

Notat, 8 maj. 2023

Kære Slagelse Kommune

Jeg skriver dette notat, idet vi hos Alle Byers Boligselskab har været så heldige, at vinde udbuddet om en grund ved Trestensvej i Skælskør. Det er vi rigtig glade for. Vi mener også at have en lille del i at udbuddet er sket, idet vi for efterhånden nogle år siden kontaktede kommunen, med henblik på at finde en grund, hvor vi kunne opføre vores koncept.

Vi vandt udbuddet på baggrund af et medsendt skitseprojekt, med bebyggelsesplan og angivelse af antal boliger, boligernes størrelse, bebyggelsesprocent samt de enkelte matriklers størrelse ved udstykning.

Baggrund:

Da vi udarbejdede konceptet for Alle Byers Boligselskab var det med udgangspunkt i en lang erfaring som arkitekter og bygherrer for almene boligselskaber. Vi kunne slet og ret konkludere at det almene "system" ikke kunne følge med efterspørgslen. Som mange nok ved, er der enorme ventelister i langt de fleste dele af især Sjælland.

Med den baggrund gik vi i gang med at analysere hvad det er borgerne efterspørger, og hvordan vi, i privat regi, ville kunne møde deres behov og, ikke mindst, det huslejeniveau denne gruppe af borgere kan betale. Det stod hurtigt klart at der dels skulle foregå en optimering af boligerne, samt en prioritering af boligplanens funktioner.

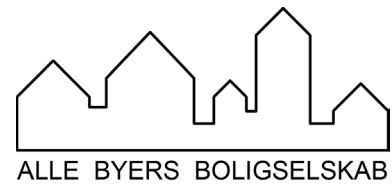
En måde at ramme det "rigtige" huslejeniveau er at optimerer boligernes størrelse uden at gå på kompromis med funktionaliteten og "det gode liv". Derfor analyserede vi os frem til to typer boliger hvor spildpladsen er minimeret, og nogle af de funktioner som ikke længere er helt så relevante, som fx bryggers er fjernet. Af andre tiltag i den øvelse, kan fx nævnes en minimering af teknikummet, som i nogle boliger optager helt op mod 2 m².

Men, alt dette skal ske uden at gå på kompromis med bo-kvaliteten. Vi har studeret hvad der værdsættes i en bolig. En del er de "gamle dyder"; et køkken der ikke altid ses fra stuen, god plads i badeværelset etc. Men mest væsentligt var, at man som sådan gerne ville have en lidt mindre bolig, men stadig have adgang til "det ekstra værelse".

Vi har derfor udviklet to boligtyper med hhv. tre og fire værelser, på hhv. 67 og 86 m². Netop de lidt mindre, og optimerede boliger, betyder at vi kan være et alternativ til de almene boliger, også i forhold til lejeniveau.

Og vi må jo sige at vi har ramt rigtigt. Vores boliger er meget populære og folk er rigtig glade for at bo i dem. Vores lejere udgør en relativt "divers" skare af beboere, med alt fra enlige forældre, yngre par med børn, "empty nesters" og pensionister oppe i årene. Ironisk nok er vi nu der hvor det er os der har ventelister, men det er jo det vi vil gøre noget ved, ved at bygge i skønne Skælskør. I kan se mere om boligerne i det medsendte materiale fra vores tilbud.

Udenfor ens bolig skal livet jo også i høj grad udleve sig. Vi bygger åbent med masser af grønne fællesarealer og med lav bebyggelsesprocent. I dette tilfælde faktisk kun med 23%, hvilket jo er lavere end ved parcelhusbyggeri. Vi har altid store grønne arealer mellem de enkelte boligstokke, samt et større



ALLE BYERS BOLIGSELSKAB

fællesområde med plads til legeplads, borde bænke grill osv. I dette tilfælde har vi givet tilbud på yderligere et stykke jord hvor vi planlægger at anlægge en LAR-sø hvilket vil bidrage til biodiversitet og tilbyde "små" naturoplevelser, lige udenfor døren.

Anmodning:

Og her kommer vi så til vores anmodning. Som nævnt bygger vi på ingen måde tæt med en bebyggelsesprocent på 23%, og vi tilvejebringer samlet set ikke mindre end 18786 m² friareal, efter at arealet til veje og p-pladser er trukket fra. Ikke dets do mindre gør det relativt større antal, af de relativt mindre boliger, at vi ikke kan ramme det meget højre krav på 400m² pr. grund, pr. bolig ved en udstykning. Vi rammer 250 m² hvilket er det vi har bygget med i vores andre byggerier.

Det er økonomisk umuligt for os at gennemføre vores koncept med grunde på 400m² og det var da også eksplicit nævnt i materialet der fulgte med tilbuddet.

Vi håber meget at der, som i andre kommuner, kan findes en løsning, så vi kan gennemføre det projekt vi har vist i tilbuddet, som er det der er økonomisk mulige for os, og som vi er sikre på vil tilbyde gode og eftertragtede boliger i Skælskør.

Se evt. mere på : www.albybo.dk

Med Venlig Hilsen

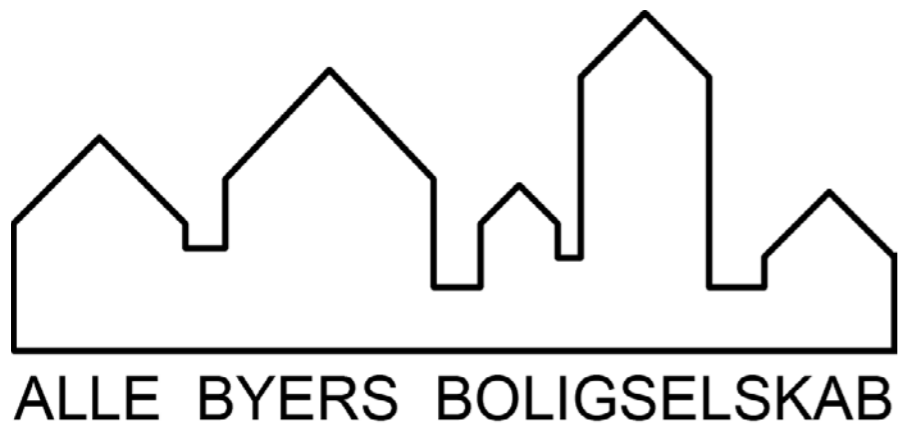
Oliver Grundahl, Arkitekt MAA, Cand. Arch.

Adm. Direktør, Alle byers Boligselskab ApS

BAKKESØHUSE

Et bæredygtigt boligområde i Skælskør
Trestensvej
23-02-2023





ALLE BYERS BOLIGSELSKAB

Alle Byers Boligselskab er et boligselskab der som navnet antyder bygger boliger rundt om på Sjælland, bl.a. Nykøbing Sj, Faxe og Ørslev ved Vordingborg.

Vores hovedtilgang til boligbyggeri, er den del af bæredygtighedsbegrebet der reelt ikke er den store fokus på; den sociale bæredygtighed.

Vi opfører boliger der hvor folk bor, ofte uden få de såkaldte A placeringer.

Boligerne er tidssvarende lavenergihuse med en månedlig husleje folk har råd til, og dette, uden at vi går på kompromis med kvaliteten, hverken materialemæssigt eller rummeligt.

Vi er ikke den store tilhænger af såkaldte senior bofællesskaber og hvad de ellers kaldes. En del af den sociale bæredygtighed er også at tilvejebringe en diversitet i boligområderne. Derfor tilbyder vi også boliger der egner sig til både familier, enlige forældre, singles, og ældre.

Alt dette burde løftes af de almene boligorganisationer, men de kan ikke efterkomme efterspørgslen, og har lange ventetider, vi er et alternativ. Vores byggerier bidrager yderligere ofte til at sætte gang i boligkæden, hvor ældre mennesker sælger deres parcelhus, som derved lader unge mennesker ind på markedet, og blive i nærområdet.

Ejendommene opføres som lavenergihuse og certificeres efter DGNB. Vores ydre udtryk tager udgangspunkt i "Bedre Byggeskik" god kvalitet og stram form, men bag dette er der tale om miljømæssigt og økonomisk bæredygtige byggerier.

Husene opføres med bagmure og skillevægge af CLT træelementer. Fundamenterne udføres med et Sundolitsystem der begrænser brugen af beton med 40%. Vi anvender håndstrøgne mursten af høj kvalitet, disse har ganske vist et væsentligt CO² aftryk, men kan omvendt indgå i en cirkulær betragtning, idet de reelt kan genanvendes næsten uendeligt.



Faxe huse Tilsvarende byggeri i Faxe, der havde de sidste indflytninger i januar 23



Vi opfører udelukkende huse i 1 plan idet vi erfaringsmæssigt ved, at det er det de fleste ønsker. Dette, i kombination med vores ønske om god plads mellem husene, fører typisk til en bebyggelsesprocent på omkring 23%.

I vores koncept ligger ikke indenfor økonomien at kunne bygge de enkelte stokke med "sping" eller "knæk", men ved at placere de individuelle skurer som vi gør, opstår der små private gårdhaver, der ligesom køkken og stue, altid ligger mod sydvest.

Når vi udarbejder vore bebyggelsesplaner har vi stor opmærksomhed på de rum der opstår mellem husene. Vi planlægger det således at der opstår mange rum, fine "blik" og en meget stor mængde af mindre fællesarealer





Området ved Trestensvej er et dejligt sted. Godt placeres i forhold til Skælskørs historiske bykerne og stadig med landlig natur.

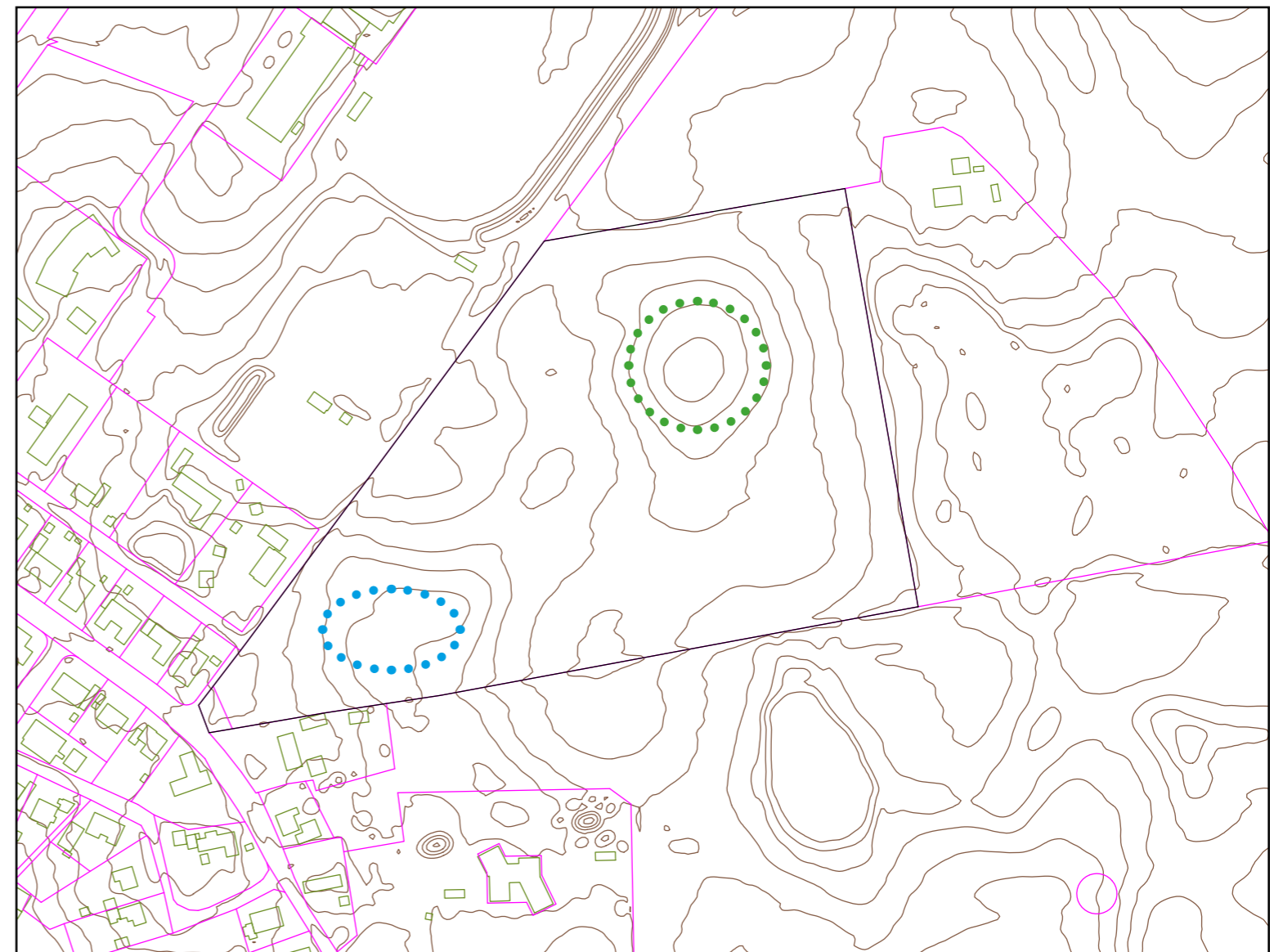
Det ses måske ikke umiddelbart så tydeligt på stedet, men rent faktisk har det udpegede område et ret interessant terræn. Mod nord stiger terrænet i en lille "knold", og mod syd findes en lavning.

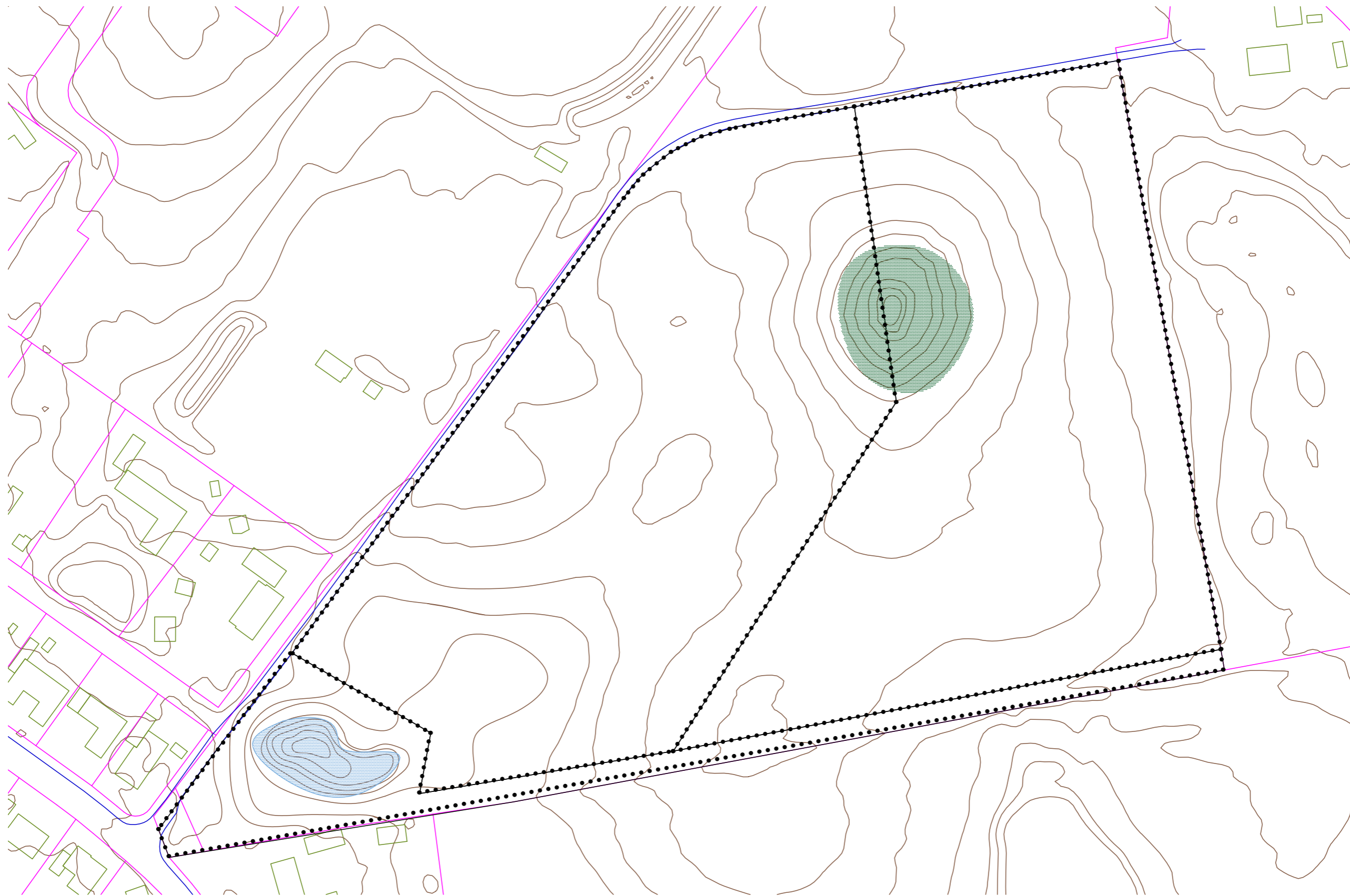
Dette ses del på højdekurvekortet og faktisk også på skråfotoet.

Vi foreslår at forstærke disse to træk. Dels for at give området yderligere karakter og dels som en del af en bæredygtig tilgang.

Vores forslag er at forhøje den lille "knold" til en egen lille bakke, ved at tillade at overskydende muld fra byggeriet kan deponeres der. Vores forslag er at forhøje med ca. 4 midt på hvor den er højest. Dette vil spare meget store mængde diesel i forhold til bortkørsel af muld.

Lavningen udgraves og skaber en lille sø, der hvis det kan lade sig gøre geoteknisk, kunne fungere som en LAR sø der kunne aflaste kommunens regnsvandskloak.





Vi foreslår den ovenviste opdeling af området, idet denne opdeling er bedre i forhold til solorientering og geometri. Vi har erfaring fra andre projekter om, at det fungerer godt med fælles rekreative friarealer.

Når dette er sagt, er det størrelsen af grunden og den byggeret vi foreslår, vi byder på. Vi er meget indstillede på at samarbejde om en fælles masterplan med et eller flere andre projekter



Der bydes på dette område som byggefelt
Området har et areal på ca. 25170 m2

Der bydes på dette område som et område med evt. fælles LAR-sø
Fælles adgang til det resterende område.
Fælles løsninger vedr. sikker skolevej fra idrætsområde.

Området har et areal på 3966 m2

Illustrationen viser konceptet for bebyggelsesplanen. Areal samt antal huse er ikke nødvendigvis korrekt. Det er det, i teksten anførte, der er gældende



Vores bebyggelsesplaner er inspireret af landsbyerne i Danmark. Veje og p-pladser ligger helt bevidst midt i byggeriet og er snoede. Dels for at dæmpe trafikken og, ikke mindst, for at der ikke skal opstå lange uinteressante "kig". Dette fører til en oplevelse af monoton, ensartethed og en fornemmelse af området er større end det reelt er.

Vi går op i at ingen gavle står på række og at de ikke er parralle. Det giver et meget mere livligt udtryk, og den landsbystemning vi gerne vil opnå.

Det her viste forslag er en skitse baseret på vores koncept. Vi er meget villige til at inngå i et tæt samarbejde med kommunens planafdeling, og vi har stor erfaring i udarbejdelse af lokalplaner. Fra vores synspunkt ligger intet som sådan fast, dog skal det kunne rummes indenfor vores koncept og vores økonomi.

Illustrationen viser bebyggelsen set fra det punkt der er anvist på bebyggelsesplanen. Forest ses LAR søen og i baggrunden skimtes "Bakken" som er forhøjet med 4m og yderligere markeret af træbevoksning.

Grund samlet: 29.139m²
Bebyggelse: 5.700m²
Bebyg%: 23%
Antal boliger: 75, 42 stk. type A: areal 67m², 33 stk. type B :86m²
Vej, sti og P-areal: 4650m²
Friaareal: 14169m²
Matrikelstørrelse ved udstykning med del af friareal: 250m², pr. enkelt matrikel

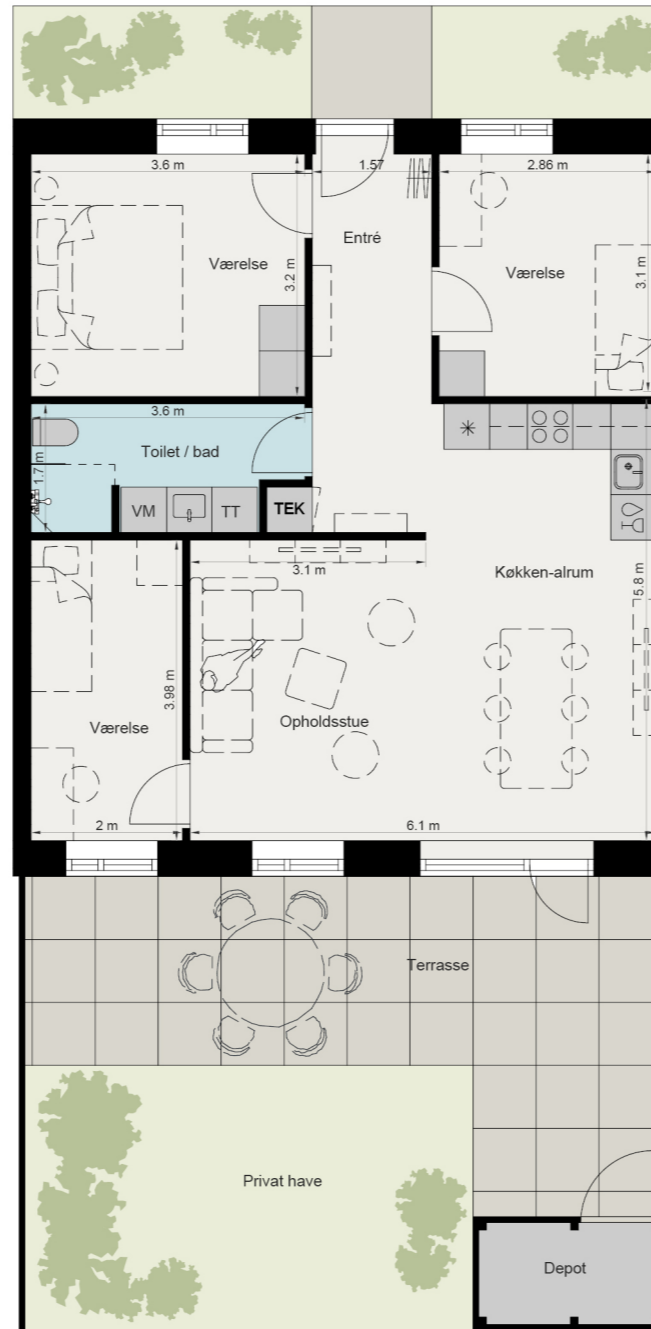


Lejl type B

Bruttoareal: 86 m²
 Antal værelser: 4
 Depot: 4 m²

- TEK Teknik
- Skab og fast inventar, der medfølger
- Komfur
- * Køle-/fryseskab
- ☒ Håndvask
- ☒ Opvaskemasine
- Overskab
- VM Plads til vaskemaskine
- TT Plads til tørretumbler
- Indretningsforslag, inventar der ikke medfølger

Indretningsforslag angivet på planer medfølger ikke.



Lejl type A

Bruttoareal: 67 m²
 Antal værelser: 3
 Depot: 4 m²

