

SLAGELSE BOLIGSELSKAB - LISELUND

SKEMA A - PROJEKTBEKRIVELSE

JUNI 2015



Reference, Visualisering - Kilde: Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig – Dissing+Weitling / Eentileen / Wissenberg / Mowe arkitektur, Landskab



Reference, Visualisering – Kilde: Almenbolig+ / Scandi Byg / ONV Arkitekter / JAJA Arkitekter / Bascon

INDHOLDSFORTEGNELSE

1.	BAGGRUND	3
1.1	Grundkøb	3
1.2	Lokalplan	3
2.	PROJEKTBEKRIVELSE	4
2.1	Generelt.....	4
2.2	Bebyggelsesplan & friarealer	4
2.3	Boliger	5
2.4	Arkitektur & materialer.....	6
3.	ØKONOMI	7
3.1	Skema A.....	7
3.2	Økonomiske nøgletal:.....	7
3.3	Aftale om kriterier for fleksibel udlejning.....	7
4.	TIDSPLAN	8
4.1	Overordnet Tidsplan.....	8
5.	BILAG:	8

1. BAGGRUND

1.1 GRUNDKØB

Slagelse Boligselskab har juni 2015 indgået købsaftale på ejendommen Liselund, ejendommen Liselundvej 10-12, 4200 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, har Slagelse Kommune i samarbejde med grundsælger Freja Ejendomme udarbejdet lokalplan nr. 1086, Boligbebyggelse ved Antvorskov Højskole.

Lokalplanen er udarbejdet så der tages udgangspunkt i de store landskabelige kvaliteter som er i området, og danner på den baggrund et inspirerende grundlag for nærværende projekt.

Der er dog enkelte mindre forhold vedr. antallet af boliger, antallet af parkeringspladser samt krav til materialer som har krævet en drøftelse med planmyndighederne. I forbindelse med skema A, har der derfor været afholdt et formøde, hvor planmyndigheden oplyser, at der efter deres opfattelse ikke er tale om ændringer som strider mod lokalplanens intentioner og formål. Det er aftalt, at Slagelse Boligselskab skal ansøge om dispensation til at øge boligantallet, øge antallet af parkeringspladser samt udvide mulighederne i.f.t. anvendelse af materialer i.f.t. lokalplanens krav.



2. PROJEKTBEKRIVELSE

2.1 GENERELT

Slagelse Boligselskab, ønsker med dette projekt, at tilføje Slagelse kommune et boligbyggeri i en høj kvalitet på en meget attraktiv parkagtig grund. Målet er et projekt som bliver en attraktiv bebyggelse som kan være med til at "skubbe" til en positiv bosætningsudvikling for Slagelse Kommune.

2.2 BEBYGGELSESPAN & FRIAREALER

Projektet udformes – i henhold til lokalplanen - med fokus på at bevare de eksisterende store landskabelige kvaliteter som findes på grunden.

Boligerne grupperes i 6 boliggrupper omkring attraktive grønne uderum med legearealer samt med nære haver & altaner så en stor del af den eksist. park bevares som fælles friareal for hele bebyggelsen. Som det fremgår af den skitsemæssige oversigtsplan (S.02), er udgangspunktet, at der placeres i alt 73 boliger i grupper med en varierende størrelse fra 8 til 22 boliger suppleret af en lille gruppe på 2 boliger i byggefeltet nord/øst for den eksist. hovedhus.

Bebyggelsen udføres hovedsageligt i 2 etager, men enkelte steder udføres 3 etager i henhold til de retningslinjer som er udstukket i lokalplanen.



Projektet udformes med fokus på at bevare parken frit tilgængelig for omgivende boliger og områder og der udføres med fokus på grønne adgangsveje og parkering så belagte arealer minimeres. Parkering placeres i.h.t. lokalplanen langs grundens nordlige og sydlige skel.

Afledning af regnvand integreres i parken så vandet ledes i åbne render til vådområde/sø i bebyggelsens nordvestlige del.

Udvikling af området, vil blive udført i samarbejde med den private ejer af det eksist. hovedhus, således at det samlede område vil fremstå som et samlet projekt i høj kvalitet.

2.3 BOLIGER

Skema A omfatter i alt 73 boliger fordelt på 50 4 værelses boliger på ca. 115 m² samt 23 3 værelses boliger på ca. 95 m².

Boligerne udføres med fokus på børnefamilier og seniorer samt fokus på tilflyttere og beboere med fast arbejde – f.eks. i forbindelse med det nye psykiatri hospital.

Boligerne opføres svarende til det grundlag som ligger bag Almenbolig+. Det medfører bl.a., at der ved udviklingen af boligtyper er fokus på:

- Flexibilitet
- Funktionalitet
- Identitet
- Bæredygtighed

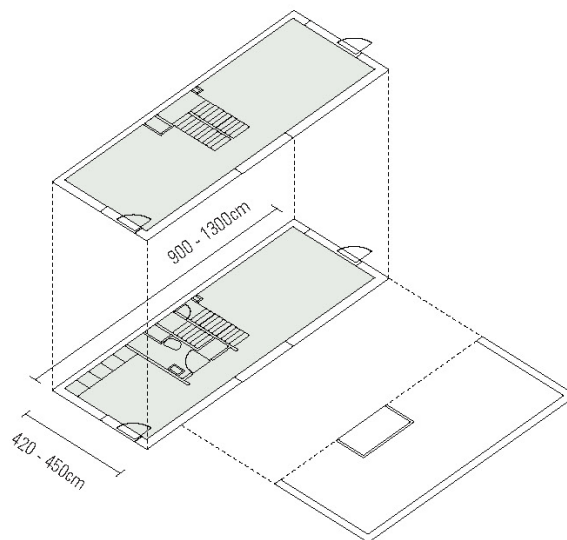
I forhold til flexibilitet, udføres de enkelte boliger på grundlag af fabriksfremstillede basisboliger, med færdigudført installationer og vådrum. Rumindelingen i basismodulerne er fleksibel fra fuldstændig åben planløsning til maksimalt 4 værelser i de store boliger.

Denne flexibilitet giver også mulighed for at indrette basisboliger med høj grad af funktionalitet og med stor mulighed for at boligerne kan indrettes unikt i forhold til de enkelte beboere, men også over tid kan ændres i.f.t. ændrede ønsker til rumindretning og/eller nye beboere.

Det forventes, at boligerne vil blive udført som et mix af rækkehuse i 2 etager samt lejligheder i et plan.

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 som kan indrettes fleksibelt med op til 3 værelse. I de store boliger tænkes der indrettet toilet/bad på begge etager.

Boliger i et plan tænkes med samme grundlæggende indretningsmuligheder og funktionalitet, men her er værelsesetagen placeret ved siden af opholdsdelen, således at der opnås en fleksibel og funktionel bolig i et plan.



Reference – Kilde: Almenbolig+ / Scandi Byg

Ud over at de store landskabelige kvaliteter i sig selv vil være medvirkende til en bebyggelse med en stærk og unik identitet, vil det, at de kommende beboere tager aktivt del i udformningen og vedligeholdelsen af deres boliger – samt fælles- og friarealer – også medvirke til at give en særlig identitet til bebyggelsen. Udgangspunktet med de ens basisboliger som præges af individuelle indretninger giver også mulighed for en bebyggelse der som helhed har sig egen karakteristiske identitet, men som også indeholder positiv variation og stemning.

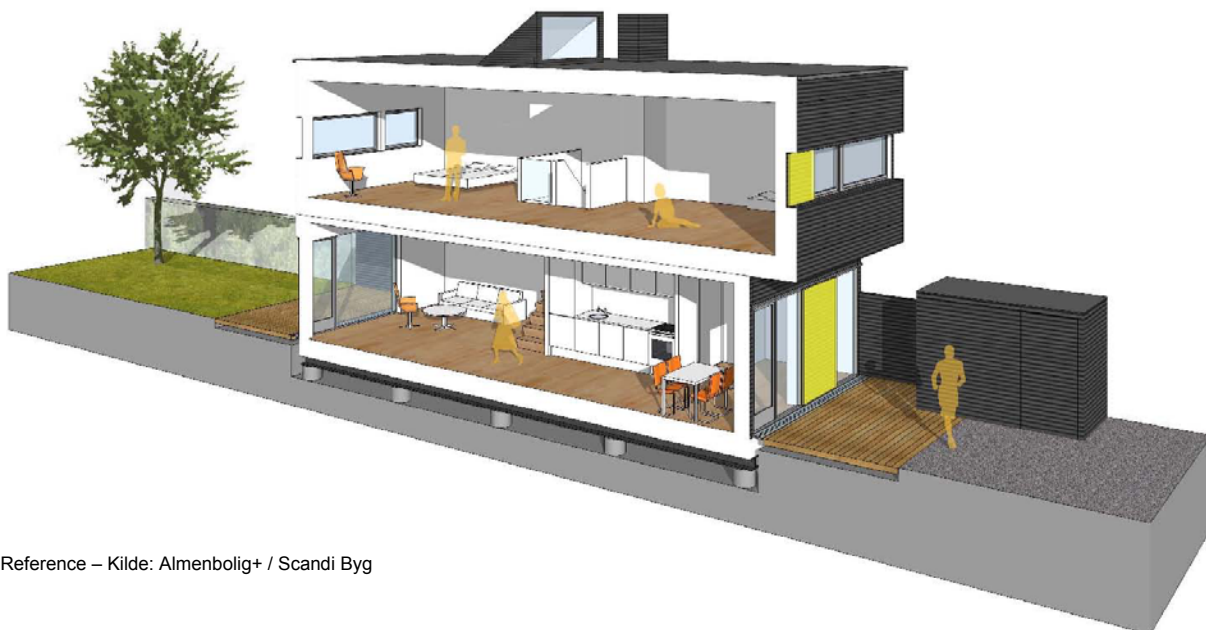
I forhold til bæredygtighed, har projektet fokus på optimering energiforbrug inden for de økonomiske rammer således at bebyggelsen kan udføres og drives med lavest muligt energiforbrug. Herudover sker valg af byggematerialer med fokus på anvendes af fornyelige ressourcer som træ samt produkter med høj 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 parken.

2.4 ARKITEKTUR & MATERIALER

De nye boliger udføres som let præfabrikeret byggeri, som sikre høj produktionskvalitet med få fejl, konkurrencedygtig produktionspris samt attraktiv moderne let arkitektur i samspil med det eksist. arkitektonisk markante hovedhus opført i røde mursten og med rødt tegltag.

Basisbyggesystemet vil være rumstore elementer baseret på en hovedkonstruktion i træ som bygges på fabrik. Byggemodulerne leveres på byggepladsen som næsten fuldt færdige moduler som placeres ovenpå eller ved siden af hinanden.

Fordelene ved denne produktionsform er bl.a., at byggeprocessen forløber under tag og dermed med størst mulig sikkerhed i forhold vejforhold 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.



Reference – Kilde: Almenbolig+ / Scandi Byg

Udvendigt beklædes facaderne i.h.t. lokalplanens intentioner i ensartede grå/sorte overflader udført i skifer, zink eller mørke træ- og pladematerialer. Tage udføres tilsvarende i.h.t. lokalplanens intentioner med ensidig taghældning i ensartede grå/sorte overflader udført i skifer, zink eller mørkt tagpap. For at sikre ensartet udtryk og identitet, udføres hele bebyggelsen i to primære materialer.

På dele af bebyggelsen samt på sekundære bygninger udføres begrønnede facader og/eller overdækninger f.eks. i forbindelse med afskærmninger for renovation samt evt. overdækket parkering.

3. ØKONOMI

3.1 SKEMA A

Den samlede økonomi fremgår af vedlagte skema A.

3.2 ØKONOMISKE NØGLETAL:

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

- Samlet anskaffelsessum ca. kr. inkl. moms 151.130.000,-
- Kommunal grundkapital ca. kr. inkl. moms 15.113.000,-
- Kommunal garanti ca. kr. inkl. moms 60.000.000,-
- 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. Der anvendes følgende kriterier i prioriteret rækkefølge:

1. Boligsøgende med bopæl udenfor Slagelse Kommune.
Pendlere og tilflyttende boligsøgende, som har eller er tilbudt beskæftigelse i Slagelse Kommune.
(minimum 30 timer ugentligt). Dokumentation: 3 seneste lønsedler eller fastansættelseskontrakt.
2. Boligsøgende med bopæl i Slagelse Kommune.
Personer/familier med fast tilknytning til arbejdsmarkedet (dokumentation: 3 seneste lønsedler), som i forbindelse med skift af bolig, ønsker at etablere sig i Liselund.
3. Boligsøgende med bopæl i Slagelse Kommune.
Personer/familier over 60 år, som ønsker at afhænde en ejerbolig (skal dokumenteres) med det formål, at flytte ind i en bolig, der er mere egnet som ramme om et liv som ældre.

Såfremt, der ikke er personer opskrevet på ventelisten efter de 3 ovenævnte kriterier, træder den almindelige venteliste i kraft.

4. TIDSPLAN

4.1 OVERORDNET TIDSPLAN

Projektet er planlagt udført i.h.t. en planlægningstidsplan med følgende overordnede aktiviteter:

Tidspunkt:	Begivenhed:
Ultimo juni 2015	Indsendelse af Skema A
Juli – August 2015	Godkendelse af Skema A
September – November 2015	Udarbejdelse af udbudsmateriale, Udbud i Totalentreprise
September – November 2015	Prækvalifikation, Valg af Totalentreprenører, EU udbud
December 2015 – Februar 2016	Tilbudsperiode
Marts – April 2016	Udarbejdelse og godkendelse af Skema B
Primo maj 2016	Forventet kontrahering med Totalentreprenør
Maj – August 2016	Projektering og myndighedsbehandling
September 2016 – Juni 2017	Byggeperiode
Juli 2017	Indflytning

5. BILAG:

- Skema A, dateret 10.06.2015
- S.02 Oversigtsplan, dateret 26.06.2015