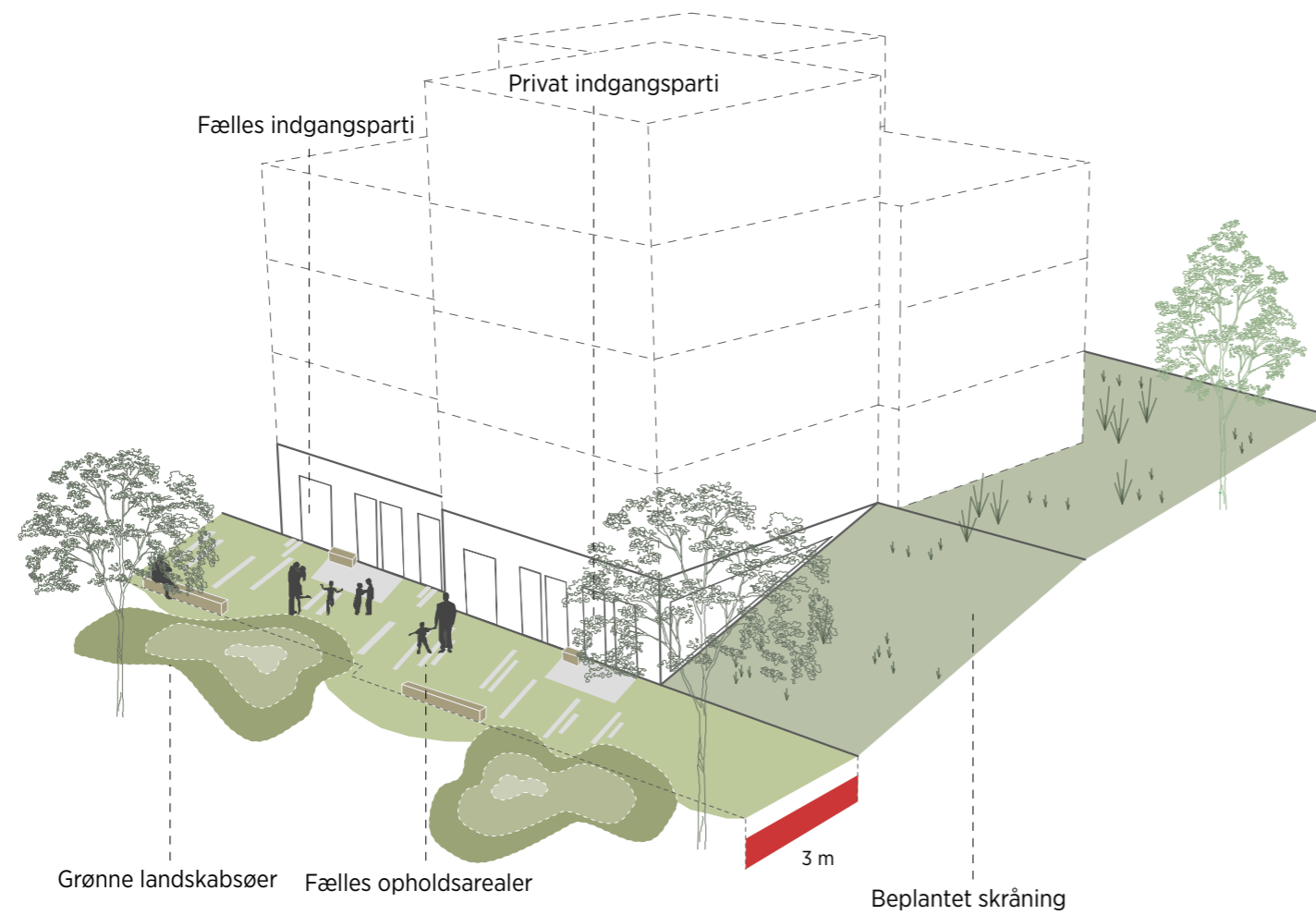


PUNKTHUSE

Forudsætninger: Ved valg af denne løsning anbefales "gulv til loft" vinduer i hævet stueetage, så den maksimale oplevede sokkelhøjde bliver 150 cm. Samtidig skal højvandsikring af værdier i kælder indtænkes.

5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.4.1 KANTZONE "PUNKTHUSE" - AKTIV STUEETAGE



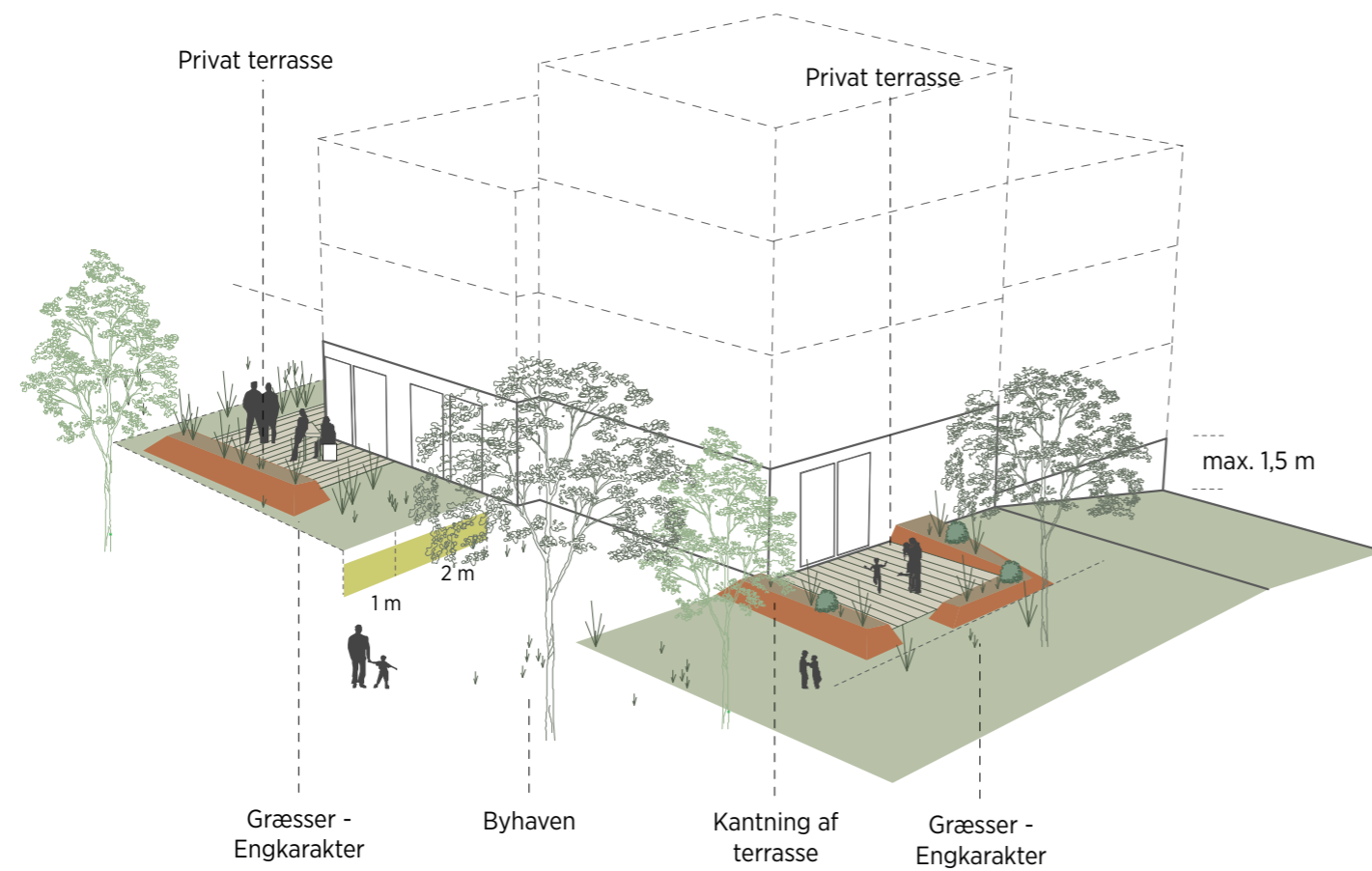
PUNKTHUSE

Fællesrum, hvor punkthusenes fællesskab styrkes med et stort grønt område, hvor aktiviteter og leg kan finde sted. Samtidig har et mindre antal boliger privat udgang til området som sikres privathed ved højere beplantning langs terrasse.



5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.4.2 KANTZONE PUNKTHUSE, INDRE BYHAVER/GÅRDRUM



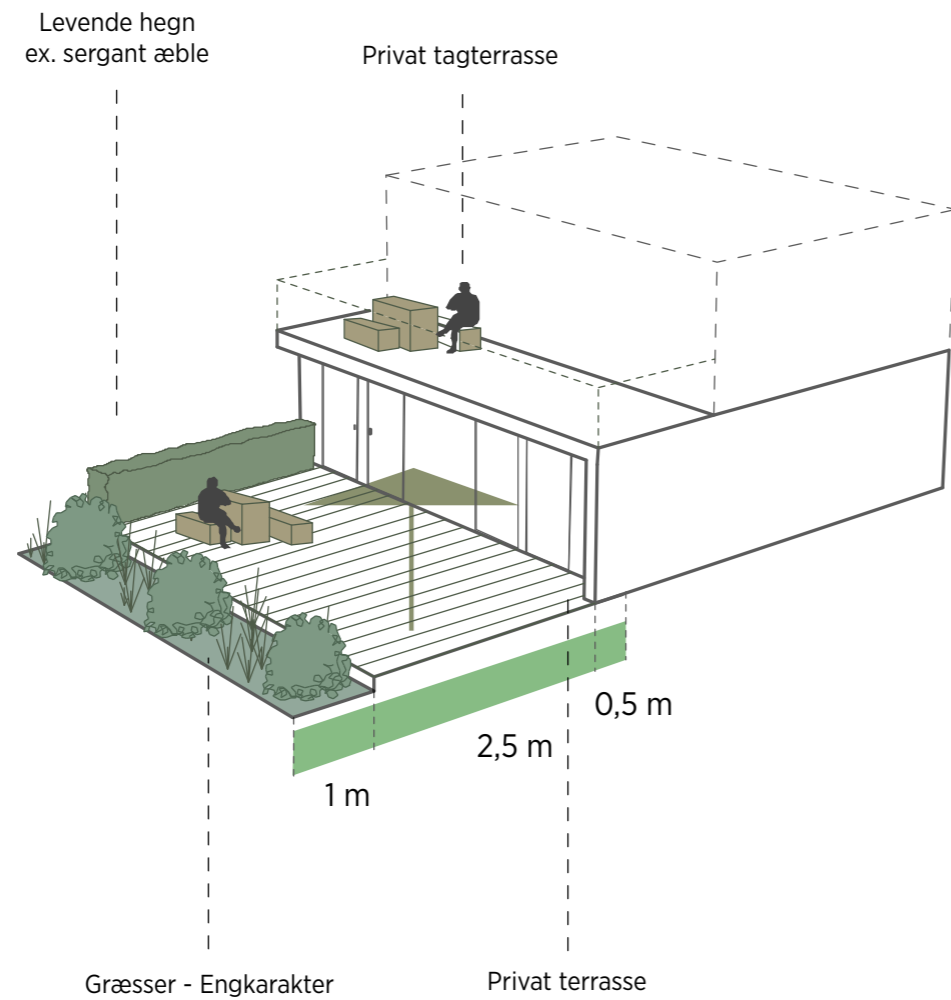
BYHAVEN

Fællesrum, hvor punkthusenes fællesskab styrkes med et stort grønt område, hvor aktiviteter og leg kan finde sted. Samtidig har et mindre antal boliger privat udgang til området som sikres privathed ved kantning/højere beplantning langs terrasse.



5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.4.3 KANTZONE BYHUSENE, ENGEN



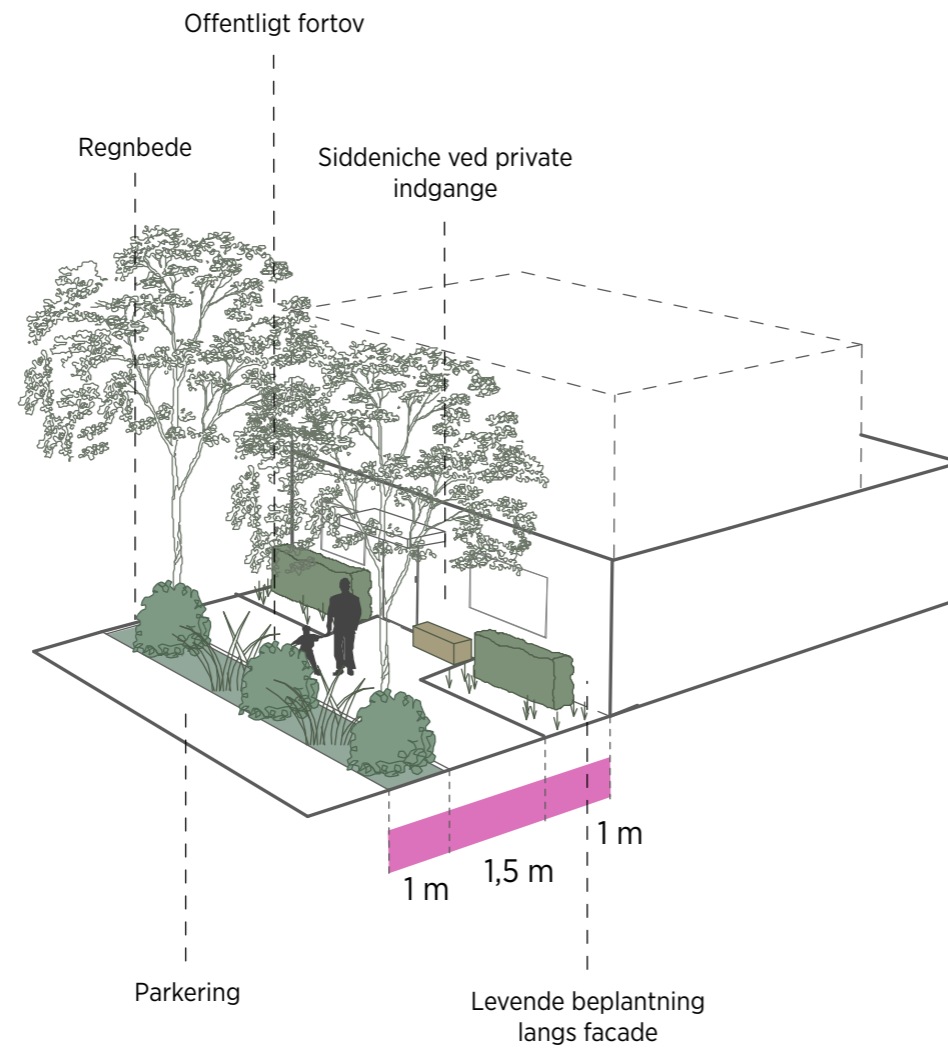
TERRASSEHAVEN

En stor privat terrasse afsluttet med en vild engkarakter, der bindes op op den gennemgående landskabstræk. Haverne opdeles med levende hegn og skaber en klar rummelig og opdeling mellem boliger.



5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.4.4 KANTZONE BYHUSENE, "GÅRDRUM"



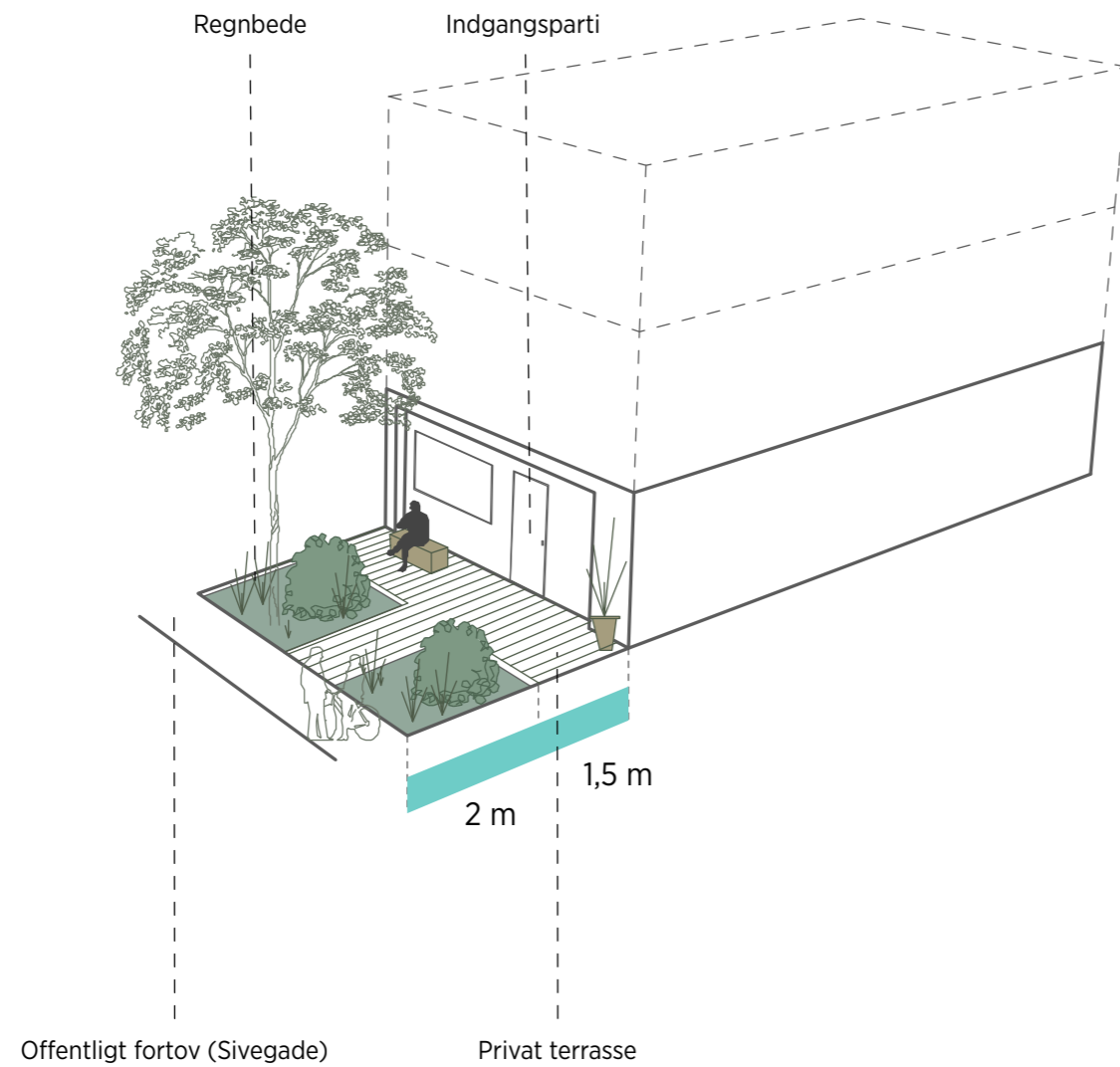
GÅRDHAVEN

Ved kun at give 1 meter kantzone langs facaden til hver bolig, så fritholdes et større areal til fællesaktiviteter i gårdrummets centrum. Her kan alle boliger nyde godt af fælles aktiviteter og større legeelementer, hvor alle beboere kan deltage.



5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.4.5 KANTZONE BYHUSENE, "BYGADEN"



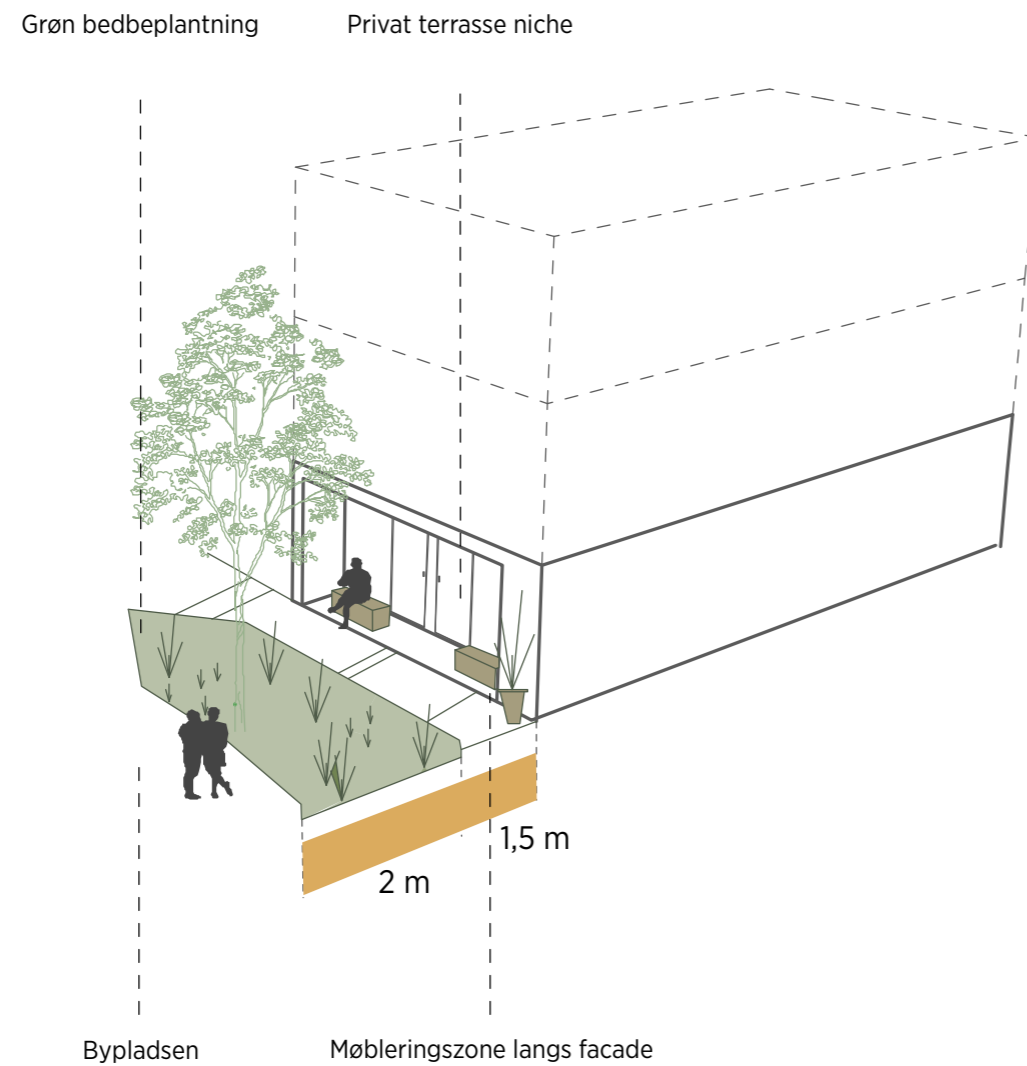
BYGADEN

En mindre belagt zone sikrer et bredt grønt bånd, hvor der er mulighed for at skabe gode rumligheder med beplantning. På den måde kan både privathed og ønsket om begrønnede gaderum sikres.



5. BEBYGGELSENS YDRE FREMTONING

5.4.6 KANTZONE BYHUSE, "BYPLADSEN"



BYPLADSEN

Den belagte flade brydes af grønne "øer", som er med til at skabe privathed omkring boliger med facade mod pladsen. Samtidig sikrer det også, at den urbane plads kommer til at fremstå mere grøn og bringer naturen helt ind på bypladsen.



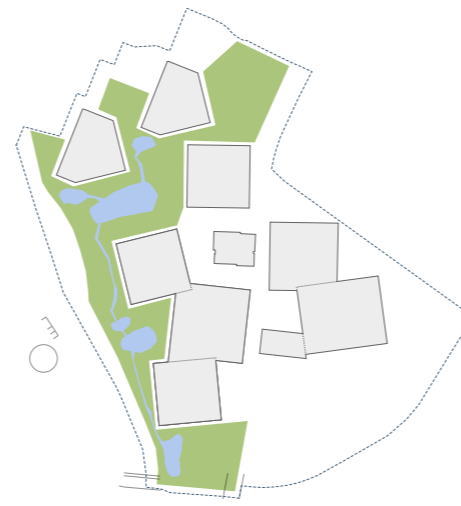
6. LANDSKAB

6.1 PRINCIP FOR PRIMÆRE LANDSKABSRUM



6. LANDSKAB

6.1.1 ENGEN



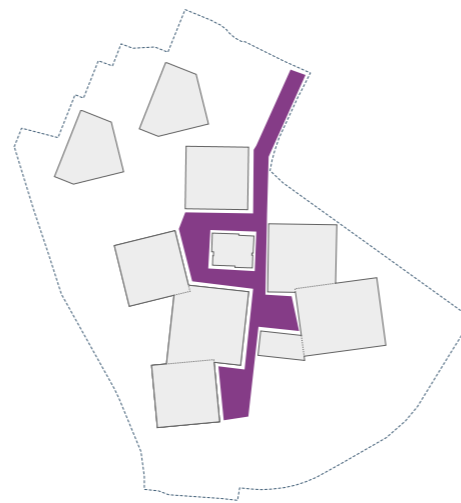
Engen præges af en vild engkarakter med tydeligt opmærkede gang og cykelstier. Området strækker sig fra Skive Å og helt op til hver enkelt bolig. Dette giver et naturligt landskabsudtryk og styrker åens kant og karakter. I området integreres regnvandshåndtering naturligt i som både nedsivning- og forsinkelsesbassiner.

Mod vest hvor Elværksområdet åbner sig mod Skive Å, er det planens intention at skabe en sammenhængende engkarakter. Karakteren af beplantningen på arealerne mellem Skive Å og Brårupgade bør være åben og lav, med spredte fritvoksende træer og trægrupper og fremstå med engkarakter. Vegetationssammensætningen kan tilpasses områdets jordbund, så fugtige arealer naturligt indtænkes som integrerede vådengsarealer. Beplantningerne kan etableres som en kombination af træplantninger og udsåede frøblandinger. Der kan udsås urte- og græsfrøblandinger, med både én- og flerårige artssammensætninger. Plejen bør sigte mod skabelsen og opretholdelsen af en naturlig eng- og vådengsbiotop. Der etableres et sammenhængende system af regnvandsbassiner og wadier i området, der indpasses som en naturlig del af engens topografi mellem åen og nye byggefelter.



6. LANDSKAB

6.1.2 BYGADEN



Brårupgade foreslås forlagt, så gadens nuværende karakter ændres til en sammenhængende bygade præget af grønne forarealer.

Gadens vejprofil præges i høj grad af en grøn mellemhøj beplantningskarakter. Boliger med privat indgang fra gaden sikres privathed ved etablering af brede grønne kantzonebede.

Der skabes en sammenhængende karaktergivende beplantning der er med til at understøtte gadens ændrede karakter fra trafikrum til opholdsrum.



6. LANDSKAB

6.1.3 ENGSKOVEN



Længst mod øst udnyttes den grønne byggemodning til at skabe en sammenhængende karaktergivende engskov. Den vilde skovkarakter præger her landskabsrummet og skaber mange opholdsrum, hvor naturlig skygge skabes af den højere beplantning. Lysninger opbryder flere steder den tætte skoven og inviterer borgerne til ophold ved regnvandsbassinerne.

Over tid vil underskoven punktvis blive skyggefuld med ekstensiv og lav underbeplantning. Bebyggelserne vil indpasses som små lysninger i engskoven. Vegetationssammensætningen kan tilpasses områdets jordbund, så fugtige arealer naturligt indtænkes som integrerede vådengsarealer til håndtering af regnvand.



6. LANDSKAB

6.1.4 BYRUM



Bydelens nye pladser, er stedet hvor borgere fra hele området inviteres ind og får mulighed for at deltage mere eller mindre aktivt i større fællesskaber.

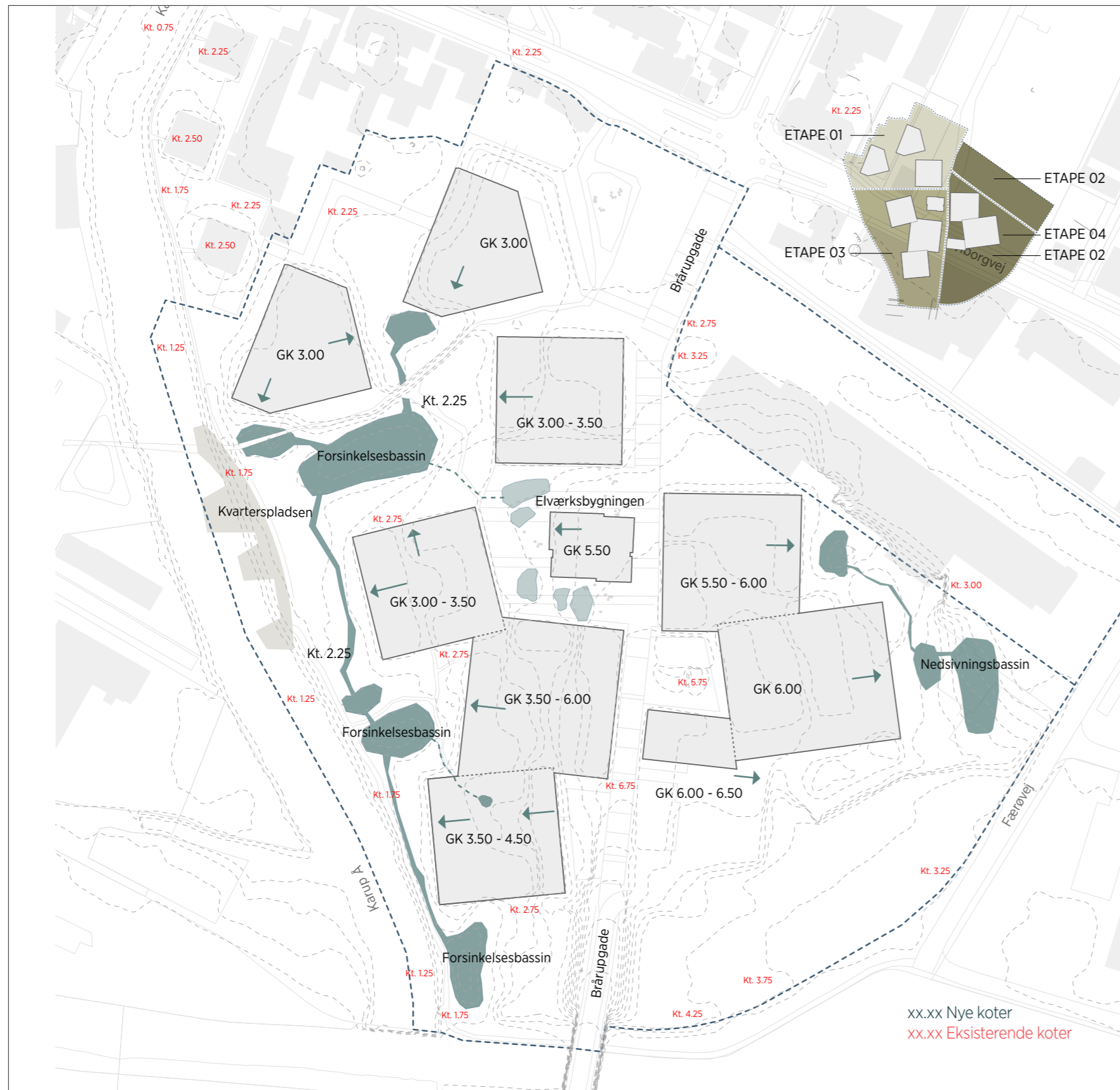
Pladsen omkring Elværksbygningen fremstår urban med grønne øer, hvor der er mulighed for at opholde sig med pladsen kan indtages af mange forskellige aktiviteter. Pladsen kan med fordel bruges til større fællesarrangementer evt. i tilknytning til den eksisterende Elværkbygning. Pladsen kan med fordel indrettes med skærmende beplantning mod Østerbro.

Mod nord langs Østerbro vil den nye og mindre grønne plads fremstå som et lettere kuperet grønt landskab med mulighed for rekreativt ophold og aktivitet afhængig af målgruppe. Den grønne plads skal sammen med en evt. støjafskærmning mod Østerbro skabe et grønt opholdsrum til gavn for alle borgere. Pladsen skal således være med til at understøtte Elværksbygningens historiske funktion i byen.



6. LANDSKAB

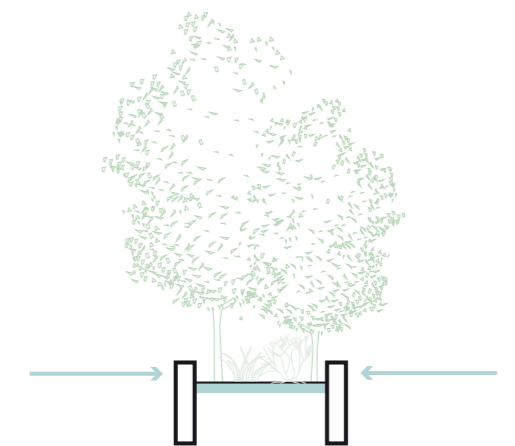
6.2 PRINCIP FOR KLIMATILPASNING - REGNVANDSBASSINER OG LAR RENDER



FORUDSÆTNING

En sikring af boliger til kt. 3.00 på Elværksområdet er efter vores vurdering mere fremtidssikret i forhold til den nuværende anbefaling fra Big Blue planen, hvor kt. 2.50 skal sikres på hele strækningen langs Karup Å.

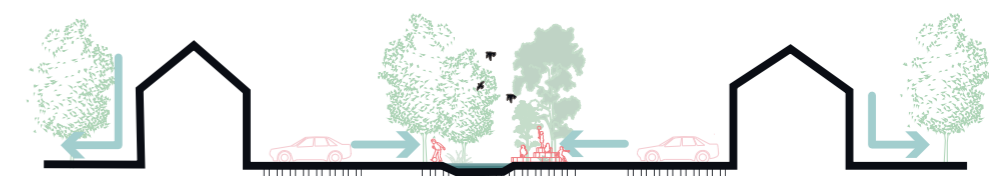
Kt. 3.00 er den nye sikringskote i Aarhus 2018.



REGNBEDE TIL OPSAMLING AF VEJ - OG REGNVAND



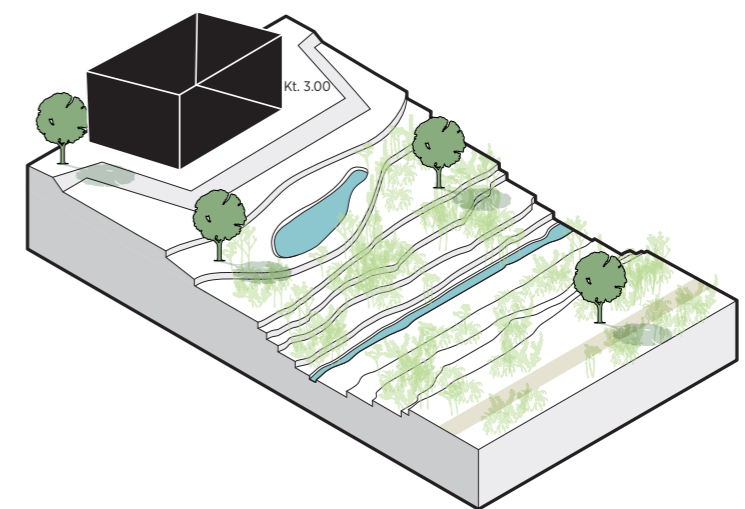
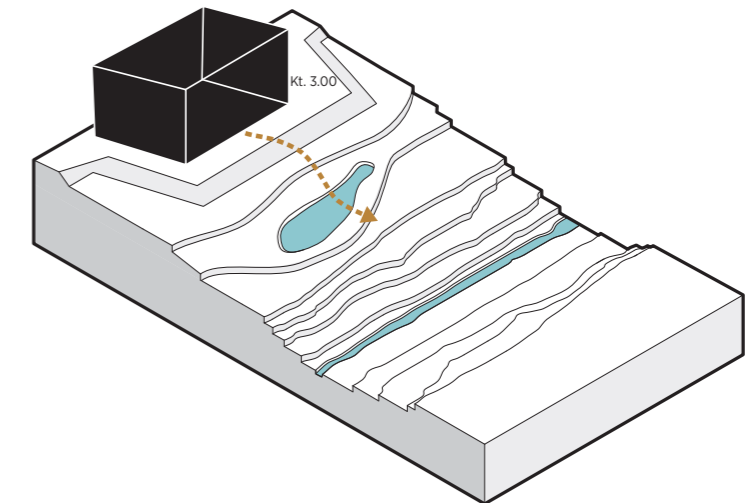
OPSAMLING AF REGNVAND I BIOTOPER



PERMEABEL BELÆGNING TIL FORSINKELSE AF VEJVAND

6. LANDSKAB

6.3 OVERORDNET PRINCIP FOR TERRÆNBEARBEJDNING

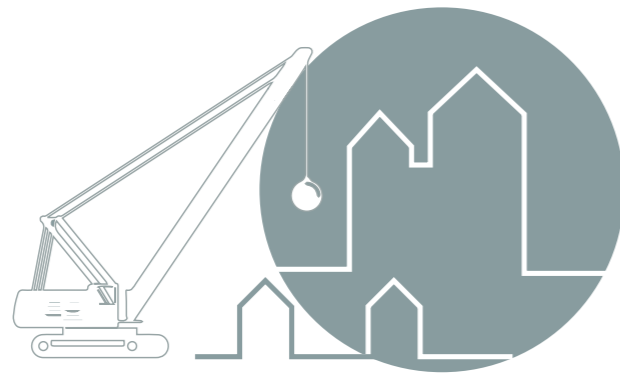


JORDBALANCE

VED UDGRAVNING TIL GRUNDE OG BASSINER
KAN OVERSKUDSJORD ANVENDES I OMRÅDET TIL
UDFORMNING AF REKREATIVE LANDSKABER OG
KLIMASIKRING TIL KOTE 3.00

6. LANDSKAB

6.4 PRINCIP FOR GRØN BYGGEMODNING OG MULIG MIDLERTIDIG ANVENDELSE AF SLAGTERIGRUNDEN



NEDRIVNING / RYDNING



BEPLANTNING / DYRKNING



STI / VEJFORLØB



AKTIVITET / PROGRAMMERING



Grøn byggemodning sikres ved at aktivere og programmere byggetomter og areal med midlertidige løsninger, som kan invitere byen indenfor og sikre at bydelen allerede inden området er fuld udbygget bliver et attraktivt område at færdes i og sikre gode opholdsmuligheder for mange forskellige brugergrupper i byen.

Større sti- og vejoplægninger sikrer et optimalt fremtidigt bevægelsesflow gennem bykvarteret og kan fungere samtidig med opførelsen af boliger.

Større sammenhængende beplantning etableres, så områdets grønne karakter etableres allerede ved færdiggørelse af de første etaper. Herved tilføres bydelen et overordnet og gennemgående landskabsudtryk tidligt i udviklingsforløbet.



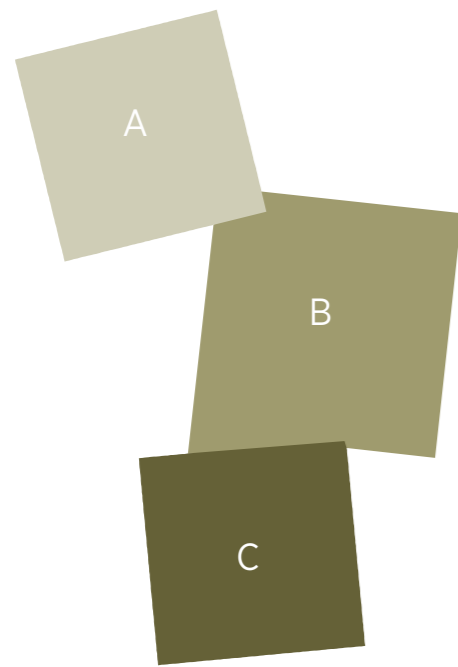
7. REALISERING

7.1 ETAPEPLAN

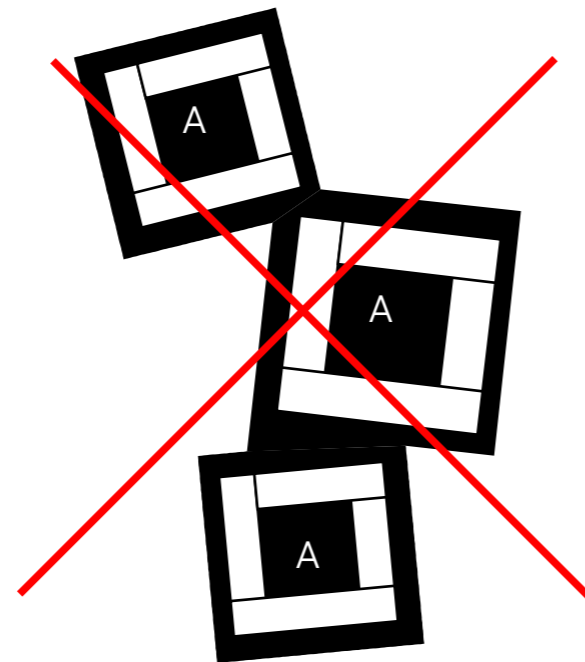


7. REALISERING

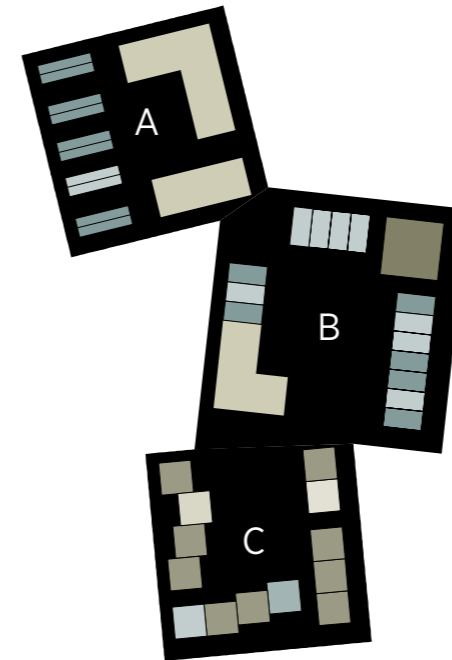
7.2 REALISERINGSFLEKSIBILITET



VARIATION PÅ BYGGEFELT NIVEAU
Planen giver mulighed for at flere og forskellige udviklere kan realisere byggepotentialet. Herved opnås på én gang realiseringsrobusthed og arkitektonisk variation.



Med helhedsplanen ønsker vi for delområder II og III at undgå at én udvikler realiserer byggepotentialet for alle byggefelter i hvert delområde, samt at der udvikles ensartet byggeri og ensartede boligtyper.



VARIATION INDENFOR BYGGEFELT
Det er en ambition med helhedsplanen, at udbuddet af boligtypologier varieres, så der gives plads til nye boligtypologier der idag ikke er på markedet i Skive.

REALISERINGSFLEKSIBILITET

Fleksibiliteten i planen afspejles også i en stor fleksibilitet i realiseringsprocessen. Byggefelter kan udbydes til mange forskellige udviklere og dermed kan både store og små investorer være med til at skabe en variation i både typologier og ejerforhold.

Derved sikres en bred variation af nye borgere i den ny bydel, og dermed også en mulighed for fællesskaber på tværs af mange generationer.



SKIVEKOMMUNE

C.F. Møller