Schillerkvarteret

Nykøbing Falsters nye, grønne kvarter

Indholdsfortegnelse

Indledning	3
Nykøbing Falsters udvikling	4
Stedet	8
Schillerkvarteret	12
Hovedgreb	14
Samskabelse	16
Landskab	18
Åens potentiale	20
Idrættens potentiale	22
Identitet og materialitet	24
Udviklingsstrategi	28
Klimabevidsthed	30

Schillerkvarteret

– Det nye, grønne kvarter

Denne mappe indeholder en projektbeskrivelse, der illustrerer principperne for, hvordan Schillergrundene ved Sønder Kohave tænkes udviklet til et nyt, attraktivt boligområde i Nykøbing Falster.

Marts 2020

Grundejer: Allan H. Schmidt, Adm. direktør
ahs@schillers.dk

Bygherre: Boligselskabet Fjordparken
Anita Ulrik Sørensen, Direktør
ats@bs-fjordparken.dk

Boligkontoret Danmark
Erik Andreasen, Byggeøkonomichef/projektudvikler
eran@bdk.dk

Rådgiver: Birkelink ApS
Kristian Birkegaard, Konsulent/projektudvikler
kristian@birkelink.dk

KANT arkitekter A/S
Sebastian Soelberg, Partner | almene boliger
sms@kant.dk

»Et lokalt forankret og klimabevidst kvarter i pagt med naturen«

Tanker om Schillerkvarteret

Indledning

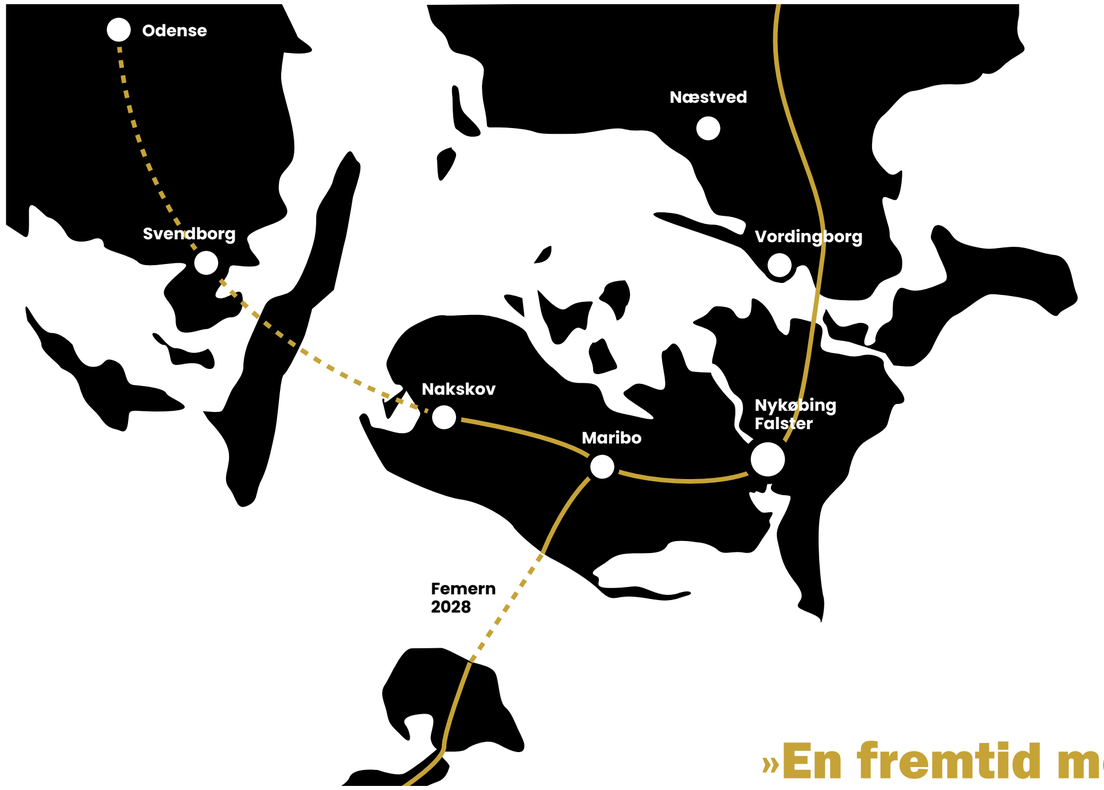
Schillerkvarteret vil fuldt udbygget blive et nyt hjem for ca. 1.000 personer. Dermed bidrager projektet markant til Nykøbing Falsters udvikling til Danmarks vigtigste by mod sydøst. De ca. 1.000 tilflyttere vil til den tid bo i omkring 300-400 moderne boliger i alle størrelser. De vil komme fra Nykøbing Falster, Lolland-Falster og hele Østdanmark. Det kan også være udenlandsdanskere, som vender hjem. Eller måske familier som følger med udenlandske medarbejdere på det største anlægsprojekt i danmarkshistorien – tunnelen under Femern Bælt.

Schillerkvarteret skal være et sted, hvor alle typer af familier og personer ønsker at bo. Hvor de fleste kan finde en bolig, der økonomisk matcher deres ønsker og muligheder. Placeringen er optimal med gåafstand til stationen, som får en helt anden betydning i året 2028, når Femern-Bælt-tunnelen åbner. En fremtid med under en time i tog til Hovedbanegården i København, og med ca. halvanden time til Hamborg. Og endnu kortere til universitetsbyen Lübeck. Helt tæt på de nye boliger vil man hurtigt finde frem til åen, spejderhytten og skoven. Mod øst får man en unik nabo med ZOO's mange spændende dyr. I cykelafstand kommer man hurtigt til uddannelser, butikker, fritidsliv og ikke mindst sundet.

Realiseringen af projektet vil ske i etaper. Den første etape planlægges som almene boliger. De efterfølgende ca. 300 boliger bygges i takt med, at der findes private investorer. Dialogen med interesserede investorer er allerede i gang. Derudover er der udpeget et areal til et såkaldt OPP-byggeri, som alternativ til boliger.

OPP står for offentligt-privat-partnerskab. Her kan det lokale erhvervsliv og den offentlige sektor gå sammen om et byggeri, der giver stor synergieffekt. Men indtil videre er det en mulighed i stedet for boliger, og det kræver, at alle er med. Hele projektet vil derfor løbende skulle udvikles over de næste ca. 5-10 år.

Med denne samlede første udviklingsplan i hånden, glæder vi os til nu at snakke med alle, der vil bidrage til at skabe Nykøbings Falsters nye kvarter - Schillerkvarteret.



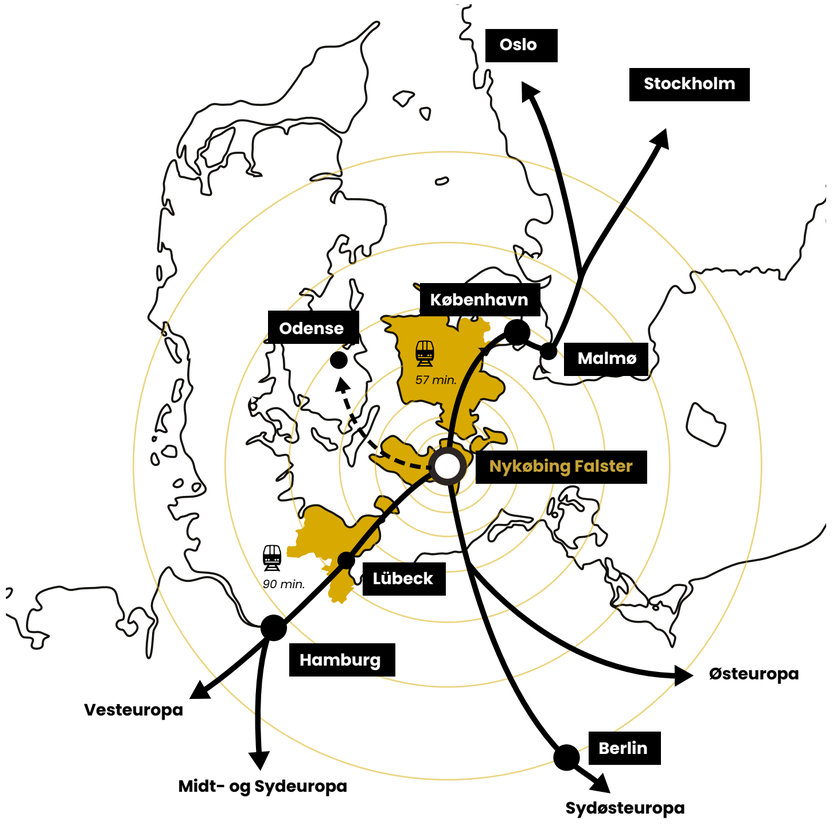
»En fremtid med under en time i tog til Hovedbanegården i København og med ca. halvanden time til Hamborg«

Nykøbing Falsters udvikling

Schillerkvarteret tager afsæt i de senere års planer for Østerbro og resten af byen. Gode projekter som fx "Fremtidens Forstader" under RealDania ligger som inspiration for denne nye udviklingsplan. Meget er sket de senere år, og der er endelig kommet gang i de store anlægsprojekter, som har været på tegnebrættet i mange år.

Schillerkvarteret tager derfor også afsæt i en ny optimisme, som er tydelig at mærke for alle, der besøger området. Nykøbing Falster er nu en hovedby, som udvikler sig ud fra egne visioner, egne fortællinger.

Schillerkvarteret har potentialet til at bidrage til et årti med fremgang for Lolland-Falster, hvor Nykøbing skal vise vejen i forhold til stor-skala byudvikling. Nye boliger vil spille en afgørende rolle for at skabe en kraftig rotation på boligmarkedet i hele byen, hvor fx pensionister kan få en bolig, der matcher deres behov. Til gengæld vil de ofte give plads til børnefamilier i de boliger, som de flytter fra. Det vil betyde meget – særligt for Østerbro.



Nykøbing Falsters centrale placering 2028

Tingsted Å
NFH - Elite håndboldklub
NFF - 1.division
Nykøbing F. Havn
Nordisk Film Biografer
Sønder Kohave
Tingsted Å
Schillerkvarteret
Ravnstrup Skov
Nykøbing F. Station
Nykøbing F. Teater
Centrum
5-10 min. gågang
Guldborgsund Zoo & Botanisk Have
Tingsted Å
Vesterskoven
IdrætsCampus
Østerbrokvarteret
Svømmecenter Falster
CELF
Østre Kirkegård
Golfklubben Storstrømmen
Guldborgsundcentret
Lergravens sejl- og fiskeriklub
Lindholm
Guldborgsund
Lindeskoven
Mulig badning

»Et unikt sted midt i byen, med skoven, åen og kulturen lige uden for din dør«

KANT arkitekter

Stedet

Schillergrunden består af flere ubebyggede udlæg til tidligere erhvervsarealer, hvor af en mindre del er anvendt til produktion. Schillergrundene tæt ved Søndre Kohave, tænkes udviklet til et boligområde med fokus på sammenhæng mellem områdets boliger, borgere, erhverv, kulturelle-, idræts- og offentlige institutioner understøttet af grønne korridorer og forbindelser.

Naturen og kulturen i baghaven - helt bogstaveligt
Med Sønder Kohave og Tingsted Å liggende lige uden for matrikelskel og kulturtilbud som både Kulturfabrikken for de unge og Botanisk og Zoologisk Have for de ældre og børnefamilierne er der allerede lagt op til et nærområde, der i den grad vil kunne skabe rekreative oplevelser for kommende beboere.

Områdets rekreative potentialer styrkes af dets forbindelsesled fra centrum og Nykøbings mange beboelsesområder til Lindeskoven og Guldborgsund. Stier og overgange skal binde Lindeskoven og vandet sammen med de resterende dele af Nykøbing. Overgange og friluftsfaciliteter skal gøre skoven og vandet tilgængeligt og inspirere og motivere til, at 'Nykøbing Falsters Grønne Hjørne' bliver brugt af Nykøbings borgere og foreninger til friluftsliv og rekreative oplevelser.

Fra grunden mod Sønder Kohave

Guldborgsund Zoo

Tingsted Å

Kulturfabrikken

Tingsted Å

Villakvarter

Stemningsbilleder fra omgivelserne

»Kvarteret indgår i en naturlig sammenhæng med byen og naturen«

KANT Arkitekter

Sønder Kohave

Tingsted Å løber videre i gennem byen

Tingsted Å

Nykøbing F. Station
ca. 100 m

Kulturfabrikken

Nationalt Brydecenter

Industrivej

FDF Nykøbing Falster
Spejderhytte

Skovbørnehaven
Skovtrolden

Projektområde

Gartnervej

Grønnegårdsvej

Åovej

Snedkervænget

Østre Allé

Guldborgsund Zoo
& Botanisk Have

Østerbro

Vesterskovvej

Østre Allé

Vesterskoven

IdrætsCampus

CELF

»Et bæredygtigt kvarter med bomuligheder for alle og hvor det lokale fællesskab trives«

Tanker om Schillerkvarteret

Schillerkvarteret

Et kvarter for alle

Helhedsplanen er at skabe en robust bebyggelse, der tager historiske dele af fortiden med sig, og bruger dem til at skabe en endnu mere attraktiv fremtid for stedet og de kommende beboere. Det bliver et særligt sted, der både skal udfordre og udvikle den måde, man bor på i Nykøbing Falster - i tæt kontakt til naturen og i et mulighedsfelt af fællesskaber.

Visionsplanen for Schillerkvarteret udvikles med fokus på:

Infrastruktur & samhørighed
At skabe en naturlig og oplevelsesrig forbindelse til den omkringliggende by og natur, således at kvarteret naturligt indgår i borgernes bevægelse gennem byen.

Blandet boformer
At skabe grundlag for en blandet, nytænkende og oplevelsesrig boligsammensætning.

Blandet bydel
Udover boliger vil projektområdet kunne indeholde mindre erhvervsdrivende, detailhandel samt eksempelvis undervisnings- eller plejefaciliteter - gerne realiseret som et OPP-projekt.

Naturen ind i byen
At bringe naturen ind i den nye bydel, særligt skoven, og samtidig aktivere Tingsted Å og de potentialer, den ibosidder som samlingspunkt ibyen.

1. Forbindelse til omgivelserne

2. Det grønne strøg

Hovedgreb

Det grønne hjørne er et naturligt led i udviklingsplanen for Nykøbing Falster. Fra sundet og dets blå herlighedsværdier mod syd munder den grønne profil ud på Schillergrunden som en kobling til skovlandskabet mod nord. Området bliver destinationen mellem byen, åen og skoven, men også en kobling på tværs af de kulturelle og institutionelle funktioner i omgivelserne.

Boligerne
Vi fordeler dem på 300-400 boliger i ca. 20 gårde, hver med 15-20 huse, hvor alle boligerne ligger omkring et fælles indre gårdrum. Dette er et fornuftigt antal af boliger, hvis naboskabet og fællesskabet skal trives og have gode kår. Det viser forskning fra bl.a. Jan Gehl.

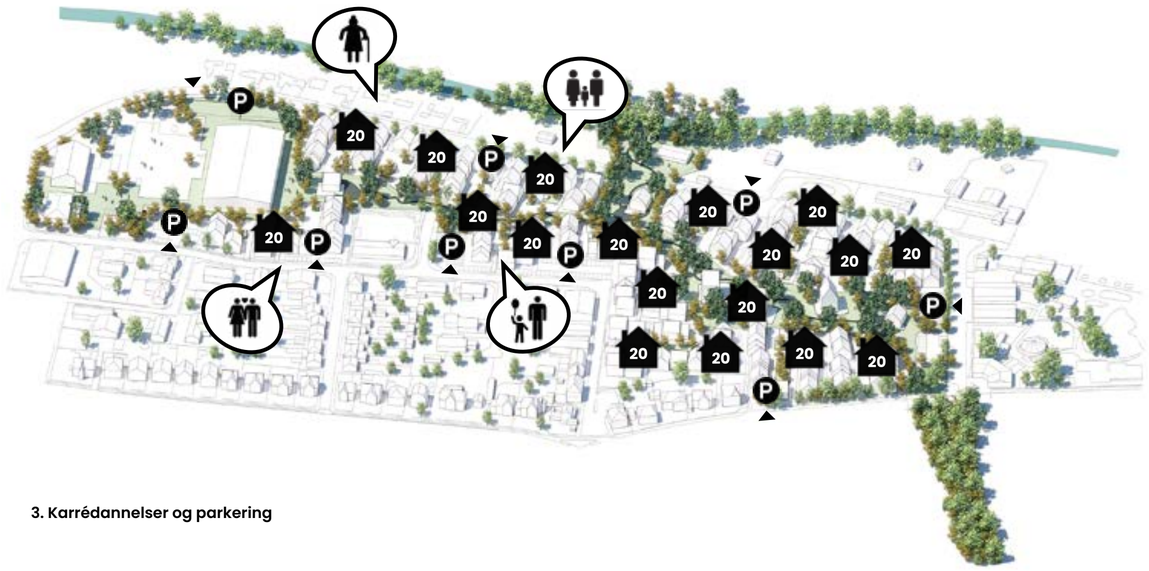
Bebyggelserne opføres i 1-3 etager med 1-4 værelseslejligheder/rækkehuse.

Gårdhaver
Centralt i hver bebyggelse etableres der et fælles gård- og haverum, der udlægges til de kommende beboere, hvor et væksthus bliver deres fælles omdrejningspunkt.

Det grønne strøg
Udover at skabe gode fællesskaber i bebyggelsen fokuseres der også på fællesskabet med resten af kvarteret. Gårdmiljøerne placeres med åbning ud mod det store, grønne fællesområde, som forener kvarteret. I det grønne, bølgende strøg er der rig mulighed for beboerinitiativer som fx. bistader eller lignende.

Vi foreslår, at fællesrum etableres som mulighedsrum i stueplan af træhusene, som kan danne ramme om arrangementer og værksteder midt i vildnisset. Særligt for ældre og børnefamilier er der allerede lagt op til et nærområde, der i den grad vil kunne skabe rekreative oplevelser for de kommende beboere.

Infrastruktur
Aktive stisystemer forbinder bebyggelsen med omverdenen, og inviterer indenfor. Parkering afvikles som parkeringslommer mod de omkringliggende bebyggelser.



3. Karrédannelser og parkering

Samskabelse
Lokale synergier

Schillerkvarterets lokale forankring er essentiel for hjemfølelsen for de kommende beboere. En nænson indpasning sikrer muligheden for samskabelse med de eksisterende funktioner.

1. Schillerkvarteret & Kulturfabrikken
Kulturfabrikken er kvarterets nærmeste kulturtilbud, hvor en direkte synergi kan finde sted fra første fase.

2. Schillerkvarteret & Naturcenteret
Åbningen mod skoven, spejderhytten og åen/klimasøen kan danne ramme for et naturcenter, hvor læren omkring livet i naturen og klimabevidstheden er i fokus.

3. Schillerkvarteret & OPP projekt
Som et alternativ til boliger vil Schillerkvarteret kunne indeholde et byggeri med både offentlige og private lejere. Mulighederne undersøges.

4. Schillerkvarteret & ZOO´en
Guldborgsund Zoo & botaniske have tilbyder en særlig videndeling, og med en pladsdannelse, som åbner sig overfor hovedindgangen samt Vesterskoven, opstår et særligt omdrejningspunkt i byen.

5. Schillerkvarteret & idrætten
Schillerkvarterets grønne stræg bliver en naturlig del af byens grønne åre, som kan bruges til bevægelse, og som en sikker stiforbindelse mellem byens idrætsfaciliteter, herunder skovene, sportshallerne og stadionet.

Tingsted Å
Forbindelse til byen og sundet

NORD

Sønder Kohave

Mulig klimasø

Tingsted Å

2

Industrivej

1

Kulturfabrikken

FDF Nykøbing Falster
Spejderhytte

Skovbørnehaven
Skovtrolden

Smedevænget

Gartnervej

Det grønne stræg

3

Træhusene

Østre Allé

Snedkervænget

Gartnervej

Østerbro

ZOO

Tigerpladsen

4

Østre Allé

IdrætsCampus

Vesterskovvej

Vesterskov

5

Helhedsplan 1:1000

Inspirationsbilleder - fælles natur

Landskab

Naturfællesskab

Det grønne træk er stedets oplevelsesrum, hvor by og skov mødes. Det er en fortsættelse af "Det vilde strøg", men er inspireret af skovens lunde, lysninger og forskelligartede træer.

Hovedgrebet kobler Vesterskoven med Sønder Kohave i et bølgende forløb. Som et led i denne skabes der også en naturlig forbindelse til Kulturfabrikken, som fuldender hele Schillerkvarterets udstrækning.

Overordnet set er der to slags landskaber i bebyggelsen:

Det plejede landskab
Det kommer til udtryk i de private haver og semiprivate gårdmiljøer. Haverne består primært af mindre hække, plantebede og græsplæner, hvor gårdhaverne primært etableres med en flisebelægning, der sikrer tilgængelighed og mulighed for kridtlege. Inden for de belagte områder anlægges afgrænsede, grønne felter med blandt andet gårdens væksthus.

Det grønne strøg
Det grønne strøg er kvarterets sammenbindende ryggrad, hvor i træhusene står og byder sig til med mindre værksteder i stueplan, placeret i direkte relation med det mere utæmmede landskab.

I det grønne strøg løber et lille vandløb med regnvandsbede.. Løbet og regnvandsbedene kan bruges til klimatilpasning og understøtter udviklingen af biodiversiteten på stedet.

I relation til Guldborgsund Zoo etableres en plads som markerer en af de primære ankomstveje til området.

Situationsplan 1:500

Inspirationsbilleder

Åens potentiale

Natur, kultur og klimatilpasning

Der har været fokus på det iboende potentiale Tingsted Å besidder, som den snor sig gennem byen. Et potentiale man i byer som Odense og Aarhus har set udnyttet til rekreative opholdsområder, der samtidig også er indarbejdet som en del af den klimasikring, der er en naturlig udvikling i vores moderne byer i forhold til nedbør.

Guldborgsund Kommune har allerede arbejdet med at bruge søen som klimasikring med planlægningen af en klimasø nordvest for projektområdet - ved Bangsbroskoven. Her er visionen, at den udover at fungere som klimasikring, også skal fungere til oplagring af overskydende vand ved fx. skybrud og lignende, og derved sikre, at åen ikke går over sine bredder. Samtidig øges herlighedsværdien, floraen og faunaarterne i og omkring søen. Søen forventes at være udgravet i oktober 2019 og vil være omkring 2,5 ha.

Men ud over klimasikring har åen også et rekreativt potentiale. I byen handler det meget om at aktivere kanten langs åen, mens det omkring projektområdet kunne handle mere om at skabe forbindelser på tværs af den, og særlige opholdsområder i og omkring den.

Derudover vil det være nærliggende også at øge dens kapacitet enkelte steder, således at renset regnvand fra bebyggelsen også kan ledes ud i den ved større regnskyl.

Vi skildrer imellem åens potentiale som NaturÅ og som KulturÅ, hvor forskellige aktiviteter kan udfoldes.

NaturÅen, hvor aktiviteter som kano- og kajaksejlads er ideelt, samt læringsformål for områdets spejdere og folkeskoleelever.

KulturÅen, hvor åen gennem byen kan anvendes til uformelle ophold, klimasikring samt bidrage til en yderligere aktivering og udvikling af bylivet – fx. med udeservering som ved Aarhus Å.

Situationsplan 1:500

Inspirationsbilleder

Idrættens potentiale

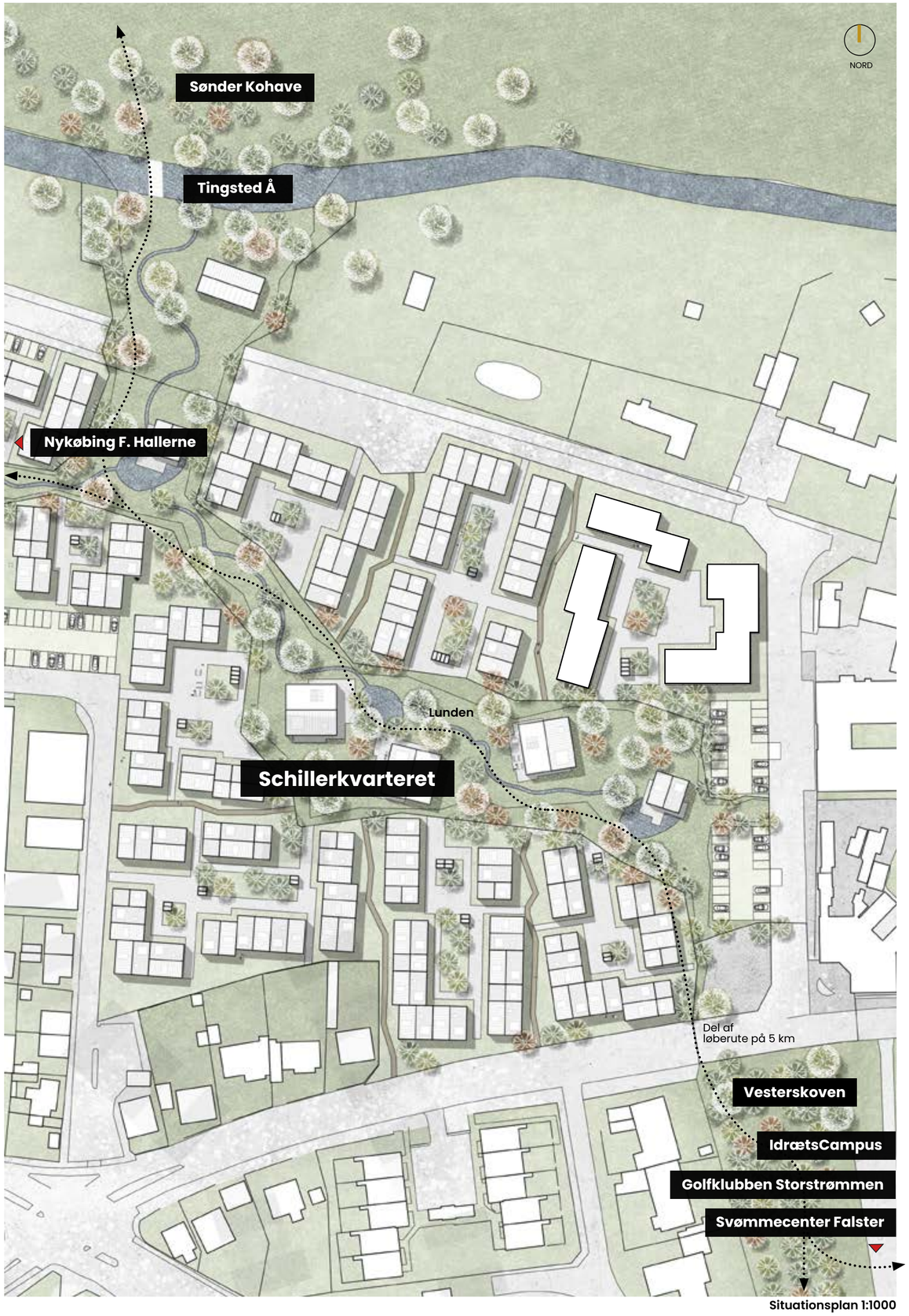
Bevægelse og interaktion

Projektet indgår i en række udviklingsprojekter i nærområdet. IdrætsCampus ved Nykøbing FC har været i gang siden 2014, og er i fuld gang med at blive udviklet.

Idéen med IdrætsCampus er at skabe et nyt, fælles foreningsanlæg attraktivt placeret i Nykøbing Falster, med ideelle rammer for bevægelse, og for alle generationer i hverdagen.

Campus vil lægge sig op af Vesterskoven, der vil fungere som en bufferzone til de omkringliggende villakvarterer. Men vi tænker, at det grønne bælte har et endnu større potentiale til både at bringe skov og bevægelse i større samhørighed på stedet.

Fx. i form af en løbebane som forløber tværs igennem det bugtende landskab i Schillerkvarteret, videre ud i Sønder Kohave og rundt om Campus og fuldender loopet i Vesterskoven.



Situationsplan 1:1000

Identitet og materialitet

Schillerkvarteret

Identiteten henter sin inspiration fra klassiske saddeltagshuse og de mange murermestervillaer, hvor tagetagen udnyttes til bolig. Bygningskroppene forskyder sig lejlighedsvist og sikrer private havemiljøer i en bebyggelsesstruktur, der ellers muliggør fællesskaber.

Der arbejdes med tegl på facader og tage ved de åbne karrédannelser, hvor vi kalder husene for **Teglhusene**. Husene i det grønne træk kalder vi **Træhusene**. De har med deres lodrette træbeklædning en direkte reference til den omkringliggende skov og vildnisset.

Vejledende illustration, view fra det grønne strøg

Eksempler på materialesammensætning

Kvalitet & materialevalg

Gode materialer giver en god, sanselig oplevelse på stedet, og øger oplevelsesværdien ved området, samtidig med at det sender et signal til omverdenen om, at det her er et dejligt sted at bo.

Vi har haft fokus på et forholdsvist enkelt facademotiv, der er harmonisk og vil opleves godt på både nært hold i kantzonen, men også på afstand som man ankommer til Nykøbing Falsters nye grønne kvarter. Vi mener, at med en placering i et eksisterende boligområde, er det vigtigt at skabe en bebyggelse, der fremstår velkomponeret uden at være for ekspressiv, og klassisk uden at være prangende.

I valg af materialer har vi fokuseret på at anvende enkle, men robuste materialer med lavt vedligehold og med høj patineringsgrad. Dette giver også god mening totaløkonomisk, og sikrer en attraktiv bebyggelse nu og i fremtiden – både indvendigt og udvendigt.

Vi arbejder primært med en lys/rød tegl på facaderne og tagene. Teglen er et naturligt, langtidsholdbart og gedigent byggemateriale, og som samtidig har ekstremt gode egenskaber i forhold til vejr, vind og brand.

Træhusene er tænkt som Superwood eller Thermowood, som er træ med et ekstremt lavt vedligehold. Træet er blevet behandlet, så dets organiske dele er fjernet, og det er derfor særdeles modstandsdygtigt mod råd og svampe. Det placeres, så det let kan vedligeholdes/vaskes fra terræn.

Træhusene kan også etableres med pladebeklædning med påmonterede lodrette trælister, fordelt med 10-15 cm imellem hver liste. Dette vil tilføje husene en god dybdevirkning, og refererer samtidig til den omkringliggende skov med deres materialitet.

Vinduer foreslås som træ/alu evt suppleret med integrerede, udvendige rammer på udvalgte steder.

Udearealerne tænkes enkle og driftssikre med flisebelægning og træer ved teglhusene, og med en levende og selvgroet vild natur i det grønne træk. Fællesområderne tilgodeser socialt samvær i forskellige skalaer, og fungerer ligeledes som LAR håndtering.

For hvert fælles gårdmiljø imellem teglhusene, indtænkes et væksthus, som agerer omdrejningspunkt for hvert gårdmiljø.

Vejledende illustration

»...naboer og andre vigtige interessenter inviteres med til at skabe det nye kvarter«

Udviklingsstrategi

Når byer udvikles sker der en naturlig relokalisering af de industrier, der tidligere lå i periferien af byen. De første etaper vil udspringe i nær forbindelse til de kulturelle muligheder og i naturlig forlængelse af villakvarteret fra syd. Herfra udvikles kvarteret mod øst i takt med relokaliseringen af specialindustrien.

Schillerkvarteret huser i dag en virksomhed med ca. 10 ansatte og mange år bag sig. Virksomheden går godt, men er placeret i et centralt byområde, der er mere oplagt til boliger og andre funktioner. Derfor har ejer Allan H. Schmidt i samarbejde med Guldborgsund Kommune igangsat en proces, hvor et nyt kvarter kan udvikles de kommende år.

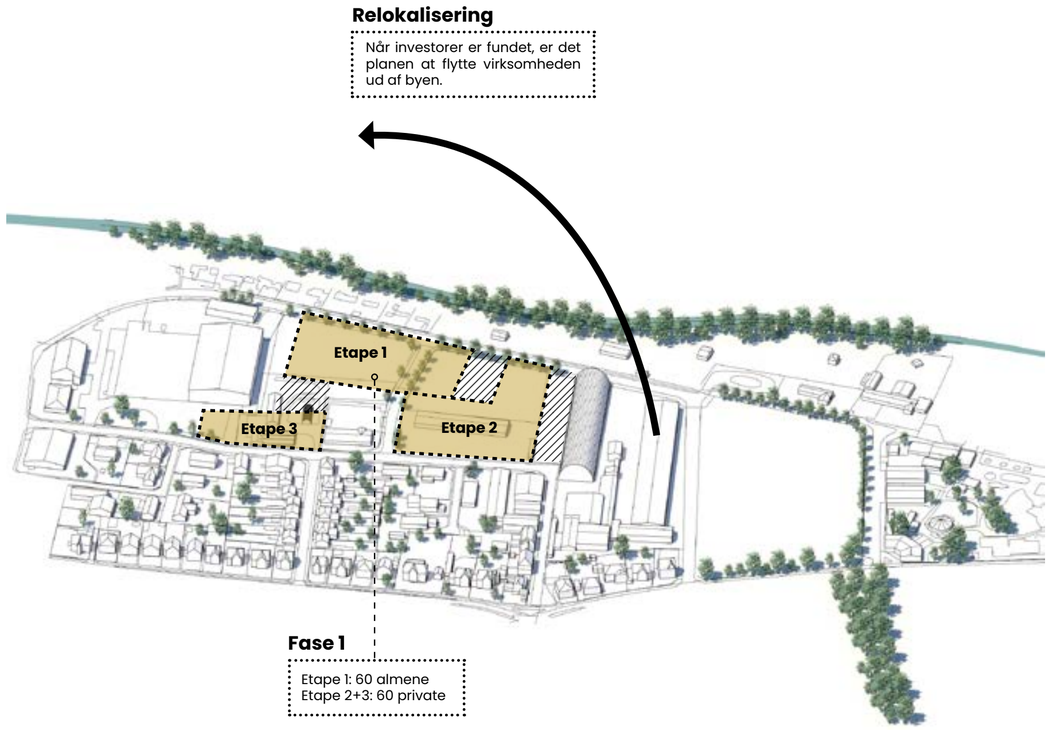
Virksomheden vil fortsætte sin produktion så længe, det giver mening, mens projektet bliver udviklet og aftalt helt på plads. En række store spørgsmål vil i de kommende måneder og år skulle finde svar. Derefter vil virksomheden formentlig skulle planlægge at flytte til et af de nye erhvervsområder uden for centrum.

Hvor hurtigt det vil kunne ske, er ikke til at sige nu. Det afhænger fx af, om én eller flere investorer er villige til at gå med i projektet helt fra starten.

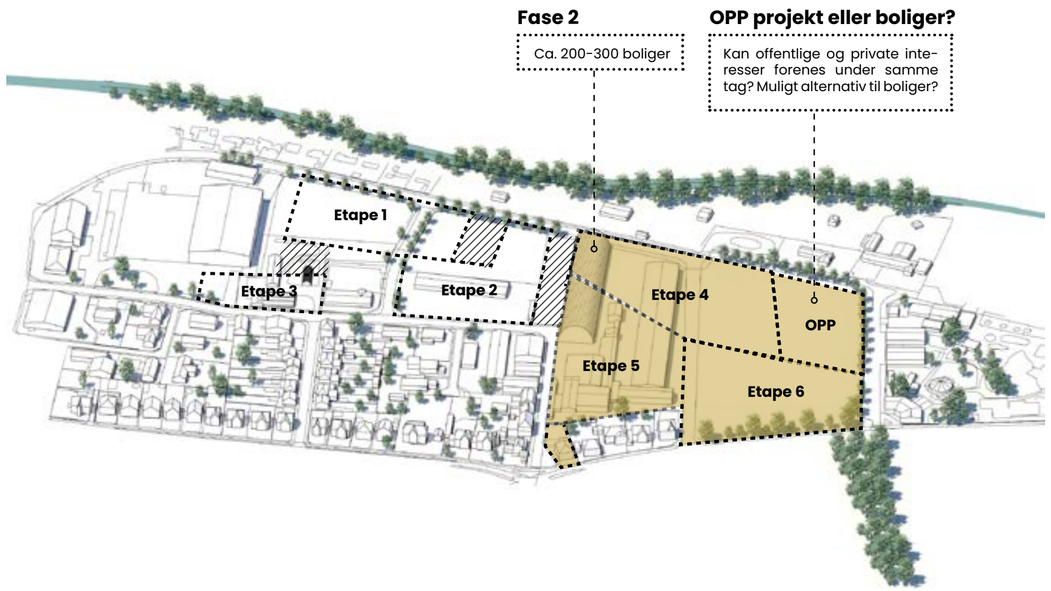
På baggrund af denne udviklingsplan kan en lokalplanproces dog igangsættes, hvor naboer og andre vigtige interessenter inviteres med til at skabe det nye kvarter.

Indenfor et par år vil byggeriet af de første etaper mod vest efter planen være undervejs. På det tidspunkt vil det være afklaret om investorerne tror på projektets fulde potentiale.

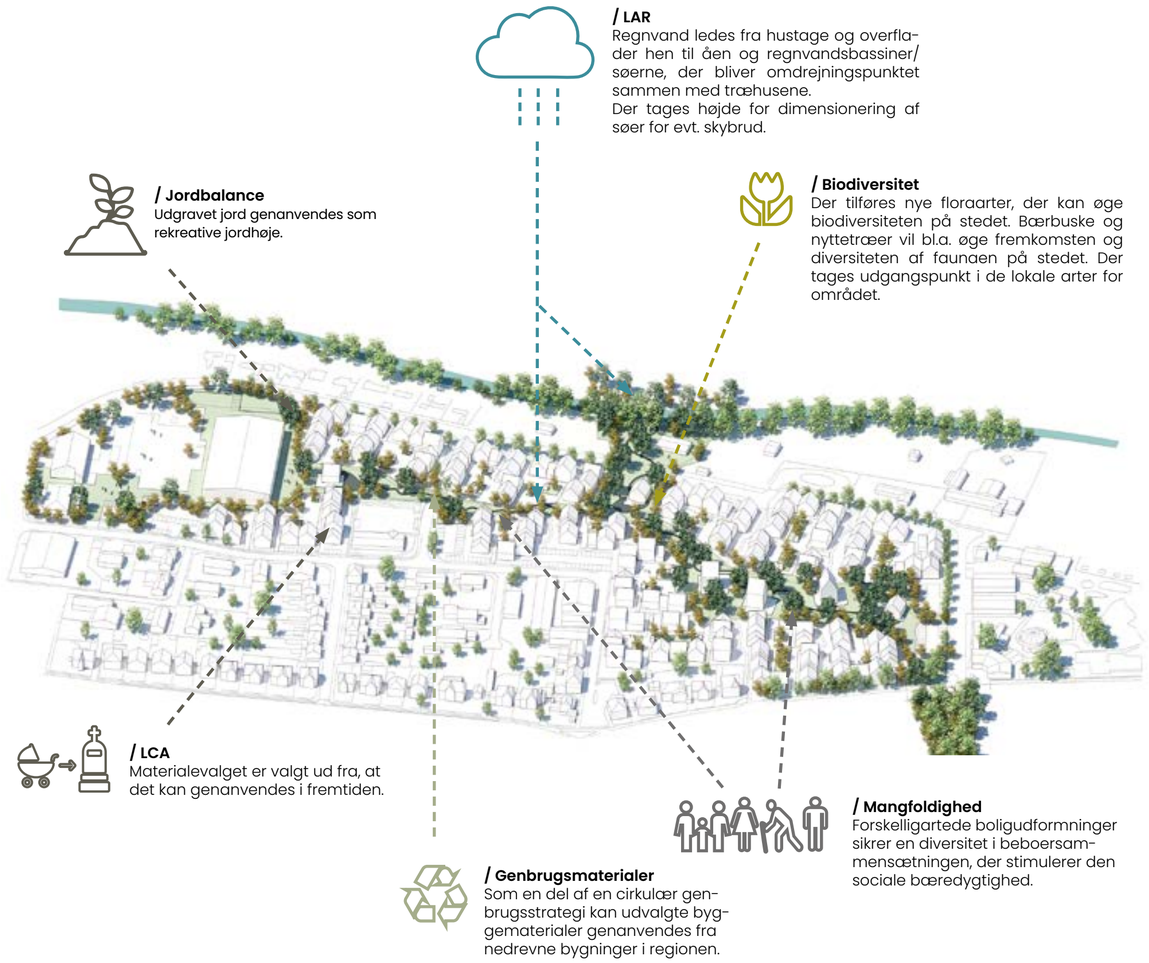
Hvis virksomhedens bygninger og funktion – mod forventning - skal fortsætte i flere år, vil der kunne planlægges midlertidig afskærmning af virksomhedens lagerhal, der ellers vil kunne ses fra de første nye boliger. Derudover kan det komme på tale med andre midlertidige anvendelser af lagerhallen til rekreative formål. Så hallen bliver til et lokalt aktiv, mens de sidste etaper udvikles færdigt.



Fase 1 - Procesdiagram



Fase 2 - Procesdiagram



Bæredygtighedskoncept

Klimabevidsthed

Bæredygtighed handler ikke kun om energibesparelser, men også om udvikling, samarbejde, adfærd, levevis, klimatilpasning, vand, genbrug etc. Det gælder om at tænke holistisk og indarbejde de tiltag, der giver bedst mulig mening for bebyggelsen.

Bæredygtighedsstrategien i bebyggelsesplanen er en helhedsorienteret tilgang, der tager afsat i DGNB -kvaliteter og -kriterier, og som aktivt balancerer værdien af delaspekterne for at opnå størst mulig helhedsorienteret værdi for bebyggelsen. For at skabe mest muligt fokus og værdi har vi her udvalgt nogle hovedområder i vores bæredygtighedsstrategi, som vi har ekstra fokus på.

Regnvandshåndtering: Med klimaforandringerne stilles stadig større krav til nødvendigheden for udviklingen af en klimatilpasset arkitektur, herunder særligt håndteringen af de øgede regnmængder. I projektet bruger vi vores grønne områder aktivt til regnvandsforsinkelse og regnvandsopbevaring i perioder med større skybrud. Arealerne indgår som en del af de rekreative arealer, hvor vandets tilstedeværelse skaber ny brugsværdi for arealerne.

Artsmangfoldighed: De grønne landskabsrum indgår også i en strategi for at øge biodiversiteten på stedet og tiltrække nye plante- og dyrearter.

Mangfoldighed: Med et varieret boligudbud har vi skabt god grobund for at styrke den sociale bæredygtighed ved at tiltrække en større diversitet i de kommende beboere. Det fremmer mangfoldigheden og den sociale bæredygtighed fremadrettet.

Levetidsomkostninger (LCC): Ved at arbejde i gode materialer med lav eller ingen vedligehold, samt med boliger der ret enkelt kan omdannes til tilgængelighedsboliger, øger vi den økonomiske bæredygtighed i projektet. Det skaber ikke bare en attraktiv bebyggelse over tid, men sikrer også, at boligerne altid kan tilpasses ændrede målgrupper.

Jordbalance: I arbejdet med at etablere tilgængelighed på området genbruges overskudsjorden på grunden. Målet er at skabe balance mellem den jordmængde, der udtages i forbindelse med nybyggeriet, og den jordmængde der benyttes til opbygning af det tilpassede, nærliggende terræn. Mulig uforurenet jord ønskes genanvendt på grunden i det omfang, det er muligt.

Vejledende illustration, view fra det grønne strøg

Schillerkvarteret

Nykøbing Falsters nye, grønne kvarter