



—
SKITSEMAPPE
BLANDET BOLIG VED KVÆGTORVSVEJ

Anmodning om lokalplan

Dato 06.10.2020 / Sagsnr. 302948

INDHOLDSFORTEGNELSE

01 SCREENING AF PLANFORHOLD

02 EKSISTERENDE FORHOLD

03 FREMTIDIGE RAMMEFORHOLD

04 ANALYSER

05 VOLUMESTUDIE

06 ILLUSTRATIONSPLAN

01. SCREENING AF PLANFORHOLD

1. BBR oplysninger (OIS)

a.	Grundstørrelse	Ndr.Ringgade 16A - Matrikel 63f - Slagelse	13.884 m2
b.	Ejerforhold	Continental Ejendomme A/S (solgt betinget til SPD Ndr. Ringgade 16A ApS).	
c.	Omfang af eksisterende bebyggelse	Ingen eksisterende bebyggelse på grunden.	

2. Kommuneplan

a.	Kommuneplantillæg nr. 28	1.2BE1: Blandet bolig og erhverv. Bebyggelsesprocent 110%. Maks. etageantal/højde: 8 etager. Der findes en lokalplan. Se under punkt 3.	
----	---------------------------------	---	--

3. Lokalplan (nr. 1145 - OBS der skal udarbejdes supplerende lokalplan)

a.	Anvendelsesformål	Delområde III: Blandet byformål.	
b.	Udstykning	Der må udstykkes i storparceller til boligformål, haveparceller til den enkelte bolig eller ejerlejlighed.	

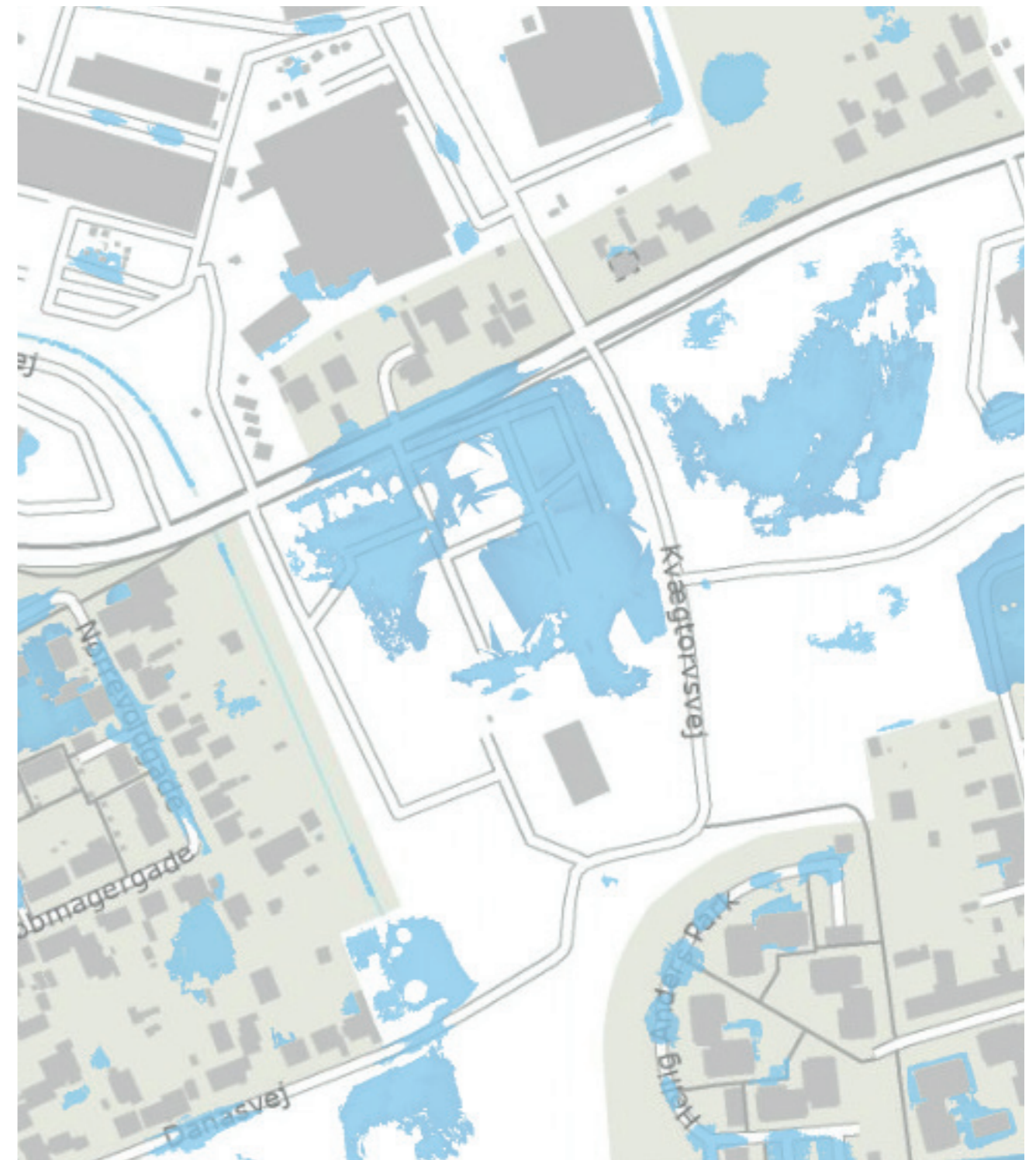
c.	Veje, stier og parkering	<p>Veje. Boligveje etableres som 'shared space', med lav hastighed og en kørebanebredde på maks. 5 m. Blinde veje forsynes med vendeplads.</p> <p>Areal til parkering jf. kortbilag 2. Ved nybyg etableres parkering jf. følgende norm: 1 pr. 100 m² etageareal. Delområde IV udlægges til fælles parkering med 300 p-plader. Deles af delområde I, II og III.</p> <p>Ingen krav til cykel-p er anført i lokalplan. Vej-, sti-, og parkeringsprojekter skal planlægges og disponeres efter en samlet plan, i princip som på kortbilag 2.</p>
d.	Terrænregulering	<p>Terrænreguleringer over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune. §7.7 Ny bebyggelse tilpasses terræn og stueetagens gulv må ikke ligge mere end 0,5 m over eller under omgivende terræn.</p>
e.	Bebyggelsens omfang og placering	<p>Bebyggelsesprocent maks 110% som helhed. Maks 16.000 m² i delområde III. Bygningshøjde på maks. 6 etager delområde III. OBS! Uoverensstemmelse med kommuneplantillæg (8 etager)</p>
f.	Bebyggelsens udseende <i>(Herunder højde, taghældning, facadematerialer mv.)</i>	<p>Skiftende bygningshøjde jf. kortbilag 3 (kun anvist for delområde I). Spring i bygningshøjde på minimum 3 meter. Facader skal fremstå i teglsten som blank mur, filtset eller ligenende, puds, naturskiffer eller træbeklædning. Holdes i jordfarver eller gråtoneskalaen. Tage udføres som udgangspunkt flade, må udføres med varierende hældning hvis særlige energimæssige forhold begrundes det. Tage må etableres som tagterrasser med begrønning</p>
g.	Skiltning	<p>Tillades ikke.</p>
h.	Ubebyggede arealer <i>(Herunder opholdsarealer, hegn og beplantning m.v.)</i>	<p>Fælles friarealer i delområde III fastlægges i supplerende lokalplan. Præcis omfang er ikke noteret for delområde II.</p>
i.	Støj <i>(Grænseværdier for udvendig og indvendig støj)</i>	<p>Ny bebyggelse og opholdsarealer skal via støjberegninger sikre at de ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.</p>
j.	Tekniske anlæg <i>(Herunder kloakering, miljø, regnsvandshåndtering (LAR) m.v.)</i>	<p>Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på eksisterende net.</p>
k.	Forurenet jord	<p>Matriklen er kortlagt som forurenet på vidensniveau 1. Hele området i lokalplanen er omfattet kommunens områdeklassificering.</p>
l.	Fortidsminder	<p>Der er ikke konstateret risiko for fortidsmunder på grunden.</p>

4. Øvrige forhold omkring grund

a.	Jordbundsforhold	Bygherre har ikke iværksat geotekniske prøveboringer ifm. udarbejdelse af idéoplæg, hvorfor der tages forbehold for disse.
b.	Blue spots (ekstremregn og havstigning)	Kortet til højre viser ekstremregn 30 mm. Der er stor vandophobning på grunden. Grunden er ikke umiddelbart påvirket af havstigning.
c.	Opmåling	Bygherre har ikke iværksat landinspektørøpmåling ifm. udarbejdelse af idéoplæg, hvorfor der tages forbehold for upræcist kortgrundlag.
d.	Servitutter	Servitutter endnu ikke undersøgt.
e.	LER oplysninger	LER-oplysninger ikke undersøgt endnu.

5. Fakta ark

Grundstørrelse	13.884 m ²
Maksimal byggeprocent:	110% for området som helhed - 16.000 m ² etageareal i delområde III (15.270m ² modsvare 110%)
Maksimale antal etagemeter	6 etager
Opholdsarealer	Krav ikke anført



O2. EKSISTERENDE FORHOLD

Kontekst

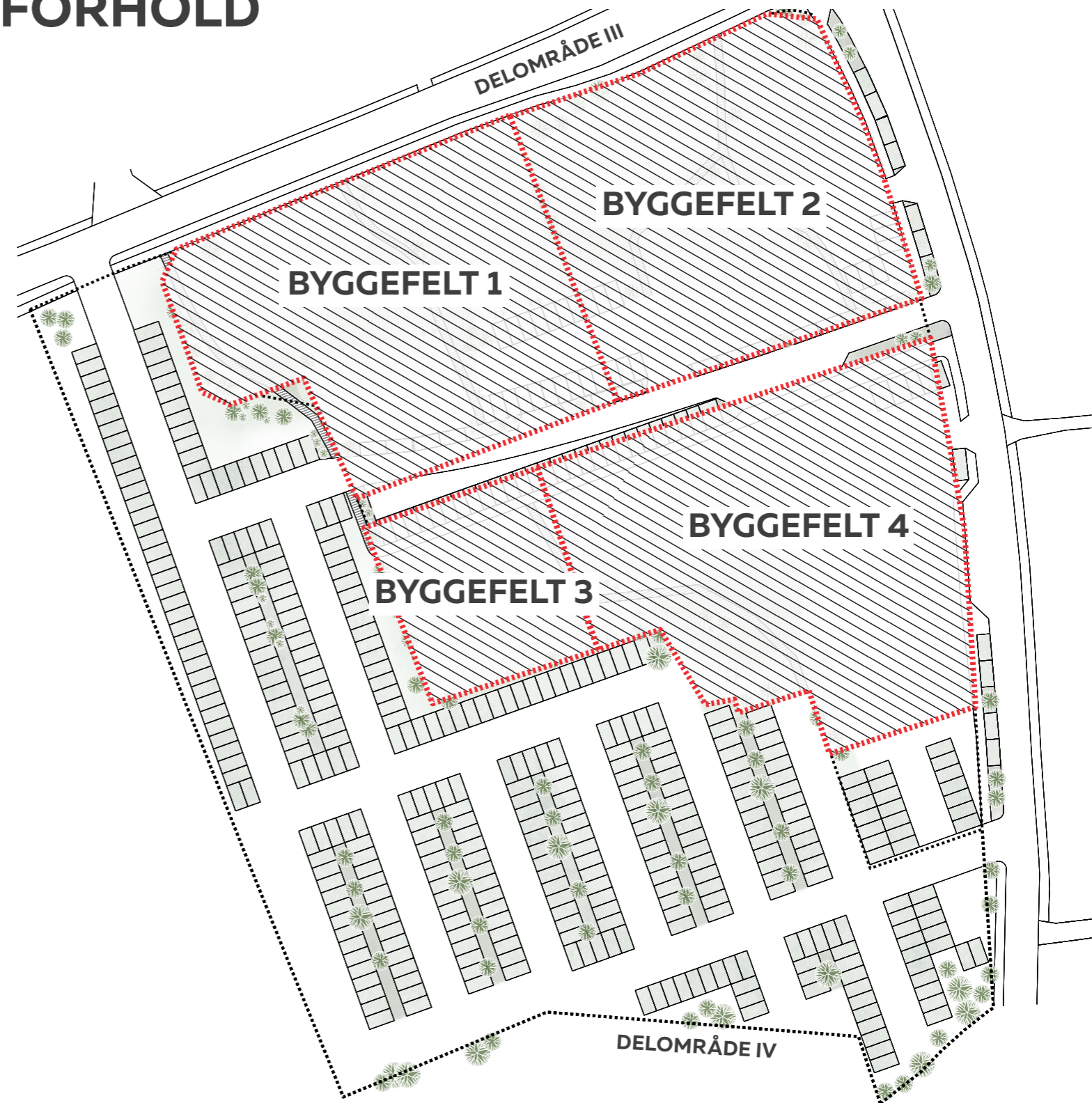
Området ligger på den tidligere slagterigrund i Slagelse lige nord for Slagelse Station og tæt på bymidten. Nord for grunden ligger der i dag primært industri og erhverv. Vest for grunden etableres en stor kommunal parkeringsplads og ved siden af denne ligger et større eksisterende boligområde. Mod øst planlægges der ligeledes et nyt stort boligområde.



1:10000

Placering _ **KONTEKST**

O3. FREMTIDIGE RAMMEFORHOLD



BYGGEFELTER

Delområde III indeles i 4 store byggefelter. De forskellige boligformer og fællesfaciliteter blandes mellem byggefelterne for at skabe en varieret bydel, hvor forskellige aldersgrupper mødes i byrummet.

- 4 etager
- 5 etager
- 6 etager
- 8 etager

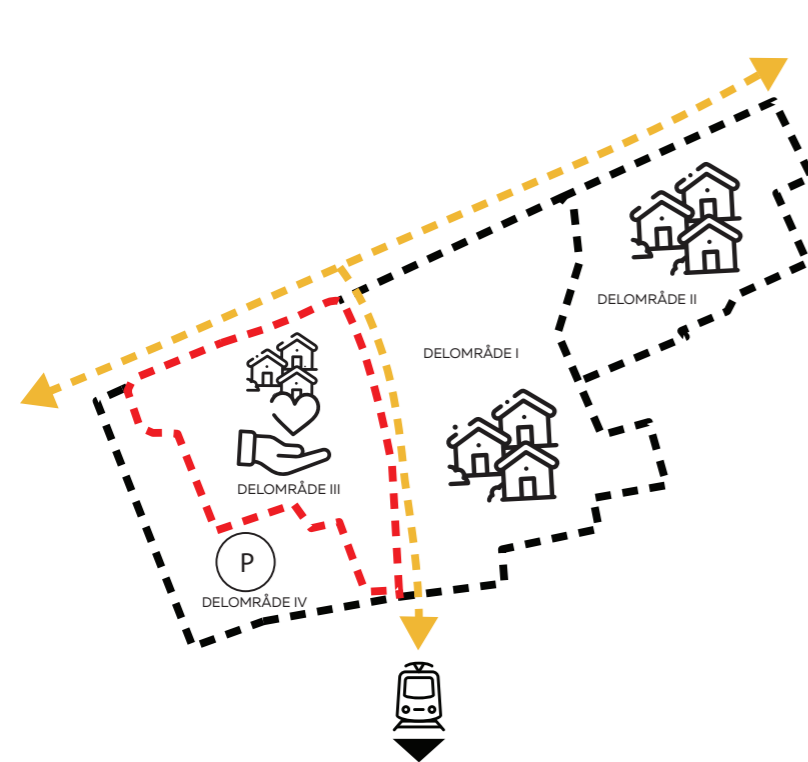
MULIGE ETAGEHØJDER

Diagrammet angiver den maksimale bygningshøjde for de enkelte byggefeltet i delområdet.

Etagehøjderne øges ind mod hovedaksen i Delområde III og falder mod nord og syd.

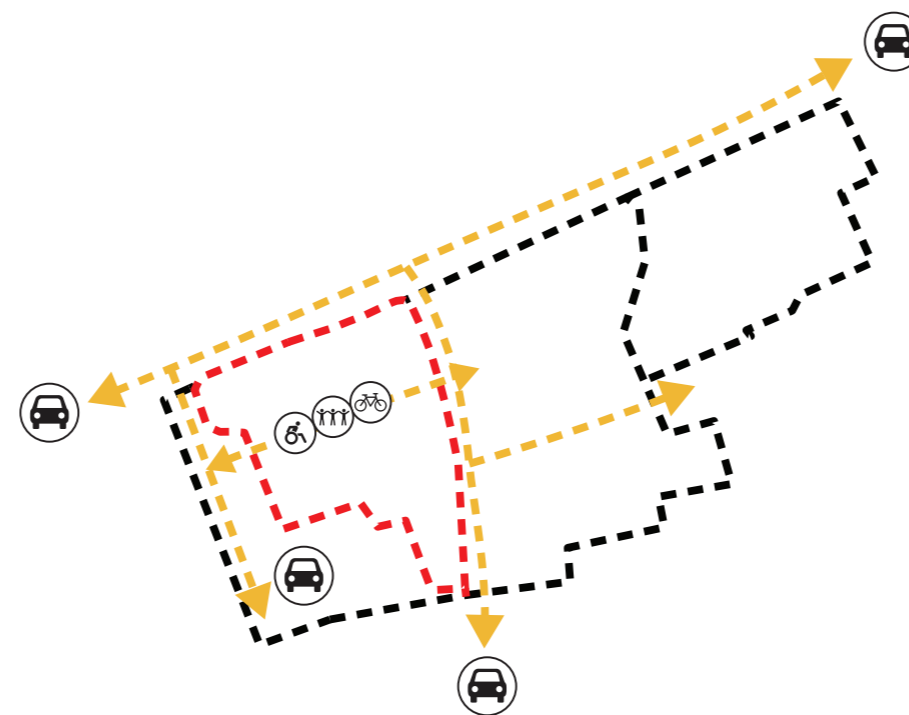


O4. ANALYSER



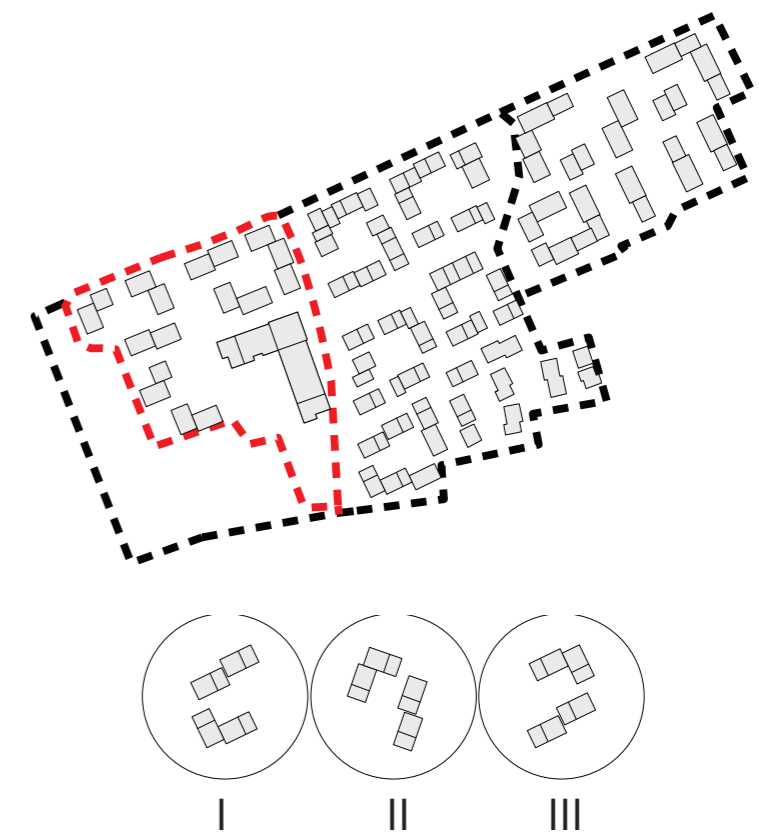
KONTEKST

Området ligger i nærhed af Slagelse Station og er præget af boligbebyggelse. Der er også i både delområde I og II planlagt boligbebyggelse. Det giver mulighed for nye beboergrupper.



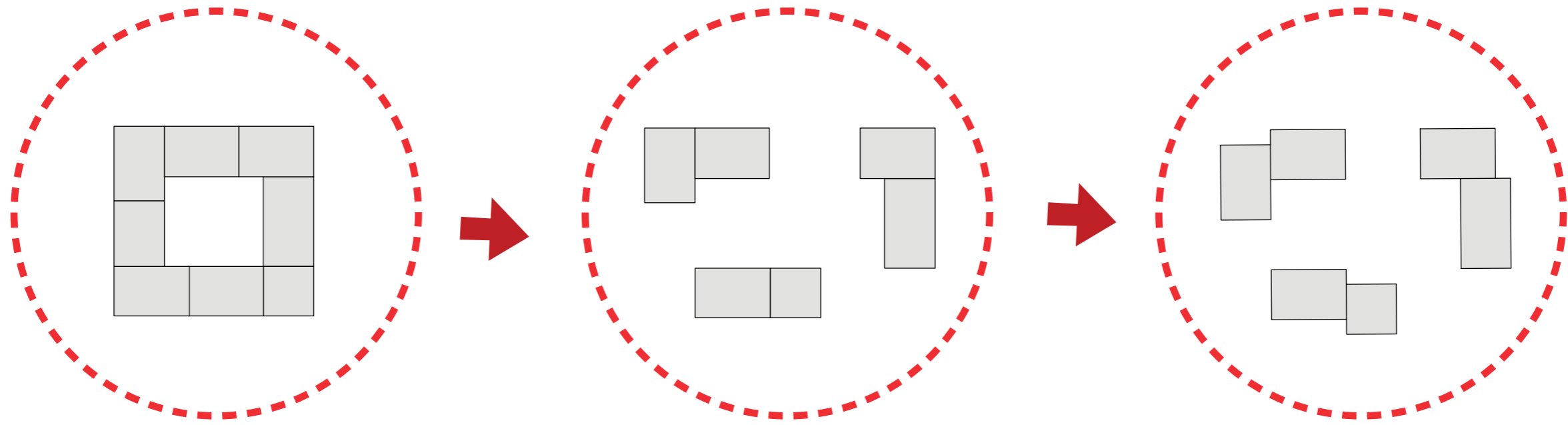
INFRAKSTRUKTUR

Den bløde trafik skal prioriteres med let adgang til stationen og offentlig transport. Parkering i delområde III tilstræbes efter normen. Der er mulighed for et landskabeligt og dynamisk forløb i - og mellem delområderne.



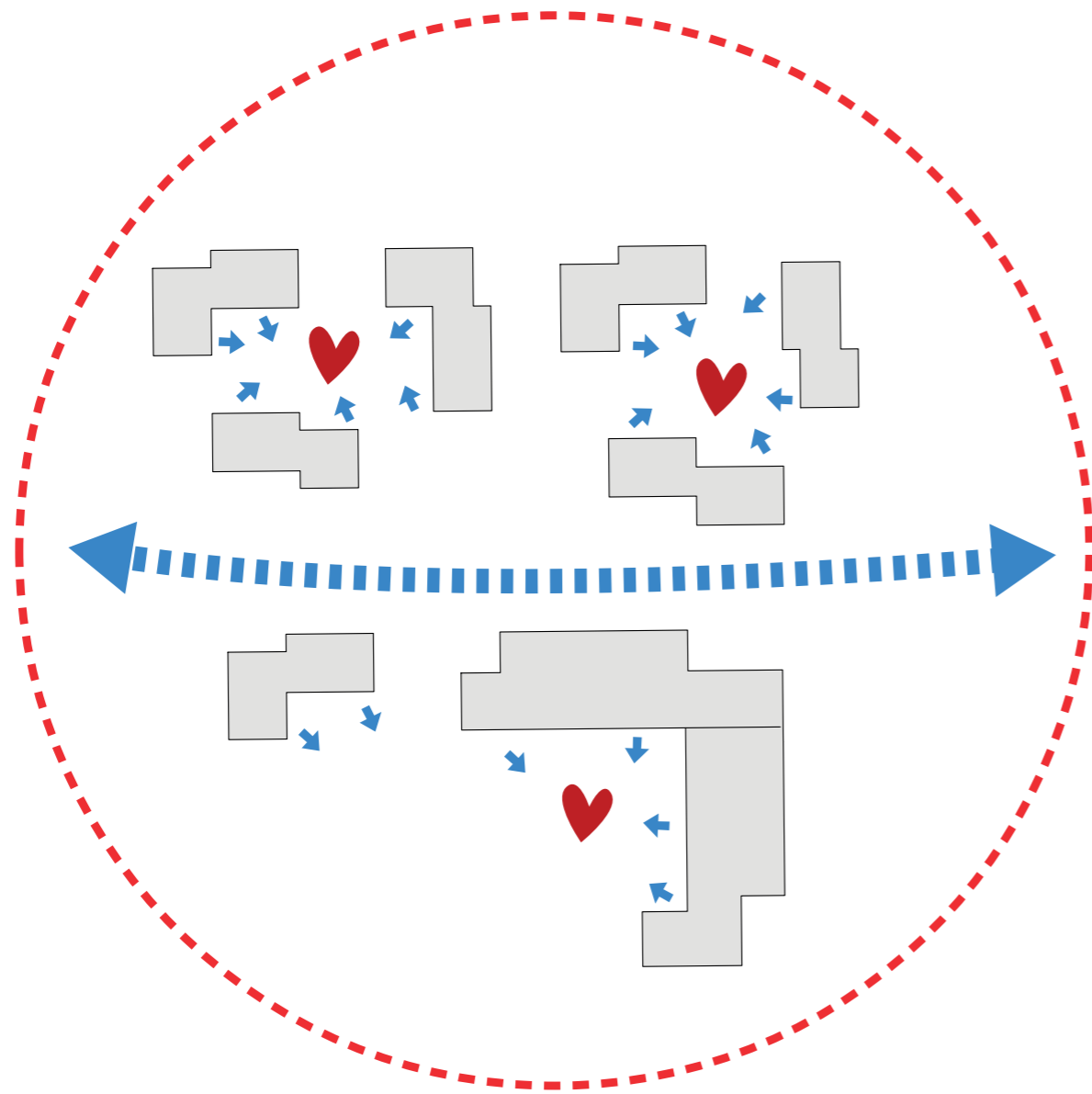
ET SYSTEM MED VARIATION

Der skal en sammenhæng delområderne i mellem, men oplevelserne i gadeplan skal varieres og give særpræg og signatur til området.



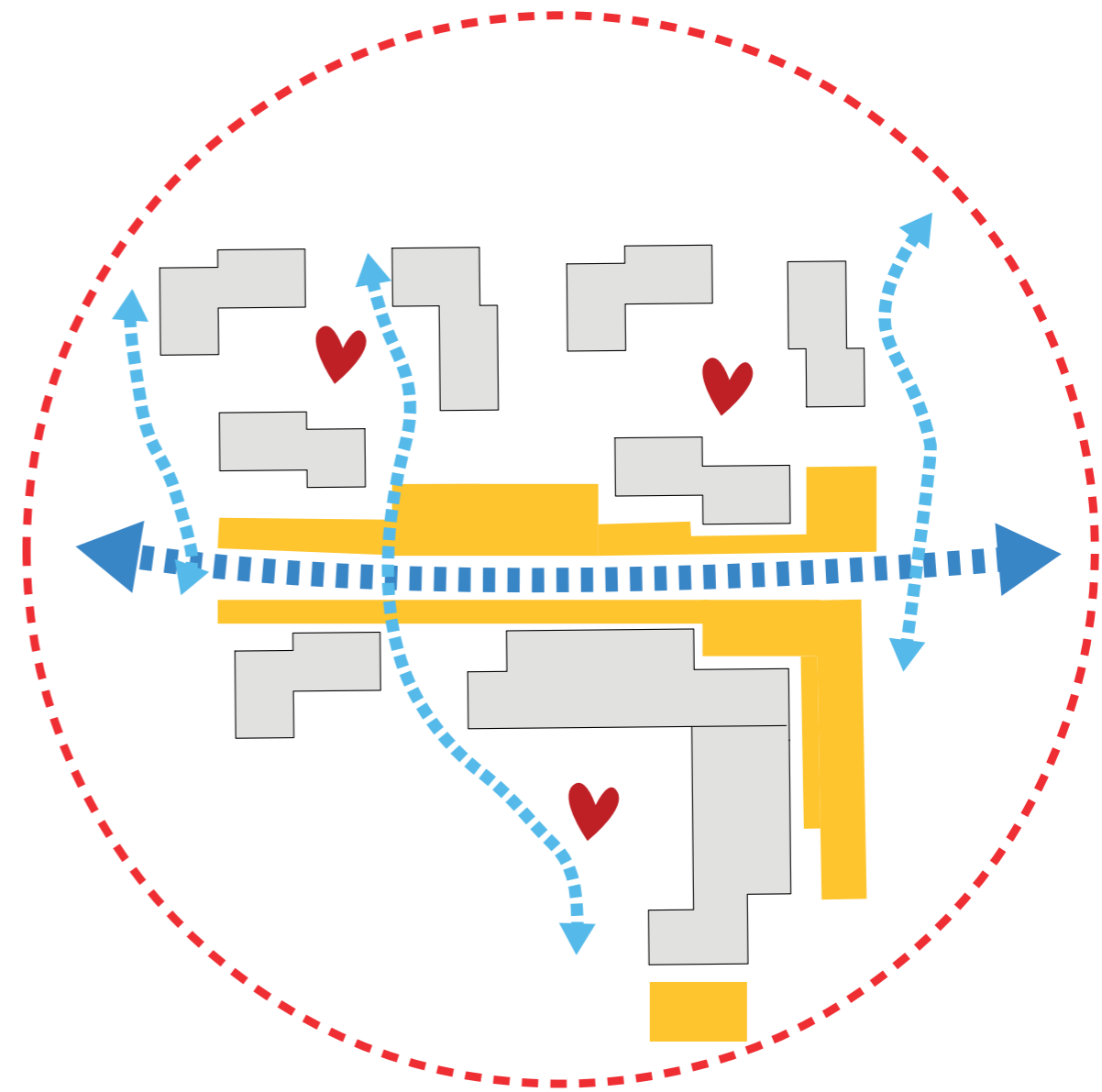
DEN NEDBRUDTE KARRÉ

Det kendte karré motiv nedbrydes for at skabe solrige og attraktive uderum. Ved at forskyde boligene skabes variation i udtrykket og giver de enkelte boliger en større privathed.



HENVENDER SIG MOD UDERUM

Både boliger og friplejeboliger orienterer sig mod uderummene. Den store hovedakse løber fra øst-vest, og her håndteres den tunge trafik, således frigøres uderummene til ophold.



INDRE OG YDRE UDERUM

De primære opholdsrum placeres på indersiden af bygningerne. De mere praktiske funktioner som parkering, af- og pålæsning samt affaldshåndtering løses derfor på den ydre side af bygningerne - både for pleje og bolig. Stiforbindelser etableres mellem uderum og færdselsveje.

O5. VOLUMESTUDIE

Areal

Blandede boligformer: 9700m² (97 p-pladser)

Friplejehjem(60 boliger) og fællesfaciliteter: 5740m²(30 p-pladser)

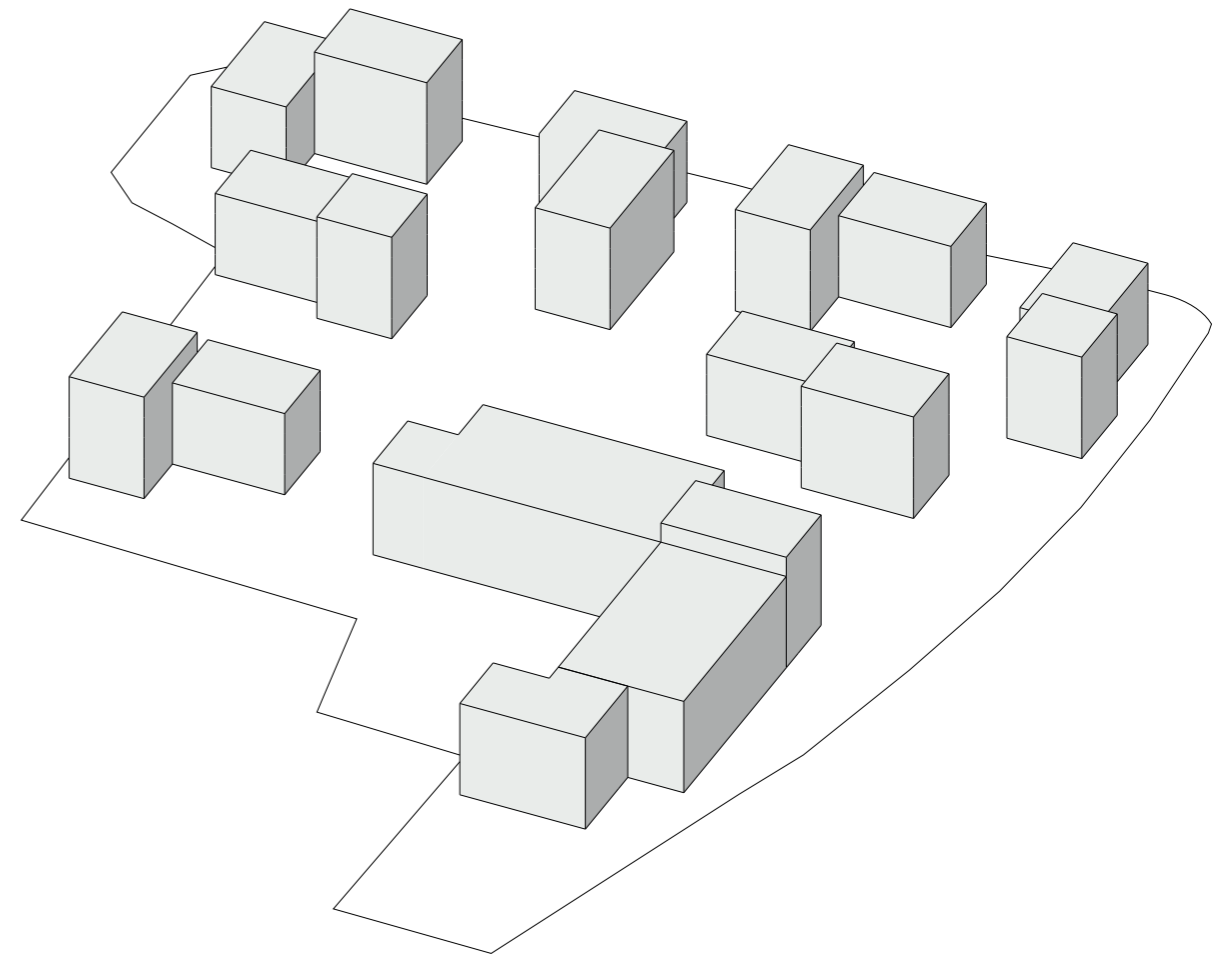
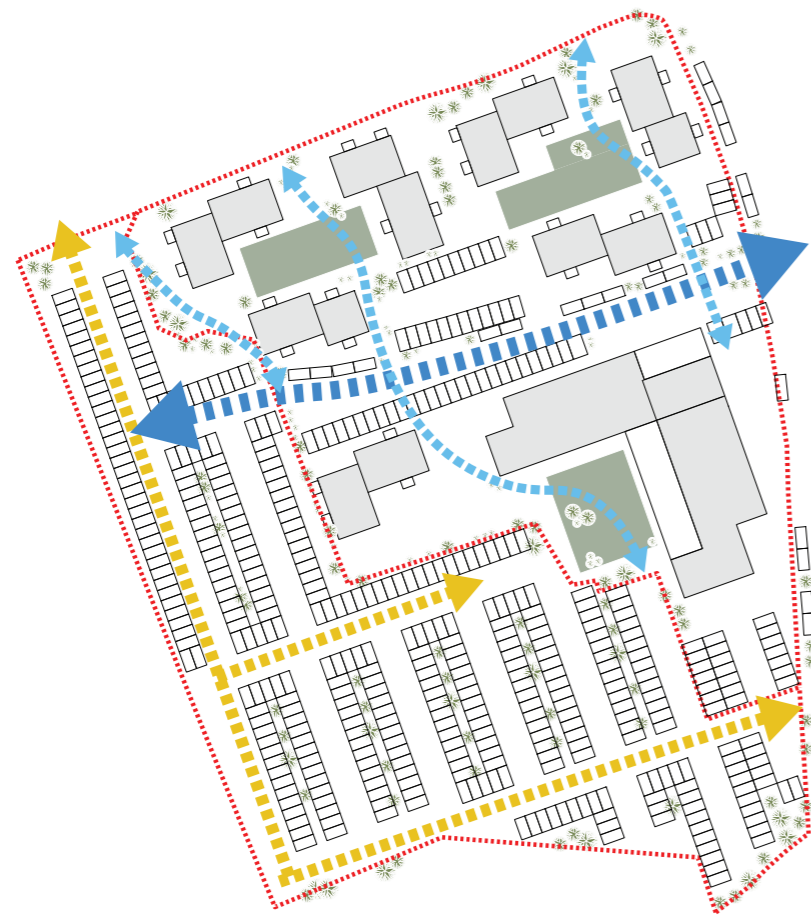
I alt: 15.440m²

Parkering:

Skitseret i delområde IV: 363 pladser

Skitseret i delområde III: 103 pladser

Norm i delområde III: 127 pladser



O6. ILLUSTRATIONSPLAN



ILLUSTRATIONSPLAN

Til højre vises et eksempel på en fremtidig situationsplan for delområde III, med placering af en blandet boligbebyggelse indenfor de ønskede fremtidige rammeforhold.

I dette eksempel er der placeret et friplejehjem mod sydøst, hvilket giver private og solrige uderum til plejeboligerne. I byggefelt 1, 2 og 3 placeres flex-, senior- og familieboliger i forskudte karréer hvilket ligeledes giver boligerne attraktive og solrige uderum. Hovedaksen løber tværs gennem området og kobler sig mod vest på det store parkeringsområde i delområde VI. Parkering for området løses langs hovedaksen, så resten af området holdes fri af biltrafik og giver plads til store grønne rekreative områder for beboerne.

1:750

www.ERIK.dk

ERIK arkitekter A/S
VIBORG / AARHUS / AALBORG / ODENSE / KØBENHAVN
T [+45] 8999 2299 / info@erik.dk

ERIK