

## Beskrivelse af området

Erhvervsejendommen på hjørnet af Bækvej/Lysholm Allè kan udvikles til et nyt og attraktivt boligområde med lejeboliger af forskellige typer og størrelser beliggende i et veldisponeret kvarter. Variationen af boligtyper i området skal både sikre at der bliver skabt et attraktivt, sammensat nyt kvarter i byen, og også sikre at udbuddet af boliger har en bredde så det svarer til det der efterspørges af nuværende beboere i nærområdet og kommende tilflyttere udefra. En markedsanalyse, der skal undersøge dette, er ved at blive udarbejdet.

## Eksisterende forhold og omgivelser

Projektområdet omfatter matriklerne 17dt og 17dv, Haslev By, Haslev, og er afgrænset mod vest af Bækvej og mod syd af Lysholm Alle. De eksisterende bygninger der består af flere betonelementhaller og ældre erhvervsejendomme, rives ned. Øst for grunden ligger et kommunalt ejet grønt område med nyttehaver, spejderhytte og daginstitutionen Maglegården. Øst for projektområdet langs Lysholm Alle ligger en rækkehusbebyggelse som er en del af Boligafdeling Firkløveret under Haslev Almennyttige Boligselskab. Nord for området ligger Bygma Byggecenter, og mellem projektområdet og Bygma løber Gillesbæk/Suså i et smalt, grønt område, hvor der er opstået en trampesti som forbinder Bækvej og det grønne område vest for Maglemosevej.

## Den nye boligbebyggelse

Bebyggelsen består af gårdhavehuse, rækkehuse i et plan og etageboliger i 4 etager.

Masterplanen er udarbejdet ud fra et ønske om at skabe et boligområde af høj kvalitet. Alle gårdhavehuse og rækkehuse har private haver, og der anlægges fælles, grønne udearealer mellem boligerne. Alle lejligheder har altan, og adgang til større fælles udeområder. Vejforløb placeres således at lange, lige veje minimeres, men at de i stedet slynger sig mellem husene i store "loops" med mindre stikveje hvor det er nødvendigt. Vejadgangen til området foregår dels fra den nordlige del af Bækvej og dels fra den østlige del af Lysholm Alle. Hver vejadgang betjener ca. halvdelen af området. Der etableres en nord-sydlig gående gang- og cykelsti, samt mindre stier for enden af stikvejene mod øst, således at området bliver forbundet med de eksisterende stier i området mod nord, øst og syd. Centralt i området og i tilknytning til stisystemet etableres et fælleshus på 200 m<sup>2</sup>.

LAR-anlægget etableres som et vandfyldt bassin med lave brinker, der vil være beplantet med græsser, blomster og urter af hjemmehørende arter der tiltrækker dyreliv og indgår som et naturligt, rekreativt element i de grønne, fælles opholdsområder. Anlægget vil være et landskabeligt vandelement der kan bruges til leg og ophold.

Parkeringen anlægges enten enkeltvis ved hver bolig, i mindre lommer tæt på gårdhavehusene eller rækkehusene, eller i større klynger tæt ved etageboligerne.

Etagehuse og gårdhavehuse vil blive opført med facader i tegl, puds og træ. Bebyggelsen vil blive opført som moderne, energivenligt og bæredygtigt kvalitetsbyggeri, hvor der vil være fokus på lavt forbrug ved optimering af udnyttelsen af vand- og varmeressourcerne og vedligeholdelsesfrie løsninger. Der vil blive anvendt gedigne materialer og velafprøvede løsninger. Det vil f.eks. være tre-lags termoruder udført i en kombination af træ og aluminium, anvendelse af miljøvenlige byggematerialer og ventilationsanlæg med varmegenvinding. Alle boliger vil være udstyret med nye, miljøvenlige hårde hvidevarer. Der vil være boliger i varierende størrelser, og de vil være udformet for en optimal udnyttelsen af kvadratmetrene med køkken/alrum, stue, et eller flere værelser, entre og badeværelse med vaskesøjle. I de største af boligerne vil der desuden være et lille bryggers og/eller gæstetoilet. Alle boliger vil have niveaufri adgang, og der vil være elevator til alle lejligheder. Alle boliger vil have adgang til lille havestykke, gårdhave eller altan, og vil derudover have andel i de fælles grønne udearealer og øvrige fællesfaciliteter.

Bebyggelsen består af 57 gårdhavehuse, 26 rækkehuse og 88 lejligheder i bygninger på 4 etager.