

Slagelse Kommune

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Planafdelingen

Att.: Ketil Mannstaedt

Hvidovre, d. 14.04.2020

Vi ønsker hermed at genoptage vor planmæssige forespørgsel, tidligere fremsendt d. 18.03.2020, idet det har vist sig at Steen Kieler og hans investorer ikke har kunnet fremkomme med et tilbud på ejendommen og dette projekt derved er bortfaldet. Vi ønsker at arbejde videre med vort projekt, som omfatter en nedrivning af de eksisterende bygninger og har i denne forbindelse behov for en besvarelse af denne planmæssige forespørgsel.

Planmæssig forespørgsel til delområde 2, Lokalplan Nr. 1162.

I forbindelse med planlægning af ny bebyggelse på matrikel 155a, 155d, 155e, 155f, 155g, 155h og 155i, alle Skælskær Markjorder, der alle er beliggende i delområde 2, Lokalplan nr. 1162, den tidligere Folkehøjskole, har vi behov for at forespørge på en række punkter i lokalplanen.

3.2 Anvendelse delområde 2.

Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer. Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

Der er ikke defineret en opdeling af disse boligenheder. Vi ønsker at kunne bygge med såvel lodret, som vandret lejlighedsskel. Er dette indenfor rammerne af lokalplanen?

Kan der dispenseres for bestemmelsen om helårsbeboelse, da det er ønsket at en del af området indrettes som Flexboliger?

Området der ønskes indrettet som Flexboliger, udgør ca. 3.600 kvm bebyggelse og er det området, der er benævnt Skrænten, markeret med sorte bygninger i Bilag A.

Baggrunden for dette ønske er at maksimere kundemålgruppen til boligerne, idet det er vor opfattelse, at et projekt af denne størrelse, vil være vanskeligt at afsætte indenfor en relativt kort tidshorisont. Vore forventninger er at projektet først vil kunne realiseres i fuldt omfang udlejet / solgt over en 5-års periode.

Etablering af Flexboliger i området vil give et større og bredere kundegrundlag, uanset om der er tale om lejere eller ejere til boligerne.

Efter vore undersøgelser vil der være et grundlag for familieboliger, nyetablerede par og seniorer i området.

Tilflyttere udefra vil – efter vor opfattelse – primært være seniorer, der ønsker på sigt at etablere sig i området i en seniorbolig; men gerne vil have en periode inden endelig udflytning til området, hvor man fortsat har bopæl andetsteds. Igangværende analyser vil belyse dette forhold mere detaljeret.

3.3 Eksisterende bebyggelse nedrives. Der er ansøgt om en forlængelse af fristen for nedrivningspåbuddet på 3 mdr., således at nedrivningstilladelse kan nå at blive sagsbehandlet.

5.1 Vejadgang, stamvej

Vejadgangen til lokalplansområdet skal ske fra Møllebakken, stamvejen, som vist i princippet på kortbilag 2. Møllebakken skal udvides, så den har et kørebaneareal i min. 5,5 meters bredde og en dobbeltrettet fællessti på 2,5 m adskilt af en rabat på 1 m.

Udvidelsen af Møllebakken, sker dette ved inddragelse af areal på begge sider af den nuværende vej?

Foreligger der opmålinger og kortmateriale for denne vejudvidelse?

Hvem skal afholde omkostningerne til denne vejudvidelse?

5.9 Parkering, tæt-lav-boligbebyggelse

Ved tæt-lav bebyggelse i delområde 1 og 2 anlægges areal til 2 P-pladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges i forlængelse af hver enkelt bolig indenfor byggefelterne A-H.

Ved Byrådsmøde, afholdt d. 25.03.2019, hvor lokalplan 1162 blev endeligt vedtaget, hvor beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget d. 4.marts 2019 blev vedtaget af Byrådet hvor punkt 5.9 blev ændret til at der i delområde 1 og 2 kun anlægges 1 p-plads pr. bolig.

Delområde 2 tæt-lav bebyggelse anmodes om dispensation til dette punkt, således at der anlægges 1,5 P-plads pr. 200 etagemeter boligareal.

P-pladserne placeres med 2/3 i nærheden af boligerne og resten på fælles p-arealer i tilknytning til boligerne, så der sikres friarealer til bebyggelsen, der ikke er disponeret til P-pladser.

5.10 Parkering, etagebebyggelse

Ved etagebebyggelse i delområde 2 anlægges areal til 1½ P-plads pr. bolig inden for byggefelterne G-H.

Der anmodes om dispensation til dette punkt, således at der anlægges 1,5 P-plads pr. 200 etagemeter boligareal.

P-pladserne placeres i tilknytning til boligerne, så der sikres friarealer til bebyggelsen, der ikke er disponeret til P-pladser. Som under 5.9.

Baggrunden for ovenstående forslag til ændring af den vedtagne P-dækning af området, skyldes at der ved etablering i seniorboliger i områderne, må forventes at der etableres mindre boliger, hvor flere beboere ikke vil have bil og at der derved vil være forholdsvis flere boliger i området, hvor behovet for P-pladser er mindre. Vi anmoder om dispensation for dette forhold.

5.14 Vendepladser, kollektiv trafik

Der skal etableres vendeplads i overgangen mellem stamvejen Møllebakken og adgangsvejen som vist i princippet på kortbilag 2, der muliggør, at renovationskøretøjer og lignende samt køretøjer, op til 12 m, forbundet med den kollektive trafik kan betjene lokalplanområdet.

Etableringen af vendepladsen sker dette ved inddragelse af areal på begge sider, delområde 1 og delområde 2 og ved inddragelse af dele af den private fællesvej?

Foreligger der opmålinger og kortmateriale for denne vendeplads?

Hvem skal afholde omkostningerne til denne vendeplads?

7.1 Byggefelter.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A-H som vist i princippet på kortbilag 2.

Der udbedes en dispensation for bebyggelsens placering, bl.a. for at sikre sigtelinier fra Møllebakken til fjorden og visa versa og for at sikre mulighed for udsigt fra flest mulige boliger? Der er vedlagt oversigtskort over den påtænkte bebyggelse sammen med lokalplanens byggefelter. Bilag B.

7.3 Byggefelter, shared space

Inden for hvert byggefelt til tæt-lav bebyggelse skal bebyggelsen placeres således, at der skabes et internt gårdrum med plads til ophold, parkering og tilkørsel.

Der ansøges om dispensation om dette forhold, idet vi med den påtænkte bebyggelse ønsker at åbne op for bebyggelserne, således at alle boliger får det bedst mulige udsyn til fjorden og tilknytning til den omkringliggende natur.

7.8 Placering, etagebebyggelse.

Ved etagebebyggelse i byggefelt G-H skal etagerne aftrappes mod terræn.

Til sikring af den bedst mulige udsigt for alle boliger er ønsket foretaget en opdeling af bebyggelsen, hvor etagebebyggelsen udføres som punkthuse i henholdsvis 5 og 4 etager.

Den samlede etagebebyggelse som punkthuse udgør 5.400 kvm.

I Byggefelt G-H ønskes desuden etableret et 3 etagers byggeri, der er opdelt med gennemkik fra de højereliggende arealer. Dette byggeri udgør 3.600 kvm.

Aftrapning foregår derved i spring mellem de forskellige typer af bebyggelse.

Kan denne model for aftrapning godkendes?

7.10 Bebyggelsesprocent, delområde 2

Bebyggelsesprocenten for byggefelt E: maks. 80%

Bebyggelsesprocenten for byggefelt F: maks. 80%

Bebyggelsesprocenten for byggefelt G: maks. 80%

Bebyggelsesprocenten for byggefelt H: maks. 80%

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35%. Projektet her har en maks. bebyggelsesprocent på 32,87 %.

Der må maks. opføres 12 boliger på hver maks. 200 m² bruttoetageareal til tæt-lav bebyggelse indenfor byggefelt E-F i delområde 2, svarende til en maksimal bebyggelse på 4.800 kvm.

Idet der er anmodet om en ændring af byggefelterne kan der være variation i bebyggelsesprocenten i forhold til det i kortbilag 2 angivne.

Det skitserede projekt overholder kravet til den maksimale bebyggelsesprocent og udgør kun 3.840 kvm bebyggelse.

Der søges om dispensation for antallet af boliger i byggefelt E-F

8.15 Baldakiner

Der må ikke placeres faste baldakiner på bygningens facader.

Løse baldakiner er vel tilladte?

9.2 / 9.3 *Findes der en oversigt over egnskarakteristiske træer og beplantning?*

9.6 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

Det kuperede terræn giver en del udfordringer, hvor det må forventes at der flere steder skal ske en terrænregulering der kommer til at overstige kravet på 0,5 m.

Ved parkeringspladsen ved den tidligere forstanderbolig og køkkenregionerne er der sket en sammen trykning af jorden, således at niveauet ligger op til 1 m under vejens niveau.

Nedrivningen af de eksisterende bygninger vil ligeledes medføre store forskelle i niveauet, hvor der efterfølgende vil være behov for at foretage større reguleringer efter dette.

Kan der på forhånd dispenseres for dette, eller skal der foretages en ansøgning i takt med at byggeansøgningerne for de enkelte byggefelter indsendes?

I lokalplanen er der ikke beskrevet den nuværende bade-/bådebro med tilhørende slæbested.

Det forudsættes at disse faciliteter – efter en grundig renovering – fortsat kan benyttes.

Kan der etableres løse bænke og borde indenfor strandbeskyttelseslinjen?

Kan der etableres boldspilsbaner, og andre fritidsaktiviteter indenfor strandbeskyttelseslinjen?

Kommuneplanen.

Varmeplanlægning.

I henhold til kommuneplanen er området omfattet af godkendt kollektiv varmforsyning med naturgas.

Kan der etableres anden varmforsyning i dele eller hele området, eks. Varmepumper, der vil være en miljømæssig gevinst?

Bilag C Situationsplan

Fjordparken Skælskør A/S

Industriholmen 82,1

2650 Hvidovre

CVR nr. 31 87 65 32

Med venlig hilsen

Fjordparken Skælskør A/S

Industriholmen 82,1

2650 Hvidovre

Per Jørgensen

Direktør