

Slagelse Kommune  
Plan og Udvikling  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Dato: 14.02.2018  
J.nr.: 47491

## ”Skovbrynet” - Udvikling af ny bydel i Slagelse

Med vedtagelsen af den nye Kommuneplan 2017 blev størstedelen af erhvervsområdet ”Skovsø Erhvervspark” udlagt til fremtidigt boligområde. Den 4. december 2017 besluttede Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget at igangsætte et lokalplanarbejde med det formål at fastlægge de planmæssige retningslinjer for denne konvertering, så de nuværende ejeres planer om at udvikle en ny attraktiv bydel kan påbegyndes allerede i 2018.

Ændringen af det nuværende erhvervsområde til boligområde understøtter som udgangspunkt Slagelse Kommunes overordnede strategi for etablering af nye attraktive boliger til byens mange offentlige arbejdspladser, tilflyttere og pendlere. Målet er at området skal medvirke til fortsat vækst i Slagelse ved at skabe varierede bosætningsmuligheder med forskellige typer af boliger på en god beliggenhed i udkanten af Slagelse by med udsigt til åbne marker og tæt på golfbane, idrætsanlæg, naturpark, Gudum Å og motorvejstilkørsel 38. En placering som gør området til et udviklingsområde med et stort potentiale.

### Skovbrynet

Projektet har fået arbejdstitlen ”Skovbrynet”, og er en samlet Masterplan for en hel ny bydel, - en Masterplan der i den overordnede ide også kan ses som en styrkelse af Slagelse Kommunes ambitiøse ”grønne plan” for udviklingen af nordbyen, med bydelen Tidselbjerget og skovrejsningsprojektet Nordskoven.

Da området i dag fremstår stort og en smule anonymt, er det vigtigt at det nye visionsprojekt tilfører stedet en **”stærk fortælling”** og en **”ny identitet”**, der sammen med en fornuftig etapeopdeling kan sikre, at Skovbrynet i fremtiden bliver forvandlet til en attraktiv og nyskabende bydel, med et bredt boligudbud og en mangfoldig beboersammensætning, der understøtter den fremtidige efterspørgsel i Slagelse Kommune.

### Ide

Bebyggelsen i centrum, - inden for Elmesvinget:

For at give den nye bydel identitet og karakter, udvides den eksisterende skov i området, så den fylder hele den centrale del af bydelen, der er beliggende inden for Elmesvinget. Skovbeplantningen vil sammen med den eksisterende skovsø skabe en helt særlig stemning i området, som ikke findes andre steder i Slagelse. Skovplantningen kan udføres tidligt i forløbet, så den får magt inden de sidste etaper realiseres.

Jordoverskud der opstår i forbindelse med byggeriet, benyttes i forslaget til at genskabe et varieret kuperet landskab på stedet. Grundens oprindelige varierede terræn blev udjævnet kraftigt i forbindelse med den tidligere erhvervs-grundmodning, og ved nu at bruge overskudsjorden til at gendanne den oprindelige topografi på de centrale friarealer, skabes der en tiltrængt variation på grunden, hvilket også er en miljømæssige bæredygtige løsning.

### **Boliger i skovlysninger**

Området opdeles i etaper der hver især gives sin egen identitet med hensyn til boligtyper og arkitektonisk udtryk. Boliggrupperne opføres i karakterfulde lysninger der skabes i skovbeplantningen, og får på denne måde alle en stærk selvstændig identitet, - en identitet som yderligere kan forstærkes, ved at vælge forskellige trætyper omkring hver boliggruppe. Ved at placere boliggrupperne i skovlysninger kommer området også til at adskille sig fra de øvrige boligområder som i denne tid udvikles i Slagelse.

### **Kommuneplanens rammer**

Den bærende ide bag den nye bydel er at bebyggelsen skal ligge i lysninger i en skov. Derfor skal store rekreative arealer friholdes for bebyggelse så der bliver plads til så meget skov som muligt. Denne ide følges ved at bygge i 1-3 etager i den centrale del af bydelen, indenfor Elmesvinget, og på et meget begrænset område ønskes der bygget punkthuse i 5 etager. Der anmodes derfor om tilladelse til at hæve Kommuneplanens maksimale ramme for etageantal fra 3 til 5 etager på dette meget begrænsede område. Argumenterne for overskridelse er følgende:

- Vi ønsker at friholde store rekreative arealer i området ved at koncentrere bebyggelsen i de angivne "lysninger", og dermed skabe plads til mest mulig skov i lokalplanområdet. På den måde opnås en effektiv Arkitektonisk kontrast i projektet, og dette arkitektoniske greb er den bærende ide i den samlede ambitiøse grønne plan for hele lokalplanområdet.
- Bebyggelsesprocenten er i projektet ca. 37%, og holdes dermed langt under den nuværende lokalplans og kommuneplanens maksimale ramme på 50% bebyggelse. Ideen med at bygge i 5 etager handler om at forfølge ovenstående arkitektonisk greb.
- Det er ambitionen at skabe et varieret udbud af boligtyper på Skovbrynet, der omfatter både parcelhuse, rækkehuse, 3 etagers punkthuse samt attraktive etageboliger med udsigt. Dette vil medvirke til at skabe en mangfoldighed i beboersammensætning og et varieret arkitektonisk udtryk i området som helhed. Etageboligerne kan med den nære tilknytning til Trelleborg Golfklub og Naturpark Skovsø blive en særlig attraktion for området.
- Vi har en ambition om at kunne tilbyde attraktive og markante etageboliger med udsigt over agerland og skov. Bygningerne får elevator og boligerne får store altaner, og er målrettet til seniorer og par der ikke ønsker forpligtelser med have og vedligehold. Denne boligtype vil være et tilskud til Slagelses boligmarked.
- De 5 etagers huse forringer ikke udsigt fra nabobebyggelser, og områdets høje træer vil understøtte og harmonere med bygningernes skala. Punkthusene er yderligere placeret med god afstand og et beplantningsbælte mellem parcelhusene mod nord, så der ikke her opstår gener eller skygge. Se illustration af bebyggelsens volumen på bilag 2.
- En meget begrænset etagebebyggelse på 17 meter placeret centralt i området omkranset af skovbeplantning vil efter vores opfattelse påvirke de landskabelige omgivelser mindre end den bebyggelse som området i dag er lokalplanlagt til med erhvervsmæssig bebyggelse i op til 12 meters højde på hele området og en bebyggelsesprocent på 50.

Bydelen Skovbrynet er illustreret på vedlagte bilag som stammer fra Masterplanen og den lokalplan som er under udarbejdelse:

- *Bilag 1. Situationsplan masterplan Skovbrynet*
- *Bilag 2. Volumen plan Skovbrynet*
- *Bilag 3. Inspirationsbillede, karakter punkthuse/etageboliger*

På vegne af byherre



Michael Thomsen

**BILAG 1**



**BILAG 2**



**BILAG 3**

