

Borgen

Svendborg Nordre Skole

Bygherre og driftsherre: BSB Svendborg
Forretningsfører: Domea.dk
Arkitekt: Vandkunsten



domea.dk Vandkunsten

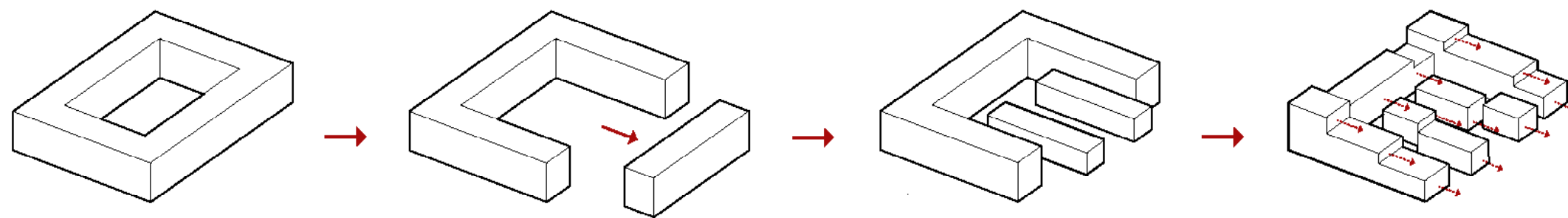
Et godt liv for mennesker på Mølmarkvej



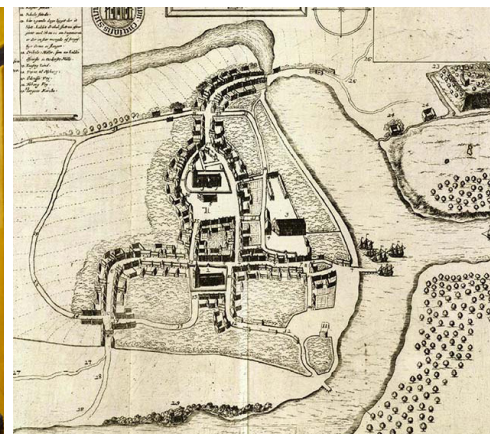
Mennesker er vigtigere end mursten! På Mølmarksvej tager vi fat i hvad mursten kan gøre for mennesker. Det er en ret så usædvanlig situation: At få mulighed for at opføre et stort og tæt byggeri midt i, hvad der mest af alt ligner et stilfærdigt villakvarter. Skolen, som i kraft af sin værdighed som samfundsberende institution, kunne begrunde sin egen monumentalitet, erstattes i vores forslag med en langt mere beskeden funktion, nemlig almene boliger. Vi mener, at muligheden for at overtage skolens skala kan gøre boligbebyggelsen til noget helt særligt.

Det særlige består i at tilbyde et tæt, hyggeligt og mangfoldigt boligmiljø, som er til at betale for almindelige mennesker på en grund med eksklusive kvaliteter. Udsigten over byen og farvandet er uforlignelig, og med et ubebygget friareal som forgrund, er der overhovedet ingen tvivl: Dette er herskabeligt, og bebyggelsen kan derfor bedst beskrives med en metafor: Borgen!

Vi er stolte over at tilbyde Svendborg en borg. Det er vores ambition at gøre Borgen til Sydfyns mest attraktive almene boligafdeling, og et sted, hvor der er plads til alle aldre og husstandsstørrelser. Et sted med alenlang venteliste, og hvor man bliver boende længe nok til at lære sine naboer at kende.



Svendborg indre by



Historisk kort over Svendborg



Hammershus

Som bebyggelse er Borgen komponeret som en bearbejdning af urtypen for tæt bebyggelse, nemlig karréen: Dens ene side er omdannet til lavere rækkehuse, og der er skåret ud og lagt til på fløjene, sådan at resultatet er en terrasseret bebyggelse med størst mulig udsigt over byen og en hyggelig, bilfri indre bykerne - ligesom Svendborg!

Sådan giver bebyggelsen noget tilbage til byen

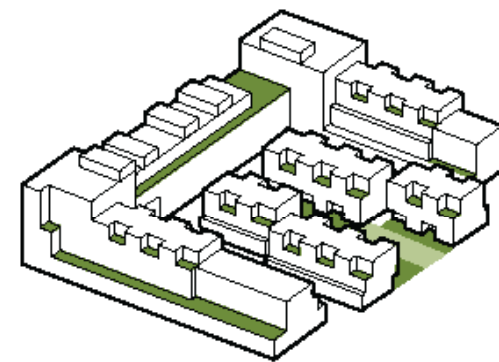
Borgen er skam ikke kun til glæde for beboerne. Livet mellem husene er for alle. Borgens herlighedsværdier skal komme hele Svendborg Nordre kvarter til gode, og gerne resten af Svendborg med. Derfor indrettes friarealerne som en offentlig tilgængelig Park, og bebyggelsens adgangsveje udformes som et hyggeligt stræde, der er værd at bruge som smutvej. Der er fri adgang til det hele fra en stor port mod Mølmarksvej, hvor igennem man kan se ned i parken og henover byen.

Parken indrettes i to niveauer. Det øvre niveau med den mest formidable udsigt udstyres med småbørnslegeplads og festterrasse med en overdækket pavillon. Terrassen ligger i forlængelse af kvartershuset, hvor brugerne vil kunne få glæde af de nye friarealer. Den nedre del af området er en grøn temapark viet til sjov og uformel motion. Et 250 m løbe-loop binder en række aktiviteter sammen, f.eks. balanceudfordringer, danseplads, cross-fit, work-out, petanque, street-basket, udendørs badminton, panna. Der er også en almindelig græsplæne. Skt. Hansbålet bliver hvor det er. De to niveauer flettes sammen af en sydvendt kombineret siddetrappe og støttemur.

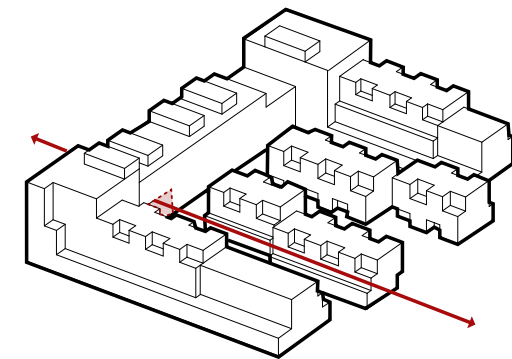
Hensigten er, at understøtte en udvikling hen imod en sjovere og sundere brug af byens og bebyggelsens friarealer, som kan bringe mennesker sammen, og hvor alle aldersgrupper kan finde sig en niche.

Foruden friarealernes tilbud er det planen at integrere butiksarealer i bebyggelsen. Der er derfor afsat 1000 m² butiksareal med indgang fra bebyggelsens nordvestlige hjørne. En dagligvarebutik er et stort aktiv for bebyggelsen, og et bidrag til den bymæssig tyngde, der er planlagt i dette område med placeringen af retsbygningen og supermarkedet på det modstående hjørne.

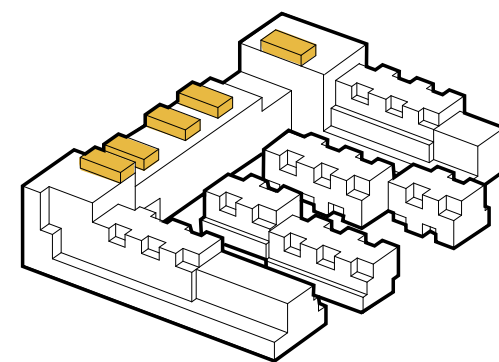
Som en sommerfugl folder parken sine vinger ud nedenfor Borgens plateau. Parken vil med sin udsigt, aktiviteter og rekreative skønhed tiltrække beboere fra hele kvarteret og Borgen integreres i høj grad med sine omgivelser her. Den store fligede flade med sportsbaner og leg indrammes af et bølget landskab med højt græs og vilde blomster, og kantes på 2 sider stramme lindalléer. I parken plantes en variation af større eksotiske træer, der står solitært eller i små grupper på baggrund af den vide udsigt. Anlægget kombinerer kvaliteter kendt fra historiske haver ved herregårde og slotte med det nutidige tætprogrammerede demokratiske bylandskabs kvaliteter.



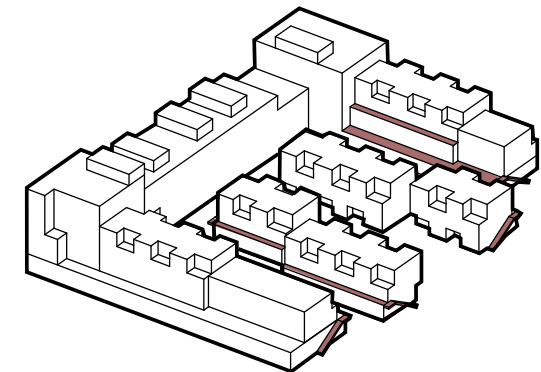
haver, terrasser



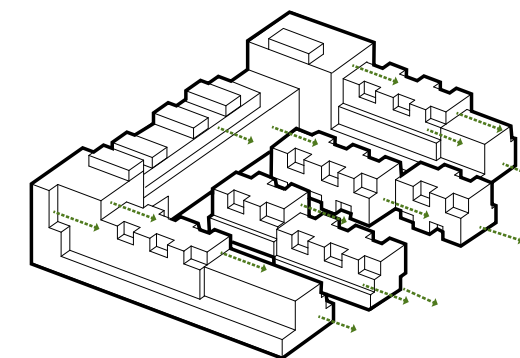
port



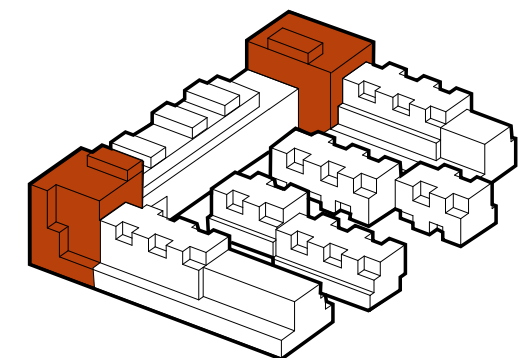
teknikskakt, lanterner



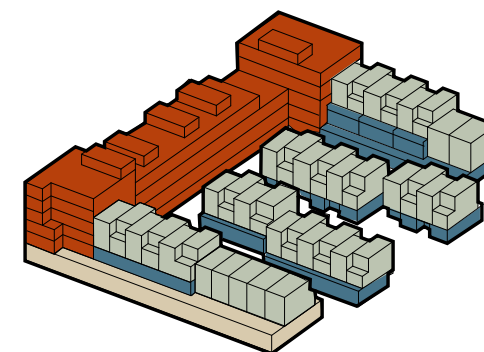
trapper / altangange



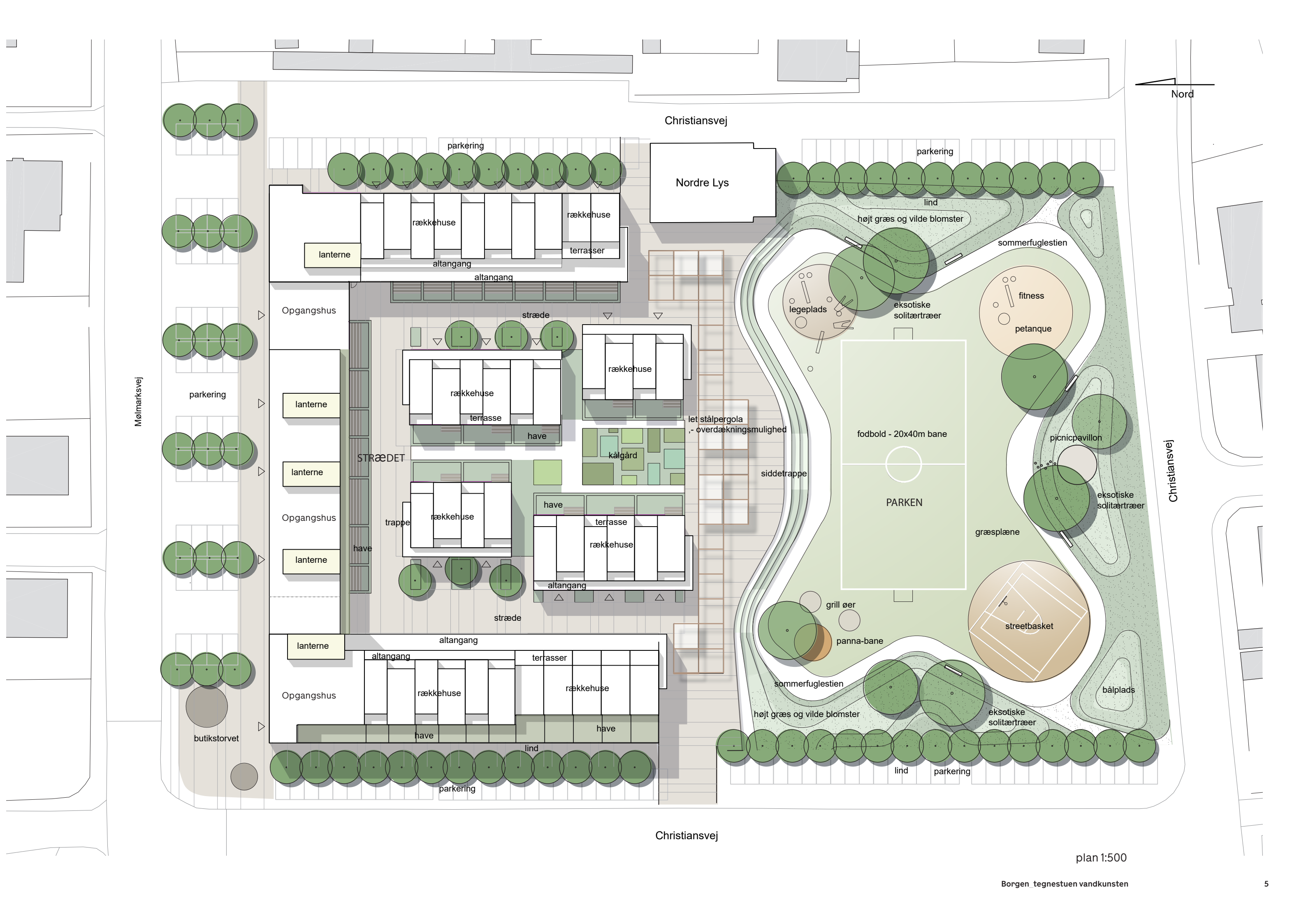
udsigt



tårne



- rækkehuse
- lejligheder m adgang fra terræn alt trappe
- lejligheder med adgang fra elevator
- butik



plan 1:500

Forankring i det lokale miljø

Et så stort nybyggeri bør inddrage og involvere mere end en snæver kreds af beslutningstagere og rådgivere. Vores forslag er indtil videre udarbejdet i tæt samarbejde mellem bestyrelsen for boligselskabet BSB Svendborg og Domeas medarbejdere. Der står således lokale kræfter bag, hvilket giver tryghed for at projektet afspejler behovet hos de, der efterspørger en bolig i området.

Det er boligforeningens hensigt at søge dialog med kvartershusets brugere og kommunen i det videre forløb, med henblik på at skabe den optimale forankring i det lokale miljø.

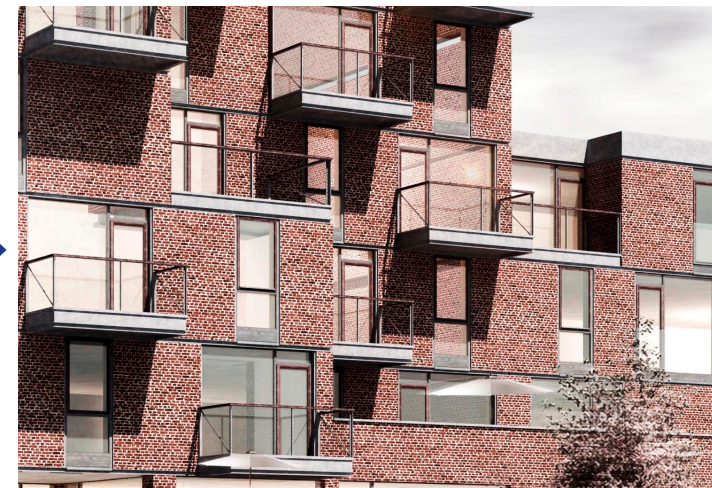
I det videre arbejde med projektet vil de kommende beboeres interesser blive varetaget igennem et fortsat tæt samarbejde med BSB Svendborg, således at erfaringer fra boligselskabet øvrige afdelinger kan blive bragt i anvendelse. Formålet hermed er at bidrage til at opnå optimerede løsninger, men også at skabe differentiering og fornyelse, sådan at stedet bliver et boligbyggeri med en helt enestående identitet.

Bæredygtighed med udgangspunkt i fortid og fremtid

Borgen er ikke blot et socialt ambitiøst projekt. Også med hensyn til andre bæredygtighedsmålsætninger er det intentionen at byggeriet skal hæve sig over gennemsnittet. For at sikre at niveauet er højt, projekteres bebyggelsen et lavt energiforbrug, og med tanke på genbrug. Den energimæssige og økonomiske ressourceanvendelse over hele bygningens levetid skal optimeres. Der er flere måder at nå et højt bæredygtighedsniveau på, men den gamle skole tilbyder en enestående mulighed for at optimere ressourceanvendelsen, nemlig igennem genbrug af dens smukke røde teglsten, der heldigvis er muret i en cementsvag mørtel.

At genbruge materialer, der kræver stort energiforbrug ved fremstillingen, reducerer miljøbelastningen ved det nye byggeri betragteligt. Vi foreslår at genbruge skolens teglsten i den nye boligbebyggelses facader. På den måde får bebyggelsen både et smukt og velkendt udseende, og en historisk forankring. Selvom skolen er væk, er det de samme mursten, der forbliver. Mange i byen vil måske begræde, at skolen forsvinder, fordi den udgør et depot for minder; hvis disse sten kunne tale... For dem vil det være en trøst at vide, at de samme sten bygger fremtidens hus – ovenikøbet en borg. Og hvem ved, om ikke en ældre Svendborgenser en skønne dag genser det hjerte, han ridsede i ottende klasse med sit og kærestens navn.

Halvdelen af bebyggelsen består af rækkehusboliger, der opføres som præfabrikerede bygningsdele, og en størst mulig del af de øvrige bygningskomponenter udføres efter principper for demonterbarhed. Det er en stor miljømæssig fordel på langt sigt, idet denne byggeteknik sikrer, at komponenterne står til rådighed for genbrug på højt niveau efter endt levetid, og derfor ikke går til spilde som affald. Bebyggelsen udviser således rettidig omhu i forhold til at tilpasse sig den kommende cirkulære økonomi.





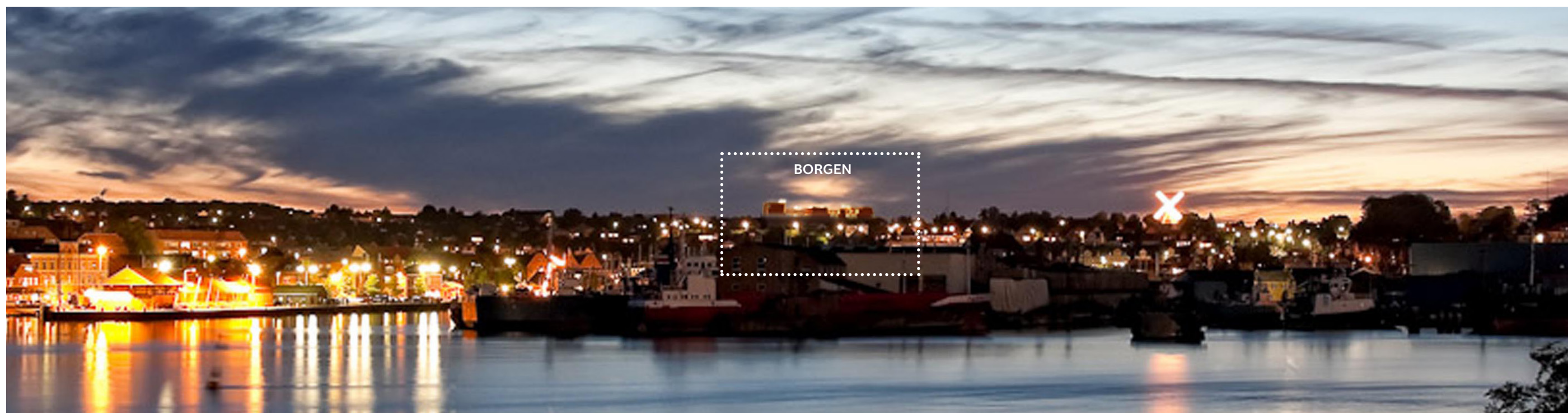


Foto: Jesper Videbæk

I fremtiden

Et stolt vartegn for kvarteret og byen

Det forpligter naturligvis at designe en bebyggelse med Borgen som metafor. En borg er flot, idet det opnår sin attraktive identitet igennem sin værdige placering i landskabet, sin store skala, sine gode materialer, og ikke mindst sin statelige karakter. Hovedbygningen mod Mølmarksvej er, ligesom skolen var det, det højeste element i bebyggelsen. De store fladers ro og rytme danner baggrunden for undtagelserne: Den store port, butikshjørnet og tårnene, der markeres i hvert hjørne.

Der er indgange til hovedbygningens opgange fra Mølmarksvej, men det borgagtige kommer til udtryk igennem det store offentlige forbindelsesled, der udgøres af porten. For at skille sig ud fra mængden af almindelige opgangshuse ligger trappeopgangene dybt i bygningen, og ikke synlige i facaderne. Facaderne kan derfor blive rolige og homogene med vandrette, gesimsagtige etagemarkeringer.

Hvor den traditionelle opskrift på en borg foreskriver en høj tagrejsning og beklædning med kobber eller tegl introducerer vi en moderne version af en stolt og overskudsagtig måde at afslutte bygningen mod himlen. De pladskrævende tekniske installationer - elevatorer, ventilationsanlæg, røgudluftninger,

tagadgange - pakkes ind i matte, halvgennemsigtige taghuse. Fra at være et element, der ofte skæmmer i omgivelserne, bliver de til et skulpturelt, poetisk element med en magi, der især udfolder sig om natten, hvor de oplyses svagt indefra, og tegner sig som et smukt landemærke i byens silhuet.



I dag

Svendborg – metoden – en ny måde at bygge alment



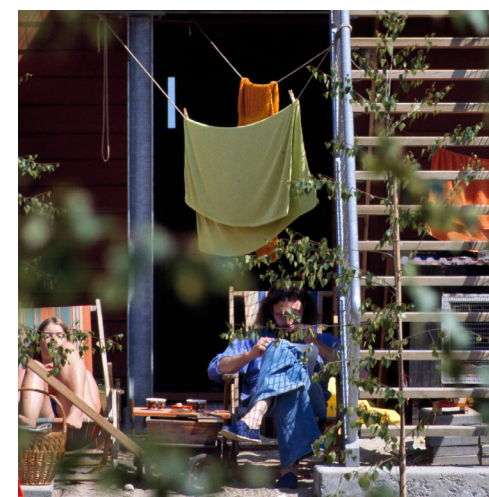
Borgen er tænkt som en mønsterbebyggelse for BSB Svendborg og Domea. Borgen samler mest mulig ny viden om, hvordan man skaber de allerbedste rammer for almen beboelse. Helt i overensstemmelse med de principper, der følges til opnåelse af en bæredygtig bebyggelse, er Svendborg-metoden en kombination af sociale, tekniske og økonomiske optimeringer. De vigtigste er disse:

- En varieret beboersammensætning: Ved at blande boligtyper og -størrelser inden for samme bebyggelse skabes der attraktive rammer for mange slags beboere og husstande. Der skal være plads til alle.
- Tæt integration med den omkringliggende by: Ved at dele sine friarealer med offentligheden skabes liv i området og status til bebyggelsen. Det bliver et sted hele byen kender, og hvor det måske endda er lidt smart at bo.
- Tæt-by stemning: Bebyggelsen skaber sin egen bymæssige intimitet og intensitet igennem sine indre rum; strædet, adgangsveje i flere niveauer, mindre passager som smutveje, halvprivate kantzoner omkring boligernes adgangsarealer, og små helprivate udendørs opholdsrum – altaner, tagterrasser og baghaver.
- Lav husleje: Gennem optimerede byggeprincipper og lave driftsomkostninger holdes huslejen nede på et konkurrencedygtigt niveau. Friarealerne udformes, så de hverken er kostbare i anlæg eller drift.
- Individuel råderet: Afhængigt af boligtypen tildeles den enkelte beboer størst mulig ret til at indrette udearealer og foretage ændringer og forbedringer i boligen. Der tilstræbes i så henseende størst mulig lighed med ejerboligen for at stimulere beboernes medejerskab og tilknytning.
- Industrialiseret byggeri: For at få mest mulig værdi for pengene for industrialisering projekteres bebyggelsen, således at det er muligt at gøre brug af præfabrikation i byggeriet. Kun bygningen mod Mølmarksvej opføres som traditionelt råhus af beton – på grund af højden. Facader, badeværelser og rækkehuse opføres som præfabrikeret byggeri. Det anses i denne forbindelse for en oplagt mulighed for at gøre brug af de facadeløsninger, der er udviklet i et samarbejde mellem de to succesrige og innovative Svendborgvirksomheder; Taasinge Elementer og Gamle Mursten.

Et hyggeligt og sundt lokalsamfund

Et godt boligliv og et godt naboskab fremmes igennem foreningen af vidt forskellige kvaliteter, nemlig de følgende:

- En følsom udformning af de fælles rum, som indbyder til at beboerne tager rummene i besiddelse uden at gøre dem til privat territorium. Det er f.eks. indgangsnicherne til rækkehusboligerne i strædet, eller kantzoner til møblering. Strædet er en fælles dagligstue for beboere og forbipasserende.
- Et følsomt driftsregime, som omhyggeligt undgår at gøre bebyggelsen institutionsagtig og fuld af regler og forbud. Der sigtes imod en minimering af driften igennem totaløkonomisk optimerede løsninger, hjælp-til-selvhjælp, evt. CTS-overvågning og affaldsløsning integreret i parkeringsarealet. Der er ikke megen belægning at snerydde, og ikke meget græs at slå. Driftsfællesskab med bebyggelserne Hjerteparken, Jægermarken, Klintemarken, Frilandsvej og Toftemarken, alle beliggende ved Mølmarksvej, giver stordriftsfordele med billigere renholdelse og lavere vedligeholdelsesudgifter til følge.
- En indretning af friarealerne, der indbyder til let og sjov motion for alle. Bedsteforældre kan deltage direkte i børnebørnenes leg, fremfor at se på fra en bænk. Unge piger og drenge kan danse og spille street-basket, når de hænger ud i Parken. Man kan tage en travl morgenløbetur på loopet. Og hele kvarteret er som altid forsamlet til bålaften Skt. Hans.



Den fremtidssikrede boligbebyggelse

Den fremtidssikrede boligbebyggelse
Igennem de ovenstående principper håber vi at kunne fremtidssikre bebyggelsen. Ikke alene så den afspejler de drømme og forventninger de potentielle beboere har i dag, men også så den rummer muligheder, som måske meget få har drømt om, fordi de ikke tror det muligt.

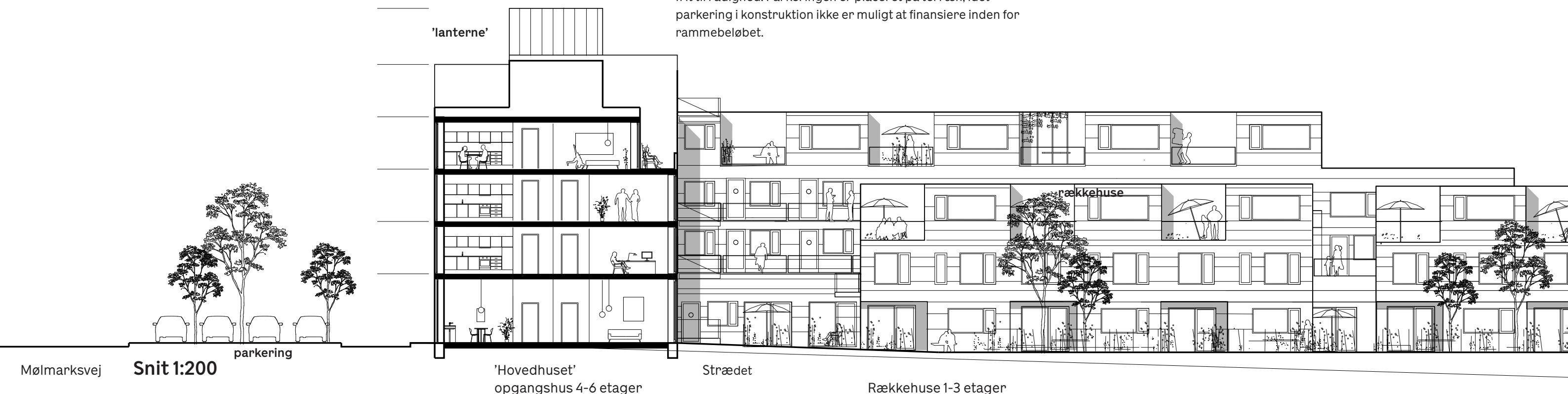
Bebyggelsen er komponeret af robuste og universelle boligtyper – opgangslejligheden i ét plan og rækkehuset i to planer. I hver kategori er der boliger, der matcher familielivet, seniorlivet eller begge dele. Det er en oplagt mulighed at skifte boligtype inden for bebyggelsen, når ens livssituation ændres. Boligerne er indrettet med store, generelt anvendelige rum. De har en størrelse, der resulterer i en husleje, der tilgodeser en stor gruppe boligsøgende, for hvem ejerboligmarkedet har utilstrækkelige tilbud. Det er således god sandsynlighed for at bebyggelsen altid vil være fuldt udlejet.

Bebyggelsen opføres af et professionelt boligselskab med høje krav og nøje procedurer for kvalitetssikring på ethvert niveau. Det gælder selvfølgelig i projektering, udbud og udførelse, men også i forhold til at evaluere løbende, at de by- og boligmæssige visioner, der er udgangspunktet for projektet, føres igennem hele det opslidende forløb frem til realisering og drift.

Den indledende dialog med kommunen er en vigtig brik i denne kvalitetssikring, idet det på det tidligst mulige tidspunkt skal afstemmes, at projektet understøtter de planer kommunen har for området. Projektet skal danne baggrund for en ny lokalplan for området, og vi forudser således, at projektet vil skulle bearbejdes yderligere for at leve op til de hensyn, der måtte vise sig at være. Det er således en målsætning, at den udformning forslaget har, når det indgår i lokalplanen som illustrationsplan, er identisk med det, der danner baggrund for en Skema A-ansøgning.

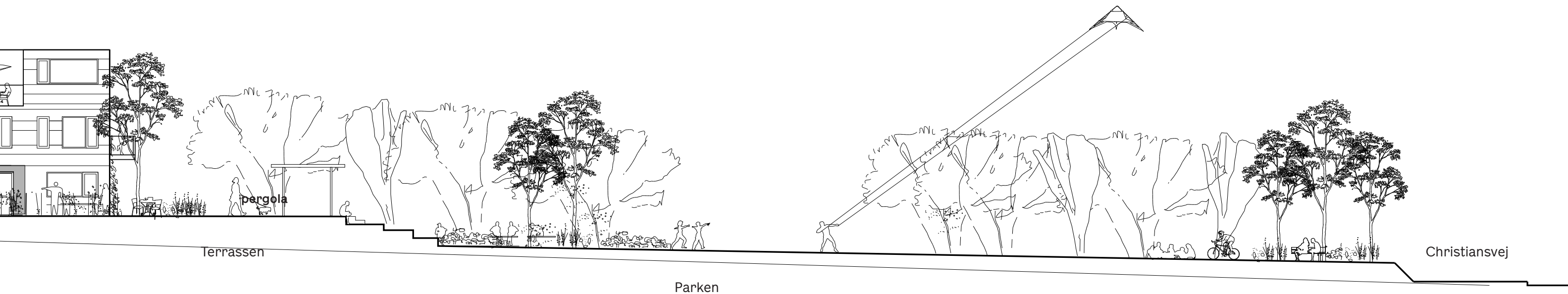
Forankring i virkeligheden

At gøre en boligbebyggelse til en borg kan let komme til at lyde som et alment boligselskabs feberfantasi. Imidlertid er det den usædvanlige situation på Mølmarksvej, der skaber hovedparten af herlighedsværdien. Bebyggelsen skal opføres inden for det gældende rammebeløb i et marked med stigende byggepriser. Derfor er byggeteknikken yderst rationel, og adgangssystemet optimeret til at minimere antallet af elevatorer. Teglfacaderne er kun økonomisk mulige, fordi skolens teglsten står frit til rådighed. Parkeringen er placeret på terræn, idet parkering i konstruktion ikke er muligt at finansiere inden for rammebeløbet.



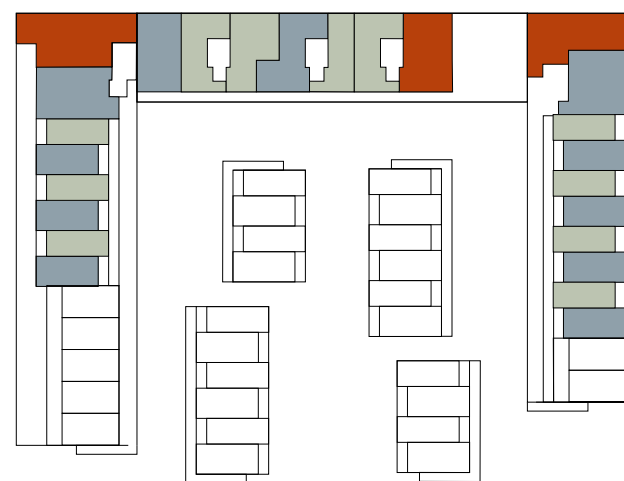


Visualisering Mølmarksvej

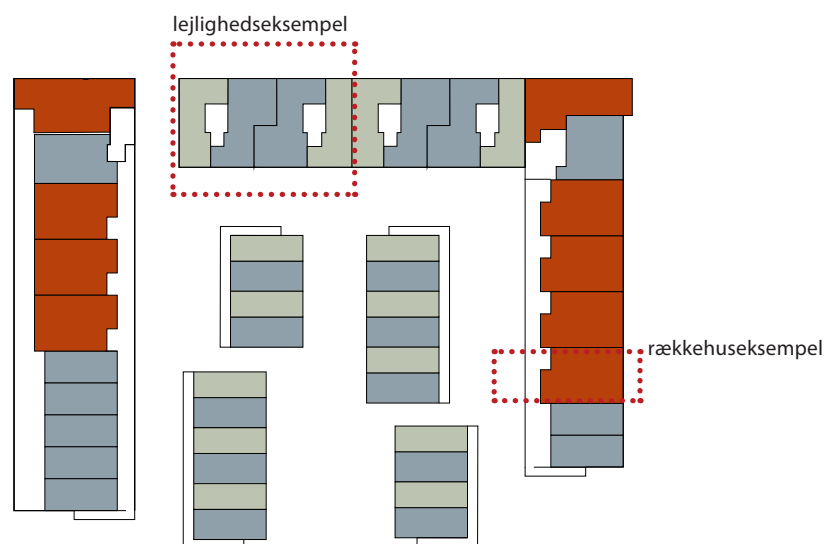




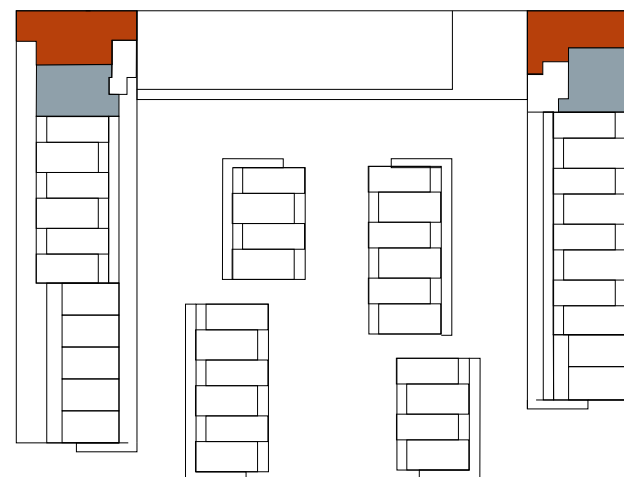
plan 0



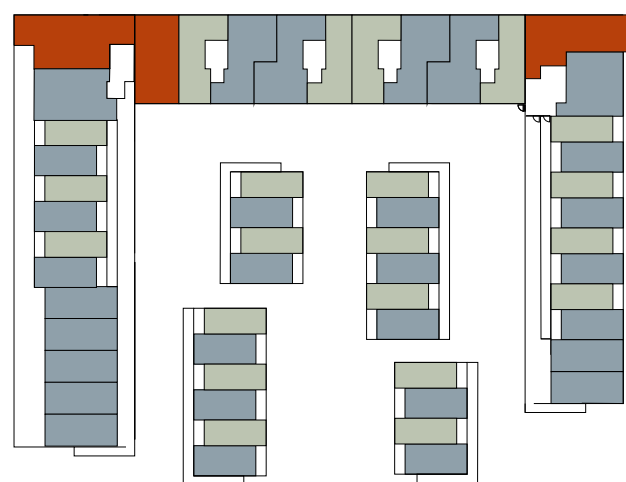
plan 3



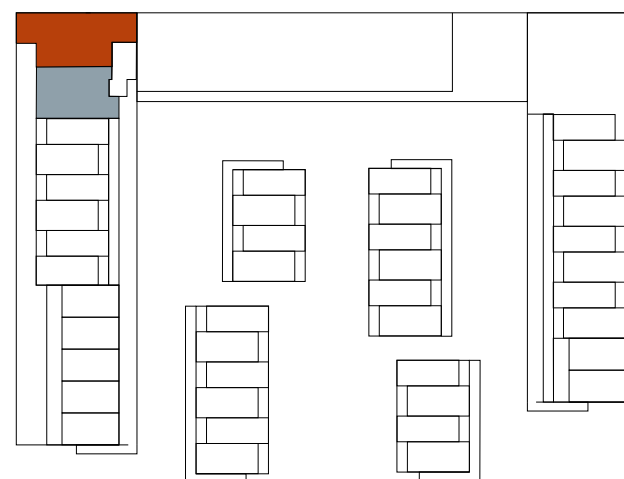
plan 1



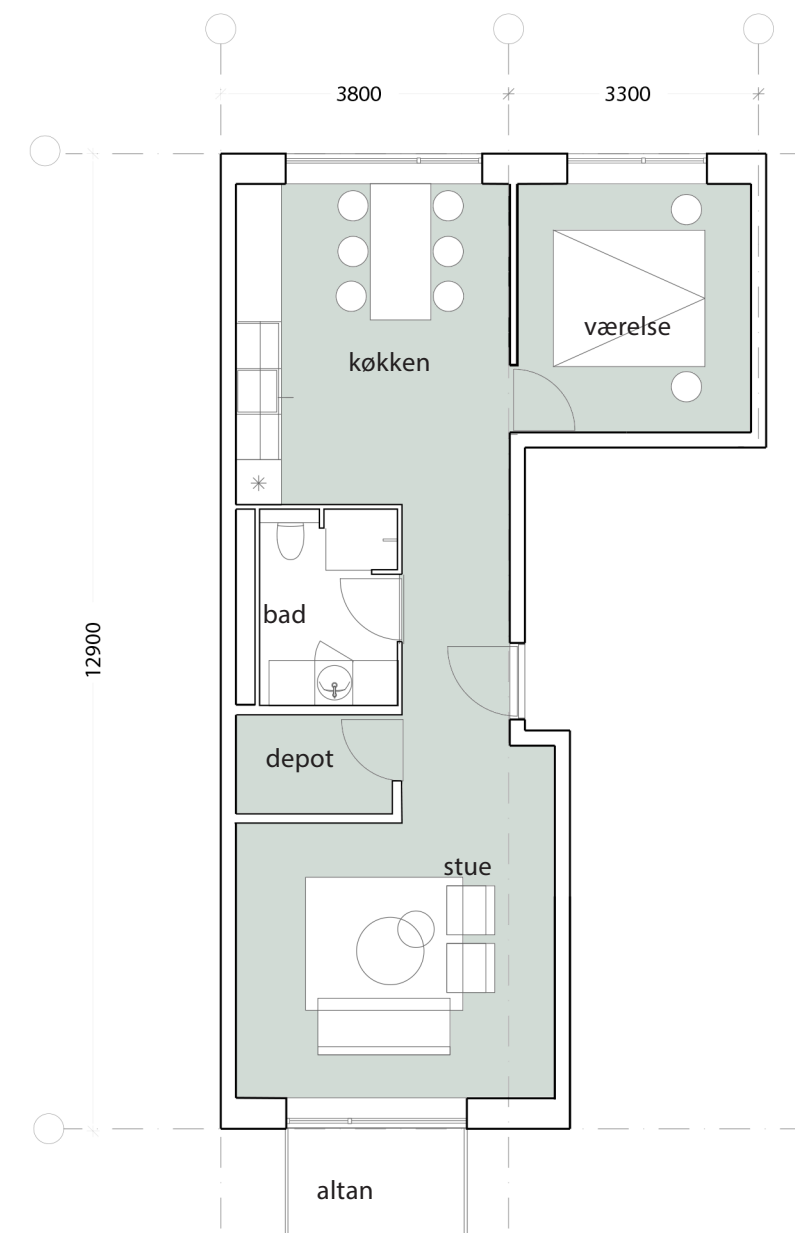
plan 4



plan 2



plan 5



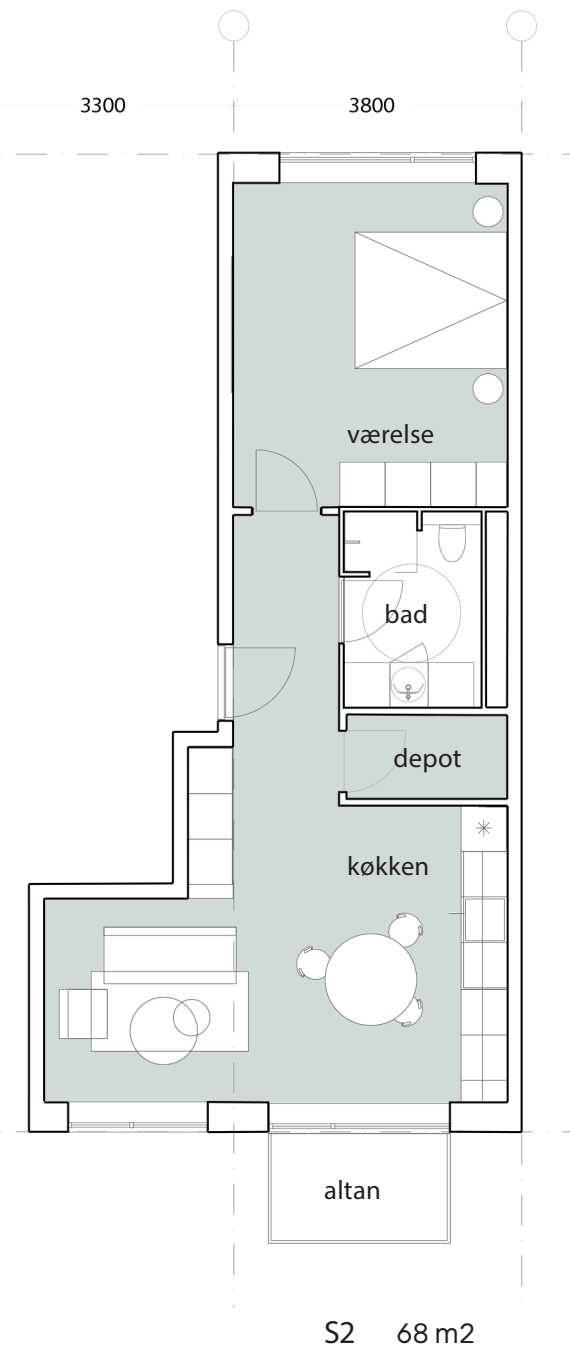
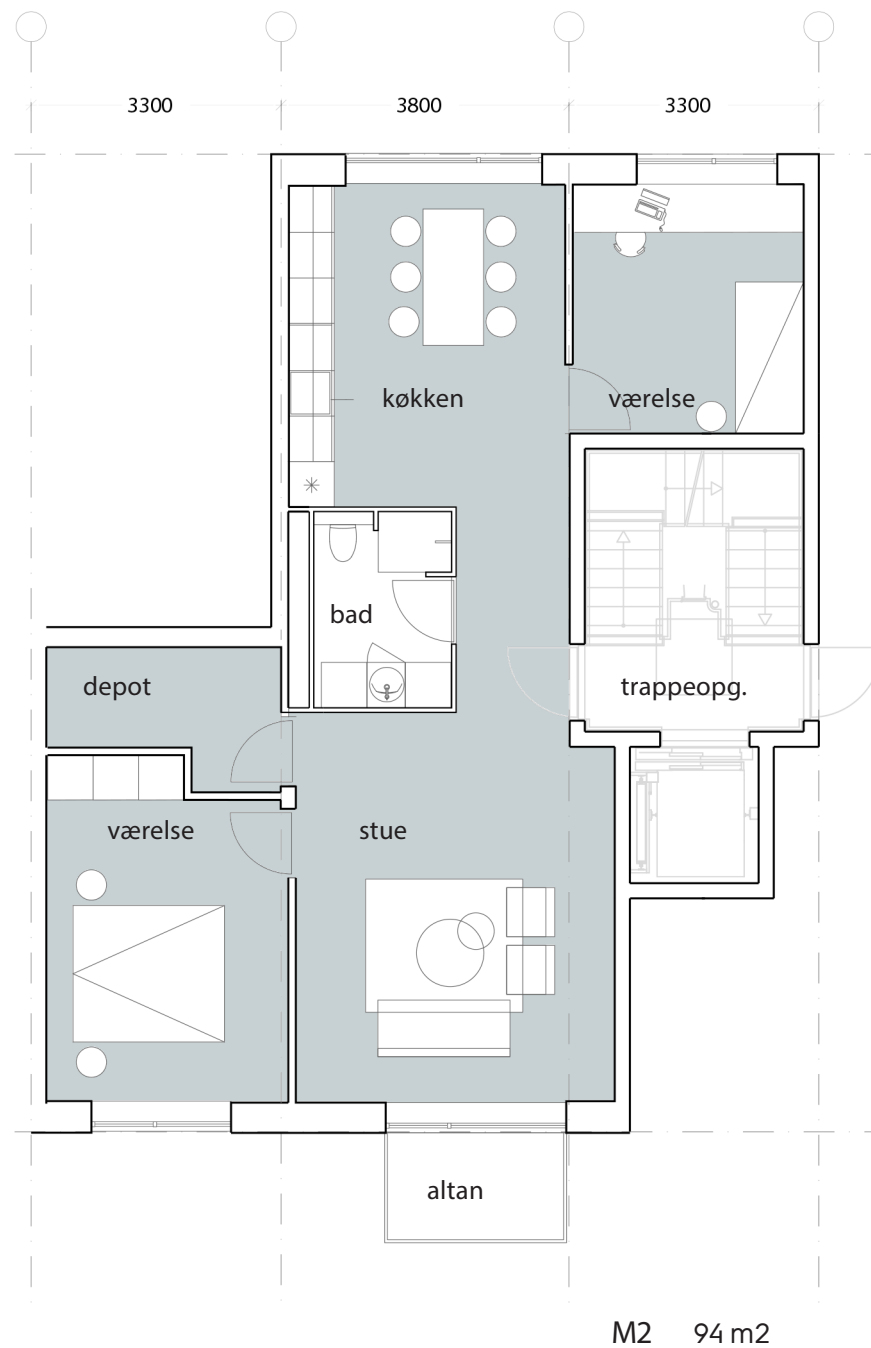
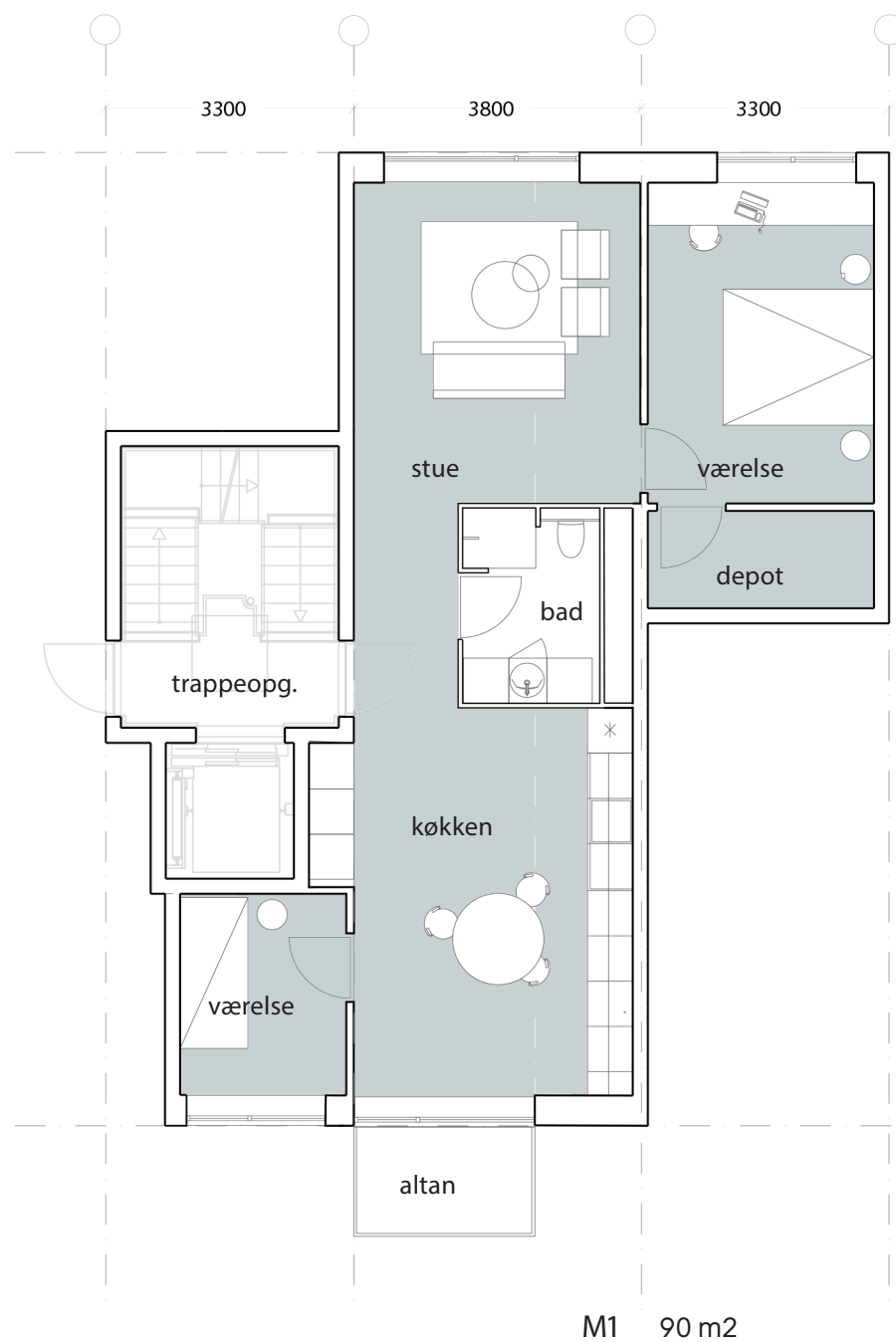
S1 75 m2

EKSEMPEL PÅ BOLIGFORDELING

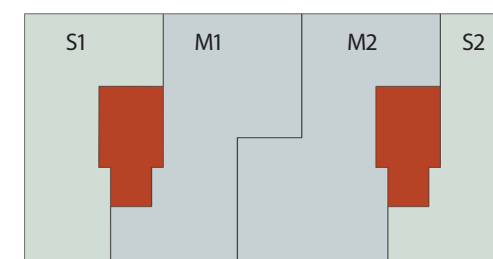
118 boliger

40 stk små (34 %)	60-75 m2
58 stk mellemstore (49 %)	80-95 m2
20 stk store (17%)	100-115 m2
Butik	1000 m2

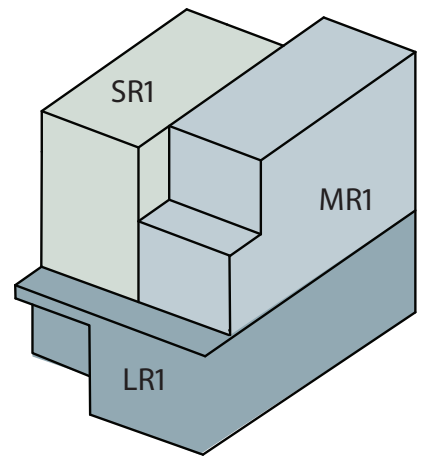
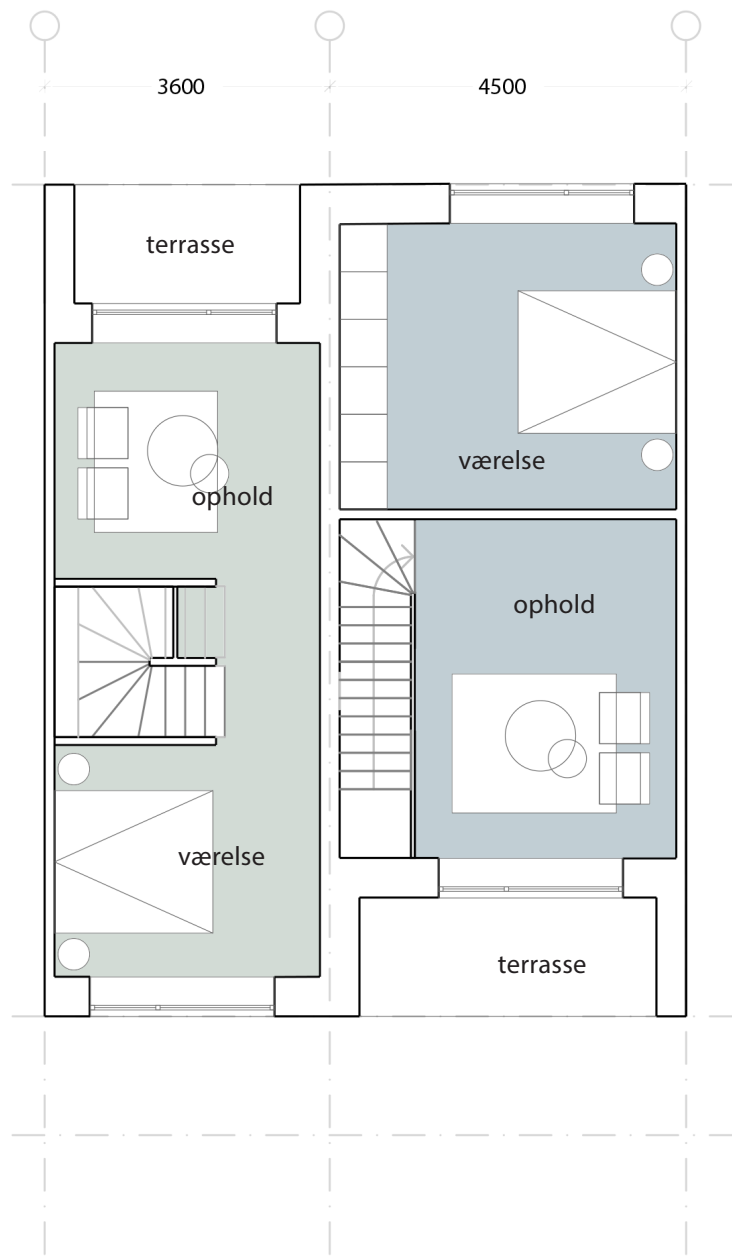
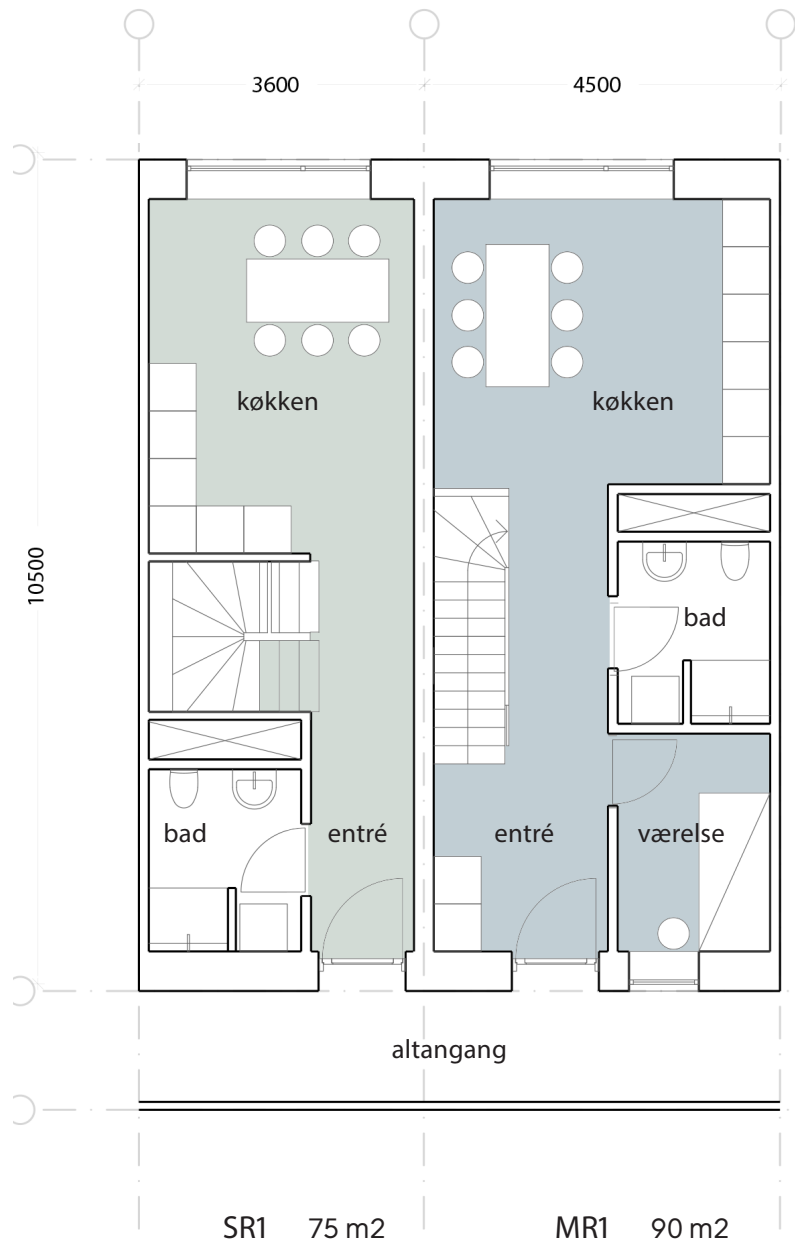
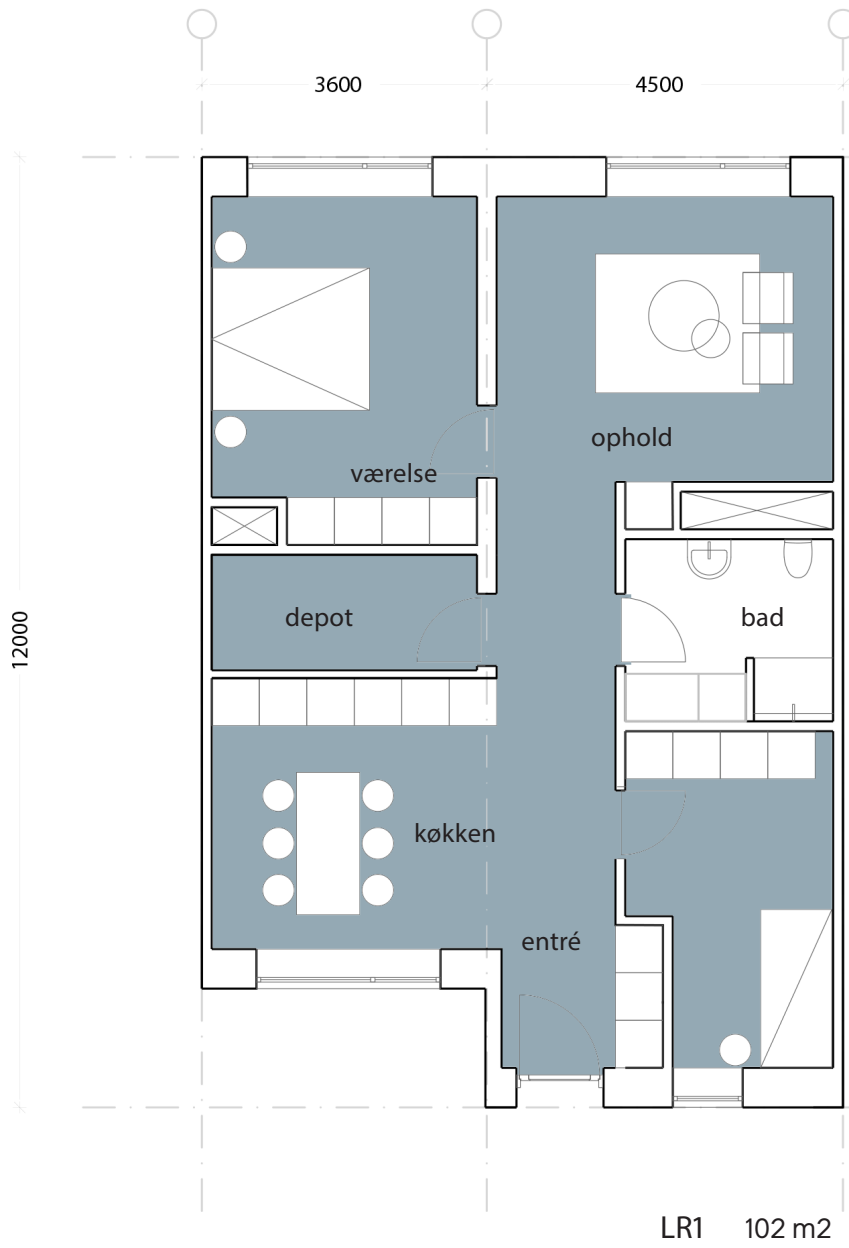
Areal: 11.000 m2



LEJLIGHEDSEKSEMPEL



EKSEMPEL RÆKKEHUSE



bolig	m2	stue	1.sal	2.sal	3.sal	4.sal	5.sal	antal	m2
s1 stue	62,5	2						2	125
s1	75		2	2				4	300
s2	68,5	2	2	2				6	411
s1_tag	71,5				2			2	143
s2_tag	58,5				1			1	58,5
s3_tag	77				1			1	77
s3	69	7						7	483
m1	90,5	2	2	2				6	543
m2 stue	81,5	2						2	163
m2	94		2	2				4	376
m2_tag	82,5				1			1	82,5
m5_tag	82				1			1	82
m_h1	92	1	1	1	1	1		5	460
m_h2	90		1	1	1	1	1	5	450
L1	110	1	1	1	1	1		5	550
L2	115		1	1	1	1	1	5	575
L3	90			1				1	90
L4	103	1			1			2	206
rækkehuse									
mr1	92	10						10	920
mr2	90		17	7				24	2160
str1	75		10	7				17	1275
lr1	102		7					7	714

small	40	34%		
medium	58	49%		
large	20	17%	118	10244
			butik	1070
gennemsnit	87m2			
			m2 i alt	11314

parkeringsnorm 1 1/2 per rækkehuse, 1 per opgangsbolig, parkeringsbehov i eksempel 138

