

Masterplan for byomdannelse ved Skive Å



Februar 2013

*Masterplanen er udarbejdet af sbs rådgivning a/s i samarbejde med
Skive Kommune, Teknisk Forvaltning*

Arbejdsgruppe:
Jørgen Christensen, Skive Kommune
Camilla Bang, Skive Kommune
Uffe Gross, Skive Kommune
Sille Linnet, Skive Kommune
Sanne Laugesen, Skive Kommune
Palle Egeberg Andersen, sbs rådgivning
Lars Clement, sbs rådgivning
Elin Bendixen, sbs rådgivning

Indledning	04
Eksisterende forhold	04
Hovedidé	04
Inspiration	05
Hovedforslag	06
To overordnede akser	08
Bebyggelses- og byrumstyper	09
Tre centrale steder	10
• Ankomsten	
• Krydsfeltet	
• Det centrale byrum	
Diagrammer	12
• Bebyggelsesstruktur	
• Trafikstruktur	
• Grønne træk	
Den bæredygtige bydel	16
Bebyggelsesudsnit	18
• Illustrationsplan 1:500	
• Perspektiv	
• Snit og parkering	
Gennemførelse	22
Kommunale tiltag	23
Alternativ med lokalcenter	24



Indledning

Masterplan for byomdannelse ved Skive Å skal ses som byrådets langsigtede bud på en omdannelse og revitalisering af et af Skives centrale byområder. Masterplanen er udarbejdet som en opfølgning på Forslag til byudvikling langs Skive Å fra 2006, som er indarbejdet i Kommuneplan 2009-2021.

Trods gode intentioner må det konstateres, at det er gået trægt med at få igangsat den planlagte byudvikling i områderne omkring Skive Å, som skitseret i byudviklingsplanen fra 2006. Efter lukningen af Danish Crown's slagteri i Skive, var det oplagt at tage slagterigrunden med i overvejelserne om byomdannelse, og se de to tilstødende områder i en sammenhæng.

På baggrund af et konkret ønske herom, udsendte byrådet i 2011 et forslag til kommuneplantillæg for slagterigrunden, hvori der åbnes mulighed for etablering af et bydelscenter. Det forventes, at Byrådet vedtager Kommuneplantillægget med lokalcenter i begyndelsen af 2013.

Masterplanen lægger i stedet op til at der i det samlede område over en årrække skabes et attraktivt boligområde, med mulighed for visse typer af erhverv og detailhandel, med en særlig beliggenhed centralt i byen og med åen som et samlende, rekreativt element.

I Masterplanen gives et konkret bud på hvordan området kan disponeres, samt en masse inspiration til hvordan der kan bygges og skabes forbindelser, mødesteder og attraktive grønne områder. Emner som bæredygtighed, miljø og trafikforhold er også belyst. I den videre proces tænkes Masterplanen indarbejdet i Kommuneplan 2013-2025 og udmøntet i en eller flere lokalplaner før en etapevis realisering kan finde sted.



Slagterigrunden set fra nordøst

EKSISTERENDE FORHOLD

Masterplanen omfatter området mellem Østerbro/Viborgvej, Færøvej, jernbanen og Sdr. Boulevard – også ofte omtalt som å-området og slagterigrunden. Arealet er på ca. 25 ha, hvilket stort set svarer til Skive gl. bykernes udstrækning. Placeringen er central ved to af byens hovedfærdselsårer, grænsende op til det primære vejkrøds Østerbro og Sdr. Boulevard/Ågade. Området gennemskæres af Skive Å, som i dag ikke nyder den store opmærksomhed i bybilledet.

Vest for åen præges området af flere forskelligartede erhvervsbygninger, hvor flere funktioner er udflyttet og erstattet af fx butikker og fitness center, mens andre er ubenyttede. Her ligger også bl.a. Hotel Gl. Skivehus, dagligvarebutikken Lidl, fjernvarmeværket og et større rangerareal i forbindelse med jernbanen. Øst for åen har området en mere blandet karakter med flere boliger, dels som etagebyggeri mod Østerbro, dels som ældre enfamiliehuse mod Brårupgade. Der er også enkelte erhvervsvirksomheder, bl.a. C.P. Colding, og store åbne arealer mod åen. Det gl. Elværk ligger centralt i området. Den østligste del af området udgøres af slagterigrunden, som domineres af de fraflyttede slagteribygninger med dertil hørende store parkeringsarealer. Området indeholder også enkelte mindre boliger mod Brårupgade og et par større butiksejendomme orienteret mod Viborgvej.

Manglende sammenhæng og oplevelsesmæssige kvaliteter, overskudsarealer uden egentlig funktion og flere nedslidte bygninger og arealer karakteriserer de nuværende forhold i det samlede område, og gør det til et oplagt emne for en kommende byomdannelse, som vist i denne Masterplan.



Skive Å med eksisterende punkthuse

HOVEDIDÉ

Vi ønsker med Masterplanen at skabe et nyt moderne, bæredygtigt og varieret bykvarter i Skive med dets egen identitet og kvaliteter. Alle elementer i bydelen skal have et højt ambitionsniveau og være eksponent for Energiby Skive.

Over de næste 20 år er det ambitionen, at op imod 800-1000 nye boliger, samt erhvervs-, kontor og handelsfaciliteter vil placere sig i området, og medvirke til at skabe et nyt attraktivt bymiljø.

Skive Å, der i dag ligger på "bagsiden" af byen, skal være det nye sammenbindende rekreative træk i byen, og er udgangspunktet for planens opbygning.

Planen er bygget op omkring 2 overordnede rekreative "akser" (se side 8). En øst-vestgående og en nord-syd gående – en urban grøn akse og en landskabelig grøn akse. Den urbane grønne akse forløber fra Sdr. Boulevard ved Marius Jensens Vej til Færøvej og krydser den landskabelige akse, der udgøres af Skive Å og de grønne zoner langs med. Som supplement hertil er opbygget en gade- og byrumsstruktur der udpeger et antal byggeområder med forskellige karakterer og funktioner, der giver et varieret bolig- og byliv. De forskellige byggemuligheder og grønne områder lægger op til varierede byggerier med indpasning af energioptimerende tiltag, regnvandshåndtering, aktivitetsmuligheder og sociale mødesteder.

Bydelens overordnede træk vil være et stærkt tilskud til Skive by generelt, og bebyggelserne vil være attraktive lokale boligenklaver for de fremtidige beboere og brugere.



Brårupgade hvor nedlagt jernbanespor krydser ved Viborgvej

INSPIRATION

I forbindelse med udarbejdelsen af Masterplanen er der søgt inspiration i forskellige eksisterende bebyggelser. Resultatet er, at der ønskes en høj grad af variation i bebyggelsesformer, højder, materialevalg og at såvel urbane byrum som landskabelige kvaliteter indarbejdes i planen. Bydelen skal indeholde en blanding af funktioner, der sikrer et attraktivt og mangfoldigt byliv der understøttes af en blandet beboersammensætning. Der skal derfor åbnes mulighed for, at opføre forskellige typer af boliger med forskellige ejerforhold. Butikker, institutioner og erhverv kan indpasses i sammenhæng med boliger mange steder i planen, men de primære bylivsskabende funktioner søges samlet omkring den urbane grønne akse.



Brede grønne fælles friarealer



Gårdhaver



Byvillaer



Stræder



Bymæssig bearbejdning af kanaler



Landskabelig åbrink



Broer



Nyt byområde i Helsinki



Åen som rekreativt element



BO01 Malmø - et nyt blandet byområde



Luftfoto af eksisterende forhold for Masterplan-arealet

Mål 1:2500



Illustration af en fuldt udbygget Masterplan med overvejende boliger på Slagterigrunden

Mål 1:2500

To overordnede akser

De overordnede og strukturerende elementer i planen udgøres af to rekreative akser – en landskabelig grøn, nord-syd gående og en urban grøn øst-vest gående.

Den landskabelige grønne akse

Skive Å og arealerne langs med, tænkes som en landskabelig videreførelse af karakteren i å-dalen syd for jernbanen. Naturpræget bevares på åbrinkerne, og stierne langs med åen rammes ind af en zone med højt græs frem til de møder den tværgående akse som markeres af to nye broer over åen. Her, i det vigtige "Krydsfeltet", bearbejdes brinken med opholdstrin og flader i tæt kontakt til vandet, og de grønne arealer har klippet græs og dermed en mere urban karakter.

Fra de to nord-syd gående å-stier skifter naturkarakteren fra brinkerne til klippet græs i grønningerne mellem boligerne. Kontakten til og oplevelsen af vandet er en stor kvalitet og adgangen til vandet gøres let og spændende. F.eks. anlægges træbroer placeret tæt på vandoverfladen i forbindelse med et nyt stort vådområde i den sydlige del af området. Grusstierne på de to sider er bundet sammen på tværs af åen med to nye broer, og giver mange muligheder for gå- og ikke mindst løbeture. Aktivitet og bevægelse er et bærende træk, og undervejs langs stierne opstilles forskellige motions- og legeredskaber til fremme af den generelle sundhed for borgerne. Denne akse forbinder bykernen med naturen gennem det nye bykvarter.

Den urbane grønne akse

Den øst-vestgående akse begynder ved Sdr. Boulevard, og danner dermed "Ankomsten" til den nye bydel. Aksen har et mere artificielt og urbant udtryk, hvor det grønne består af trærækker, små kunstige græsklædte bakker og forsænkninger, vandet forløber i kanaler og bassiner langs belagte og belyste stier og pladsdannelser. Omkring det gl. Elværk og "Det centrale byrum" snævrer aksen ind, inden den igen udvider sig i en stor grønning, som udgør det samlende element i en storkarré. Langs denne akse placeres en række udadvendte funktioner i form af caféer, butikker og kulturelle tilbud. Dette vil sammen med lege- og opholdsmuligheder i tilknytning til regnvandskanalen og på de tilgrænsende grønne parkområder, skabe byliv og aktivitet. Denne akse skaber en ny sammenhæng mellem bykernen og det nye bykvarter – og peger samtidig videre mod fremtidige byudviklingsmuligheder på længere sigt øst for Færøvej.

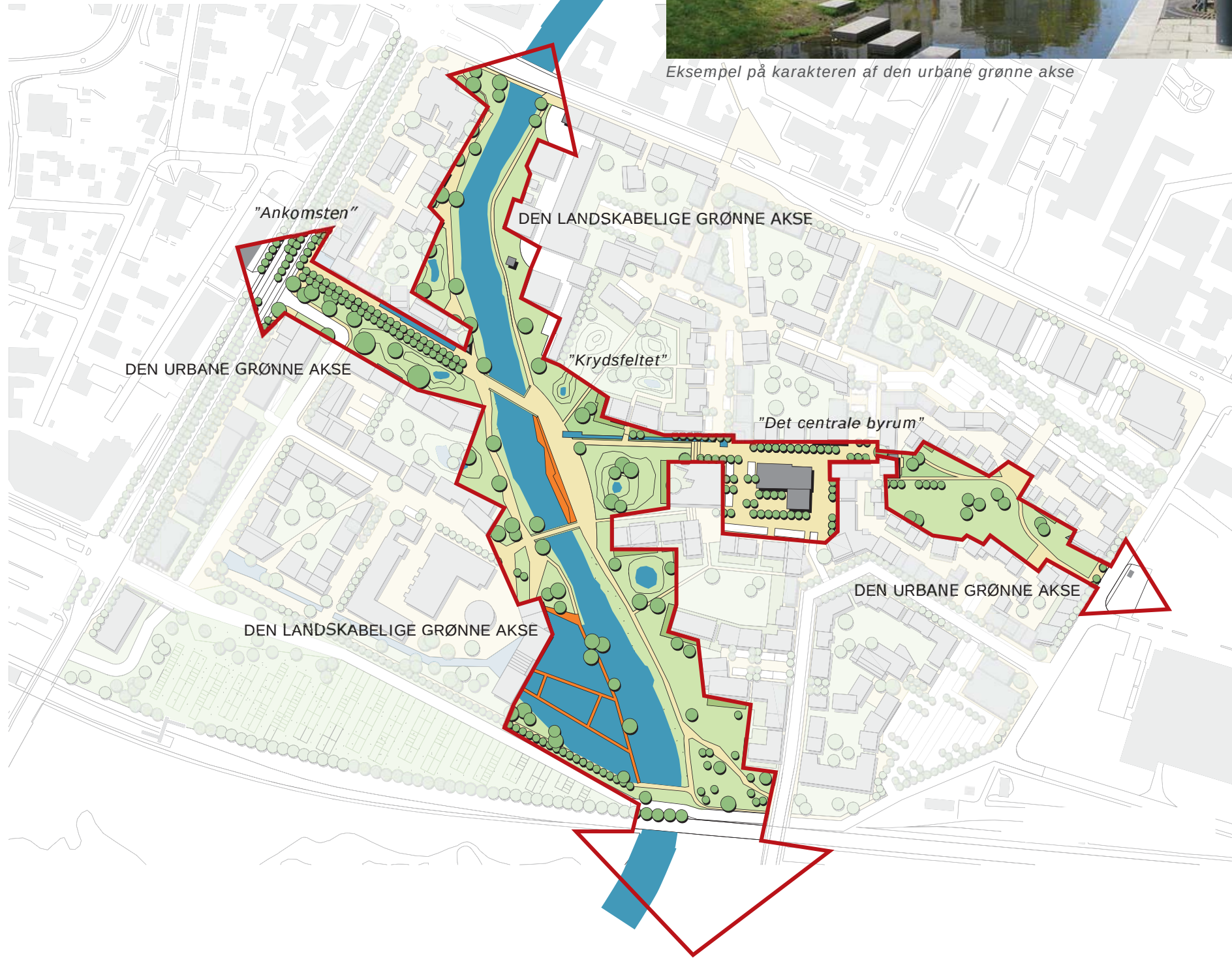
På modstående side er planens forskellige typer af bebyggelses- og byrumstyper beskrevet. Efterfølgende, under overskriften "Tre centrale steder", er "Ankomsten", "Krydsfeltet" og "Det centrale byrum" beskrevet.



Foto fra den eksisterende kanal i den sydlige del af området, som viser den ønskede karakter af den landskabelige grønne akse.



Eksempel på karakteren af den urbane grønne akse



A DET LUKKEDE GÅRDRUM



Det lukkede gårdrum anvendes på steder i planen, hvor der ikke er åbenlyse udsigtsmæssige kvaliteter eller landskabelige sammenhænge, f.eks. som der er for bebyggelser langs åen. Gårdrummet kan udformes som et større fælles gårdareal med plads til leg og ophold.

B U-FORMET BEBYGGELSE MED GRØNNE KILER



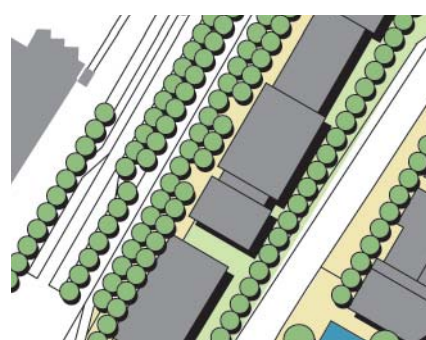
U-formede bebyggelser anvendes hvor der ønskes sammenhæng mellem de mere private bolignære arealer og de overordnede grønne træk, som f.eks. åen, således at der opstår optimale udsigtsmæssige forhold. Tættest på boligerne kan der indrettes mindre haver og terrasser, mens den store grønning har mere offentlig karakter.

C GADER OG PLADSER



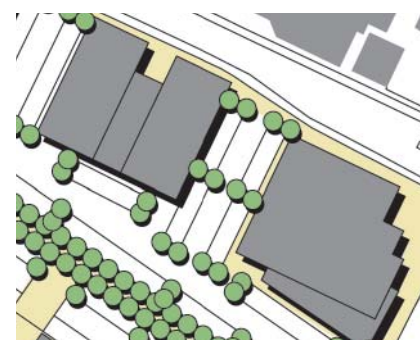
Gader og pladser udformes, så der opstår rumlige kvaliteter. Byrummene skal være de primære adgangsarealer til bydelens funktioner, boliger, butikker, kultur og erhverv. Rummene indrettes så de attraktive steder anvendes til ophold og leg, mens f.eks. skyggefulde arealer anlægges til parkering.

D HØJ KANTBEBYGGELSE



Høj kantbebyggelse anvendes primært langs Sdr. Boulevard som udformes som klassisk boulevard med træer i såvel midterrabatten som langs de to sider. Sammen med trærækkerne skal den 4-5 etages bebyggelse give en urban, grøn og moderne karakter som kontrast til den historiske by. Stueetagerne skal indeholde butikker som giver boulevarden liv, og er med til at danne rammen om en spændende ankomstvej til Skive.

E ERHVERV/BUTIKKER



Erhverv/butikker placeres primært som større volumener i en etage langs Viborgvej og Færøvej. Parkering placeres bag eller mellem bygningerne således, at det er facader der tegner sig mod vejen. Da bygningerne er meget eksponeret mod vejene og derfor udgør bydelens ansigt udadtil, skal der stilles krav til arkitektur og materialer.

F INSTITUTIONSBYGGERI



Institutionsbyggeri – f.eks. ældrecenter - kan i princippet indrettes alle steder i planen, og om muligt gerne ældreboliger i sammenhæng med andre boliger. Som vist kan institutioner være placeret i et gårdrum og og med fælles friareal med boligerne.

G STRÆDER



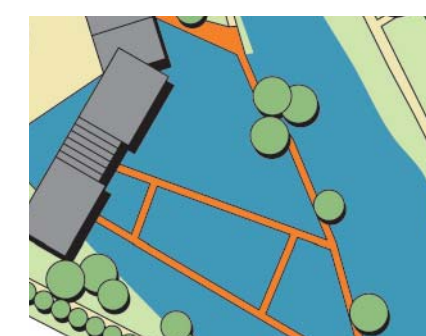
Stræder uden biltrafik kan være en mulighed på udvalgte steder i planen. Inspirationen er hentet fra bebyggelsen Bo01 i Malmø. En kombination af randbebyggelse og indre, lavere boliger med stor variation i størrelser, materialer og form. Det indre stræde binder bebyggelsen sammen, og mellem de lave huse er der fysisk og visuel kontakt til en indre stor fælled.

H PARK OG Å



Park og å udgør de offentlige rekreative arealer som er en kvalitet for beboerne i bydelen, men i lige så høj grad er tiltænkt alle i Skive by. De sammenhængende stisystemer, åen og de landskabelige kvaliteter vil være et sammenbindende element i bydelen og et helt nyt tilskud til byens image og byens liv.

I VÅDOMRÅDE



Et vådområde foreslås placeret øst for fjernvarmeverket og i direkte sammenhæng med åen. Området kan evt. anvendes i håndteringen af evt. vandstandsstigning og som undervisnings- og oplevelsessted. Træbroer tæt på vandfladen giver mulighed for at bruge vandet mere aktivt, og skolerne kan bruge området i undervisningen. En ny bygning i tilknytning til vådområdet kan anvendes til udstilling om klima-, energi- og vandproblematikker.

Tre centrale steder

ANKOMSTEN

Et meget vigtigt punkt i Masterplanen er ankomsten til den nye bydel fra Sdr. Boulevard, hvor Marius Jensens Vej i dag munder ud. Her kobles den urbane grønne akse til den eksisterende bymidte, og det er her fodgængere, cyklister og bilister ankommer og skal inviteres ind i bydelen.

Der anlægges et bredt grønt parkområde med promenade og kanal langs en sydvendt bebyggelse som leder ned til åen og den nye bro. Idéen er at man får et flot kig til åen og bydelen, når man passerer forbi på Sdr. Boulevard. Belægninger, kanal og park vil markere sig tydeligt i Sdr. Boulevard. Udadvendte funktioner i stueetagen og aktiviteter i parken vil helt naturligt invitere indenfor. Opholdsmuligheder og evt. en café vil på dette sted have en meget attraktiv beliggenhed med god solorientering, udsigt over parken og kig til åen. En ny bro over åen giver forbindelse videre til bebyggelsen øst for åen. Sdr. Boulevard er med sin nye udformning som træbeplantet boulevard med 4-5 etages kantbebyggelse, et karakterfuldt bymæssigt og funktionelt forbindelsesled mellem den gamle bymidte og udvidelsen øst for Sdr. Boulevard. Ankomstpladsen vil med sit vandelement og kig til det grønne og åen, være et tilskud til det visuelle miljø, og være meget synligt som et grønt element i den fremtidige kantbebyggelse. For at skabe god plads til dette flyttes Marius Jensen Vejs tilslutning til Sdr. Boulevard lidt mod syd i forbindelse med ombygning af boulevarden.



På den eksisterende vold ved Lidl kan anlægges promenade til åen



Marius Jensens Vejs tilslutning til Sdr. Boulevard rykkes mod syd for at give plads til en grøn ankomst og promenade til åen



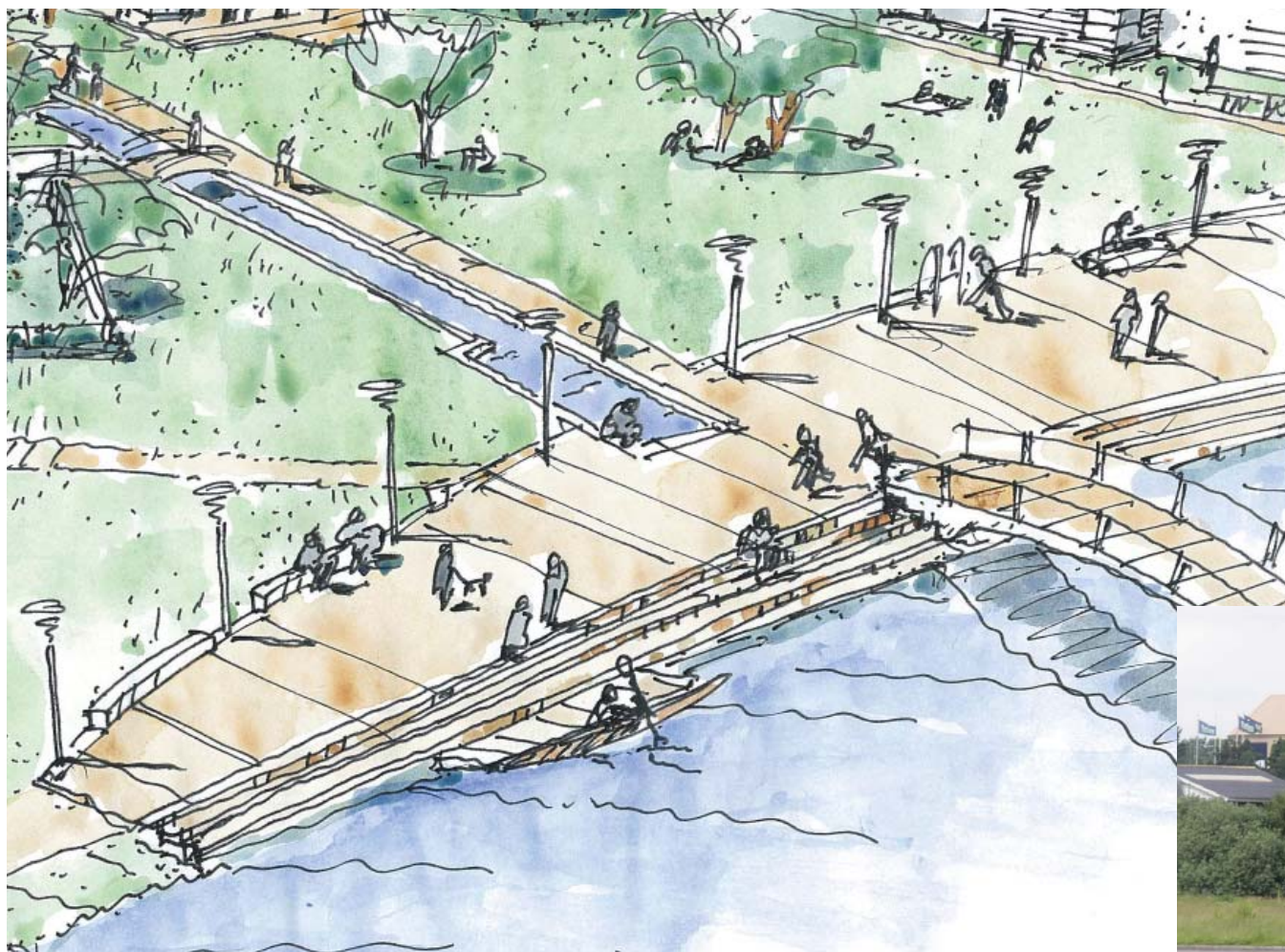
KRYDSFELTET

Præcis hvor der er placeret to nye broer krydser de to grønne akser hinanden. Her er den nye bydels rekreative centrum, og det er her mange fodgængere, cyklister, løbere, kajakroere og andre naturligt vil færdes. Der vil derfor være et aktivt og alsidigt miljø som understøttes af forskelligt byudstyr, belægninger og anlæg, herunder et trappeanlæg mellem de to broer med flader der giver helt tæt kontakt til vandoverfladen. Kajakroere og andre kan lægge til her, og mindre både kan trækkes op i forbindelse med en pause i sejladsen. Der kan evt. indrettes en lille café i forbindelse med udlejning af kajakker og udstyr til aktiviteter i det store parkområde, der knytter sig til krydsfeltet.

Løbere kan her få adgang til forskellige redskaber til fitness og udstrækning ligesom der naturligvis skal placeres bænke og legeredskaber. Mod nord og syd er der ad den landskabelige grønne akse stiftorbindelse til havnen og ådalen. Mod øst og vest er der, ad den urbane grønne akse, forbindelse til den centrale byplads og til Sdr. Boulevard.



Eksempel på fodgænger- og cykelbro over å



I Krydsfeltet, hvor de to akser mødes, anlægges et særligt aktivitetsområde og ny bro



Området hvor Krydsfeltet kan anlægges, set fra det gl. Elværk

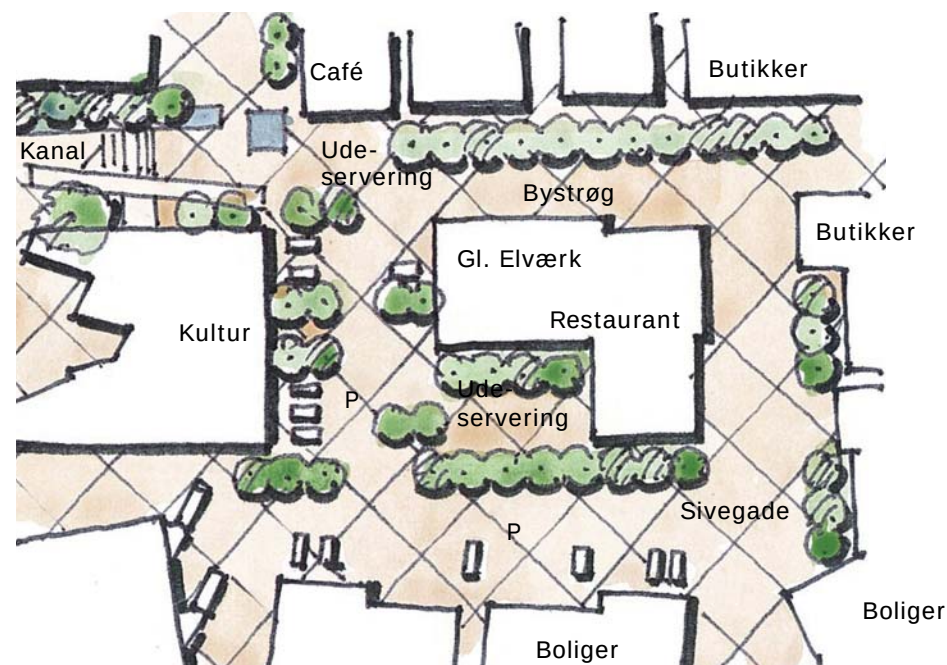
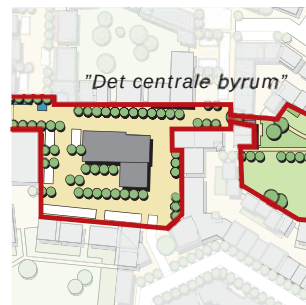
DET CENTRALE BYRUM

Det gl. Elværk er bevaret som en af de få eksisterende bygninger i planen. Bygningen rummer kulturhistorie og har arkitektoniske kvaliteter. Bygningen støder i dag op til et meget smalt fortov langs Brårupgade.

Dette ændres der på med planen, og bygningen kommer i fremtiden til at udgøre det samlende element på bydelens centrale urbane plads. I planen lukkes Brårupgade for gennemkørende og uvedkommende trafik, og dette understreges ved at karréen nord for Elværket udformes således at den går på tværs af Brårupgades eksisterende forløb. Dette gøres for visuelt at lukke for kigget langs Brårupgade og skabe en ny rumlighed. Byrummene der derved opstår knytter slagterigrunden sammen med området langs åen, og det gl. Elværk rammes ind af nye moderne bygninger. I stuetagen i disse bygninger indrettes butikker, liberalt erhverv og institutioner.

En nyere lav tilbygning på Elværket fjernes, og de forskellige rumligheder der opstår understøttes af træer, så der dannes lokale pladser og hjørner til f.eks. udeservering. Der kan f.eks. indrettes restaurant eller café i elværket.

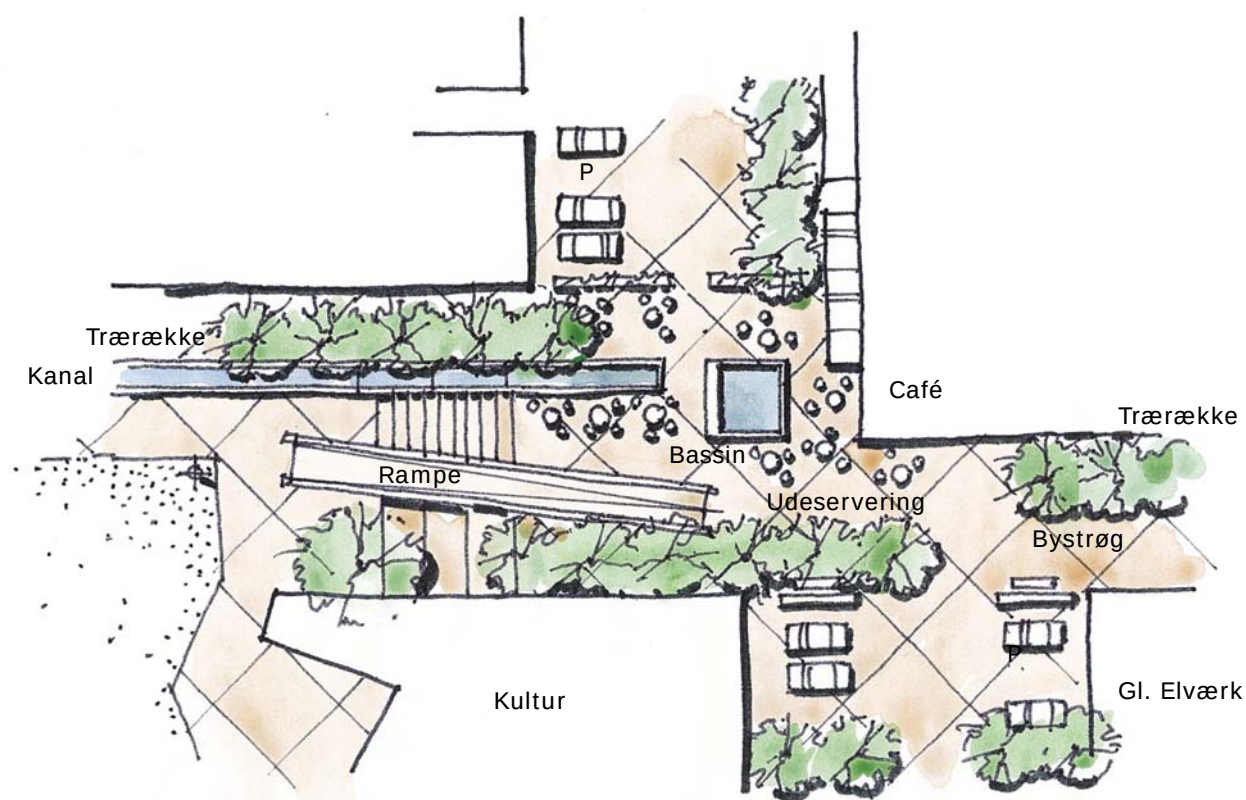
Generelt i planen, og som vist på skitsen, vægtes tilgængelighed højt, bl.a. ved hjælp af ramper.



Planudsnit ved det gl. Elværk



Eksempel på byrum med café, butikker og boliger fra Malmø



Planudsnit ved nyt kulturhus med udeservering, kanal og træerækker



Det gl. Elværk bevares



Eksempel på hvordan et vandelement giver karakter til et byrum og skaber liv og aktivitet

Diagrammer

BEBYGGELSESTRUKTUR

Eksisterende forhold

Udviklingen af den eksisterende bebyggelsesstruktur i området blev påbegyndt i starten af 1900-tallet, og består for størstedelens vedkommende af erhvervsbyggeri og enkelte gadehusbebyggelser med boliger. Karakteren er præget af tilfældighed i en blanding af bebyggelse, parkering og overskudsarealer. Med lukningen af slagteriet er også den funktionelle berettigelse forsvundet, og slagteriet står forladt og øde med sine store bygningsvolumener. Der er få bevaringsværdige bygninger i området. Den gamle del af hotellet "Gl. Skivehus" og det gl. Elværk har arkitektonisk og historisk.

Fremtidige forhold

Gl. Skivehus og det gl. Elværk er indarbejdet i planen ligesom en nyere punkthusbebyggelse og fjernvarmewærket er forudsat bevaret. Fjernvarmewærket kan, med sit kraftfulde udtryk og volumen, på sigt overgå til en ny funktion. Bebyggelsesstrukturen i Masterplanen lægger herudover op til en total forandring af hele området med en kombination af karré, længe- og punkthuse i varierende højder og materialer samt enfamiliehuse i to etager. Forskellige typer af gader og pladser afløser hinanden. Små forskydninger og knæk, lukkede rum og lange kig i en kombination af urbane og landskabelige kvaliteter sikrer variation, og giver rammer for livskvalitet til de fremtidige beboere og brugere. Bebyggelserne tættest på åen udformes som U-formede bebyggelser, så flest mulige får visuel kontakt til åen og de grønne kiler. I de øvrige bebyggelser er arbejdet med at skabe andre kvaliteter i form af grønne gårdrum. I boligbebyggelsen på slagterigrunden er vist en "storkarré" med stræder, hvorfra der er kig til en stor central grønning, der ligeledes indgår i en af de overordnede akser. Bebyggelsesstrukturen kan indeholde mange typer af funktioner, og er på grund af sine strukturende træk robust overfor de behov for justeringer, der nødvendigvis vil komme i en udbygningsperiode på måske 20 år. Eksempelvis kan "storkarreen", der i hovedforslaget er tænkt primært som et boligområde, erstattes med større bygningsvolumener med boliger på taget, hvis det besluttes, at der skal etableres et større antal butikker/lokalcenter. Dette er beskrevet under "Alternativ" sidst i hæftet.



Eksisterende bebyggelsesstruktur



Fremtidig bebyggelsesstruktur



Højdekortet viser, at der ønskes en bebyggelse der er højest langs Sdr. Boulevard og omkring det gl. Elværk og lavest omkring åen

GRØNNE TRÆK**Eksisterende forhold**

Det er åen og brinkerne, med det vildt voksende krat, samt have-anlægget ved gl. Skivehus, der udgør de eksisterende grønne træk i området.

Fremtidige forhold

I Masterplanen udnyttes åens potentiale fuldt ud ved, at lade den være det samlende rekreative element, hvorfra grønne områder trækker ind i bebyggelserne i form af grønninger, parker og grønne gårdrum.

Som en helt naturlig del af moderne planlægning indarbejdes løsninger til at håndtere det stigende problem med regnvand i området. Der er behov for, i forbindelse med de oftere voldsomme regnskyl, at forsinke udledningen til kloaker og åer. Grønningerne er derfor udformet med landskabeligt bearbejdede forsinkelsesbassiner, ligesom der arbejdes med åbne kanaler, hvor overfladevandet ledes og samtidig giver et tilskud til bymiljøet. En generel vandstandsstigning på grund af klimatiske ændringer betyder, at der i den efterfølgende lokalplanlægning defineres sikre koter for bebyggelse som på udsatte steder hæves på en form for bastioner. Masterplanen er ligeledes i sin udformning med brede grønne arealer langs åen forberedt på, at der i fremtiden evt. kan være nødvendigt med diger. Alle bebyggelsens flade tage tænkes udført som grønne tage der optager op til 80% af regnvandet og samtidig forbedrer CO2 balancen.

Dette vil sammen med solceller på alle sydvest orienterede tagflader være en del af det nye byområdes brand. Parkeringspladser anlægges med forskellige typer af vandgennemtrængelige belægninger og suppleres med træer og anden beplantning.



Eksisterende grønne træk



Fremtidige grønne træk



Opholdsplads i grønt gårdrum



Legeelementer i bed



Eksempel på et landskabeligt byrum i tæt kontakt til å



Naturkarakter



Parkkarakter



Grønning med legeredskaber

Diagrammer

TRAFIKSTRUKTUR

Eksisterende forhold

Sdr. Boulevard og Østerbro/Viborgvej er de overordnede veje der afgrænser området mod hhv. vest og nord, mens Brårupgade skærer sig igennem byomdannelsesområdet. Færøvej er en lukket vej der afgrænser området mod øst, og primært betjener erhvervsområdet øst for, samt det tidligere slagteri.

Marius Jensens Vej, der er tilsluttet Sdr. Boulevard, fungerer som fordelingsvej i den vestlige del af området. Der er i dag en grussti på åens østlige side, der forløber fra Viborgvej i nord til "Dukkebroen" i syd. Herfra er der, langs rangerarealet og en lille bæk, stiforbindelse til Marius Jensens Vej, og via trappe til Sdr. Boulevard.

Fremtidige forhold

Vest for åen

I Masterplanen, vest for åen, bevares vejstrukturen for at være så robust som mulig overfor en udvikling over mange år – bl.a. af hensyn til fjernvarmeverket og en dagligvarebutik. Den foreslåede randbebyggelse langs Sdr. Boulevard vil ligeledes kunne anvende Marius Jensens Vej som service- og adgangsvej, herunder til parkeringskældre. Dog foreslås tilslutningen til Sdr. Boulevard flyttet mod syd således, at der kan etableres en bred grøn zone fra Sdr. Boulevard til åen. I krydset Sdr. Boulevard/Banegårdpladsen er der i planen sikret mulighed for at etablere et nyt fjerde ben mod øst. Denne nye vej vil på en bro over Marius Jensens Vej give adgang til et parkeringsanlæg på det nuværende rangerareal og tilsluttes Færøvej, og dermed Viborgvej, via viadukten under Brårupgade.

Øst for åen

Den del af Masterplanen der ligger øst for åen skal rumligt og funktionelt bindes samme på tværs af Brårupgade, der i dag udgør en barriere og adskiller slagterigrunden fra de attraktive arealer mod åen. Brårupgade lukkes derfor for gennemkørende trafik. Fra syd føres gaden i stedet over slagterigrunden og tilsluttes Færøvej. Fra nord leder Brårupgade til interne sivegader og via parkeringspladser i planens nordlige del over slagterigrunden til Færøvej. Der vil således stadig være sikret gode adgangsveje til de nye bebyggelser, uden at byområdet vil opleves som opdelt af en trafikåre, men tværtimod være bundet sammen af byrum for de bløde trafikanter.

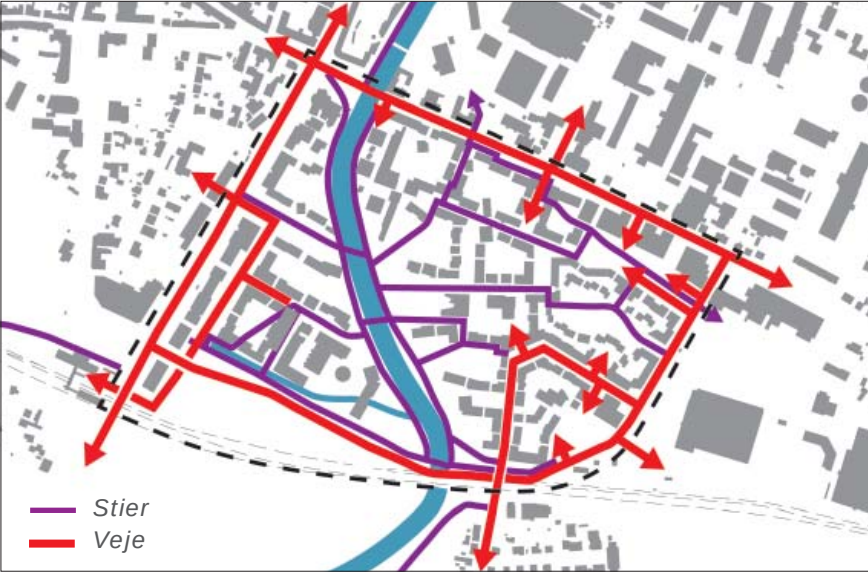
Parallelt med arbejdet med Masterplanen har Cowi udarbejdet en trafikplan for Skive. Konsekvenserne ved de i Masterplanen foreslåede ændringer er i den forbindelse ligeledes blevet vurderet. Trafikplanen opererer med en generel fremskrivning af trafikmængden for å-området og slagterigrunden i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer på ca. 4.700 daglige bilture til og fra området. Masterplanen arbejder med en lidt større byudvikling. I en fuldt udbygget udgave er det vurderet at mængden af bilture vil ligge i størrelsesordenen 4.700 – 6.900 bilture. Den foreslåede lukning for gennemkørende trafik i Brårupgade vil betyde, at der vil overflyttes ca. 2000 køretøjer til Egerisvej, som skønnes af have kapacitet hertil. Samtidig vil trafikafviklingen i det problematiske kryds Viborgvej/Østerbro/Brårupgade/Engvej kunne afhjælpes betydeligt, når trafikken flyttes til Færøvej som har kapacitet til dette. Evt. skal der anlægges længere svingbaner på Viborgvej ved Færøvejs tilslutning. Den øgede interne trafik i området

vest for åen skal afvikles af Marius Jensens Vej og tilslutningen til Sdr. Boulevard, som skal have længere svingbaner. Dette blev der med forslaget om en omprofilering lagt op til allerede i Å-planen 2006, hvor Sdr. Boulevard også forskønnes med trærækker. Der er således god sammenhæng mellem ønskerne til hvordan de trafikale problemer kan løses på et overordnet niveau og Masterplanens ønsker for afviklingen af trafikken i det nye byområde. De eksisterende stier suppleres med et fintmasket net af stier i be-

byggelsen således, at alle dele er forbundet internt og koblet på de to overordnede akser i Masterplanen, som vist på kortet. Med de to nye broer over åen er der sikret sammenhæng mellem denne nye og den gamle del af bymidten. Ligeledes er forbindelsen til stationen prioriteret højt. Det nedlagte jernbanespor der tangerer området i den nordlige del vil være en anden oplagt stiforbindelse – en kultursti som på fin vis har kontakt til kunstmuseet og Havnen og potentielt via et nyt stiprojekt til hele Glattrupområdet øst for byen.



Eksisterende sti- og vejforløb



Fremtidige sti- og vejforløb



Brårupgade set mod syd



Terrænspring ved ny vejtilslutning til Sdr. Boulevard



Eksisterende boliger ved Brårupgade



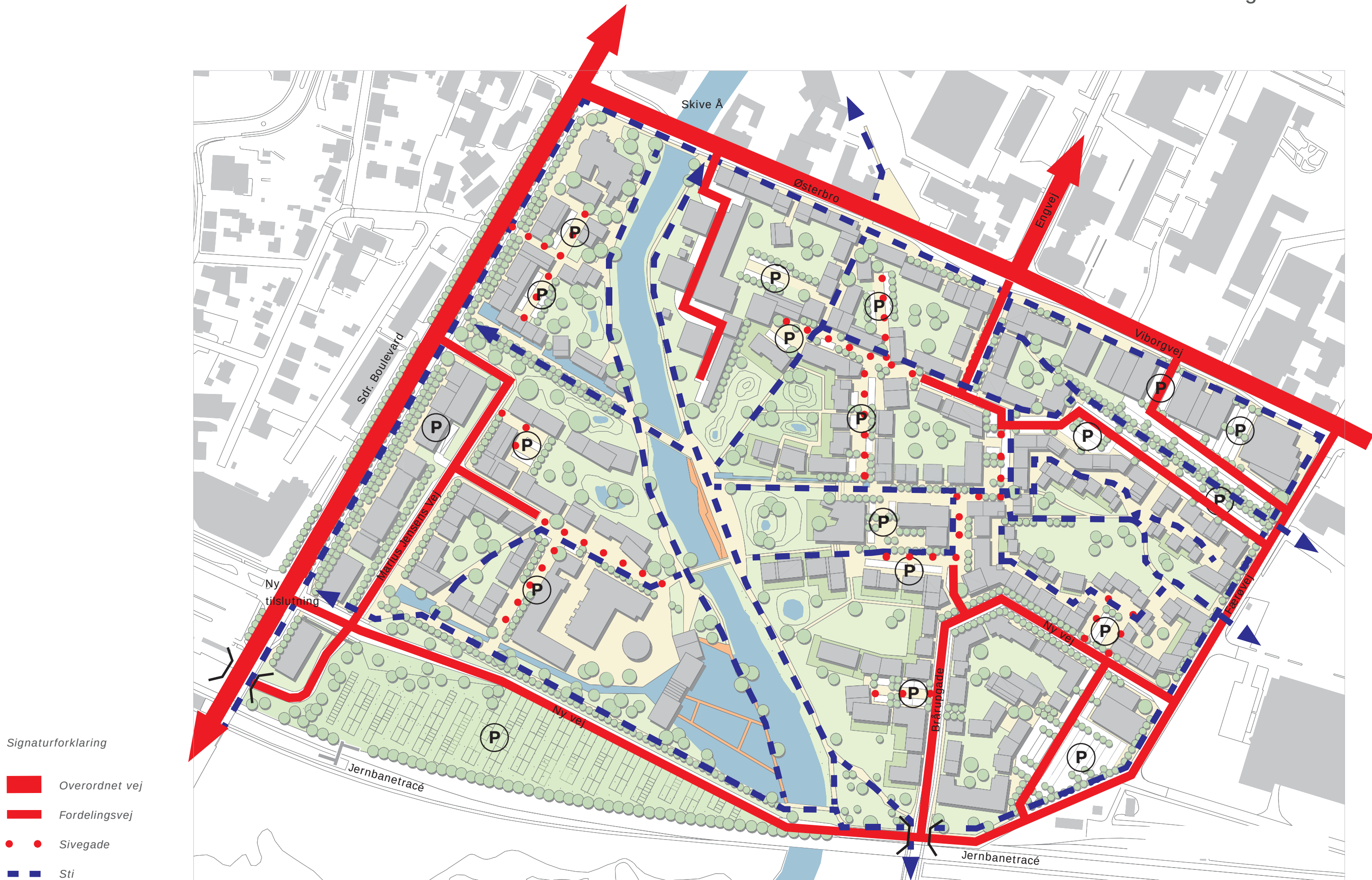
Eksisterende sti langs rangerarealet



Marius Jensens Vej set mod åen



Færøvej set mod Viborgvej



Den bæredygtige bydel

I planlægningen af bydelen har der være fokus på bæredygtighed i alle betydninger. Der er sikret muligheder for at indarbejde åbne afvandskanaler, forsinkelsesbassiner, grønne tage og facader, grønne P-pladser m.m. Med ønsket om variation i byggeriet, lægges op til at alle flade tage er kombinerede terrasser og grønne tage, og at tage med rejsning kun anvendes med en optimal solorientering for opsætning af solceller. Der kan i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for delområder, stilles de til en hver tid strengeste krav til energioptimering og anvendelse af byggematerialer.

Som et særligt element i planen, er der indarbejdet et nyt vådområde med træbroer som umiddelbar nabo til Skive Fjernvarmeværk. Værket kan på sigt omdannes til et center for forskning, undervisning og udstilling vedr. klima- og energiproblematikken.

Planens gennemførelse kræver store investeringer, og for at sikre en økonomisk bæredygtighed er planen bl.a. forberedt for en etapevis udbygning. Ligeledes er den robust overfor eventuelle behov for justering indenfor de enkelte byggeområder. Kommunale investeringer i vejoplægninger, rekreative anlægsarbejder og opførelse af kommunale byggerier vil være en generator for private investeringer.

BÆREDYGTIGHED I ALLE FORMER

Omdannelsen af arealerne langs åen og på Slagterigrunden, er tænkt som et visionært og ambitiøst byudviklingsprojekt, hvor også lokal og regional bæredygtighed er indtænkt i planlægningen og udførelsen af området.

Transformationen fra at være et mere eller mindre overflødiggjort erhvervsområde til et nyt fremtidigt byområde med blandede funktioner og nær tilknytning til bymidten, er i sig selv bæredygtigt, idet man bygger videre på allerede eksisterende infrastruktur som kloak, elforsyning og fjernvarme. Hertil kommer at området relativt let kan bindes op på eksisterende busruter, cykel- og gangforbindelser etc. der er medvirkende til at stimulere alternativet til brugen af bilen i dagligdagen.



Grønt tag på 8-tallet i Ørestaden

Den tætte by

Målsætningen for den nye bydel er, at bebyggelsesprocenten bliver relativt høj og at der bygges højt og tæt. Dette betyder, at der efterlades mest muligt ubebygget areal og at der samtidig, ud fra en socialøkonomisk bæredygtigheds betragtning, sikres en tilstrækkelig mængde af brugere, således at der skabes et grundlag for cafeer og anden privat service og dermed byliv. De mange forskellige typer af boliger er desuden medvirkende til at skabe miljømæssig og social diversitet.

Lavenergi

Med stadigt færre ressourcer, og ønsket om at nedbringe CO2 udledningen er lavenergibyggeri vejen frem. Bygningsreglementets forventede krav til lavenergibyggeri i 2020 skal være udgangspunktet og ambitionen for de krav der skal stilles til det fremtidige byggeri.

Solceller

Energiforbruget til opvarmning er oftest begrænset i lavenergibyggeri. Derimod påviser fremtidsanalyser at behovet for særlig EL til diverse elektriske apparater, vil være stigende i årene fremover. Implementeringen af solceller, som Skive Kommune er kendt for, vil være medvirkende til at imødekomme dette stigende energibehov.

Regnvandshåndtering

Til håndtering af regnvandet er der er i planen indtænkt render, kanaler og forsinkelsesbassiner samt størst mulig brug af vandgennemtrængelige belægninger, herunder på parkeringspladser. Ligeledes kan der indarbejdes opsamlingsbassiner til regnvand til brug i bl.a. toiletskyl samt til vanding i tørre perioder.

Grønne tage

Der lægges op til at alle tage i bebyggelsen udformes under hensyn til klimaforandringerne og som ressourcebegrænsende i form af flade grønne tage eller tage med solceller til energiproduktion. Grønne tage er medvirkende til at reducere regnvandsafstrømningen, idet vegetationen på taget optager en stor del af nedbøren og sender det tilbage i atmosfæren ved fordampning.

Trafik

Der er i planen tilstræbt, at der fra de overordnede veje er korte adgangsveje til parkeringsanlæg og naturlige sammenhænge så omvejskørsel undgås. Det udbyggede stinet gør det attraktivt at cykle fremfor af tage bilen, og placeringen af lokal serviceforsyning understøtter dette. Nærheden til busstoppesteder og til stationen gør byområdet velforsynet med kollektive trafiksystemer.

Byggematerialer

Med valg af materialer bør der, i forbindelse opførelse af byggeri og anlæg, tilstræbes størst muligt brug af CE-mærkede byggematerialer, herunder "vugge til vugge" (cradle to cradle) - certificerede, i det omfang markedet tilbyder dette.



Vandrende integreret i bebyggelse

Affaldshåndtering og genbrug

I den videre planlægning skal affaldshåndtering og genbrug indtænkes som en naturlig del af området. Ved at gøre genbrug og dagrenovation til integrerede og let tilgængelige enheder i området, stimuleres til kildesortering og brugen af disse.

Social bæredygtighed

Bydelens fælles byrum og grønne områder er indrettet så der er tilbud til alle typer aktiviteter og sociale mødesteder for beboere i alle aldre. Fra store sammenhængende grønne arealer over belagte multifunktionelle byrum til lokale private og halvprivate opholdssteder tæt på boligerne. Det gl. Elværk ved Brårupgade kan, som det centrale omdrejningspunkt i planen, indeholde udadvendte aktiviteter som f.eks. café eller restaurant, ligesom butikker og lign. lokaliseres ud til det centrale byrum.

Økonomi

Planen er opbygget så den kan udbygges over tid og i takt med at behov og økonomi er til stede. Den samlede plan for hvordan området skal udvikles, vil i sig selv give en større investeringsvillighed og -sikkerhed. Områdets beliggenhed i forbindelse med eksisterende infrastruktur og udnyttelsen af de interne veje er en stor økonomisk fordel. Ligeledes er muligheden for at større udgiftstunge tiltag kan igangsættes, når kommunen har haft indtægter i form af salg af byggegrunde, økonomisk bæredygtig.



Eksempel på vandrende



Eksempel på vandrende og forsinkelsesbassin i grønning



Boligbyggeri med solceller integreret i facadebeklædningen



Byggeri med blandede funktioner



Byliv og cafeer i boligkvarterer

Bebyggelsesudsnit

På de følgende sider er en enkelt U-formet bebyggelse beskrevet mere detaljeret. Den valgte bebyggelse er beliggende umiddelbart syd for Elværket, med en "ryg" mod Brårupgade. Bebyggelsen åbner sig mod vest og åen, og har dermed en meget attraktiv beliggenhed. Bebyggelsen indeholder primært boliger i forskellig størrelse, og i stueplan ud til det centrale byrum i bebyggelsens nordøstlige hjørne, kan der indrettes butikker, erhverv og servicefunktioner. Bebyggelsens friareal består af en stor fælles grønning i direkte sammenhæng med åen. Små haver tættest på boligerne, åbne vandreder, stier, og små grupper af træer skaber liv og steder til ophold og leg. Grønningen er udformet som et sammenhængende græsareal med et forsænket område, der kan fungere som forsinkelsesbassin.

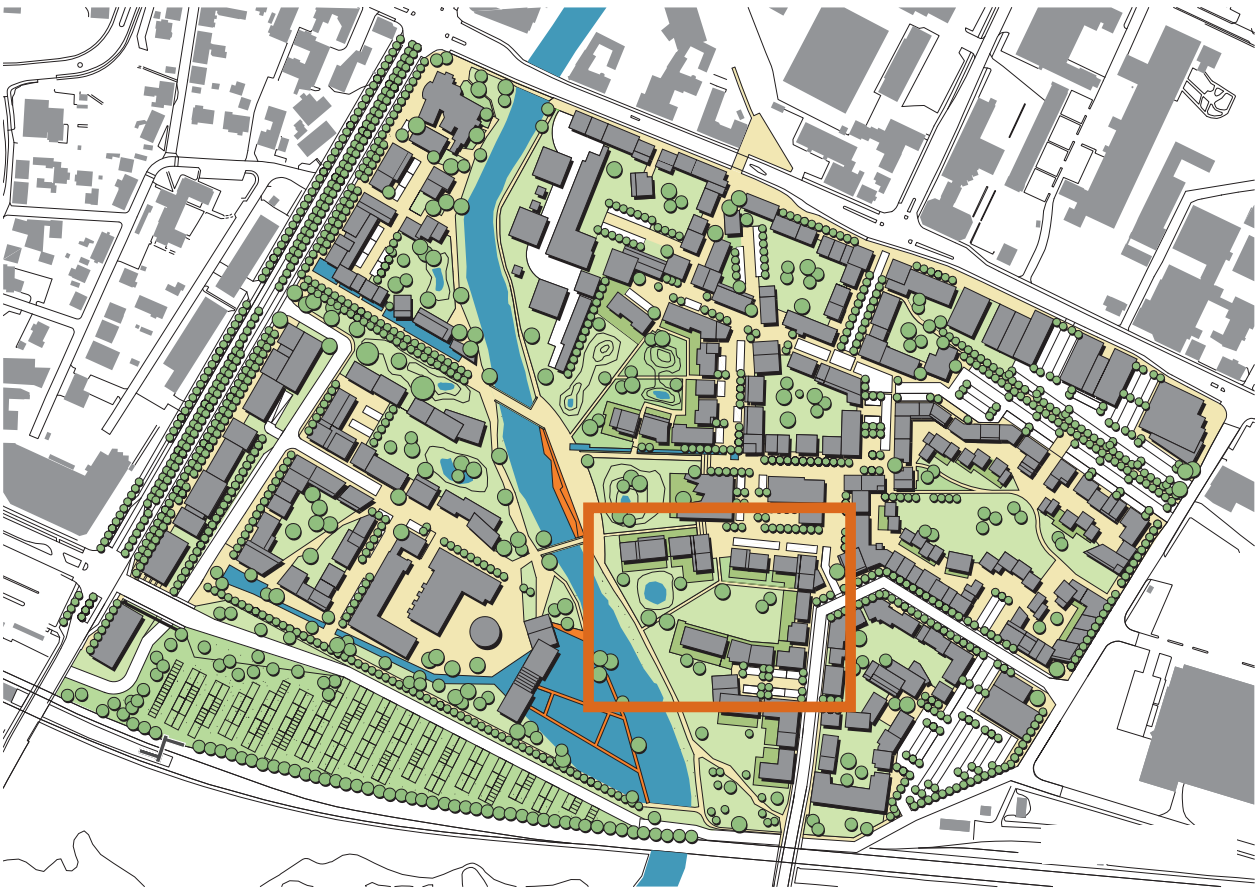
Den viste udformning er et eksempel, og bebyggelsen kan udformes på andre måder i overensstemmelse med princippet om en U-form. I eksemplet er terrænet, der falder 4 -5 m fra Brårupgade til å-stien, udnyttet til etablering af en P-kælder med opholds- og udsigtsterrasse på taget.

På snittet og illustrationsplanen er vist hvordan bebyggelsen placeres på bastioner i områderne tættest på åen, hvor der potentielt på kan ske ovesvømmelse som følge af kraftige regnskyl eller generel vandstandsstigning.

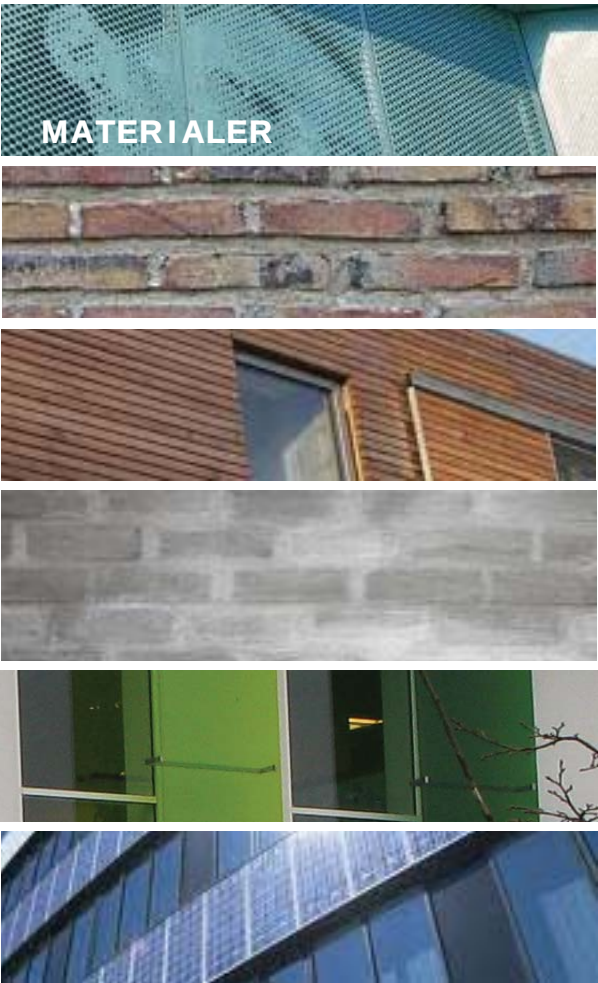
Desuden følger bebyggelsens forskellige bygninger terrænets bevægelse ned mod åen. Mod Brårupgade er bebyggelsen fire etager og tættest på åen to etager. Dette er for at opnå en graduering af tætheden mellem gaden og åen. Der er vist forskellige boligtyper fra mindre to-tre rums boliger til store boliger på 150-200m2 i flere plan og med tagterrasser. Tagflader er udnyttet til grønne tage, tagterrasser eller til solceller. Altaner og forhaver giver liv til bebyggelses udearealer og kvalitet i boligerne.



Eksempel på en hævet terrasse og varieret byggeri med taghave



Udsnit



MATERIALER

FAKTABOKS

Grundareal	: 10.000 m ²
Bebygget areal	: 2.800 m ²
Etageantal	: 2-4
Etageareal	: 7500 m ²
B%	: 75%
Parkering på terræn	:25-36 stk
Parkering i kælder	:42 stk
Boligantal	: 65 stk
Boligstørrelser	: 65-200 m ²
Erhvervsareal	: 400 m ²



Et eksempel på udformning af U-formet bebyggelse

Mål 1:500



Perspektiv fra det valgte planudsnit, hvor boligområdet ses fra Skive Å



Vandrede



Urban smøge med bassin



Solceller



Åben regnvandsrende



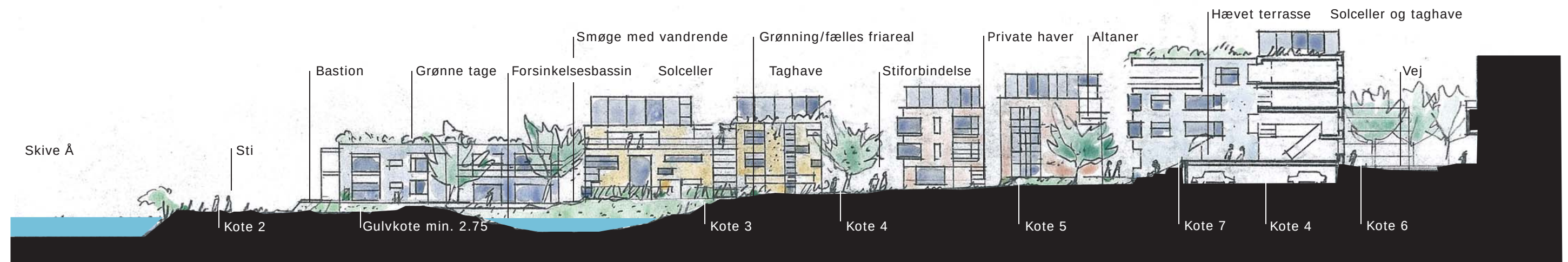
Grøn smøge



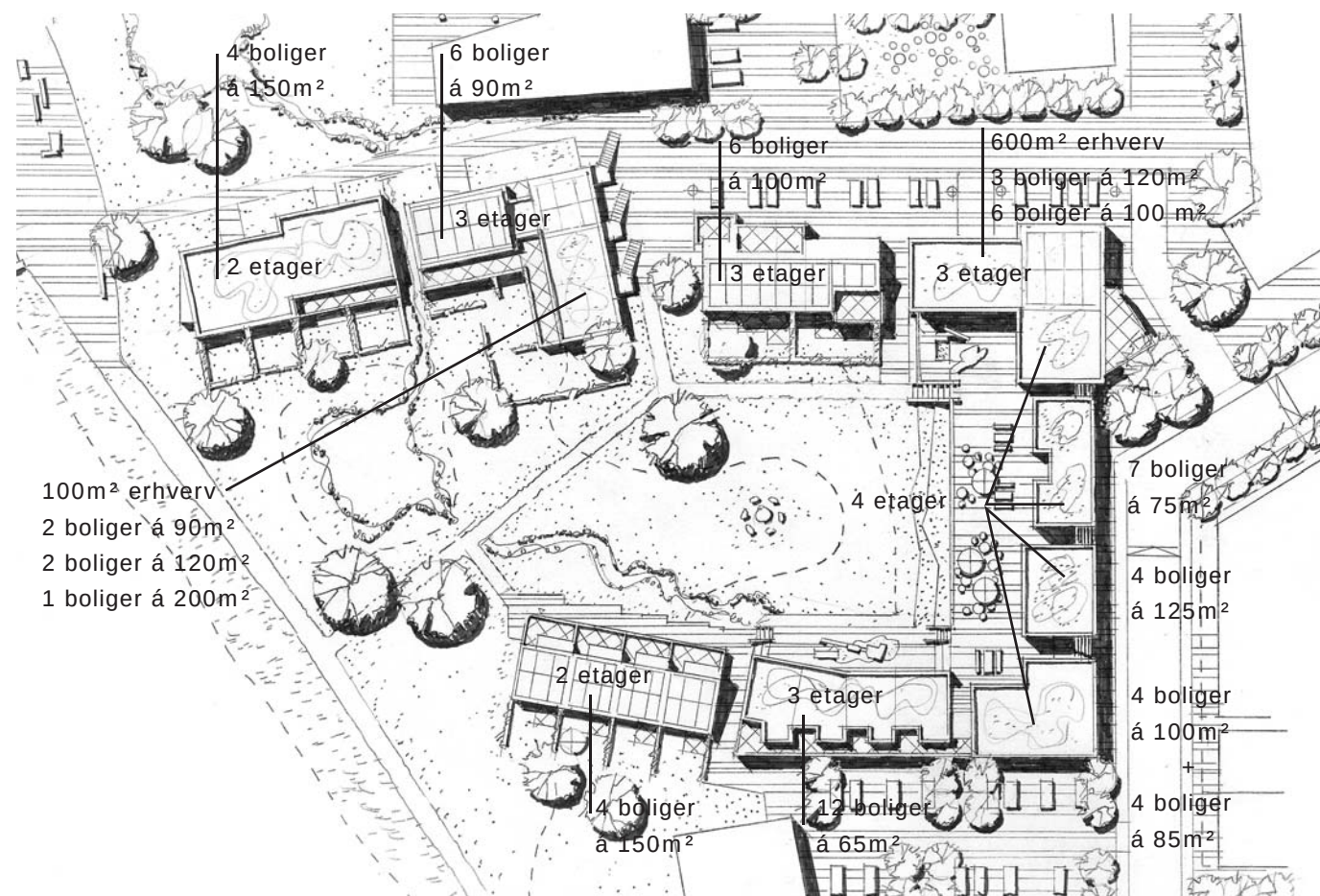
Nedkørsel til P-kælder



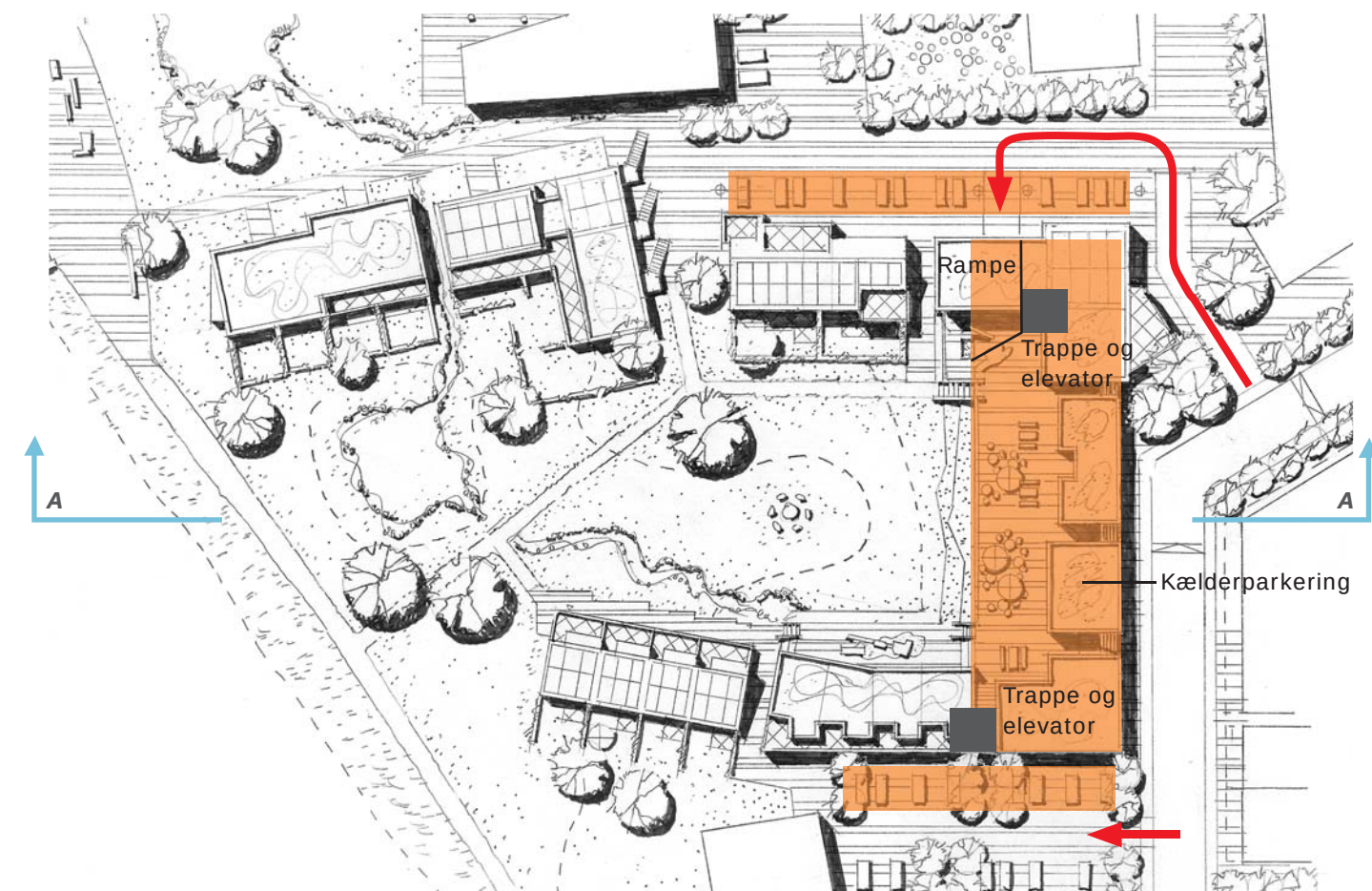
Hjørneløsning



Snit AA



Et eksempel på en U-formet bebyggelse
Der er angivet etageantal, boligstørrelse og antal



Parkeringsprincip. Kælderen placeres således at terrænfaldet udnyttes, og som det fremgår af snittet, opstår en hævet terrasse på taget af P-kælder med udsigt over grønningen til åen

Gennemførelse

Gennemførelsen af Masterplanen vil ske over en længere årrække, dels på grund af det store etageareal, dels af hensyn til eksisterende boliger og erhvervsaktiviteter. Den kommende kommuneplan 2013–2025 vil indarbejde Masterplanens overordnede principper i rammerne for de lokalplaner, som skal udarbejdes i takt med at behovet opstår. Planen rummer, som vist i materialet, mulighed for, at der kan opføres forskellige bebyggelsestyper med forskellige funktioner. I illustrationerne er vist én mulig udformning, men der er mulighed for, at der i forbindelse med konkrete projekter kan ske tilpasning af planen, så længe de overordnede strukturerende træk er fastholdt. Ligeledes gælder at det arkitektoniske udtryk, som naturligt ændres over tid, skal tilpasses de fremtidige trends.

Miljø

Området er udpeget til "byomdannelsesområde" hvilket indebærer at f.eks. nye boliger i op til 8 år må tåle en større miljøbelastning (f.eks. støj) fra eksisterende erhverv. Med indførelse af nye funktioner i området vil der potentielt kunne opstå konflikter i forhold til eksisterende virksomheder. Planen vil derfor skulle gennemføres under hensyn til dette, således at der indgås aftaler med de nuværende virksomheder om etablering af afværgeforanstaltninger eller fraflytning fra området indenfor en 8-årig periode fra en lokalplan er vedtaget. Den etapevise udbygning giver en god og robust mulighed for håndtering af dette. Afstandskrav til jernbanen vurderes ikke at have betydning for gennemførelse af planen, ligesom et afstandskrav på 50 m fra boliger til fjernvarmeverket kan håndteres ved, at der kun placeres erhvervsfunktioner tættest på værket. Alternativt vil der kunne opføres boliger tættere på, hvis fjernvarmeverket på et tidspunkt afvikles.

I området er der en række kendte forureninger af forskellig karakter, og der må for hele området påregnes udgifter til håndtering af dette forhold gennem bortskaffelse af jord eller ved supplement med membraner alt efter den påtænkte anvendelse.



Forureningskort Jordforurening V1 Jordforurening V2

Natur

De i Masterplanen foreslåede aktiviteter og anlæg i forbindelse med åen vurderes at være uproblematisk at gennemføre, ligesom den foreslåede breddeudvidelse af åen i forbindelse med vådområdet er mulig. Dette anlæg skønnes desuden at kunne få positiv betydning for håndtering af klimaproblematikken. Planen giver mulighed for at opfylde et ønske om at kunne foretage oprensning af sand fra åen, ved at stianlæg langs åen anlægges i en bredde, der muliggør adgang for køretøjer til dette.

Klima

Der er ikke endelig klarhed over i hvilket omfang, og af hvilken kapacitet, forsinkelsesbassiner skal have, men der er i planen indarbejdet mulighed for dette, i forbindelse med de grønne områder mod åen. I det omfang der ligeledes er et behov herfor på Slagterigrunden, kan dette indarbejdes som en del af den store grønning i hovedforslaget. Hvis det besluttet, at det er alternativet, med lokalcenter på slagterigrunden, der skal gennemføres, kan der evt. i forbindelse med anlæg af parkeringskældre anlægges bassiner, eller omfanget af volumener kan reduceres, så der bliver plads til åbne bassiner. Som beskrevet i "Den bæredygtige bydel" er i planen, med udlæg af brede arealer langs åen, sikret mulighed for fremtidigt at anlægge diger i tilfælde af en generel vandstandsstigning. Ligeledes placeres bebyggelsen der ligger tættest på åen på bastioner, med en højde der sikrer den mod oversvømmelse.

Etaper

Planen gennemføres i et antal etaper med tilhørende lokalplaner. På illustrationerne er vist to eksempler på etaper, der kan gennemføres på matrikler med 2-3 lodsejere. Der kan lokalt skulle ske en mindre tilpasning i forhold til eksisterende bebyggelser og skel i de enkelte etaper. I forbindelse med lokalplanlægning af de forskellige delområder skal sikres, at udbygningen sker i sammenhængende bebyggelser på grundlag af en samlet byggeret. Salgsværdien for eksisterende lodsejere kan dermed sikres uanset om deres ejendom er udlagt til fremtidigt byggefelt eller som grønt areal.



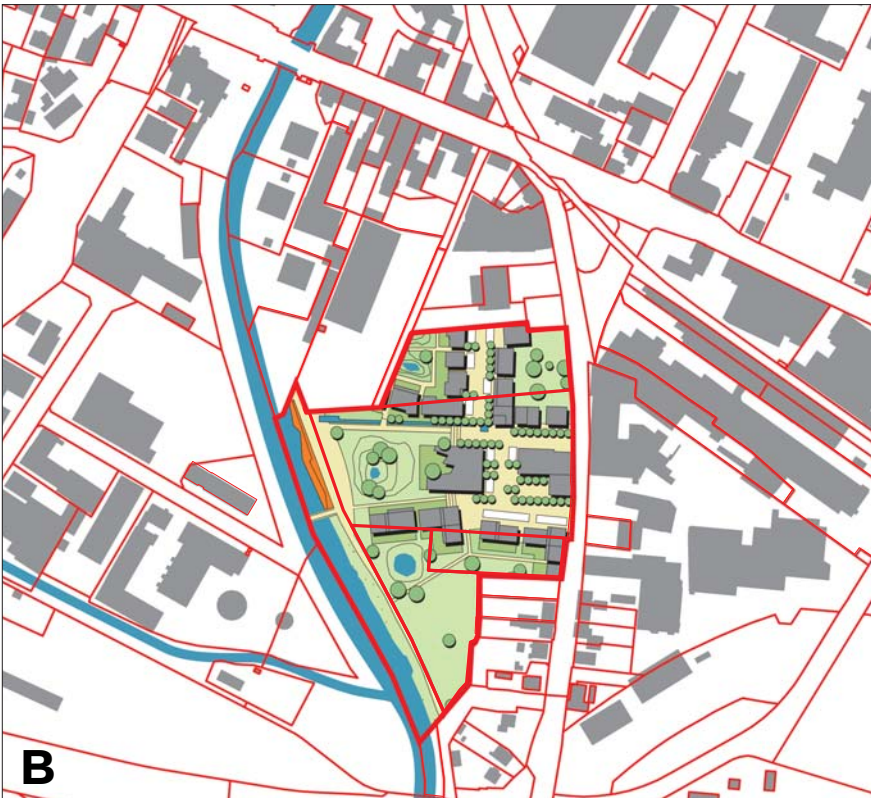
Ejerkort - samme farve betyder matrikler med samme ejer, hvide matrikler er dog individuelt ejet



To eksempler på etaper der kan gennemføres af 2 - 3 lodsejere.

A svarer til matriklerne lyseblå og gul samt smalt orange (kommunalt) areal - se ejerkortet

B svarer til matriklerne gul, orange (kommunalt) og en hvid matrikel - se ejerkortet



KOMMUNALE TILTAG

Gennemførelsen af Masterplanen vil forgå over en lang årrække, og kan forgå på traditionel vis, i takt med at investorer får opkøbt grunde, udviklet projekter og der udarbejdes tilhørende lokalplaner.

Udviklingsselskab – offentligt–privat samarbejde

Alternativt til en traditionel gennemførelse kan det overvejes at danne et udviklingsselskab for at sikre private ejeres medvirken i gennemførelsen af Masterplanen. Et sådan selskab skal sikre, at både private og offentlige interesser kommer i betragtning og sikre sammenhæng mellem kortsigtede ønsker og langsigtede mål.

Udviklingsselskabet kan f.eks. bestå af områdets grundejere og Skive Kommune samt evt. fonden Energibyen Skive, relevante virksomheder og forskellige vidensinstitutioner. Selskabet er ansvarligt for finansieringen af gennemførelsen, og skal forestå udviklingsaktiviteter, bygge- modning og salg eller udlejning af grunde.

Udviklingsselskabet giver grundejerne, herunder Skive Kommune, mulighed for at skyde ejendomme og kapital ind i selskabet. Incitamentet vil være, at indskydernes ejendomme får øget værdi gennem den modning af ejendommene, som byomdannelsen vil medføre. Selskabet kan desuden være åbent for investorer udefra i form af fonde eller private investorer.

Skive Kommune kan tage initiativ til dannelse af udviklingsselskabet, men har også en række andre muligheder for igangsætning af byomdannelsen. Skive Kommune har som større lodsejer mulighed for selv eller gennem aftaler med private lodsejere - at igangsætte gennemførelsen af Masterplanen.

I det følgende er kort beskrevet nogle tiltag som Skive Kommune kan iværksætte som første skridt.



Trappeanlæg ved å

Der er i Masterplanen vist forskellige større og mindre anlæg, der kan udføres forud for egentlige byggeprojekter. Disse tiltag vil, også uden byggerier, alle være til stor gavn for borgerne som funktionelle, rekreative, sundhedsfremmende eller som visuelt forskønnende elementer. Det viste etapeeksempel omkring Elværket er for størstedelens vedkommende beliggende på kommunale arealer, og kan således være et kommunalt tiltag med byggeri, eller ved salg af arealerne skaffe midler til gennemførelse af f.eks. nedenstående elementer:

A Sdr. Boulevard

Sdr. Boulevard anlægges med bred midterrabat med træerækker og med træerækker langs begge sider som det er karakteristisk for en boulevard. Svingbaner indpasses i træerækkerne, og der anlægges cykelstier og brede fortove langs de 4-5 etages bygninger med butikker i stueetagen. Sdr. Boulevard vil dermed blive en smuk velkomst til Skive.

B Sti fra Sdr. Boulevard til åen

I forlængelse af det eksisterende fortov fra Sdr. Boulevard langs Marius Jensens Vej kan der, over en grøn græsvold langs Lidl's parkeringsplads, anlægges en stiforbindelse til f.eks. en lille opholdsplads ved åen. En del af anlægget ligger på kommunalt areal, men der vil skulle indgås en aftale med Lidl.

C Vådområde med broer

På det kommunale areal øst for Fjernvarmeværket kan der i forbindelse med åen anlægges et spændende vådområde med broer tæt på over-

fladen. Området kan f.eks. indgå i forbindelse med undervisning og kan tænkes sammen med håndteringen af klimaproblematikken.

D Trappeanlæg ved åen og park

"Krydsfeltet" ved åen, hvor der i dag er åbne arealer delvist udlagt til midlertidig parkering, kan der anlægges en vigtig generator for udviklingen af Masterplanen i form af en bypark og et trappeanlæg til ophold ved åen. Hele arealet er kommunalt ejet.

E Broer over åen

En bro i forlængelse af den beskrevne sti (pkt. B) vil skabe en attraktiv forbindelse til den eksisterende sti langs åens østside og til trappeanlægget og parken. Der kan ligeledes anlægges en supplerende bro længere mod syd der forbinder Marius Jensens Vej med den eksisterende sti.

F Sti langs bæk mellem Marius Jensens Vej og åen

Den eksisterende sti langs rangerarealet og langs en bæk mellem Marius Jensens Vej og den eksisterende bro over åen er nedslidt og kan med enkle midler opgraderes med ny belægning, belysning og en træerække. Stien er en vigtig del af den fremtidige stistruktur og giver desuden adgang til vådområdet.

Alternativt kan disse, eller dele heraf, indgå som kommunale aktiver i et evt. udviklingsselskab.



Områder hvor kommunen alene, eller ved aftaler med private ejere, kan igangsætte projekter

Alternativ

Det er endnu ikke besluttet om der ønskes mulighed for placering af et lokalcenter på en del af slagterigrunden. Masterplanens hovedforslag er derfor vist med boliger på arealet. Som det fremgår af de to illustrationer er det muligt at erstatte boligerne med en kombination af boliger, pladskrævende butikker og lokalcenter med større volumener, til betjening af lokalområdet. Lokalcenteret er bygget op om en knækket gade, som i den ene ende munder ud i det centrale byrum ved Elværket og i den anden ende ved Færøvej. Her sikrer gaden, at en byudvikling på længere sigt, øst for Færøvej, naturligt knytter sig til lokalcenterområdet. Indenfor området er der, med de tre større volumener og en karré, vist muligheden for fleksibelt at have gårdum i terræn eller på tagfladen. Med boliger i to etager placeret rundt langs kanten af et butiks-volumen sikres, at området ikke er tomt for byliv efter lukketid. Der ønskes således ikke opført rene butiks-volumener i en etage. En anden mulighed er at kombinere Hovedforslaget med Alternativet, og f.eks. opfører den sydlige del med butikker og den nordlige del med grønning og boliger.

Et øget behov for parkering skal løses i kælder eller evt. i form af P-hus, dog kan der ikke placeres P-hus mod den indre gade.



Eksempel på taghave over et butikscenter med boliger placeret langs kanten.



Eksempel på ensartet bebyggelse, der rummer både butikker og boliger

- Det viste alternativ længst til højre er som et eksempel med nedenstående etagearealer og funktioner.
- Karré A har 4000 m² i stueplan i en etage og 4000m² boliger fordelt på to etager langs kanten.
- Karré B har 3000 m² i stueplan og 2600 m² boliger fordelt på to etager kangs kanten.
- Karré C er udformes som en traditionel boligkarré evt. med institution - eller et plejecenter.
- Karré D har 2500 m² pladskrævede butik med kontorfunktioner i to etager.

HOVEDFORSLAG



Hovedforslag med boliger omkring en grønning
mål 1:2500

ALTERNATIV



Alternativt forslag med lokalcenter og boliger
mål 1:2500