

VÆRDISÆTNING AF
SOCIALT UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER

ARKITEKTONISK KULTURARV I MOTALAVEJ

SLAGELSE KOMMUNE

VÆRDISÆTNING AF SOCIALT UDSATTE ALMENE BOLIGOMRÅDER

© Arkitektskolen Aarhus
Udført med støtte af Realdania

PROJEKTTEAM:

Jannie Rosenberg Bendsen
Ida Munksdal Elland
Mogens A. Morgen
Tom Nielsen
Simon Ostenfeld Pedersen
Sidse Martens Gudmand-Høyer, projektleder.

EKSTERNE KONSULENTER:

Anna Mette Exner
Medarbejdere: Siri Ax Berlin & Rikke Søndergaard

Projektet udføres af



AARHUS SCHOOL OF ARCHITECTURE

Med støtte fra



Grafik: WALK

FORORD

Arkitektskolen Aarhus sætter med projektet *Værdisætning af socialt udsatte almene boligområder* (VAB) fokus på de arkitektoniske kulturarvsværdier i 15 store almene boligområder.

De almene boliger er hjem for omtrent 1/6 af danskerne og udgør en stor del af det byggede miljø i Danmark. Derudover har den almene boligbevægelse været en drivkraft i udviklingen af boligarkitekturen og industrialiseringen af byggeriet i Danmark. Mange af de store, almene boligområder står i dag overfor en række udfordringer af fysisk og boligsocial karakter, som skal løses for at sikre attraktive lejligheder i fremtiden. Det gælder både de murede byggerier opført før 1960 og særligt montagebyggerierne fra 1960'erne og 1970'erne, hvoraf de fleste allerede er blevet renoveret en eller flere gange.

De almene boligbebyggelser er del af vores nationale arkitektoniske kulturarv, som der bør værnes om ved at bruge den aktivt i udviklingen af boligområderne.

I store almene boligbebyggelser med boligsociale udfordringer bliver bygningsrenoveringer og sociale helhedsplaner ofte kombineret med fysiske, strukturelle forandringer. Hermed ændrer man også bebyggelsernes arkitektur forstået bredt fra landskab til bygning. Ændringerne kan bestå af infrastrukturelle ændringer i bebyggelsen, nedrivninger af bygninger eller nybyggeri. Derudover bliver der arbejdet med skalering, opdeling og ændring af udearealer. Disse forandringer kan ændre bygningernes arkitektoniske udtryk radikalt og kan være en måde at ændre en bebyggelses image på.

Som udgangspunkt bør der tages bevidst stilling til den enkelte bebyggelses arkitektoniske kulturarvsværdier forud for større fysiske forandringer. Denne stillingtagen er særlig vigtig i de store, almene boligbebyggelser fra 1960'erne og 1970'erne, som i dag vurderes som socialt udsatte. Det skyldes, at de fysiske træk, som ofte er vigtige i et arkitektonisk kulturarvsperspektiv, kan synes at være direkte i modstrid med de ønsker, man har til disse boligområder i dag.

1960'ernes montagebyggerier er ofte anlagt ud fra en idealistisk grundtanke om den funktionsopdelte by, hvor store næsten monofunktionelle boligområder var visuelt og fysisk skærmet fra deres omgivelser samt orienteret indad, mod egne opholdsarealer. I dag ønsker man omvendt at få integreret boligområderne med de omkringliggende kvarterer i langt højere grad. Resultatet kan derfor være, at man søger at gennemføre ændringer i bebyggelserne, som til dels kan synes i modstrid med de arkitektoniske kulturarvsværdier. Det betyder ikke nødvendigvis, at vi skal bevare og restaurere i traditionel forstand. Derimod kan opmærksomheden på de særegne arkitektoniske kulturarvsværdier understøtte en bevidst stillingtagen til, hvordan der kan værnes om den enkelte bebyggelses bærende fortælling med henblik på at udvikle dens iboende kvaliteter og potentialer.

Målet er at sikre den bærende fortælling i forening med kommende forandringer af områderne, så kulturarven bliver et understøttende aktiv i udviklingen, og at boligområderne kommer til at fremstå med en styrket arkitektonisk kvalitet.



Mogens A. Morgen
Professor, Arkitekt MAA

INTRODUKTION

Arkitektskolen Aarhus har vurderet de arkitektoniske kulturarvsværdier i de 15 hårdeste ghettoer, som fremgår af regeringens *Liste over hårde ghettområder pr. 1. december 2018*.

FORMÅL

I nærværende rapport bliver vurderingen af Motalavejs arkitektoniske kulturarvsværdier præsenteret, ligesom det bliver undersøgt, hvordan bebyggelsen lever op til de aktuelle idealer og ønsker, som man typisk italesætter i forbindelse med omdannelsen af store almene boligområder i dag. Formålet med vurderingen er at skabe opmærksomhed på, hvordan bebyggelsens bærende fortælling fremadrettet kan anvendes i kommende fysiske forandringer af området.

Bebyggelsens arkitektoniske kulturarvsværdier er en kvalitet, der bør arbejdes videre med i den kommende udvikling, så Motalavejs særegne fortælling og værdier forenes med de nutidige behov for ændringer. Målet er for det første, at nærværende vurdering bliver anvendt strategisk i den fremtidige dialog mellem boligforening, kommune, Landsbyggefonden og rådgivere for derved at bidrage til en fælles forståelse af Motalavejs bærende fortælling. For det andet, at de beskrevne værdier kan blive rettesnor for, hvilke forandringer der foretages, og hvordan. Ved at tage udgangspunkt i de eksisterende arkitektoniske kulturarvsværdier kan man med en renovering sikre en bebyggelse, hvor det er dens egenart, historiske ophav samt oplevelsen af genkendelighed og identitet, der er med til at definere fremtiden.

METODE

Arkitektskolen Aarhus har udviklet en ny metode, der kombinerer vurderingen af boligbebyggelsernes arkitektoniske kulturarvsværdier med, hvordan de synes at leve op til nutidige idealer for denne type boligområder.

Bebyggelsens arkitektoniske kulturarvsværdier bliver vurderet i tre kategorier, kulturhistorisk, miljømæssig og arkitekto-

nisk værdi, der tager afsæt i de to officielt anerkendte værdisætningsmetoder indenfor kulturarv i Danmark, SAVE¹ (Survey of Architectural Values in the Environment) og VAF² (Vurdering af Fredningsværdier). Samtidig trækkes der på metoden til screening af kulturmiljøer SAK³ (Screening af Kulturmiljøer), der kombinerer kulturarvsværdier med kulturmiljøernes udviklingspotentialer.

I rapporten bliver vurderingen af kulturarvsværdier holdt op mod nutidige fokuspunkter i arbejdet med omdannelse af socialt udsatte store almene boligområder. Disse fokuspunkter er formuleret med afsæt i en række evalueringer og udgivelser⁴ samt nyligt gennemførte almene boligrenoveringer i Landsbyggefondens regi. I nærværende rapport bliver bebyggelserne vurderet i henhold til tre nutidige fokuspunkter: det første angår boligområdets tilpasning og sammenhæng med omgivelserne, det andet omhandler graden af funktionsblanding og det tredje vedrører variation i skala, formgivning og graden af overgange fra private til offentlige rum.

Med udgangspunkt i vurderingen af kulturarvsværdier og de nutidige fokuspunkter bliver rapporten afsluttet med en række anbefalinger, som peger på, hvad der særligt er væsentligt at have for øje i det fremtidige arbejde med udviklingen af boligområdet.

ET GRUNDLÆGGENDE SKISMA

Det har vist sig, at de idealer, som lå bag mange af de 15 bebyggelser, da de blev opført, er i modstrid med de nutidige idealer, som er knyttet til store, almene boligområder. Det er særligt de fysiske træk, som er af stor kulturhistorisk værdi, der viser sig at stå i kontrast til, hvad man i dag værdsætter arkitektonisk og miljømæssigt. Der ligger derfor en fremtidig opgave i at tænke de arkitektoniske kulturarvsværdier sammen med nutidige ønsker, og det på en måde, hvor umiddelbart modstridende dagsordner understøtter hinanden bedst muligt. I denne proces er det vigtigt at undersøge, hvilke værdier, der er vigtige at bevare i et længere fremtidigt tidsperspektiv.

Beskrivelserne er udtryk for en arkitektfaglig vurdering, der med fordel kan indgå i det videre dialog- og udviklingsforløb. Vurderingerne er baseret på eksisterende beskrivelser og udvendige besigtigelser af bebyggelserne. Vurderingerne er ikke udtryk for et facit, men skal ses som en anbefaling til, hvordan bebyggelsernes iboende egenskaber, kvaliteter og arkitektoniske kulturarvsværdier kan blive styrket fremadrettet. Vurderingerne bør indgå i den efterfølgende proces med boligforeninger, boligorganisationer, kommuner og rådgivere i udviklingen af områderne.

INDHOLD

Rapporten består af en kortlægning, en vurdering og en konklusion med anbefalinger.

BÆRENDE FORTÆLLING

Her opsummeres den samlede vurdering af bebyggelsens bærende fortælling sammen med en kort oplistning af de fysiske træk, som er vigtigst for, at denne fortælling kan aflæses i bebyggelsen.

KORTLÆGNING

Kortlægningen er en beskrivelse af boligbebyggelsen, som den ser ud i dag. Beskrivelsen er baseret på besigtigelser af bebyggelsernes ydre, og de fysiske træk som er væsentlige for vurderingen:

By og landskab

Her beskrives bebyggelsens placering i landskabet og bystruktur samt overgangen fra bebyggelsen til de nærliggende omgivelser.

Bebyggelsesplan – bygninger og udearealer

Her beskrives bebyggelsesplanen, den landskabelige karakter, formgivningen af bygninger og udearealer samt den interne infrastruktur.

Originalitet

Her beskrives bebyggelsens renoveringshistorie samt hvilke træk, der stammer fra da bebyggelsen blev opført, og hvilke der er senere ændringer.

VURDERING

Værdisætningen er baseret på eksisterende fysiske forhold og er vurderet i tre værdikategorier. Vurderingen i hver enkelt kategori rangeres fra 1 til 5, hvor 1 er den laveste værdi og 5 den højeste. Der er ikke foretaget indvendige besigtigelser, og vurderingen af bebyggelserne forholder sig kun til det udvendige.

Kulturhistorisk værdi

Tilskrives fysiske forhold, som viser noget om tidligere funktion, brug, idealer, byggeskikke og opførelsestidspunktet, men værdien tilskrives også ændringer over tid, som viser en udviklingshistorie.

Miljømæssig værdi

Den miljømæssige vurdering har fokus på forholdet mellem bebyggelsen og den omgivende by, mellem bygninger og udearealer, bebyggelsesplanens rumlige organisering og den landskabelige bearbejdning samt variationer i skala og brug i uderum. Der arbejdes med overordnede vurderinger, og der bliver ikke gået i detaljer omkring typer af beplantning, belægninger og lignende.

Arkitektonisk værdi

Tilskrives rumlige kvaliteter ved bebyggelsen som helhed, og ved de enkelte bygning-

ernes udformning og materialitet som f.eks. karakteristisk formgivning, proportionering, konstruktioner, skala, kompositioner, materialer, håndværk, lysforhold, atmosfære, funktionelle sammenhænge, detaljer samt sammenhænge og hierarkier.

NUTIDIGE FOKUSPUNKTER

Her beskrives, hvordan bebyggelsens arkitektoniske kulturarvsværdier og den bærende fortælling står i forhold til tre nutidige fokuspunkter, der samlet repræsenterer en række ønsker, som typisk fremføres nu om dage i forbindelse med strukturelle forandringer af store socialt udsatte almene boligområder. Registreringen i hvert enkelt fokuspunkt er rangeret fra 1 til 5, alt efter i hvor høj grad bebyggelsen synes at kunne leve op til fokuspunktet, hvor 1 er den laveste værdi og 5 den højeste.

Bymæssig integration

I hvor høj grad hænger bebyggelsen sammen med de omgivende områder visuelt, fysisk og funktionelt. Findes der tilbud, som kan tiltrække udefrakommende, eller infrastruktur som naturligt leder udefrakommende gennem eller ind i bebyggelsen.

Funktionsblanding

Er der en variation af tilbud i bebyggelsen udover boliger f.eks. skoler, erhverv, detail-

handel, café og lignende? Er der en variation i boligtyper i forhold til ejerformer og i forhold til de forskellige almene boligtyper: ældre-, ungdoms- og familieboliger?

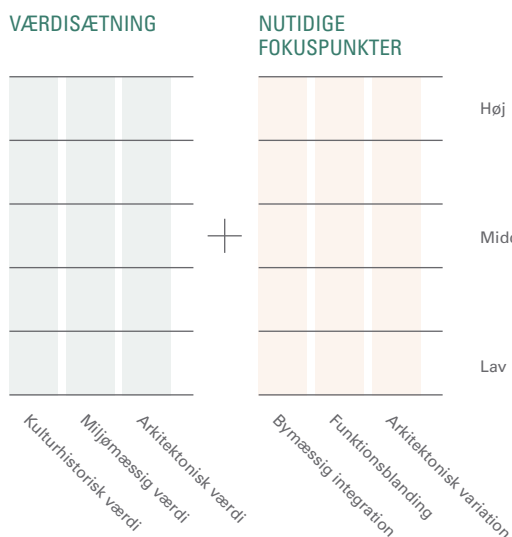
Arkitektonisk variation

Adskiller bebyggelsen sig væsentligt fra sine omgivelser arkitektonisk og skalmæssigt? Er der en variation i bebyggelsesplan, bygningsformer, formgivning og materialitet internt i bebyggelsen? Er der en variation i udearealernes opdeling i private, semi-private, halv-offentlige og offentlige områder?

ANBEFALINGER

Her anbefales, hvilke fysiske træk man bør være særlig opmærksom på ved kommende fysiske og strukturelle forandringer i bebyggelsen. Anbefalingerne er formuleret med afsæt i hvilke træk, der er væsentlige at fastholde for, at bebyggelsens bærende fortælling kan komme med ind i fremtiden, samt ud fra en forventning om, at man i bebyggelsen ønsker at øge graden af bymæssig integration, funktionsblanding og arkitektonisk variation.

EKSEMPEL PÅ VURDERINGS-DIAGRAM



REFERENCER:

- 1 Kulturarvsstyrelsen. *SAVE- Kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdi*. Kulturarvsstyrelsen, 2011.
 - 2 Kulturarvsstyrelsen. "VEJLEDNING. Vurdering af Fredningsværdier." Kulturarvsstyrelsen, 2012.
 - 3 Morgen, M. A. & Pedersen, S. O (red.). *Screening af kulturmiljøer: Metodevejledning*. Arkitektskolen Aarhus, 2018.
 - 4 Bech-Danielsen, C. & Mechlenborg, M. *Renovering af almene boligområder: Evaluering af fysiske indsatser i perioden 2014-2016*. SBI 2017:11. Statens Byggeforskningsinstitut, 2017.
- Bech-Danielsen, C & Stender, M. *Fra ghetto til blandet by : danske og internationale erfaringer med omdannelse af udsatte boligområder*. Gad, 2017.
 - Bjørn, N. (red.). *Arkitektur der forandrer: fra ghetto til velfungerende byområde*. Gad, 2008.

MOTALAVEJ

SLAGELSE KOMMUNE



Kommune:
Boligselskab:
Arkitekt:
Entreprenør:
Opført:
Renoveret:

Slagelse Kommune
BoligKorsør
Alle afd. Ole P. Hansen
Afd. 21 Larsen & Nielsen
Afd. 15: 1957-59. Afd. 21: 1967. Afd. 35: 1961-66
Afd. 15: 2013 af AI Gruppen
Afd. 21: Igangværende af AI Gruppen
Afd. 35: ca. 1992 af Arkitektgruppen Aarhus A/S
804 familieboliger fra 1 til 4 værelser fra 21-178
kvm samt 61 ældreboliger
Kvarterhus m. café, butiksbygninger, garager
og vaskeri
1698

Antal boliger og boligtyper:

Øvrige funktioner:

Antal beboere:

Kilde: De 16 "hårdeste" ghettoområder. Dokumentation af de konkrete virkninger af parallel-samfundspakken. BL Danmarks Almene Boliger, 2018.

DEN BÆRENDE FORTÆLLING

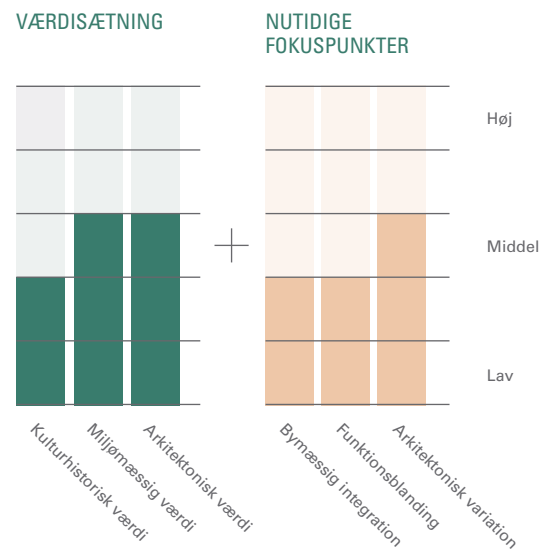
Motalavej er et eksempel på de store almene boligbyggerier, der blev opført som led i udvidelsen af de gamle købstæder i løbet af 1960'erne og 1970'erne. Dette ses i bebyggelsernes placering i udkanten af Korsør og i grundenes størrelser. Bebyggelserne afspejler stadig de velfærdsvisioner, tanker og idealer, der lå bag de store almene boligbyggerier, samt de ændringer, der skete i bebyggelsesplanerne fra 1950'ernes murede byggerier til 1960'ernes betonelementbyggeri. Særligt vidner afdelingerne 15 og 35 stadig om ambitionen om selvservice, funktionelle boligområder, hvor alle skulle have lige adgang til grønne områder, luft og lys tæt på hovedindfaldsveje til bykernerne.

Afdeling 21 er desuden et godt eksempel på, hvordan montagebyggerierne allerede fra slutningen af 1980'erne og frem i flere tilfælde har været igennem flere renoveringer. I Motalavej er dette tydeligt, da afdeling 21 er blevet og bliver gennemgribende renoveret med nye facader samt nedbrydning af skalaen i blokkene.

”SÆRLIGT VIDNER AFDELINGERNE 15 OG 35 STADIG OM AMBITIONEN OM SELVSERVICERENDE, FUNKTIONELLE BOLIGOMRÅDER, HVOR ALLE SKULLE HAVE LIGE ADGANG TIL GRØNNE OMRÅDER, LUFT OG LYS TÆT PÅ HOVEDINDFALDSVEJE TIL BYKERNERNE”

SÆRLIG VIGTIGT FOR DEN BÆRENDE FORTÆLLING:

- Bebyggelsesplanerne i afdeling 15 og 35 med større, grønne opholdsarealer samt butiksbygninger.
- Det sammenhængende arkitektoniske udtryk i afdeling 15 og 35 i samt den primære materialeholdning af mursten samt de ubrudte tagflader.
- Garager, skorstene og varmecentral.



KORTLÆGNING

BY OG LANDSKAB

Motalavej ligger i den nordøstlige udkant af Korsør, nord for den gamle bykerne og øst for Halsskov. Bebyggelsen består af tre afdelinger, her samlet kaldet Motalavej, hvoraf afdeling 35 mod nord er beliggende langs med motorvej E20, hævet over de to andre afdelinger. Motalavej fremtræder i dag som tre individuelle bebyggelser udlagt på tre store matrikler, hver især med egne stikveje og forskellig formgivning. Alle afdelingerne ligger ud til Motalavej, som spændes ud mellem to større indfaldsveje til Korsør. Øst for bebyggelserne er et erhvervsområde, nord for ligger haveforeninger og landbrugsjord, mod vest er der et blandet område med etageboliger, haveforening, grønne arealer og erhverv. Mens der mod syd er et boligkvarter og en park. Bebyggelsen ligger tæt på Korsør Station, Birkmose Anlægget og Korsør Bypark.

0 Km 4 Km

— Motorvej
- - - Jernbane

Boligbebyggelserne på Motalavej ligger i den nordøstlige udkant af Korsør helt op til E20, der i dag udgør grænsen mellem Korsør/Halsskov og landbrugsområderne mod nord. Bebyggelsen består af tre afdelinger med særegne helhedsplaner, formgivning og infrastruktur.



De tre afdelinger samles omkring Motalavej, hvor der er et nyt kvarterhus og et butikstorv hørende til afdeling 35 med et bagvedliggende, større grønt område. Overfor ligger et nyere park- og opholdsområde i afdeling 15 foran to blokke, der er ombygget til botilbud for borgere med nedsat funktionsevne.

Afdeling 15 består af i alt 13 blokke i to til tre etager. Blokkene har forskellig længde og er placeret parallelt i rækker, dog er de laveste blokke placeret vinkelret i forhold til de øvrige og placeret i en forskudt række mod syd. Kun den sydøstre blok bryder mønstret og følger vejforløbet langs Egersundvej. I det modsatte sydvestre hjørne ligger en centerbygning med bagvedliggende garager. I bebyggelsen findes også en vaskeribygning og en transformatorbygning. Bebyggelsen opdeles af Fasanstien, der muliggør kørsel til alle blokke, og der er parkeringsarealer langs de nordligste blokke med bagvedliggende, grønne opholdsarealer. Blokkene har indgang fra nord eller øst. Området gennemskæres af et stisystem, og der ligger et grønt område og et beplantningsbælte op mod det tilstødende boligkvarter mod syd.

Afdeling 21 består af fire blokke i forskellig længde i to til fire etager. Tre blokke er placeret langs Motalavej med indgang og parkering ud mod vejen. Vinkelret herpå, og placeret tilbagetrukket fra Egersundvej mod syd, ligger den fjerde blok med indgang fra en stikvej, der løber langs med blokken mod øst, her er også parkering, garagebygninger samt et opholds- og legeareal. Foran den lange blok er der et grønt område ud mod Egersundvej, og her ligger et værested. I afdeling 35 er 16 fireetagers blokke placeret i en karrélignende struktur. Terrænet stiger fra Motalavej op mod motorvejen. Den vestre karré ligger lavere end resten af bebyggelsen. Motalavej er ført ind til hver bebyggelse og gennemskærer hver karré mod syd hvilket muliggør bilkørsel til to blokke i hver karré. Øst for hver karré er parkeringsarealer og garager. I den østre karré, er to blokke bygget om til ældreboliger. Blokkene har indgang fra nord eller øst. Resten af bebyggelsen består af grønne opholdsarealer, stisystemer og ud til Motalavej ligger kvarterhuset og butikstorvet.



Det nye kvarterhus og butikstorvet ud til Motalavej.

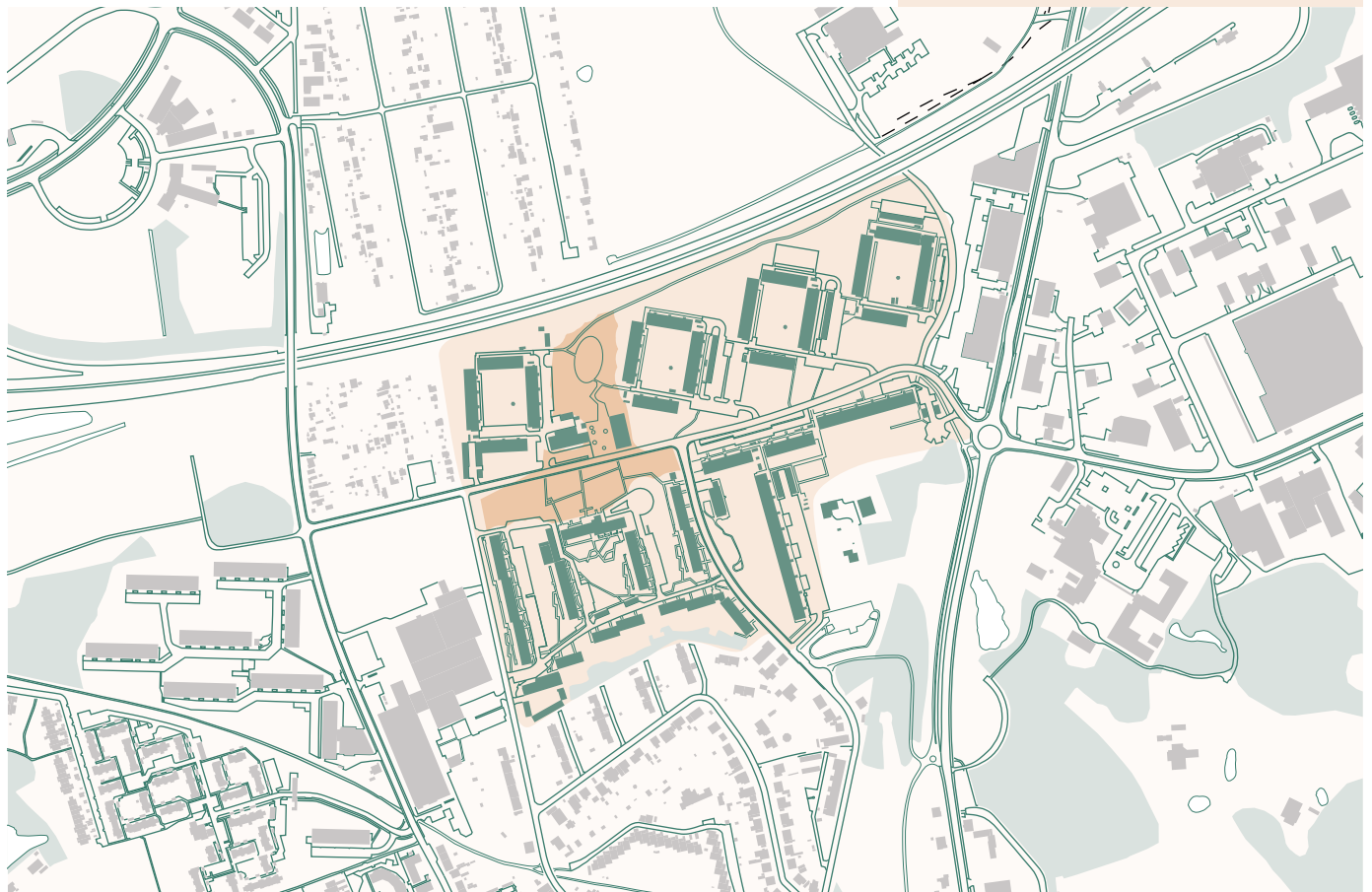


I afdeling 15 er det muligt at køre til alle blokke.

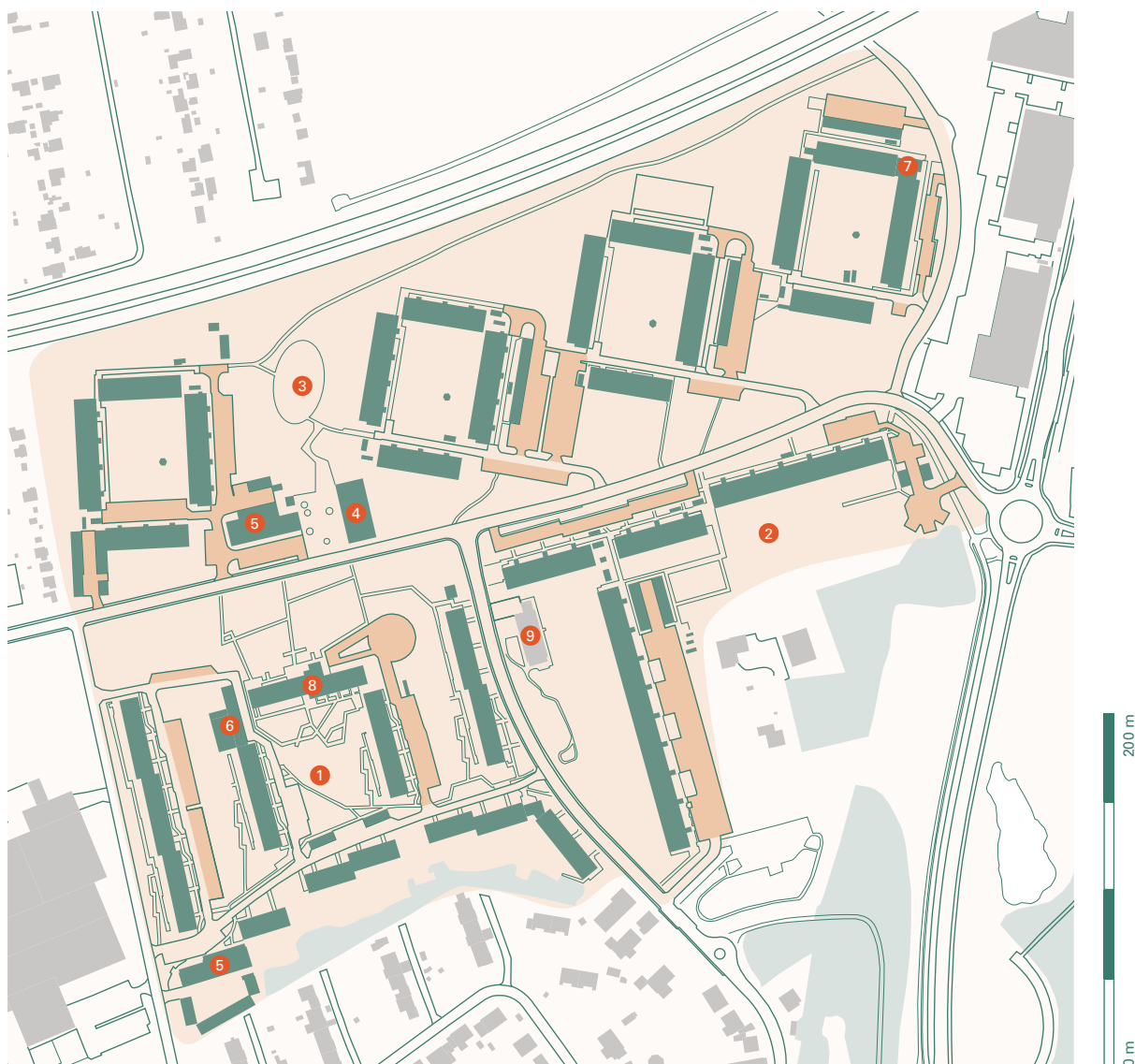
■ Areal omkring kvarterhus, butiksbygning og opholdsarealer ud til Motalavej

Arealet omkring kvarterhus, butiksbygning og opholdsarealer ud til Motalavej kan fungere som forbindelsesled mellem afdelingerne. Motorvejen mod nord udgør en fysisk og visuel barriere, ligesom også terrænbearbejdningen i afdeling 35 klart afgrænser afdelingen fysisk ift. det øvrige kvarter.

0 m 500 m



BEBYGGELSESPPLAN – BYGNINGER OG UDEAREALER



De tre afdelinger mødes omkring Motalavej, hvor kvartershuset og butiksbygning i afdeling 35 samles i et større grønt og rekreativt træk, der spænder fra afdeling 35's parkagtige grønne arealer i nord til det nyanlagte opholdsområde i afdeling 15, lige syd for Motalavej. Der er tale om en delvis opdeling af gående og kørende trafik i de tre afdelinger, der understøttes af placeringen af opholdsarealer og blokkenes konsekvente placering af "havesider" mod øst syd og vest.

- 1 Afd. 15
- 2 Afd. 21
- 3 Afd. 35
- 4 Kvarterhus
- 5 Butiksbygning
- 6 Gl. varmecentral
- 7 Ældreboliger
- 8 Nyt botilbud
- 9 Kommunalt værested

Boligområde
Parkering

Blokkene i afdeling 15 er murede i gule tegl under helvalmede tage af beton-tagsten. Opgangene er markeret i facaden med mønstermuring og buede betonbaldakiner. Gavlene er beklædt med fibercementplader, mens nogle gavle har vinduer. Hver anden opgang har elevatorårne markeret i tagfladen, og her er nyere vindfang i stål og træ. Blokkene har nyere inddækkede altaner, og stuelejlighederne har udgang til egen terrasse.

Den tidligere varmecentral med en stor skorsten, garagebygningerne og det tidligere butikscenter er ligeledes muret i gule mursten og har ensidet hældende tage. Langs med butikscenteret er en overdækning af træ og plast.

Blokkene i afdeling 21 har lave helvalmede tage af mørke bølgeplader og er beklædt med gule skærmtegl over en kælder. Altanerne er inddækkede med buede partier af glas, zink og træ. I gavlene er et vertikalt bånd med vinduer, og opgangene er markeret med vertikalt vinduesbånd og vindfang i beton. Der er en stor muret gul skorsten i bebyggelsen. Der er flere garagebygninger i gule tegl. I de laveste blokke mod Motalavej er der udgang fra stuelejlighederne til opholdsområderne.

Blokkene i afdeling 35 er fuldmurede i gule mursten, tagene er lave, helvalmede og belagt med skifereternit. Gavlene er efterisoleret og skalmuret. I de enkelte karrégrupper er tre af blokkene bygget sammen i hjørnene, og her er lavet en gennemgang. Mod vest og syd er altaner lukket med vertikale karnaplignende glasindækningsplader, og vinduerne har brystningsplader. Der er adgang til private haver fra stuelejlighederne. I østfacaderne er der franske altaner. Indgangene er markeret med nyere vindfang i beton. De to nordøstlige blokke med ældreboliger har som de eneste åbne altaner og niveaufri adgang samt indgang gennem en hjørnebygning. I de øvrige karreer er der en stor muret skorsten i nordøstgavlen. Garagebygningene og butikstorvet er også muret i gule mursten med ensidet tage. Butiksbygningen har reliefmuring.



I afdeling 21 er indgangene og parkeringen til den lange søndre blok placeret langs en stikvej væk fra den offentlige Egersundvej.



Afdeling 35 ligger hævet over Motalavej.



Afdeling 15 set fra Fasanstien i vest.



I afdeling 21 er altanerne inddækkede med buede partier.

ORIGINALITET

Der er sket ændringer i alle tre bebyggelser, siden de blev opført.

I afdeling 15 er der nedrevet tre blokke og nogle garagebygninger. Bygningerne har fået efterisoleret gavle og fået nye altanpartier. Der er dog bevaret flere fysiske træk fra da bebyggelsen blev opført, herunder butiksbygning, garager, varmecentral, skorsten, baldakiner og murværk.

Afdeling 21 er ved at blive renoveret for anden gang, og der er sket omfattende forandringer siden bebyggelsen blev opført som et Larsen & Nielsen betonelementbyggeri. Der er nedrevet to institutioner, to blokke er begge blevet reduceret i etagehøjde, og den lange blok langs Egersundvej er ved at blive brudt op i tre dele for at skabe gennemgang mellem øst og vestsiden. Den længste blok langs Motalavej vil blive erstattet af rækkehuse. Af fysiske træk fra opførelsen i 1967 er der forsat garagebygningerne og formentlig skorstenen.

I afdeling 35 er bebyggelsesplanen i store træk bevaret som ved opførelsen. Blokkene har fået efterisoleret gavle og vinduesbrystninger, inddækkede altaner og nye indgangspartier. Og de to blokke med ældreboliger er blevet ombygget. Der er dog bevaret flere fysiske træk fra da bebyggelsen blev opført, herunder garager, skorstene, butiksbygning og dele af de murede facader.





Afdeling 35 set fra motorvejen ca. 1960-69. Copyright Halsskovskolens Fotoklub. Korsør Lokalarkiv.

VURDERING

KULTURHISTORISK VÆRDI

By og landskab

Motalavejs kulturhistoriske værdi knytter sig samlet set til bebyggelsens placering i udkanten af Korsør, der afspejler udbygningen af Korsør i slutningen af 1950'erne og 1960'erne. Matriklernes størrelse og placeringen nær hovedveje afspejler tidens idealer om store, funktionelle boligområder med egne grønne opholdsarealer nær velfungerende infrastruktur.

Også de bevarede butiksbbygninger i afdeling 15 og 35 afspejler datidens idealer om selvservicerende boligområder, mens tidligere institutioner i dag er revet ned. Bebyggelsernes store størrelser afspejler endvidere, at det her ikke var individet, men derimod fællesskabet, som var bygherre.

Bebyggelses- plan

De tre bebyggelsesplaner er ligeledes af kulturhistorisk værdi set samlet, da de afspejler skiftet fra de murede, håndværksopførte bebyggelser i 1950'erne i afdeling 15 og 35, hvor bebyggelsesplanerne i højere grad var tilpasset grund, terræn og lysforhold til betonelementbyggeriet i 1960'erne i afdeling 21, hvor de enkelte blokke var større i skala og gentagelsen af facadeelementer derfor mere fremtrædende. Denne fortælling er delvist sløret med ændringerne af bebyggelsesplanerne i afdeling 15 og særligt i afdeling 21, hvor der er ændret i bygningernes volumener, ligesom der også er kommet en senere facadebeklædning af skærmtegl.

Bebyggelsesplanen i afdeling 35 er desuden af kulturhistorisk værdi, da den med sine brudte karréer adskiller sig fra 1950'ernes mere åbne parkbebyggelser, hvor der her skabes mere afsondrede uderum til den enkelte karré, mens et mere halvof-fentligt grønt opholdsareal flyder ud mellem karréerne.



Indgang i afdeling 15. Brugen af enkelte præfabrikerede elementer i de håndværksopførte, murede boligbyggerier var udbredt i slutningen 1950'erne.



Garager i afdeling 15 med varmecentralens skorsten i baggrunden.

De oprindelige murede facader i afdeling 15 og 35 samt de enkelte betonelementer som baldakinerne i afdeling 15 er af kulturhistorisk værdi, da de afspejler bygningernes alder og den udbredte brug af murværk i kombination med præfabrikerede elementer i boligbebyggelser inden industrialiseringen af byggeriet for alvor tog fart i 1960'erne. Også garagebygningerne i de enkelte afdelinger er af kulturhistorisk værdi, da de afspejler prioriteringen og vigtigheden af bilismen fra slutningen af 1950'erne og frem. Også den bevarede varmecentral og skorstenene vidner om en tidligere funktionalitet og er af kulturhistorisk værdi.

Motalavejs kulturhistoriske værdi vurderes samlet set at være lav til middel.

VÆRD AT BEVARE:

- Bebyggelsesplanen i afdeling 35 med blokke grupperet i karréer med tilhørende parkeringsarealer i et større grønt træk.
- Butiksbygningerne, garager, skorstene og varmecentral.
- De oprindelige murede facader og bygningsdetaljer, herunder betonbaldakiner.



Butiksbygningerne i afdeling 35 nederst og afdeling 15 øverst afspejler idealet om store, selvservicerende boligområder i 1950'erne og 1960'erne.

MILJØMÆSSIG VÆRDI

By og landskab

Bebyggelsesplan

Den miljømæssige værdi for Motalavej knytter sig overordnet til beliggenheden tæt på kyst og grønne områder.

Den miljømæssige værdi i afdeling 15 knytter sig også til afdelingens visuelle og fysiske forbindelser til de nære omgivelser, herunder særligt det nye opholdsområde ud mod kvarterhus og butikker ved Motalavej samt placeringen af blokkene med indgange mod Egersundvej samt beliggenheden af butiksbygningen ud til Fasanstien. Derudover er der miljømæssig værdi knyttet til de grønne opholdsarealer i bebyggelsen i tilknytning til de enkelte blokke, særligt det grønne område mod syd med stiforløb samt muligheden for udgang fra stuelejligheder til egne opholdsarealer. Samt det nye opholdsområde af mere offentlig karakter ud mod Motalavej

Den miljømæssige værdi i afdeling 21 knytter sig til placeringen af de nordlige blokkes indgange mod Motalavej samt til den overordnede disponering af grønne, fælles opholdsområder mod syd og vest samt de ældre træer.

I afdeling 35 knytter den miljømæssige værdi sig til placeringen af butiksbygningen og kvarterhus, hvor terrænet flader ud og møder Motalavejs niveau. Hertil kommer variationen med fælles grønne opholds- og legearealer, der flyder ud mellem blokkene og de semiprivate grønne arealer mellem blokkene og stuelejlighedernes udgang til private opholdsarealer. Også de fælles udearealers store størrelse samt de ældre træer er af miljømæssig værdi, da det giver en karakteristisk parkkarakter i området.

Den miljømæssige værdi for Motalavej vurderes samlet set at være middel.



I afdeling 15 har stuelejlighederne private terrasser, her ud til et halvoftentligt grønt træk med sti og legeplads sydligst i bebyggelsen.



I afdeling 35 flyder store, halvoftentlige, grønne arealer imellem karréerne forbundet af et stisystem, mens der findes semiprivate opholds- og legearealer i den enkelte karréer.

VÆRD AT BEVARE:

- Placeringen af butiksbygninger og halv-offentlige og offentlige opholdsarealer som bindeled til de nære omgivelser og afdelingerne imellem.
- Variationen i private, semi-private, halvoftentlige og offentlige opholdsarealer i afdeling 15 og 35.
- Placeringen af solrige, grønne opholds- og legearealer i tæt relation til bygningerne.
- De store grønne træk af parkkarakter samt de ældre træer i alle afdelinger.

ARKITEKTONISK VÆRDI

By og landskab

Den arkitektoniske værdi knytter sig til de tre bebyggelses orientering mod Motalavej i kraft af byparken i afdeling 15, butiksbbygning og kvarterhus med bagvedliggende grønt parkområde samt indgangsfacaderne i afdeling 21, hvorved Motalavej bliver et samlende element for de tre afdelinger.

Bebyggelsesplan

Den arkitektoniske værdi knytter sig i afdeling 15 til disponeringen med forskudte stokke i forskellig højde og længde, men vinkelrette på hinanden, der giver en oplevelsesmæssig variation, når man bevæger sig rundt i bebyggelsen. Dertil kommer disponeringen af syd- og vestvendte opholdsarealer samt butiksbbygningen, der udgør et punkt og en åbning af bebyggelsen mod omgivelserne.

Der er også arkitektonisk værdi i de næsten ubrudte tagflader og brugen af murværk i facader, garager og varmecentral, der samler bebyggelsen visuelt. Også mønstermurværket og betonbaldakinerne er af arkitektonisk værdi, da de markerer indgangene og skaber variation i facaderne. Endelig er skorstenen et karakterfuldt element i bebyggelsen.

Den arkitektoniske værdi i afdeling 21 knytter sig til variationen i blokhøjder og længder samt de ubrudte tagflader. Hertil kommer markeringen af indgangspartierne.

I afdeling 35 knytter den arkitektoniske værdi sig til helhedsplanen med karréer, der resulterer i mindre og overskuelige opholdsarealer i den enkelte blokgruppe samt et butikstov som forbindelsesled til de nære omgivelser. Også her er der arkitektonisk værdi i den gennemgående brug af mursten i facader, garager og butiksbbygning samt i de ubrudte tagflader som samler bebyggelsen til en karakteristisk helhed. De sammenbyggede gavle med skorstene fremtræder som et kendetegnende motiv.

Samlet set vurderes den arkitektoniske værdi at være middel.

VÆRD AT BEVARE:

- Den overordnede disponering af blokke, butiksbbygninger, parkerings- og opholdsarealer i afdeling 15 og 35.
- Murværket med detaljer, betonbaldakiner og de næsten ubrudte tagflader i afdeling 15 og 35.
- Butiksbbygninger, varmecentral, skorstene og garagebygninger.



Afdeling 15 fremtræder som en sammenhængende boligbebyggelse i kraft af den gennemgående brug af murværk og de samlende tagflader. Samtidig sikrer forskydningen af blokkene samt bearbejdningen omkring indgangspartierne variation.



De sammenbyggede gavle med store skorstene er et markant motiv i afdeling 35.

NUTIDIGE FOKUSPUNKTER

Motalavej er et eksempel på de store almene murede boligbebyggelser opført fra slutningen af 1950'erne og i overgangen til 1960'ernes betonelementbyggeri. Afdeling 21 er desuden et typisk eksempel på de store almene montagebebyggelser fra 1960'erne og frem, som siden er blevet renoveret og ændret, da disse bebyggelser var udtryk for andre idealer og ønsker, end dem som i dag typisk beskrives i forbindelse med de store almene montageboligbebyggelser. I dag er der ofte ønske om en højere grad af bymæssig integration, funktionsblanding og arkitektonisk variation i de store almene bebyggelser. Dette skal gerne ske gennem fysiske og visuelle forbindelser til de omkringliggende områder. Derudover er der større opmærksomhed på at etablere forskellige typer boliger i områderne f.eks. almene ældre- og ungdomsboliger samt andre ejerformer. Der efterspørges i dag ligeledes andre funktioner udover boliger f.eks. butikker, erhverv eller kulturinstitutioner, som kan trække andre ind i boligbebyggelsen.

Ligeledes efterspørges der ofte en større variation af tilbud i udearealerne, nedbrydning af skala og større bearbejdning af privat, semi-privat, semi-offentlig og offentlige områder.

Der er i dag forskelle på, i hvor høj grad de enkelte afdelinger lever op til de nutidige fokuspunkter vedrørende bymæssig integration, funktionsblanding og arkitektonisk variation. Der i afdeling 15 og i den igangværende renovering af afdeling 21 arbejdet med fysiske og visuelle forbindelser fra bebyggelserne til nærområderne, ligesom der er etableret andre boligtyper i afdeling 15 og 35 samt et ny kvarterhus. Renoveringen af afdeling 15 har medført ændringer af den oprindelige helhedsplan, og afdeling 21 står i dag med et markant andet arkitektonisk udtryk end det oprindelige byggeri.

FYSISKE TRÆK AF VIGTIGHED FOR NUTIDIGE FOKUSPUNKTER:

BYMÆSSIG INTEGRATION

- Motalavej ligger op til motorvej, nyttehaver og erhverv på tre sider, hvilket vanskeliggør direkte integration af boligområdet med de nærliggende områder.
- Der er arbejdet med et fælles omdrejningspunkt omkring kvarterhuset, opholdsareal og butiksbygningen ud til Motalavej.
- Der er fysiske barrierer i form af terrænstigning i afdeling 35, hegn mod syd i afdeling 15.
- Afdeling 21 er langt tilbage-trukket og har indgange væk fra Egersundvej.

Graden af bymæssig integration i Motalavej vurderes samlet set at være lav til middel.

FUNKTIONSBLANDING

- Der er primært familieboliger i Motalavej, men også ældreboliger samt et nyere boligtilbud.
- Med den igangværende renovering af afdeling 21 etableres rækkehuse i en enkelt blok.
- Der er butiksbygninger samt kvarterhus med café.

Motalavej vurderes samlet at have en lav til middel funktionsblanding

ARKITEKTONISK VARIATION

- Afdelingerne fremtræder formgivningsmæssigt som tre selvstændige områder.
- Afdeling 15 og 21 har varierende bygningslængder og højder, ligesom de tre helhedsplaner er forskellige.
- I afdeling 15 er der variationer i facader, uden at helhedsudtrykket i bebyggelsen brydes.

Samlet vurderes Motalavej at have en middel grad af arkitektonisk variation.

ANBEFALINGER

Tanken bag nedenstående anbefalinger er at sikre Motalavejs bærende fortælling i forening med kommende forandringer, så den arkitektoniske kulturarv kan blive et aktiv i udviklingen. Anbefalingerne er formuleret med udgangspunkt i, at man typisk ønsker at højne de store almene boligområders evne til at leve op til de tre nutidige fokuspunkter: bymæssig integration, funktionsblanding og arkitektonisk variation gennem fysiske og strukturelle forandringer af den eksisterende bebyggelse. Anbefalingerne peger på hvilke fysiske træk, der med fordel både kan arbejdes videre med og værnes om i forbindelse med, at man skaber forandringer ud fra målsætninger og idealer, som kan synes i direkte modsætning til de tanker, som lå bag de store almene boligbebyggelser fra 1950'erne til 1970'erne som Motalavej. Anbefalingerne bør fungere som et afsæt i den videre dialog om udviklingen af bebyggelsen mellem boligselskab, afdelingsbestyrelse, beboere, rådgivere og kommune.

Den bærende fortælling og de fysiske kendetegn, som afspejler de oprindelige tanker og idealer bag bebyggelsen, da den blev opført, er delvist svækket i Motalavej. Det skyldes, at de senere renoveringer har medført omfattende ændringer af den oprindelige formgivning i afdeling 21 samt delvist i bebyggelsesplanen i afdeling 15 og dermed også afspejler nyere tiders tanker og idealer. Ved fremtidige strukturelle forandringer i Motalavej anbefales det, at man er opmærksom på:

- At de overordnede helhedsplaner i afdeling 15 og 35 med butiksbygninger, kvarterhus, garager, skorstene, varmecentral samt gruppering af blokke om semiprivate uderum samt variationer i bloklængder og højder bevares.
- At de store grønne træk af parkkarakter i alle tre bebyggelser og de ældre træer fastholdes.
- At murværk med detaljeringer, oprindelige bygningsdetaljer og ubrudte tagflader opretholdes i afdeling 15 og 35.
- At bebyggelserne hver især fortsat fremtræder som sammenhængende boligbebyggelser i kraft af deres samlende arkitektoniske udtryk.
- At der fastholdes en klar disponering af blokkene, hvor der er opholdsområder og havesider mod syd og vest.

