

# Hunsballe-grunden

---

## Notat om udviklingsmuligheder



Planlægning, februar 2014

## Baggrund

Slagelse Kommune har i efterår 2013 købt Hunsballe-grunden beliggende Grønningen 25-27 i Slagelse. Bygningerne på ejendommen er faldefærdige og virker skæmmende for forbipasserende og planlægges derfor nedrevet. Opstart af nedrivning forventes i april 2014 og er færdigt slut juli. Området kan herefter fremstå pænt. Der er desuden afsat 1 million kroner til at anlægge en pendlerparkeringsplads på grunden.

Ejendommens samlet grundareal er ca. 3 ha. og omfatter arealerne fra Antvorskov Ruin til Sdr. Ringgade og fra Grønningen til Motorvej E20.

Antvorskov Ruin er fredet som et væsentligt kulturhistorisk fortidsminde.

Området ligger centralt i forhold til det overordnede vejnet i Slagelse med udfletning til motorvej E20 fra Sdr. Ringgade. Områdets tilgængelighed bliver markant øget med etablering af ny rundkørsel ved tilslutning af Sdr. Ringgade og Grønningen.

Ejendommen er desuden meget synlig fra motorvejen og Sdr. Ringgade og har derfor potentiale at fremstå som både landmark til forbikørende bilister og byens indgangsport til borgere og besøgende. Her har kommunen muligheden for at der opføres et ikon-byggeri.



Bølgen på havnen, Vejle



Lighthouse på Aarhus havn



## Gældende planlægning

Hunsballe-grunden er udlagt som erhvervsjord i Kommuneplan 2013 med mulighed for at anvende området til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1016, Antvorskov center- og erhvervsområde, som blev vedtaget i 2008. Lokalplanens hensigt er at videreudvikle bydelen omkring Sdr. Ringgade til et moderne attraktivt indkøbs- og erhvervsområde, i et samspil med Bilka vest for Sdr. Ringgade og erhvervsfunktionerne syd for motorvejen ved Stop 39. Lokalplanen åbner for en bred vifte af nye anvendelser:

Kontor, administration og liberale erhverv.

Uddannelse-, idræt-, og fritidsfunktioner.

Kultur-, medie og filmproduktion.

Hotel- og conferencefaciliteter samt restauration, café og lignende.

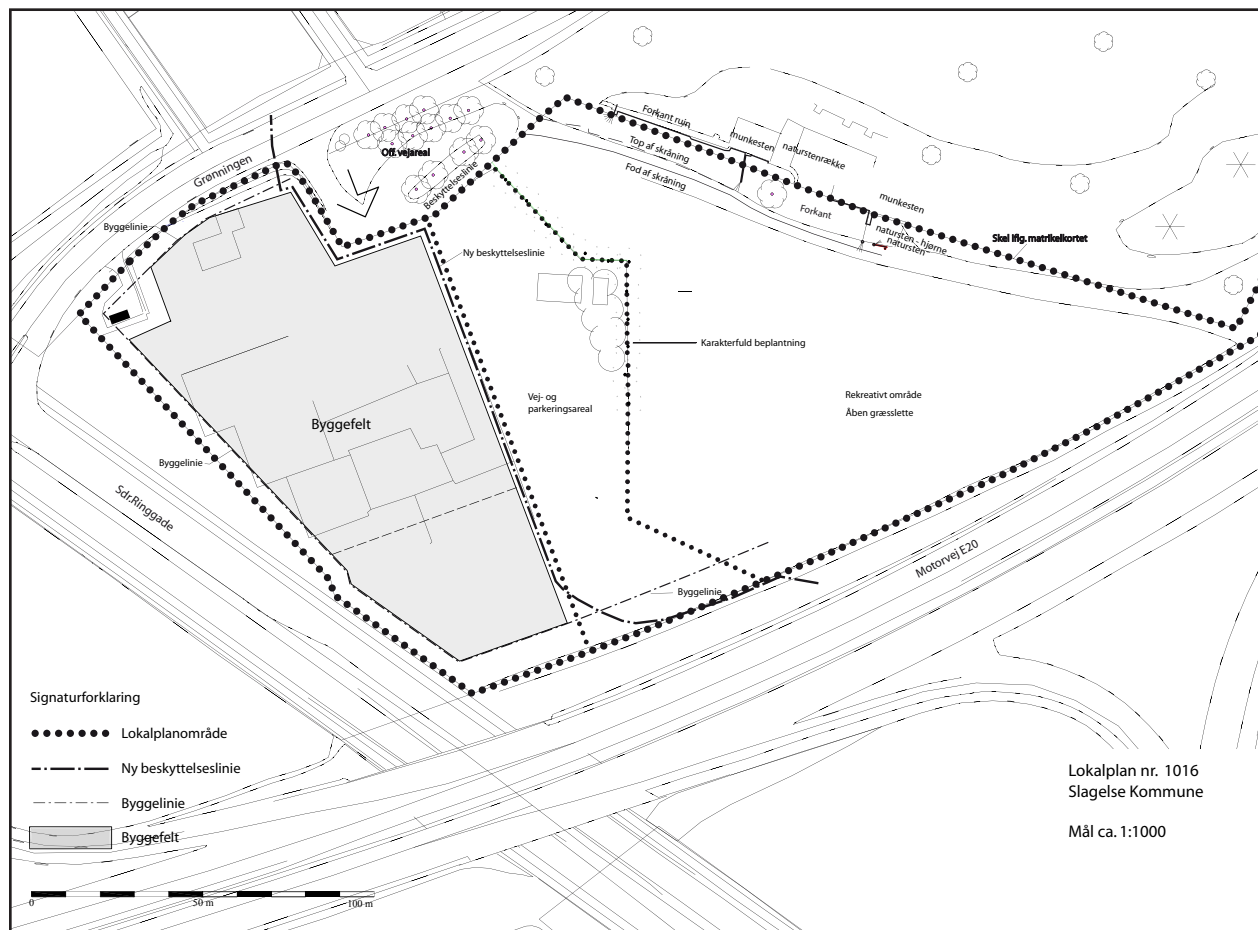
Detailhandel i form af butikker for særlig pladskrævende varegrupper.

Grunden er opdelt i 3 delområder, idet der er taget højde for de kulturhistoriske interesser ved Antvorskov Ruin. Bebyggelse må kun ske på grundens vestlige del; fortidsmindebeskyttelseslinjen afgrænser byggefeltet mod øst. Parkeringsareal kan anlægges midt på grunden. Den østlige del af ejendommen, der ligger foran Ruinen, kan bruges som fælles rekreativt fri- og opholdsareal med åben parkkarakter.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser giver mulighed for, at der må bygges 12.000 m<sup>2</sup> etageareal i maks. 2 etager og med en maks. bygningshøjde på 16 m.

Udover parkeringsarealet midt på grunden kan der indpasses parkering i konstruktion som parkeringshus, parkeringskælder eller/og parkering på tagkonstruktion.

Der kan eventuelt gives dispensation til mindre afvigelse fra lokalplanens bestemmelser, afhængig af det konkrete projekt.



Byggefelt, parkering & friareal efter gældende lokalplan

# Fremtidige scenarier

Der kan umiddelbart skitseres 2 scenarier for Hunsballe-grunden:

## 1. Fortsat kommunalt ejerskab

Som grundejer kan kommunen vælge at udvikle Hunsballe-grunden efter eget ønske og behov. Det er ikke politisk besluttet at igangsætte konkrete projekter, men af potentielle nye anvendelser kan der nævnes:

Et nyt rådhus med en placering, der er let tilgængelig for bilister fra hele kommunen. Imidlertid vurderer Center for Plan og Byg, at et sådant projekt er uhensigtsmæssigt. Området ligger langt fra stationen og er ikke let tilgængelig for borgere, der bruger kollektiv transport. Desuden er de arbejdspladser og aktivitet tilknyttet rådhuset med til at skabe og fastholde liv i bymidten.

Et idræts-/kulturcenter, fx med tag til ophold, aktivitetspark og klatretårn, der signalerer muligheder for sundhed, motion og oplevelser i Slagelse Kommune. Centret kunne eksempelvis indeholde det nye svømmehalsprojekt, hvilket vil frigive større arealer til idrætsbaner ved den eksisterende svømmehal.



Ringsted svømmehal



Viborg rådhus

## Offentlig-privat partnerskab

*Hvis kommunen vælger at udføre et større bygge- og anlægsprojekt er det relevant at overveje, om det kan være til fordel at gennemføre projektet som offentlig-privat partnerskab [OPP].*

*Et offentlig-privat partnerskab er en type offentlig-privat samarbejde. I et OPP er der tale om, at en offentlig myndighed gennem et udbud overlader det til en privat virksomhed at designe, projektere, anlægge og varetage driften af anlægget af fx et hospital, en skole eller et kontorlæge over en længere periode – typisk 15-25 år. Et OPP adskiller sig altså fra andre former for offentlig-privat samarbejde på bygge- og anlægsområdet ved at koble flere opgaver sammen i et enkelt udbud.*

*Den centrale fordel ved OPP er, at det gør det muligt for den private leverandør at løse opgaven ud fra en totaløkonomisk tankegang, hvor beslutninger i anlægsfasen tænkes sammen med konsekvenser i driftsfasen.*

## 2. Salg af grunden til privat investor

Som udgangspunkt vil dette skulle ske gennem offentligt udbud.

Tidligere projekter for grunden er aldrig blevet realiseret. Såfremt kommunen ikke udvikler ejendommen, er der risiko for, at den fortsat ligger ubenyttede hen. Grunden kunne eventuelt udbydes som option, der gælder i fx 15 måneder. I den periode skal investoren jævnligt dokumentere, at arbejdet med at udvikle et byggeprojekt til grunden skrider planmæssigt frem. Hvis investoren vælger ikke at udnytte optionen eller ikke lever op til option-saftalens betingelser, vil byggegrunden kunne udbydes igen.

### Tidligere private projekter

Det seneste projekt for ejendommen gik ud på at omdanne de eksisterende bygninger til et center, baseret på handel og udstilling af klassiske biler og relaterede produkter. Som udgangspunkt er sådan en anvendelse i tråd med lokalplanen. Den potentielle investor arbejder nu videre med en alternativ placering.

Tidligere mulige investorer har ønsket en ændring af lokalplanen med henblik på at give mulighed for dagligvarebutikker og/eller udvalgsvarebutikker.

Planlovens detailhandelsbestemmelser giver ikke mulighed for, at der kan etableres dagligvarebutikker og/eller udvalgsvarebutikker i området. De lovmæssige muligheder for etablering af butikker, er butikker for særlig pladskrævende varegrupper og mindre butikker i forbindelse med produktion eller i tilknytning til forlystelser og/eller tankstationer, som der med den gældende planlægning for området er mulighed for.



**Butik til særlig pladskrævende varegrupper**

### Særlige pladskrævende varegrupper

Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er beskrevet udtømmende i Planloven og omhandler alene biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.

### Potentielle private projekter

Det er meget, der taler for et privat projekt baseret på en butik til særlige pladskrævende varegrupper.

Ejendommens synlighed, gode tilgængelighed, nære afstand til det eksisterende Bilka varehus, og sammenhæng med trafik- og transportcentret ved Stop 39 kan ses som optimal til detailhandel med pladskrævende varegrupper. Etablering af sådan en butik vil konsolidere eksisterende og planlagte udbud i den sydlige del af Slagelse by. Et stort nyt byggevarerhus, som det illustreret ovenfor, kan forventes at skabe mindst 100 arbejdspladser.

Udviklingen i området vil betyde øgede konkurrenceforhold for Slagelse Megacentret ved Kinavej/Japanvej. Der kan laves en særskilt indsats til at tiltrække flere større udvalgsvarebutikker til Slagelse Megacentret.

## Revision af plangrundlag

Der skal tages stilling til, om lokalplanlægningen for ejendommen bør revideres. Hvad angår mulige anvendelser, vurderes lokalplan 1016 at være meget fleksibel; nye funktioner, som fx kontor/administration, idrætscenter, museum, byggemarked, møbelbutik og hotel, kan alle rummes inden for lokalplanens bestemmelser om anvendelse. Med undtagelse af dagligvarebutikker og/eller udvalgsvarebutikker (se ovenstående), er der ikke umiddelbart kendskab til andre behov eller konkrete ønsker for anvendelse af ejendommen, som gældende planlægning ikke giver mulighed for.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden er ligeledes tilstrækkelig brede til, at der kan opføres en bygning med en markant nutidig arkitektur.

Et kommende projekt kan eventuelt blive hæmmet af lokalplanens maks. tilladte bygningshøjde på 16 m. Væsentlige overskridelse af denne grænse vil kræve udarbejdelse af en ny lokalplan.

## Idékonkurrence

Ejendommens placering som den sydvestlige port til Slagelse og med store synlighed mod motorvejen betyder, at et kommende byudviklingsprojekt kan have store signalværdi. Her er en chance for at gøre Slagelse syd mere sammenhængende og hele byen mere attraktiv for potentielle tilflyttere og investorer. En måde at indhente forskellige forslag til, hvad der skal til for at udnytte stedets potentiale er at udskrive en tværfaglig idékonkurrence.

Rammerne for en idékonkurrence skal defineres nærmere. Fx skal deltagerne tage hensyn til, hvad det er realistisk og økonomisk forsvarligt? Og hvem må deltage? Eksempelvis kunne konkurrencen være åben til alle. Alternativt kunne den tage afsæt i visionen om Slagelse som universitetsby ved kun at være åben til studerende på landets uddannelsesinstitutioner.

## Midlertidige aktiviteter

Såfremt ejendommen ikke udvikles, kommer grunden til at fortsat ligge ubenyttede hen, medmindre der tages initiativ til andet.

Et muligt initiativ er, at kommunen i en periode stiller en del af grunden til rådighed for diverse eksperimenter inden for kultur og fritidsliv. Indholdet kunne have skiftende karakter, idet de skal fungere som "laboratorier", hvor forskellige muligheder for oplevelser og udfoldelse bliver testet. Her kan bl.a. forskellige foreninger og andre ildsjæle præsentere deres aktiviteter, som borgerne kan afprøve. En sådan aktivitet kunne være en eksperimenterende bane til boldspil eller en kunstnerisk installation med eksempelvis lys.

Desuden kan kommunen vælge at anlægge pendlerparkering midt på grunden, jf. lokalplan 1016.