



Notat om antallet af boliger - Lokalplan 500-85

Postadresse:

Frederiksgade 9 - 4690 Haslev
Telefon 56203000
www.faxekommune.dk

Plan & Kulturudvalget besluttede på mødet d. 26. november, at der skulle udarbejdes et notat med visualisering af, hvordan der kan etableres boliger i lokalplanområdet under følgende kriterier:

- Der etableres maksimalt 80 boliger i området som helhed.
- Boliger etableres alene i den vestlige side af lokalplanområdet.
- Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed fastsættes til 25 %.

Kontoradresse:

Frederiksgade 9
4690 Haslev

Dato 3. december 2019
j./sagsnr. 01.02.05-P16-1-18

Reduktion til i alt 80 boliger – Forslag fra Plan & Kulturudvalget

Alternativet er baseret på, at der maksimalt kan etableres 80 boliger i området som helhed, at boligerne placeres i den vestlige del af området og at lokalplanområdet vejbetjenes fra Skolegade (se illustration side 5).

De 80 boliger kan etableres i den eksisterende hovedbygning, hotelbygning og kollegiebygning og i ny bebyggelse placeret der, hvor der i dag er eksisterende værkstedsbygninger.

Den resterende del af området udlægges til grønt område uden mulighed for at etablere bebyggelse.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 25 %, hvilket er i overensstemmelse med den bebyggelsesprocent der er i den gældende byplanvedtægt.

Baggrund for antallet af boliger i det fremlagte lokalplanforslag

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag 500-85 blev antallet af boliger på området hævet fra det oprindelige ønske om 110 til 130 boliger (se illustrationen side 4). Det skete på baggrund af at ejer havde dialog med flere forskellige investorer om, hvad der skulle til, for at projektet blev økonomisk bæredygtigt.

Hvis anvendelse til offentlige formål fastholdes

Hvis det gældende plangrundlag med kommuneplanramme til offentlige formål og byplanvedtægten fastholdes, vil ejer af området have mulighed for fortsat at anvende området til offentlige formål samt hoteldrift af den ene bygning, der er godkendt til dette i dag. De vil der ud over kunne forvente, at kunne få lov til samme anvendelse som andre ejendomme i byplanvedtægtens delområde III, hvor både EUC, Emmaus, Midtsjællands Gymnasium, Haslev kirke, det tidligere sygehus og Grøndalsgrunden er beliggende i. Emmaus er et



eksempel på, at man har kunnet anvende eksisterende bygninger til andet end specifikt offentlige formål.

Bolig kvadratmeter i lokalplanforslag 500-85

Lokalplanforslag 500-85 er baseret på, at noget af den eksisterende bebyggelse på området kan omdannes til boliger. Det vil sige omdannelse af hovedbygningen til 30 boliger på 145 m², kollegiet til 12 boliger på gns. 112 m² og hotellet til 7 boliger på gns. 112 m². Det udgør tilsammen 6.780 m² potentiel bolig areal, heraf udgør hovedbygningen de 4.629 m² (se illustration side 4).

Med lokalplanforslaget, vil der kunne tilføjes yderligere 8.012 m² i nybyggeri der placeres i den eksisterende park fordelt som følger: Øvre park: 17 boliger på gns. 112 m², nedre park vest 1: 15 boliger på gns. 112 m², nedre park vest 2: 11 boliger på gns. 112 m², nedre park øst 1: 26 boliger på gns. 112 m² og nedre park øst 2: 12 boliger på gns. 112 m². Den gennemsnitlige størrelse på 112 m² dækker over at boligernes størrelse kan variere fra 80-145 m². Der vil således i alt være ca. 14.792 m² til boligudvikling og der ud over ca. 300 m² eksisterende småbygninger.

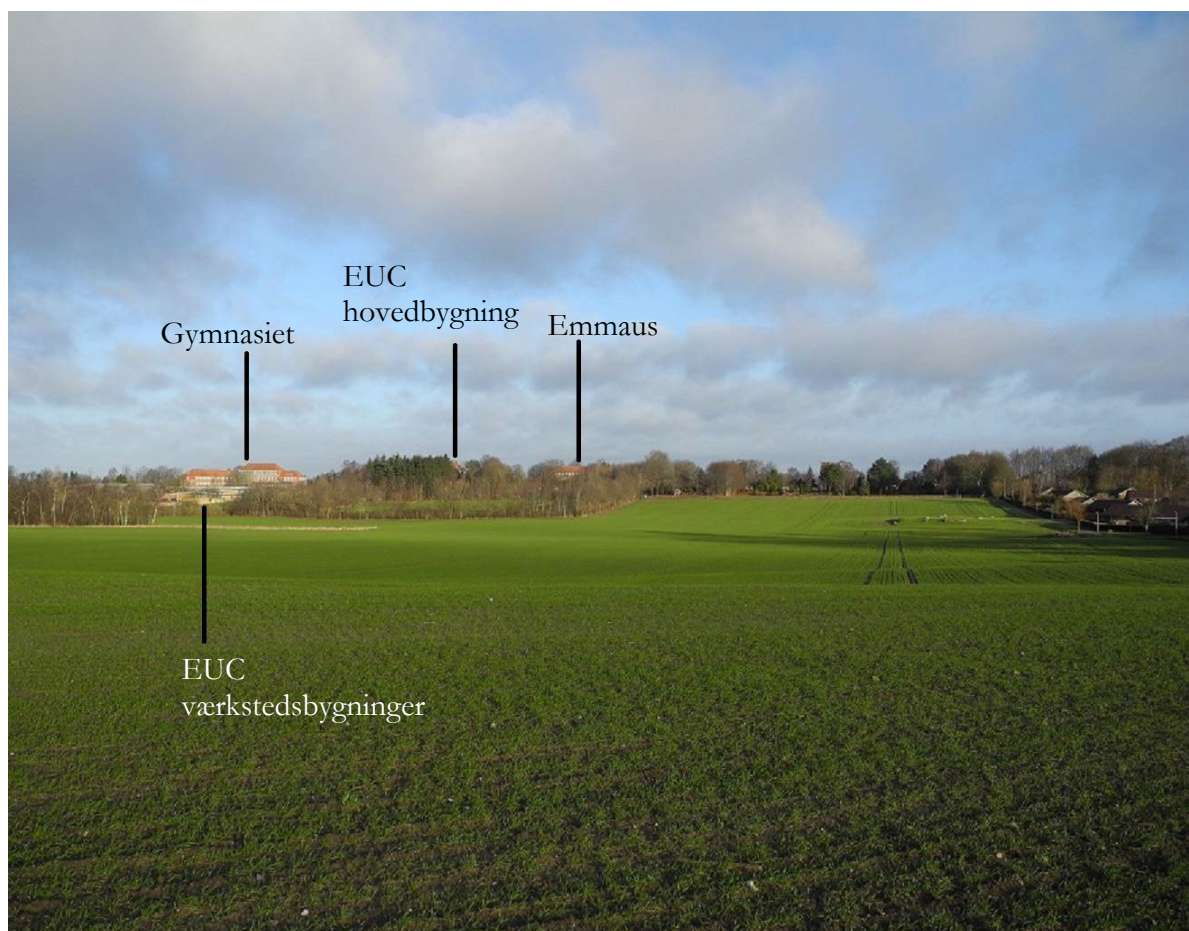
Lokalplanområdet er 41.106 m² i alt, fordelt på to matrikler. I dag er bebyggelsesprocenten med de eksisterende bygninger ca. 24 % for området som helhed. Bebyggelsesprocenten for området som helhed vil ved en fuld udbygning af lokalplanforslagets muligheder således være ca. 37 %. Bebyggelsesprocenten for etagebyggeri fastsættes normalt til 60 % og for tæt-lav bebyggelse til 40 %.

Parkering

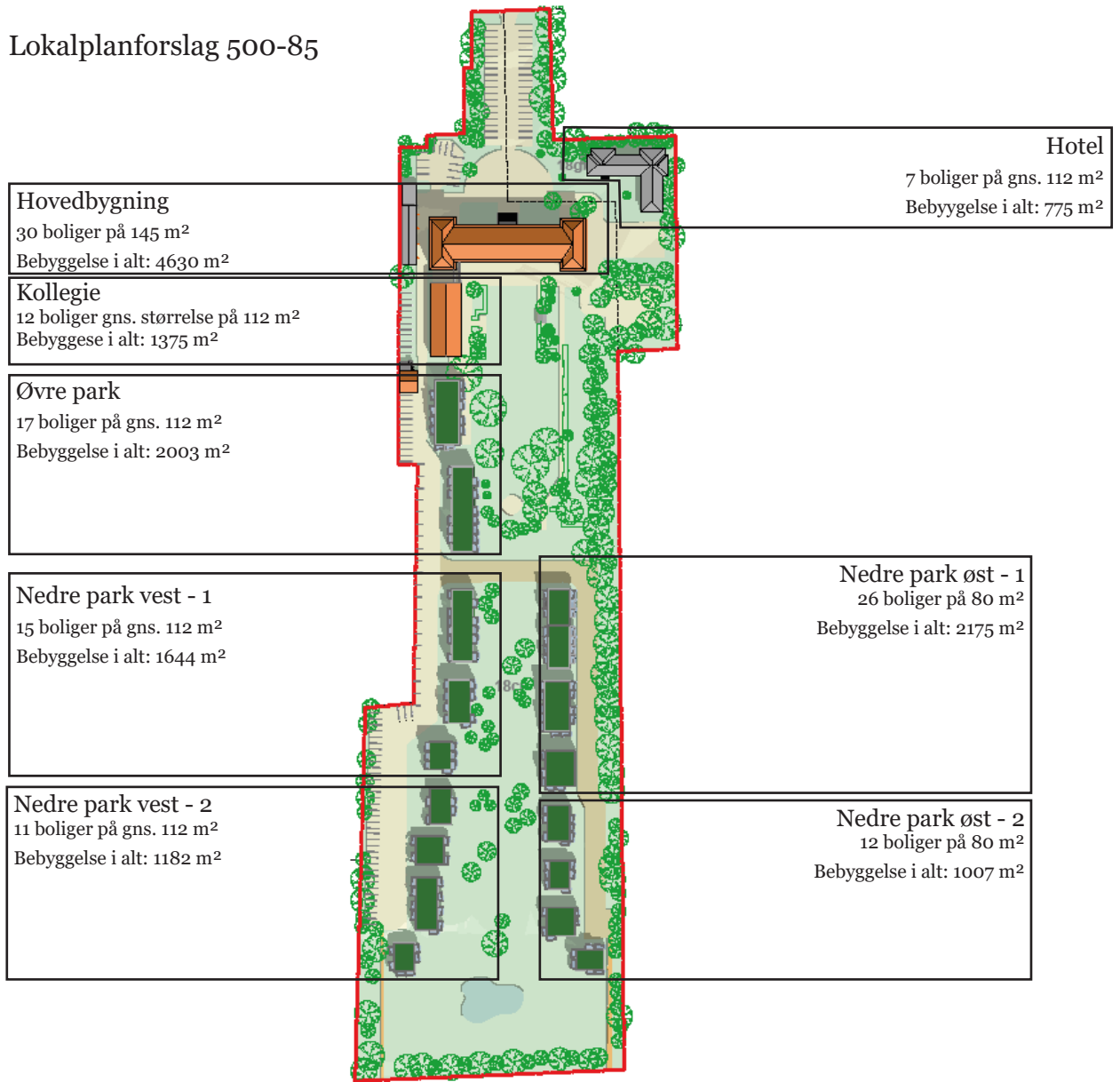
Der er jf. kommuneplanen fastsat en parkeringsnorm på 1½ p-plads pr. bolig, hvilket er normen for tæt-lav og etagebebyggelse. Såfremt p-normen øges til 2 p-pladser pr. bolig skal der udlægges yderligere areal til parkering, hvilket vil reducere enten de grønne arealer, eller de arealer der kan bebygges. Skal p-pladserne overdækkes vil det desuden have betydning for bebyggelsesprocenten. Der er ca. 81 eksisterende p-pladser indenfor lokalplanområdet.



Da der er en del beplantning i og omkring lokalplanområdet er det som vist på nedenstående foto ikke meget af lokalplanområdet man kan se fra Bråbyvej eller fra Omfartsvejen.



Lokalplanforslag 500-85



Antal boliger i alt
 $30+7+12+17+15+11+26+12 = 130$

P-behov:

1,5 p-plads pr. bolig = 195 p-pladser
 2 p-pladser pr. bolig = 260 p-pladser

Fordeling af 195 p-pladser

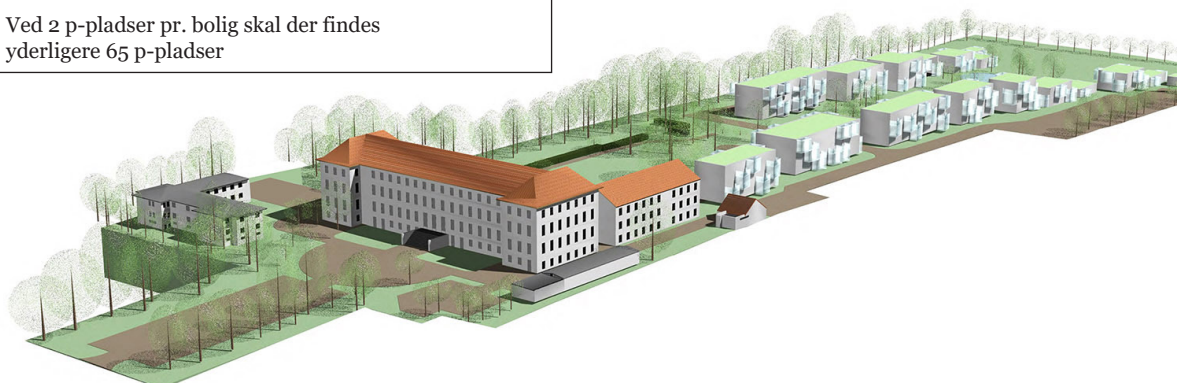
Eksisterende 81 stk.
 Vest p-pladser: 74 stk.
 Øst p-pladser: 40 stk

Ved 2 p-pladser pr. bolig skal der findes yderligere 65 p-pladser

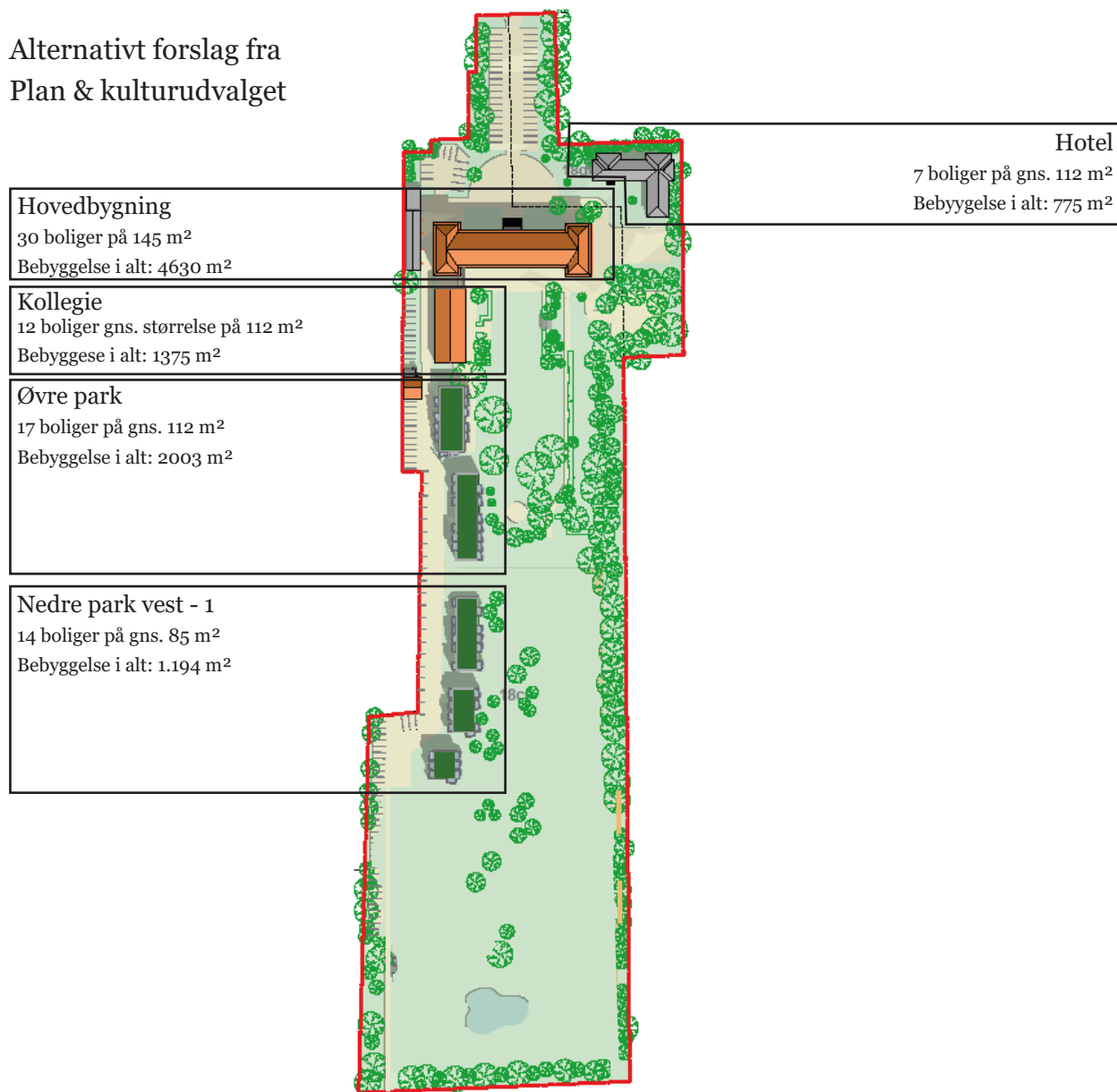
Bebyggelsesprocent

Områdets areal som helhed: 41.107 m²
 Eksisterende bebyggelse: 6.780 m²
 Eksisterende småbygninger: 300 m²
 Ny bebyggelse: 8.012 m²
 Bebyggelse i alt: 15.092 m²
 Bebyggelsesprocent: ca. 36,7 %

I dag er bebyggelsesprocenten med eksisterende forhold: ca. 24 %



Alternativt forslag fra
Plan & kulturudvalget



Antal boliger i alt
30+7+12+17+14 = 80

P-behov:

1,5 p-plads pr. bolig = 120 p-pladser
2 p-pladser pr. bolig = 160 p-pladser

Fordeling af 120 p-pladser

Eksisterende 81 stk.
Vest p-pladser: 39 stk.

Ved 2 p-pladser pr. bolig skal der findes
yderligere 40 p-pladser

Bebyggelsesprocent

Områdets areal som helhed: 41.107 m²
Hovedbygning, Kollegie og Hotel: 6.780 m²
Eksisterende småbygninger: 300 m²
Boliger i ny bebyggelse: 2.003+1.194 = 3.197 m²

Bebyggelse i alt: 10.277

Bebyggelsesprocent: ca. 25 %

I dag er bebyggelsesprocenten
med eksisterende forhold: ca. 24 %

