

Slagelse Kommune
Center for Teknik og Miljø, Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Att.: Afdelingsleder Jens Bendix

Sag 1526
19.08.2015

Slagelse Boligselskab - Liselund – Ansøgning om dispensation i.f.t. lokalplan nr. 1086.

I forbindelse med Slagelse Boligselskabs projektet vedr. etablering af familieboliger på ejendommen Liselundvej 10-12, 4200 Slagelse søges hermed om dispensation i forhold til Lokalplan nr. 1086 vedr. følgende forhold:

- § 3.1 Anvendelse
- § 5.2 Parkering
- § 6.4 Bebyggelsesprocent *ANTAL BOLIGER*
- § 7.2 Materialer.

Indledningsvist skal det fremhæves, at det projekt som ønskes etableret på baggrund af nærværende ansøgning – se vedlagte projektbeskrivelse dateret Juni 2015 - på alle punkter opfylder lokalplanens formål som de fremgår af lokalplanens § 1.

§ 3.1 Anvendelse

Der søges om dispensation til anvendelse af område F / F1 til boligformål således som det er angivet i lokalplanens kortbilag C, Kortbilag D, Kortbilag E og Kortbilag F.

§ 5.2 Parkering:

Grundlæggende opfyldes lokalplanens krav vedr. parkering med udlægning af 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Men som følge af ændringen i antallet af boliger til i alt 73 – se redegørelse nedenfor vedr. § 6.4 Bebyggelsesprocent - udlægges der i alt 110 parkeringspladser.

Det forøgede antal parkeringspladser medfører, at der søges om dispensation til, at det udlagte areal til P-pladser som fremgår af kortbilag E forlænges med ca. 20 meter langs det nordlige skel langs Munkestien samt, at der herudover udlægges et areal i tilknytning til dette med plads til 5 P-pladser ved byggefelt F / F1 – se vedlagte tegning, S.3, Oversigtsplan i.f.m. dispensation fra lokalplan nr. 1086, dateret 19.08.2015. Det udlagte areal til P-pladser langs skel mod syd og boligbebyggelsen på Munkedammen bevares uændret som det fremgår i lokalplanens kortbilag E.



ANTAL BOLIGER

§ 6.4 Bebyggelsesprocent:

Grundlæggende opfyldes lokalplanens krav til, at bebyggelsesprocent ikke overstiger 40 %, men med baggrund i kravene til maksimal boligstørrelse for almene boliger, søges om etablering af 73 boliger fordelt på 23 boliger á 95 m² samt 50 boliger á 115 m². Som følge heraf søges der om dispensation for lokalplanens krav vedr. antal boliger i de enkelte boligklynger med følgende fordeling:

- Klynge A: Maks. 11 boliger.
- Klynge B: Maks. 9 boliger.
- Klynge C: Maks 20 boliger.
- Klynge D: Maks. 16 boliger.
- Klynge E: Maks. 22 boliger.
- Klynge F: Maks. 4 boliger

Fordeling af de 73 boliger på de 6 klynger afventer resultat af projektkonkurrence i forbindelse med Totalentrepriseudbud og efterfølgende myndighedsprojekt.

For god ordens skyld skal det fastslås, at alle lokalplanens øvrige krav vedr. etager og bygningshøjder m.v. opfyldes svarende til bl.a. lokalplanens bilag B, således at f.eks. den visuelle fremtoning mod skel/naboer bevares uændret i.f.t. lokalplanens angivelser.

§ 7.2 Materialer:

Der søges om dispensation i forhold lokalplanens krav vedr. materialevalg. Der søges om, at facaderne udvendigt beklædes i.h.t. lokalplanens intentioner i ensartede grå/sorte overflader udført i skifer, zink eller mørke træ- og pladematerialer samt at tage tilsvarende udføres i.h.t. lokalplanens intentioner med ensidig taghældning i ensartede grå/sorte overflader udført i skifer, zink eller mørkt tagpap.

Baggrunden for dispensationsansøgningen er, at boligerne ønskes udført som let præfabrikeret byggeri, hvilket stiller krav til at facade og tagmaterialer tilsvarende udføres i lette materialer.

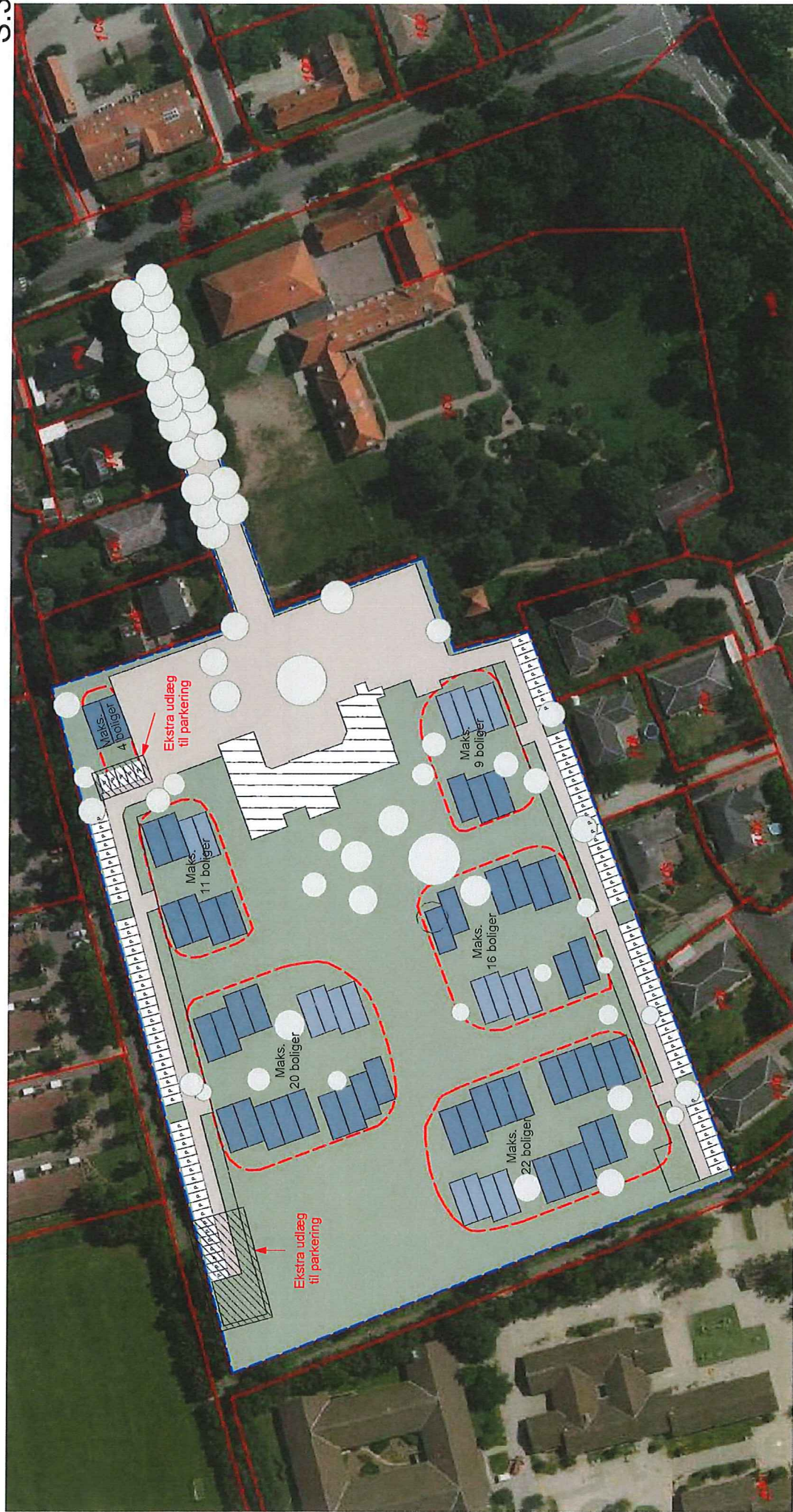
Fordelene ved let præfabrikeret byggeri er bl.a., at byggeprocessen forløber under tag og dermed med størst mulig sikkerhed i forhold vejrforhold m.v. Herudover kan byggeaktiviteterne på grunden minimeres for at sikre at grundens landskabelige kvaliteter bevares bedst muligt.

Med venlig hilsen
ARKIPLUS A/S

Anders Køhler-Johansen

Bilag:

- Slagelse Boligselskab – Liselund – Skema A – Projektbeskrivelse – Juni 2015.
- S.3, Oversigtsplan i.f.m. dispensation fra lokalplan nr. 1086, dateret 19.08.2015.
- Fuldmagt fra Slagelse Boligselskab.



Oversigtsplan 1:1000

Eksisterende forhold:

Grundareal: 19.122 m²
 Matrikel 1hk: 1.280 m²
 Matrikel 1l: 3.608 m²
 Matrikel 1h: 895 m²
 Ialt: 24.905 m²

Eksist. bebyggelse: 2.000 m²

Nye boliger:

Nye Boligenheder: 50 á 115 m²
 23 á 95 m²
 I alt ny bebyggelse: 7.935 m²
 Bebyggelse i alt: 9.935 m²
 Bebyggelsesprocent: 39,9 %

P-pladser

1,5 p-plads pr. bolig = 110 p-pladser.

Liselundvej 12, Slagelse

S.3

Bygherre : Slagelse Boligselskab

Erne : Oversigtsplan ifm. dispensation fra lokalplan nr. 1086

Sag nr. : 1526

Mål : 1 : 1000

Dato : 19.08.2015

Sign. : RAD

Fase. : Skitse

Holbøkkevej 111
 4180 Sorø

Tlf. 5783 2929
 Fax 5783 2933

ARIKIPLUST

SLAGELSE BOLIGSELSKAB - LISELUND

PROJEKTBEKRIVELSE

JUNI 2015



Reference, Visualisering - Kilde: Fremtidens Bæredygtige Almene Bolig - Dissing+Weitling / Eemilseen / Wisenborg / Møve arkitektur, Landskab



Reference, Visualisering - Kilde: Amenbolig + Scandl Byg / ONV Arkitektur / JANA Arkitektur / Bascon

BB Slagelse Boligselskab
BB - Fremtidens selskab for dig

ARIKIPLUST
ARKITEKTEN - BYGGELØSBEDRIFVER

Sag: 1226

LISELUND · PROJEKTBEKRIVELSE

Slagelse Boligselskab

Totalentreprise

Dato : 25.06.2015

2. PROJEKTBEKRIVELSE

2.1 GENERELT

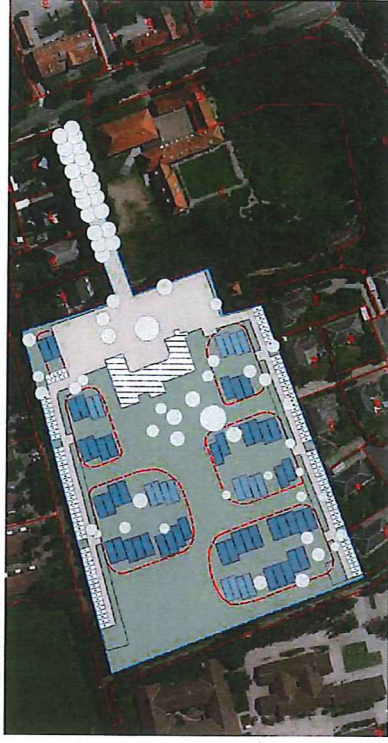
Slagelse Boligselskab, ønsker med dette projekt, at tilføre Slagelse Kommune et boligbyggeri i en høj kvalitet på en meget attraktiv parklig grund. Målet er et projekt som bliver en attraktiv bebyggelse som kan være med til at "sikube" til en positiv bosætningsudvikling for Slagelse Kommune.

2.2 BEBYGGELSEPLAN & 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 skitsemassige oversigtsplan (S.02), er udgangspunktet, at der placeres i alt 73 boliger i grupper med en værende størrelse fra 8 til 22 boliger suppleret af en lille gruppe på 2 boliger i byggefeltet nord/vest 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 nord-vestlige 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.

PL122 Slagelse Boligselskab, Landskab, Byggeskema/LEVER - Bebyggelse/PROJEKT - Byggeskema/PROJEKT - 1226-11-Lokalplan, Slagelse, Projektbeskrivelse

ARIKIPLUST

2.3 BOLIGER

Skema A omfatter i alt 73 boliger fordelt på 60 4 værelses boliger på ca. 115 m² samt 23 3 værelses boliger på ca. 95 m².

Boligene 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.

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

- Fleksibilitet
- Funktionalitet
- Identitet
- Bæredygtighed

I forhold til fleksibilitet, 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 fleksibilitet 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.

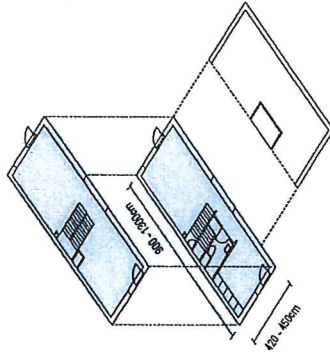
Det forventes, at boligerne vil blive udført som et mix af rækkehuse i 2 etager samt lejligheder i et plan.

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 in-tern trappe fører op til en overetage som kan indrettes fleksibelt med op til 3 værelser. 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 funktional bolig i et plan.

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 aktiv 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.

Reference – Kilde: Almenboligt+ / Scandi Byg

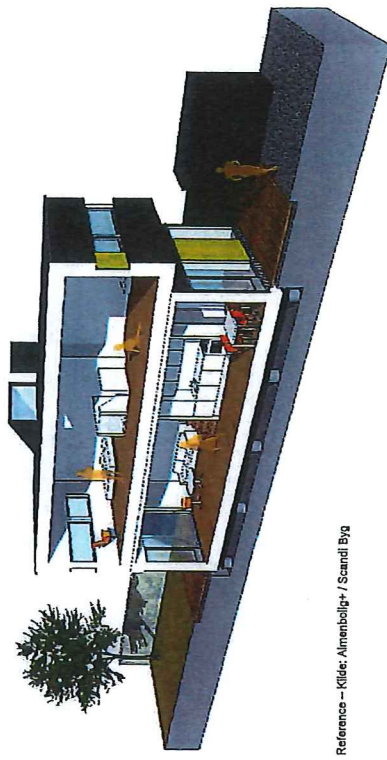


2.4 ARKITEKTUR & MATERIALER

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 fabrikk. Byggesystemet leveres på byggepladsen som næsten fuldt færdige moduler som placeres ovenpå eller ved siden af hinanden.

Fordele 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 byggesystemet således at byggesiden forkortes. Endelig medfører produktionsformen også store miljømæssige gevinster i.f.t. minimering af materialeaffald samt optimering af arbejdsmiljø for dem som bygger.



Reference – Kilde: Almenboligt+ / Scandi Byg

Udvalgt beklædes facaderne i.h.t. lokalplanens intentioner i ensartede gråsorte overflader udført i skifer, zink eller mørke træ- og pladematerialer. Tage udføres tilsvarende i.h.t. lokalplanens intentioner med ensidigt taghældning i ensartede gråsorte 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 begræmmede facader og/eller overdækninger f.eks. i forbindelse med afskærmninger for renovation samt evt. overdækket parkering.