

Projektoplæg – Sørby Hvilebjerg

Indledning

ScanHuse ApS planlægger et nyt boligområde i Sørby Magle, der kobler sig naturligt til landsbyens eksisterende bebyggelse og faciliteter. Bebyggelsen andrager i den sydlige ende (tæt-lav) rækkehuse, i den nordvestlige del (åben-lav) dobbelthuse, hvorfra der mod øst udstykkes parceller til enfamiliehuse.

(se vedlagt bebyggelsesplan)

Visionen med projektet er at skabe et attraktivt og harmonisk boligområde. Boligområdet viderefører hovedgrebet fra den nuværende lokalplan, hvor bebyggelsen etableres på bakkerne, og hvor eksisterende lavninger laves til velproportionerede rekreative områder. Dette bindes sammen med byen via veje og cykelvenlige stisystemer.



Om ScanHuse ApS

Navnet udspringer af moderfirmaet ScanEstate ApS, hvori ejerskabet indbefatter stifteren af den prisvindende virksomhed Scanmetals A/S - Ejvind Pedersen.

Som lokal virksomhed med 38 ansatte inkl. lærlinge, ønsker vi at vækste sammen med lokalområdet. Vi handler hovedsageligt med lokale leverandører, både udførende underentreprenører som materialeleverandører. Ejerskabet i ScanHuse Sørby ApS vil også omfatte nøglemedarbejdere.

Indledende arbejde

Projektplanen bygger på tidligere lokalplansmæssig erfaring, hvor vi har stillet skarpt på nabolag og opland. Vi har i den forbindelse fået positiv feedback på afholdelse af beboerinformationsmøder. Formålet med beboerinformationsmøderne er, at de lokale har forståelse for det kommende byggeri, men også for at indhente deres viden til evt. Indarbejdelse i opgaven.

Derfor har vi allerede på nuværende stadie talt med bl.a. Beboerformanden i Sørby, ligesom ejendomsmæglere også har bidraget med inputs vedrørende boligefterspørgslen.

ScanHuse ApS har en lignende, dog lidt større opgave, i gang i Kalundborg, hvor vi har haft efterspørgsel på netop tæt-lav bebyggelse efter niveaufrie principper. Vi oplever, at særligt lejere i den type områder, i den større by, typisk er modent oplandsfolk, der ønsker at afvikle et evt. landhus eller landejendom til fordel for den mindre, men logistisk nemmere beboelse.

I vores forarbejde har der været tilslutning fra beboere i selve Sørby, som ytrede interesse for at sælge deres beboelse til fordel for at flytte ind i det beskrevne område.

Boliger og matrikulering

Boligerne, herunder dobbelt- og rækkehuse, opføres som lyse og moderne, og af materialer i god kvalitet.

Grundens lettere kupering tillader et flot udikig fra alle beboelserne, også i anden række.

Størrelserne fordeles som ca. 60-80m² blandt rækkehusene og ca. 90-110m² blandt dobbelthusene.

Rækkehuse udføres med en parkering på matriklen, dobbelthuse med to parkeringer.

Der etableres supplerende fællesparkering i området. Alle beboelser i omr. A+B opføres med redskabsskur.

Grundstørrelser

Parcelhusgrunde: 23 stk. á ca. 1000m²

Doppelthus grunde: 14 stk. á ca. 700m² (for 2 stk.)

Rækkehuse grunde: 42 stk. á ca. 250 m². (+ Friarealer)

Veje og stier: ca. 10.000 m².

Friarealer/Rekreativt område: 40-45.000m²

Bebyggelsesplan og terræn

Planen er udarbejdet glidende mellem de 3 områder, A, B og C.

Område A, rækkehuse til udlejning, område B dobbelthuse til udlejning, mens område C etableres som parceludstyknings.

Stamvejen leder ind i området, hvorfra man tilkører parcelhusområdet. Dette muliggør fornuftig afgrænsning imellem fremtidens privat fællesvej og det resterende projektområde. For at skabe luft er der enten rekreativt areal eller sti imellem alle tre områder.

Bebyggelsesplanen tager afsæt i det naturlige lette kuperede terræn. Alle grunde kan derfor velproportioneres både logistisk og udsigtsmæssigt, uanset om man bor tæt på skoven, idrætshallen eller stien mod købmanden. Heraf binder de rekreative områder med dertilhørende stisystemer bebyggelsen sammen.

De rekreative områder vil bibeholde deres naturlige funktion som strømningsvej, hvori regnvand meningsfuldt håndteres. Det fremtidssikrer desuden bebyggelsen mod de fortsat hyppigere ekstrem regn hændelser.

Jordvold

Langs den tidligere landbrugsejendom, der ligger syd-øst for grunden, etableres en tilplantet jordvold på 4-6 meter. Der efterlades åbninger i beplantningen til kælkebakke, ligesom et mindre amfiteater kan indbygges i anlægget.