

Lokalplananmodning

Udfyldes og returneres til Slagelse Kommune



Slagelse Kommune
Plan og Udvikling
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Plan og Udvikling
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

T: 58 57 90 60
E: plan@slagelse.dk
W: www.slagelse.dk

Kontaktperson
Darrin Bayliss
T: 58 57 92 09
E: darrb@slagelse.dk

Sags-ID
KMD 330-20XX-XXXXXX

Anmodning om lokalplan

Før Slagelse Kommune kan igangsætte arbejdet med en lokalplan, skal Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget tage stilling til sagen, bl.a. i forhold til Planlovens § 13. For at sikre det bedst mulige beslutningsgrundlag skal denne lokalplananmodning udfyldes og returneres til ovenstående adresse, gerne på mail.

OPLYSNINGER OM OMRÅDET

Lokalplanområde

Adresse(r): Rytterstaldstræde 8, 4200 Slagelse

Matr.nr.: Del af matr. 80a Slagelse Bygrunde samt vejlitre 7000e

OPLYSNINGER OM EJERFORHOLD

Ejer

Navn: Slagelse Homes 2 ApS efter købsaftale med Slagelse Kommune

Adresse: Elmedalsvej 8

Postnr./by: 4200 Slagelse

Telefon: 40787375

Mail: um@jnmeat.dk

Rådgiver/ansøger (hvis ejer ikke er ansøger)

Skel.dk Landinspektører v/ Michael Thomsen

Ndr. Stationsvej 14 B

4200 Slagelse

5852 0286

mt@skel.dk

Underskrift, ejer

Dato: _____

Underskrift: _____

Underskrift, rådgiver/ansøger

Ejer bekræfter, at der ansøges om planlægning for området, og at eventuel rådgiver/ansøger har adgang til arealet.

OPLYSNINGER OM PROJEKTFORSLAG (uddybende beskrivelser kan evt. vedlægges)

Forslag til lokalplanens titel

Etageboligbebyggelse på brandstation

Lokalplanens formål

Beskrivelse af området

Området der anmodes om ny lokalplan for, omfatter en del af matr. 80a, Slagelse Bygrunde på adressen Rytterstaldstræde 8, 4200 Slagelse samt vejlitre 7000e. Området rummer bygninger som tidligere blev benyttet som brandstation. Slagelse brandstation er flyttet til Antvorskov Allé 135, og hermed åbnes mulighed for ny anvendelse af området. Nord for området ligger Slagelse Arrest. Syd og vest for området ligger parcelhusområder. Øst for området ligger Slotsgade og Priorgade med randbebyggelse i 2,5 til 3,5 etager.

Området er i kommuneplan 2017 udlagt til centerformål med en bebyggelsesprocent på maks. 60 og et maks. etageantal på 3. En mindre del af området er desuden udlagt til rekreative formål.

Bebyggelsens omfang

Området ligger i Slagelse centrum, på kanten af byens knudepunkt med butikker, caféer og liberalt erhverv. Med udflytningen af brandstationen er der opstået en god mulighed for at foretage byfortætning i centrum af byen. Byfortætning i den centrale del af større byer er uden tvivl det mest bæredygtige valg. Det er både til gavn for klima, miljø og samfundsøkonomi. Det er til gavn for klimaet og miljøet, da centralt placerede boliger understøtter grønne trafikformer som cykel, tog og bus, og da bilbehovet for beboere i centrale områder derfor kan reduceres markant. Det er godt for den samlede samfundsøkonomi, da udgifterne til fælles infrastruktur er væsentligt lavere hvis der bygges tæt. I denne sammenhæng er det vurderingen, at kommuneplanrammen for området ikke afspejler potentialerne for grunden. Byfortætning er en politisk vedtaget målsætning, beskrevet i masterplanen for Slagelse by, og det er ønsket at byggemulighederne på grunden afspejler dette forhold. Helt konkret ønskes mulighed for at bygge i op til 6 etager med en bebyggelsesprocent på op til 100. Herved kan der skabes et byggeri med en volumen som understøtter den centrale placering. Ser man på en hævelse af bebyggelsesprocenten fra 60 til 100 i forhold til øvrige centrale områder i Slagelse, så er det ikke meget. Centerramme 1.1C21 vest for området har en maks. bebyggelsesprocent på 110 og centerramme 1.1C20 nord for området har en maks. bebyggelsesprocent på 100. For boliggrammer med etagebebyggelse omkring bymidten svinger den maks. bebyggelsesprocent på 75 til 135.

Bebyggelsen ville potentielt godt kunne etableres i 4 etager, i stedet for 6. Grunden til at der ønskes mulighed for 6 etager er, at det giver mulighed for at arbejde med en trappesering af byggeriet. Herved kan den højeste del af byggeriet placeres mod etagebebyggelsen ved Priorgade, Slotsgade og Rytterstaldstræde, imens der kan trappes ned til 2 etager mod de tilstødende parcelhusområder mod syd og vest. Byggeriet indarbejdes på denne måde i den rumlige kontekst, samtidig med at der sikres et antal boliger der modsvarer den centrale placering. Ved at arbejde med en trappesering fra 6 etager til 2,

	<p>bliver det herudover muligt at lave et landmark i området. Et højt referencepunkt i bydelen, som kan være med til at give området et unikt og let genkendeligt karaktertræk.</p> <p>Parkering Bebyggelsen forventes sammensat således at der kommer både ungdomsboliger, seniorboliger og familieboliger. Det foreslås i denne sammenhæng, at parkeringsnormen for ungdomsboliger fastsættes til 0,85 parkeringsplads pr. bolig, ligesom det blev gjort ved lokalplan 1222 "Kløverhuset". Det er herudover ønsket, at parkeringsnormen for øvrig etageboligbebyggelse fastsættes til 1 parkeringsplads pr. bolig. Der er redegjort for dette ønske i vedlagte notat om parkeringsnormer.</p>
Eventuel opdeling i faser/etaper	Byggeriet gennemføres i en etape og vil efter planerne rumme ca. 5943 m ² bolig.
Eventuel nedrivning	Eksisterende byggeri nedrives i sin helhed.
Beskrivelse af nyt byggeri	<p>Bebyggelsen etableres i blokke med varierende højde fra 2 til 6 etager. Det laveste byggeri placeres mod parcelhusområderne i syd og vest, imens den højeste del placeres mod nord ved etagebebyggelsen på Priorgade, Slotsgade og Rytterstaldstræde. Herved indarbejdes byggeriet i den eksisterende rumlige kontekst. Facaderne beklædes med tegl og udformes med overdækkede altaner. Selve bygningskroppen udformes så den er bredest ved de første etager og herfra gøres gradvist smallere mod toppen. Dette arkitektoniske greb giver bygningen et "lettere" visuelt udtryk.</p> <p>Der etableres familie- og seniorlejligheder samt ungdomsboliger i området. Det er således forventningen, at området kommer til at rumme en bred demografisk gruppe af borgere. Dette er med til at sikre, at der skabes et stabilt socialt miljø, samtidig med at Slagelse Kommunes ønske om bred palette af boligtyper understøttes.</p> <p>SE VEDLAGTE FORELØBIGE BEBYGGELSESPAN OG VOLUMENSTUDIE.</p>
Beskrivelse af udearealer	Projektet sikrer et stort sammenhængende grønt friareal, med plads til rekreation og social interaktion beboerne imellem. Friarealet er placeret i midten af byggeriet mod Priorgade, således at byggeriet skærmer friarealet for støj og visuel uro fra de omkringliggende veje. Friarealet afgrænses af et stisystem som fungerer som indgang til byggeriet. Herved kommer friarealet til at fungere som et socialt knudepunkt i området, hvor spontane møder kan opstå, både for brugerne af friarealet, men også for folk som er på vej ud eller hjem fra deres bolig. I friarealet vil der blive etableret et legeområde til børnefamilierne. Friarealet er udlagt så der er fuldt udsyn over legeområdet fra lejlighederne i byggeriet. Der vil herudover blive

Lokalplananmodning

Udfyldes og returneres til Slagelse Kommune



Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

etableret borde, bænke, grill o. lign. til sociale arrangementer for alle aldersgrupper.

På tagene bliver der etableret friarealer i form af taghaver. Hvor friarealet på terræn indbyder til en bred social interaktion, kommer taghaverne i stedet til at fungere som mindre lommer med plads til ro og afslapning.

Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

Området får vejadgang fra Rytterstaldstræde. Fra vejadgangen etableres en intern boligvej med tilstødende parkeringspladser. Etageboligbebyggelsen betjenes af et intern stisystem, hvorfra der er adgang til fortovet på Priorgade samt den offentlige sti syd for området.

Regnvandshåndtering ønskes indarbejdet i projektet i samarbejde med forsyningen og kommunen under lokalplanprocessen.

KORTBILAG (indtegn afgrænsningen af lokalplanområdet)



Lokalplananmodning

Udfyldes og returneres til Slagelse Kommune



SUPPLERENDE OPLYSNINGER (udfyldes af Slagelse Kommune)

Lokalplan-ID (nyt lokalplannummer)

Kommuneplan, rammeområde

Evt. konflikter ift. kommuneplan

Skal der udarbejdes kommuneplantillæg?

Evt. gældende byplanvedtægter eller lokalplaner

Vil lokalplanarbejdet medføre bistand fra eksterne rådgivere – og i så fald, hvilke?

Hvilken bistand til lokalplanarbejdet forventes ansøger at yde (jf. Planloven, § 13, stk. 3)?

Bygherre leverer udkast til lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag og illustrationer.