

SLAGELSE BOLIGSELSKAB ENGDRAGET

SKEMA A

PROJEKTBEKRIVELSE SEPTEMBER 2015



Reference; Skanderborg bakker - Arkitema Architects

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. BAGGRUND	
1.1 Grundkøb	3
1.2 Lokalplan	3
2. PROJEKTBEKRIVELSE	4
2.1 Generelt	4
2.2 Bebyggelsesplan og friarealer	4
2.3 Boliger	6
2.4 Arkitektur og materialer	8
2.5 Bæredygtige fællesskaber	8
3. ØKONOMI	10
3.1 Skema A	10
3.2 Økonomiske nøgletal	10
3.3 Aftale om kriterier for fleksibel udlejning	10
4. TIDSPLAN	11
4.1 Overordnet tidsplan	11
5. BILAG	12
5.1 SKEMA A	12
5.2 SITUATIONSPLAN MÅL 1:1000	13
5.3 PROCESDIAGRAM	13



BAGGRUND

1.1 GRUNDKØB

Slagelse Boligselskab ønsker at indgå en forhåndsftale om køb af grundstykke matr. 118b, Tidselbjerget Slagelse med henblik på at opføre en boligbebyggelse. Grundkøbet er betinget af, at der kan opnås godkendelse af Skema A og B.

1.2 LOKALPLAN

Som planmæssigt grundlag for bebyggelse af grunden og dermed for nærværende boligprojekt, foreligger der Slagelse Kommunes visionsplan "Tidselbjerget" fra Center for Plan og Byg, maj 2014 samt rammelokalplan nr. 1111 og tillæg nr. 10 til Slagelse Kommuneplan 2013.

Rammelokalplanen udstikker retningslinjerne for en ny bæredygtig bydel i Slagelses nordlige udkant "Tidselbjerget". Det samlede område omfatter ca. 45 ha. og forventes fuldt udbygget at rumme 400-500 boliger. Det aktuelle projekt for Slagelse Boligselskab, der er et delområde af den samlede plan, er udført i overensstemmelse med Rammelokalplanen – og Visionsplanens intentioner, og tager udgangspunkt i områdets landskabelige kvaliteter.

Slagelse Boligselskab
Totalentreprise

Side: 4
Dato: 01.09.2015



PROJEKTBEKRIVELSE

2.1 GENERELT

Slagelse Boligselskab (SB) har i samarbejde med Slagelse Kommune og Grøn Fornuft igangsat en visionær proces omkring udvikling af delområdet i det nye byudviklingsområde. Delområdet har arbejdstitlen: Engdraget.

Projektet omfatter 126 boliger i en tæt-lav bebyggelsesform og henvender sig primært til 3 målgrupper: Unge nyetablerede, stærke singler og engagerede familier. Med dette fokus tager Slagelse Boligselskab tråden op fra Byrådets vision om, at styrke bosætning, uddannelse og erhvervsfremme i kommunen.

Projektet er et pilotprojekt der dels skal undersøge, udfordre, nytænke, udvikle og afprøve konkrete bæredygtighedstiltag inden for Miljømæssig - Social - Økonomisk bæredygtighed, og fokusere på samarbejdsprocessen mellem Bygherre - Borger - Kommune - Rådgiver, og med afsæt i tankerne om Kommune 3.0, udvikle en model for samarbejdsdrevet innovation mellem disse aktører. Det er dermed visionen, at etablere et "Eksperimentarium for udvikling af nye former for bæredygtige fællesskaber i almene boligområder".

Udlændinge-, Integrations-, og Boligministeriet netop har åbnet op for ny støtte til forsøgsprojekter der "bidrager til at effektivisere ejendoms driften og understøtter bæredygtige Almene boligbebyggelser", - temaer der passer perfekt til Slagelse Boligselskabs ambitioner og visioner for "Engdraget".

Derfor har projektteamet besluttet at søge denne udviklingspulje, og opnåelse af støtte kan være en væsentlig vej til realisering af de høje ambitioner i projektet.

Slagelse Boligselskab, ønsker med dette projekt, at tilføre Slagelse kommune et boligbyggeri i en høj kvalitet på en meget attraktiv landskabelig grund, og målet er, et projekt der bliver en attraktiv bebyggelse der kan være med til at "skubbe" til en positiv bosætningsudvikling for Slagelse Kommune. Vi ønsker også med dette projekt at skabe et katalog for bæredygtighed, som kan bruges i det videre arbejde med udviklingen af hele Tidselbjerget.

2.2 BEBYGGELSESPÅN & FRIAREALER

Projektet udformes i henhold til rammelokalplanen, med særlig fokus på at bevare de eksisterende store landskabelige kvaliteter der findes på grunden.

Boligerne grupperes i 6 boliggrupper omkring attraktive grønne uderum, så en stor del af det eksisterende Engdrag bevares som fælles friareal og aktivitetsområde for hele bebyggelsen.

Som det fremgår af oversigtsplanen, er udgangspunktet, at der placeres i alt 126 boliger, der er fordelt i de 6 mindre bo-grupper.

Bebyggelsen udføres som 2 etagers rækkehuse med små forhaver samt med terrasser / haver mod engdraget. De grønne fællesrum mellem bo-grupperne kan eksempelvis disponeres til fælles nyttehaver, væksthuse mm. - en prioritering som de kommende beboere vil blive inddraget aktivt i.

Der planlægges samlet med 1,5 parkeringsplads pr. bolig, og mulighed for at have én parkeringsplads ved boligen, mens de øvrige parkeringspladser etableres jf. situationsplanen som "grønne parkeringspladser" på befæstet græsarealer flere steder i bebyggelsen. Dermed fastholdes områdets grønne karakter i videst muligt omfang. Afledning af regnvand i bebyggelsen benyttes til at skabe kvaliteter i landskabsprojektet, ved at vandet føres i åbne bække til områdets eksisterende vådområde på grundens nordlige del sydlige del. Dette område friholdes som bebyggelsens u-kultiverede naturområde, og vil fungere som et spændende åndehul for voksne og børn.



Situationsplan ENGDRAGET



Inspiration - Romerhusene af Jørn Utzon



2.3 BOLIGER

Skema A omfatter i alt 126 boliger fordelt med 78 boliger på 90 - 100 m². og 48 boliger på ca. 115 m².

Boligerne udformes med øje på den beskrevne målgruppe, og med særlig fokus på bæredygtighed, og bokvalitet hvor der lægges særlig vægt på at gøre bebyggelsen egnet til brugerinddragelse på udvalgte områder. Bæredygtighedstemaet i projektet omfatter både energimæssig-, social og økonomisk bæredygtighed.

Ruminddelingen i boligerne planlægges fleksibel, så den åbner mulighed for at indrette basisboliger så den passer til den aktuelle familie der skal overtage den.

Boligerne i 2 plan tænkes som udgangspunkt indrettet med en underetage med gennemlyste opholdsrum med adgang til udeophold mod øst og vest i form af terrasser eller balkoner.

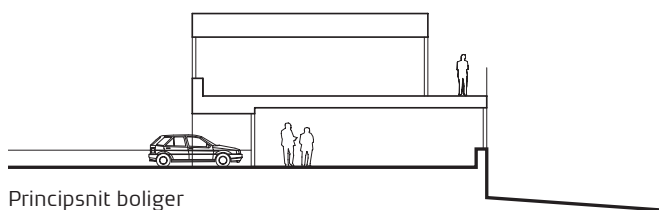
En intern trappe fører op til en overetage der kan indrettes fleksibelt med op til 3 værelse. I de store boliger tænkes der indrettet toilet/bad på begge etager.

Der planlægges med, at de kommende beboere tager aktivt del i udformningen og vedligeholdelsen af deres boliger – samt fælles- og friarealer, og medvirker i endelig udformning af bebyggelsens fællesområder – og faciliteter.

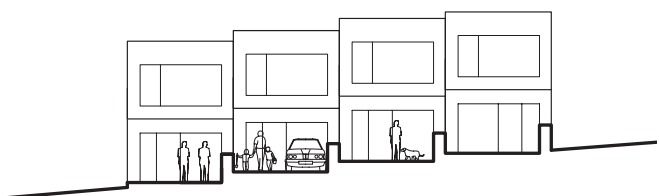
I forhold til bæredygtighed, har projektet fokus på optimering energiforbrug inden for de økonomiske rammer således at bebyggelsen kan udføres og drives med lavest muligt energiforbrug. Herudover sker valg af byggematerialer med fokus på anvendes af fornyelige ressourcer som træ samt produkter med høj miljøprofil f.eks. svanemærkede produkter. Endelig vil der være fokus på de miljømæssige dele i den daglige drift f.eks. i forhold til vedligeholdelse af bygninger samt afledning af regnvand der som tidligere beskrevet er integreret i landskabet.



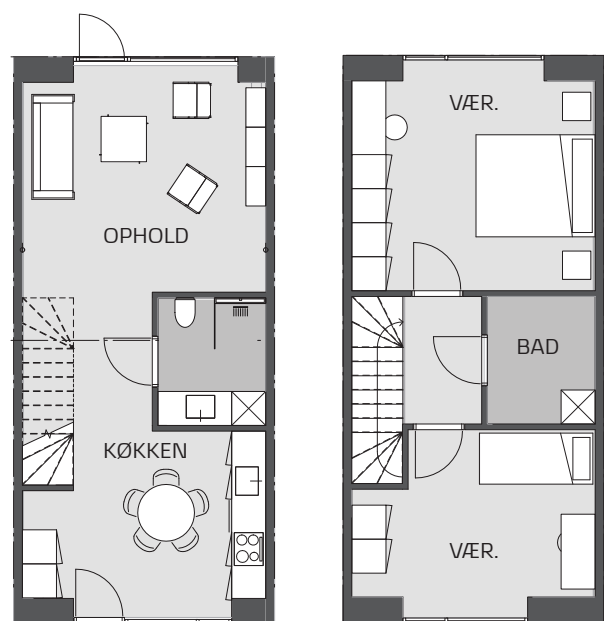
Reference, Boliger
(Skanderborg bakker, Arkitema Architects)



Principsnit boliger

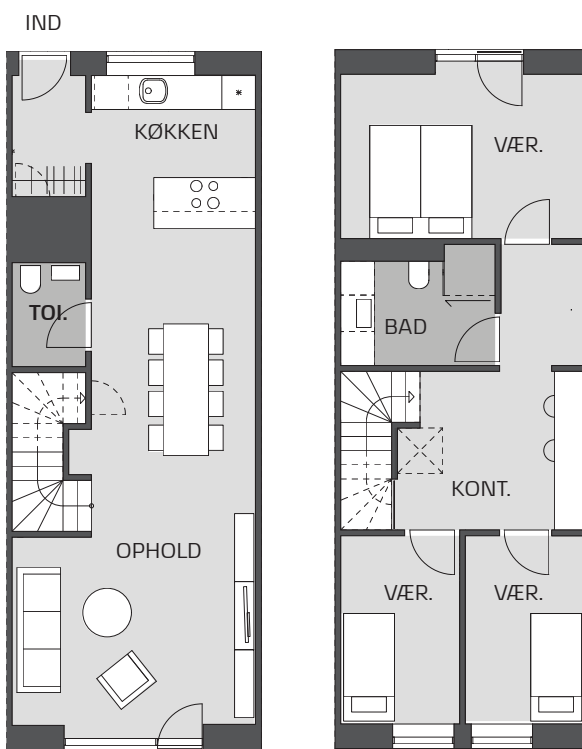


Principsnit vej

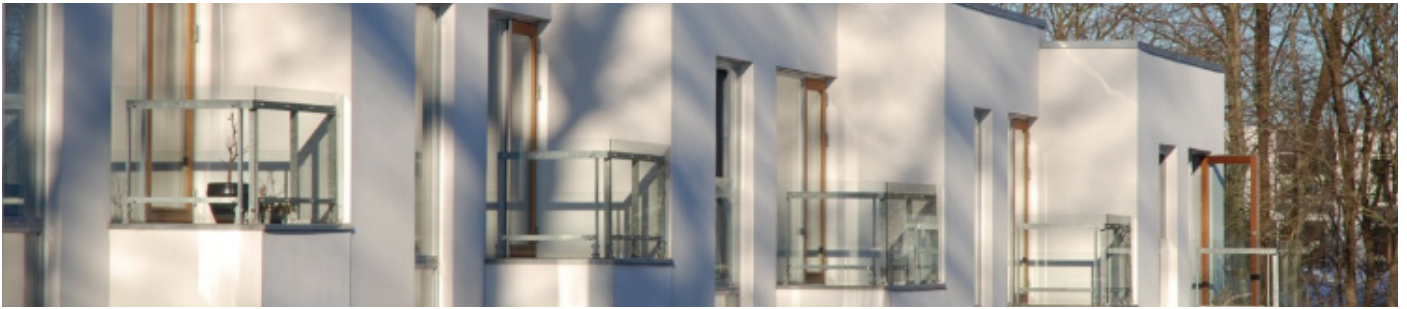


IND

Reference, Boligplan ca 90 m2
(Ulveparken, Arkitema Architects)



Reference, Boligplan ca 115 m2
(Gyngemosen, Arkitema Architects)



2.4 ARKITEKTUR & MATERIALER

Byggeriet planlægges opført som et let præfabrikeret byggeri, hvilket sikre høj produktionskvalitet med få fejl, konkurrencedygtig produktionspris samt attraktiv moderne arkitektur. Basisbyggesystemet vil være rumstore elementer baseret på en hovedkonstruktion i træ og bygges på fabrik.

Byggemodulerne leveres på byggepladsen som næsten fuldt færdige moduler. Fordelene ved denne produktionsform er bl.a., at byggeprocessen forløber under tag og dermed med størst mulig sikkerhed i forhold vejrforhold m.v.

Herudover kan byggeprocessen med etablering af fundamenter og kloaker på byggegrunden foregå sideløbende med produktionen af byggemoduler, således at byggetiden forkortes.

Endeligt medfører produktionsformen også store miljømæssige gevinster i.f.t. minimering af materialespild samt optimering af arbejdsmiljø for dem som bygger.

Facaderne planlægges udført i robuste vedligeholdelseslette materialer som skifer, zink, facadeplader, vedligeholdelsesfrit træ eller ophængt tegl. Tage kan eksempelvis planlægges udført som tagpaptage.

2.5 BÆREDYGTIGE FÆLLESSKABER – EN SAMSKABENDE PROCES

Hvad er et bæredygtigt fællesskab, og hvordan udvikles, forankres og driftes det i et alment boligområde? Disse spørgsmål er udgangspunktet for den proces vi ønsker at sætte i gang i forbindelse med projekt Engdraget, på Tidselbjerg. Konkret vil Slagelse Boligselskab i samarbejde med Slagelse Kommune og Grøn Fornuft, eksperter, uddannelsesinstitutioner, kommende beboere m.fl. udvikle en model for, hvordan kommunens overordnede visioner og mål for social-, miljømæssig- og økonomisk bæredygtighed kan omsættes i praksis gennem en samskabende proces med beboerne i et konkret boligområde. Det nye i denne proces er:

- At den også omfatter det 1. år, efter beboerne er flyttet ind. På den måde bliver det muligt at udvikle, teste og drifte de forskellige bæredygtighedsløsninger og modeller og derigennem finde frem til det rette niveau for netop det bæredygtige fællesskab i Engdraget.
- At vi i processen vil fokusere på læringspotentialer på flere niveauer både i forhold til udvikling af nye bæredygtige fællesskaber, en ny bæredygtig driftsmodel for almene boliger, samt på nye mere helhedsorienterede og bæredygtige samarbejdsformer mellem boligselskab, beboere, kommune og rådgivere samt øvrige relevante aktører i og omkring projektet.



Overskriften på den samskabende proces i Engdraget er: "HVAD KAN VI DELE?" - og vigtige spørgsmål, som skal belyses og besvares gennem processen er:

- Hvilke miljømæssige bæredygtigheds mål vil vi tage udgangspunkt i?
- Hvordan vil vi omsætte dem i praksis i Engdraget og hvordan vil vi håndtere drif-ten?
- Hvilken social bæredygtigheds vision har vi for Engdraget?
- Hvordan vil vi omsætte den i praksis og i etableringen af vores model for et lokalt beboerdemokrati?
- Hvilke økonomiske fordele kan vi se ved at "dele"?
- Hvordan vil vi anvende den økonomiske gevinst i Engdraget?

Rammerne for almene boligområder giver mulighed for at give endda meget stor indflydelse og beslutningskraft til beboerne på driften og dagligdagen i deres lokale boligområde, og samtidig er der behov for at udvikle og gentænke beboerdemokratiet i en ny og tidssvarende version helt parallelt med den udvikling der er i gang i mange kommuner, hvor fokus er rettet mod at se kommunen som et aktivt, lokalt og inkluderende fællesskab mellem forskellige parter, hvor alle har både muligheder og ansvar.

Slagelse Boligselskab tilbyder hermed at stille projekt Engdraget til rådighed som en konkret case for udviklingen af bæredygtige fællesskaber både i det konkrete boligområde og i samarbejdet mellem kommune - borger - boligselskab - rådgiver i Slagelse Kommune. Med afsæt i visionen om at etablere et eksperimentarium for udvikling af nye bæredygtige fællesskaber, foreslår vi et procesdesign med følgende aktørniveauer:

Input- og feedback niveau:

- Borgere, eksperter, uddannelsesinstitutioner, Grøn Fornuft, potentielle kommende beboere (herunder beboere på venteliste), Indflyttede beboere

Koordinering og beslutningsniveau:

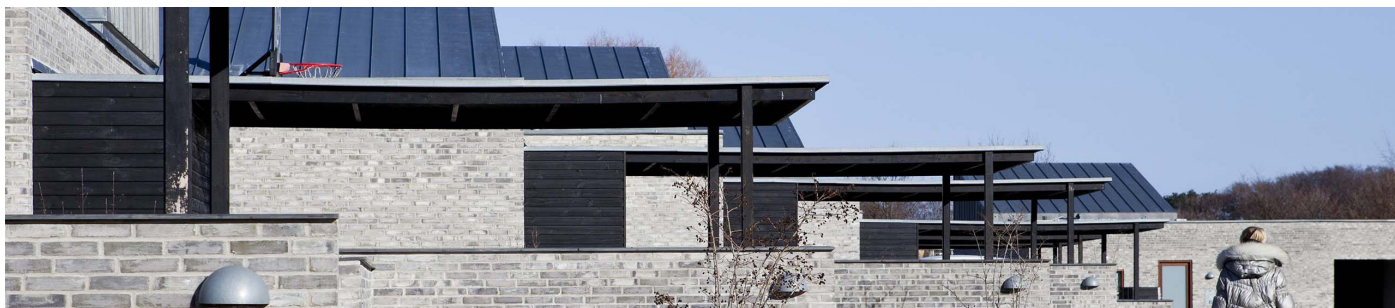
- Løbende beslutninger indenfor rammen: Projektgruppe med repræsentanter fra Slagelse Boligselskab, Slagelse Kommune, Grøn Fornuft og Arkitema
- Bedømmelsesudvalg: Slagelse Boligselskab, Slagelse Kommune, Arkitema
- Endelige beslutninger: Slagelse Boligselskab og Slagelse Byråd (skema A og skema B)

Planlægnings- og Produktionsniveau:

Arkitema/valgte rådgivere samt sparring og feedback fra Slagelse Boligselskab, Slagelse Kommune og Grøn Fornuft.

Det visuelle procesdiagram, som fremgår af vedlagte bilag, viser hvilke aktiviteter vi foreslår og hvem, der deltager heri, igennem hele processen fra programmering over etablering og til og med det første års drift af Engdraget.

Som et særligt spor omkring udviklingen af en model for samarbejdsdrevet innovation, foreslår vi, at de løbende møder i projektledelsen planlægges og faciliteres af Arkitema, Aktørinvolvering og at vi løbende fx 2 gange årligt afholder "Stop Op" workshops, hvor vi reflekterer over- og udvikler på samarbejdsmodellen.



ØKONOMI

3.1 SKEMA A

Den samlede økonomi fremgår af vedlagte skema A.

3.2 ØKONOMISKE NØGLETAL:

Byggeriet af boliger på Engdrager har følgende økonomiske nøgletal og økonomiske konsekvenser for Slagelse Kommune:

- Samlet anskaffelsessum ca. kr. inkl. Moms 261.000.000,-
- Kommunal grundkapital ca. kr. inkl. Moms 26.100.000,-
- Kommunal garanti ca. kr. inkl. Moms 156.600.000,-
- Husleje for 4 rums bolig på ca. 115 m² kr. 7.500 – 8.000,- / måned
- Husleje for 3 rums bolig på ca. 95 m² kr. 6.000 – 6.500,- / måned

3.3 AFTALE OM KRITERIER FOR FLEKSIBEL UDLEJNING

Der ønskes indgået en aftale med Slagelse Kommune således, at alle boliger i afdelingen udlejes efter kriterier for fleksibel udlejning efter lov om almene boliger § 60.

Den endelige aftale fremlægges i forbindelse med det endelige skema A, og kan eksempelvis indeholde en fortrinsret for pendlere med arbejde i Slagelse Kommune.

TIDSPLAN

4.1 OVERORDNET TIDSPLAN

Aktivitet:	Periode / Deadline for materialer	Behandling:
Betinget skema A	Primo september 2015	Primo Oktober 2015
Udarbejdelse af ansøgning	16. oktober 2015	December 2015
Programmering og udbudsmateriale	Medio Januar 2016 - Ultimo Juni 2016	Ultimo Juni 2016
Fremlæggelse af endeligt Skema A	Primo august 2016	Primo august 2016
Fremlæggelse af Lokalplanforslag	Medio Juni 2016	Primo august 2016
Godkendt Skema A(inkl. lokalplan)	-	Primo august 2016
EU prækvalifikation + totalentreprise udbud	August 2016 - januar 2017	-
Valg af vinderteam	Januar 2017	Januar 2017
Godkendt skema B	Februar 2017	Februar 2017
Projektering og byggetilladelse	Februar 2017 - Juni 2017	Juni 2017
Byggeperiode	Juni 2017- juni 2018	-
Indflytning	Primo 2018 - Juni 2018	-
Etablering og udvikling af "eksperimentarium for bæredygtige fællesskaber" på Tidselbjerget	Primo 2018 - primo 2019	-



Slagelse Boligselskab
Totalentreprise

Side: 12
Dato: 01.09.2015

BILAG

- 5.1 SKEMA A
- 5.2 SITUATIONSPLAN 1:1000 (A3 - SÆRSKILT DOKUMENT)
- 5.3 PROCESDIAGRAM (A3 - SÆRSKILT DOKUMENT)