



Plan

@slagelse.dk
17. august 2019

NOTAT

Teglkuberne, Sverigesvej - redegørelse

BAGGRUND

Den 4. feb. 2019 godkendte Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget at imødekomme Slagelse Boligselskabs ønske om at ændre punkthuse på 4-5 etager til 5-8 etager, på baggrund af Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalgets godkendelse af lokalanmodning på Sverigesvej.

Henrik Brodersen (DF) og Stén Knuth (V) rejste en initiativsag, hvor de søgte byrådets opbakning til at standse sagen, da de – blandt andet på baggrund af lokal modstand mod at bygge i op til 8 etager – mener, at byggeriet er for højt og er begrundet i økonomi.

Byrådet besluttede på mødet den 27. maj 2019, at der skulle ske en nærmere 'afklaring af det juridiske, afdækning af sagsforløbet og sammenhæng i økonomien mellem boligselskabet og kommunen'.

Administrationen redegør herefter:

JURA

Enkelte af områdets beboere har – gennem en juridisk rådgiver – rejst påstand om, at projektet strider imod planloven, og at kommunen yderligere kan gøres erstatningsansvarlig. Påstandene bygger primært på to forhold:

Det første er, at 'privatøkonomiske såvel som kommunaløkonomiske hensyn ikke er et relevant planmæssigt hensyn'. Det postuleres, at det er økonomiske hensyn, som Slagelse Boligselskab begrundes sin anmodning om et højere byggeri med.

Det er Center for Miljø, Plan og Tekniks opfattelse, at hele sagen – og hermed også anmodningen om lokalplan – er rejst med begrundelse i ønsket om at bygge bymidtenære boliger i Slagelse. Det er dermed et planretligt, lovligt hensyn, der ligger til grund for projektet. At et byggeri samtidig skal være økonomisk rentabelt er ikke i strid med planloven, så længe det ikke er den eneste begrundelse.

Dette synspunkt støttes af et notat fra et eksternt advokatfirma, der er blevet bedt om at vurdere de fremførte påstande. Heri konkluderes, 'at der ikke er noget til hinder for, at kommunen fortsætter planprocessen eller senere vedtager en lokalplan for projektet. En planvedtagelse, der på normal vis skal være båret af planlægningsmæssige hensyn, men som herudover gerne må være økonomisk fordelagtig for kommunen eller andre'.

Den anden påstand, der fremføres, er, at byggeriets højde på 7-8 etager medfører indbliksgener

og er dominerende, hvilket påstås at betyde, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, og at Slagelse Kommune derfor gøres erstatningsansvarlige.

Center for Miljø, Plan og Teknik vurderer, at bebyggelsesplanen – ud fra forudsætningen om 8 etager – tager de størst mulige hensyn til naboerne, både i forhold til indbliksgener og skyggevirkninger. Med den foreslåede placering, dokumenteret med bl.a. dronefotos og skyggediagrammer, synes genevirkningen at være begrænset mest muligt. Det betyder ikke, at naboer ikke vil kunne opleve, at de føler sig generede – det vil altid bero på en subjektiv vurdering. Spørgsmålet er reelt, om et nyt byggeri påtvinger naboerne åbenlyse gener i et omfang, der ikke er rimeligt i forhold til det sted, de bor.

Førnævnte eksterne advokatfirma skriver om den naboretlige tålegrænse i sit notat, at naboretten ikke hviler på lovgivning men på praksis, der er skabt af domstolene. Desuden beskrives, at 'der skal meget til, før end at den naboretlige tålegrænse anses overskredet i forbindelse med byudviklingsprojekter i byzonen. Man må således som borger i byen forvente og tåle, at der bliver bygget højt i ens nærområder, herunder også at der bygges højt i områder, hvor det ikke tidligere har været tilfældet'. Det bemærkes, at de gener, som et nyt byggeri måtte indebære, skal være afdækket i henhold til kravene i planloven og miljøvurderingsloven – og er de det, er det yderst sjældent, at naboretlige regler forhindrer, at projekter kan realiseres. I praksis afdækkes disse, når der gennemføres en miljøvurderingsscreening og eventuel miljøvurdering, hvilket er almindelig procedure ved udarbejdelsen af lokalplaner.

SAGSFORLØBET

Slagelse Kommune ejer ejendommene på Sverigesvej, matr. nr. 278ad, 278b, 55fr og 55pb. Området har været anvendt dels til Hellig Anders Skole og til en mindre lokalpark, i daglig tale Østparken. Skolens byggeri er forurenede med PCB, og bygningerne er blevet fraflyttet med henblik på nedrivning. En større del af området har fungeret som losseplads indtil 1952. Slagelse Kommune ønsker at afhænde den sydlige del af ejendommen, da den ikke længere finder anvendelse til offentlige formål. Der blev i den forbindelse udarbejdet en lokalplan, lokalplan nr. 1154 (august 2016), der gjorde det muligt at bygge boliger på grunden. Der har efterfølgende ikke været udvist særlig interesse for at gennemføre et projekt, som lokalplanen gav mulighed for.

Slagelse Kommune har siden 2017 været i dialog med Region Sjælland omkring etablering af boliger til personale på sygehuset. De gamle lægeboliger på Ingemannsvej/Skovlodsvej står over for store vedligeholdelsesinvesteringer, og samtidig har regionen ønsket at flytte lægeboliger fra Næstved til Slagelse.

Parallelt med denne dialog tager Slagelse Boligselskab kontakt til Slagelse Kommune for at afdække mulighederne for at opføre et boligprojekt på grunden på Sverigesvej. I den forbindelse skaber Slagelse Kommune kontakt mellem boligselskabet og regionen, der bliver enige om et samarbejde, så de fremtidige boliger til personalet på Slagelse Sygehus opføres i forbindelse med Slagelse Boligselskabs byggeri.

For at klarlægge mulighederne for byggeri på Sverigesvej bliver først Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Erhvervs- og Teknikudvalget og derefter Økonomiudvalget i juni 2018 bedt om at tage overordnet stilling til grundens fremtid. Der fremlægges 4 scenarier, hvoraf Økonomiudvalget besluttede, at der skal arbejdes videre med det, der giver mulighed for at indskyde grunden som grundkapital til et almenboligprojekt. Slagelse Boligselskab havde udarbejdet et visionsprojekt som eksempel på et byggeri med ca. 200 boliger på 4-5 etager, der ville være med til at opfylde kommunens ønske om flere boliger, herunder muligheden for at tilgodese både Region Sjællands behov for sygehusboliger og behovet for at kunne tilbyde flere studieboliger.

Herefter, den 20. august 2018, bliver Økonomiudvalget bedt om at tage stilling til, hvem der skal tildeles byggemulighed på den kommunale grund. Økonomiudvalget beder om, at der skal tages dialog med Slagelse Boligselskab.

Økonomiudvalget genoptager den 8. oktober 2018 sagen, der nu er yderligere belyst på tre punkter: forurening, skæve boliger og fleksibel udlejning. På baggrund af det fremlagte, godkender Økonomiudvalget endeligt, at Slagelse Boligselskab tildeles byggemulighed mod at grundens værdi ikke overstiger den kapital, Slagelse Kommune skal indskyde i projektet.

Slagelse Boligselskab kan nu fortsætte arbejdet med at skabe et skitseprojekt, der skal ligge til grund for den videre politiske behandling.

Det sker den 5. november 2018, hvor Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget får fremlagt boligselskabets lokalplananmodning, der samtidig indeholder et skitseprojekt til det, der nu kaldes 'Teglkuberne' med ca. 200 boliger i 10 punkthuse på 4-5 etager. Udvalget godkender, at lokalplanarbejdet sættes i gang.

Herefter arbejder Slagelse Boligselskab videre med projektet med henblik på at fastlægge flere detaljer, så det vil være muligt at få principgodkendt byggeprojektet som et almenboligprojekt og samtidig skabe grundlag for et lokalplanforslag. I den proces foregår en del teknisk undersøgelsesarbejde omkring bl.a. jordbundsforhold og forurening. Det medfører, at boligselskabet finder ud af, at omfanget af lossepladsområdet er større end oprindeligt forudsat. Lossepladsen er uhensigtsmæssig at anvende som fundament for bebyggelsen, og det er derfor nødvendigt at revidere bebyggelsesplanen og reducere omfanget af det bebyggede areal.

Da boligselskabet fortsat ønsker at fastholde antallet af boliger, der blev godkendt ifm. lokalplananmodningen, resulterer den nye bebyggelsesplan i, at der fjernes tre punkthuse fra lossepladsområdet, og at de manglende etager tillægges de resterende 7 punkthuse. Dermed opstår ønsket om at bygge 7 punkthuse i varierende højder op til 8 etager i stedet for 10 punkthuse i hhv. 4 og 5 etager.

Da dette forhold strider mod den godkendte lokalplananmodning, bliver Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 4. februar 2019 bedt om at tage stilling til, om man vil godkende en ændring af bygningshøjden i arbejdet med den kommende lokalplan. Udvalget godkender de foreslåede ændringer men betinger, at der skal være særlig opmærksomhed omkring skyggelinjer.

Det skal bemærkes, at Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget med sin beslutning har godkendt, at der kan arbejdes videre med den ønskede bebyggelsesplan. Den formelle godkendelse af projektet sker først med lokalplanens endelige vedtagelse og den efterfølgende byggetilladelse.

Der har nu været så meget omtale af det eventuelt kommende byggeri, at naboerne begynder at gøre indsigelse imod byggeriet, og administrationen håndterer en række aktindsigtsanmodninger. Det er vanskeligt at besvare henvendelserne, da der er tale om et projekt, der stadig kun er på skitsestadiet og løbende ændres – og i øvrigt ikke på dette tidspunkt er i kommunale hænder men køres af boligselskabet og deres rådgivere.

For at imødekomme naboerne planlægger Slagelse Boligselskab i samråd med Slagelse Kommune, at der skal afholdes et informationsmøde om projektet. Det har til formål at give alle et fælles, oplyst grundlag at drøfte projektet ud fra. Mødet er offentligt og finder sted den 26. juni på Slagelse Bibliotek, hvor der deltager ca. 60 personer, herunder enkelte repræsentanter fra byrådet. En del af naboerne udtrykte bekymring for højden, fordi de formoder, at byggeriet vil kaste skygge og skabe indbliksgener. Den kommende trafikbelastning af de omkringliggende veje var også et ankepunkt. Boligselskabet fremlagde både skyggediagrammer, dronefotos fra en placering svarende til den øverste etage og snit, der beskriver sigtelinjer fra bebyggelsen. Disse illustrationer fremgår af boligselskabets præsentation, der er *vedhæftet sagen som bilag*.

Efter mødet har Slagelse Boligselskab valgt at afvente muligheden for en politisk drøftelse, før der tages stilling til byggeriets endelige udformning og omfang. Sagen har været drøftet den 7. august 2019 på et møde mellem Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Slagelse Boligselskab. Her blev det aftalt at fortsætte den politiske drøftelse i Byrådet.

De politiske behandlinger af bebyggelsens omfang – altså de to scenarier med hhv. 4-5 og senere 7-8 etager – har været af principiel karakter og har som sådan dannet grundlag for den videre lokalplanlægning. Administrationen har påpeget, at forhold om f.eks. boligantal, skyggevirkning og bygningshøjde undersøges som en del af den sædvanlige planproces. En endelig beslutning om bebyggelsens omfang følger først med vedtagelsen af den endelige lokalplan og en efterfølgende byggetilladelse.

Administrationen forventer, at en beslutning om at bygge i op til 7-8 etager vil afføde krav om en miljøvurdering af bygningshøjdenes indvirkning på miljøet, mens det vurderes, at det oprindelige byggeri på 4-5 etager ikke overskrider det højdegrænseplan, der allerede findes i denne bydel, og derfor ikke udløser krav om miljøvurdering. Miljøvurderingen vil i så fald gennemføres i en parallel proces, samtidig med lokalplanarbejdet.

ØKONOMI

Der er på nuværende tidspunkt kun truffet principiel beslutning omkring økonomi, nemlig den 8. oktober 2018, hvor Økonomiudvalget vedtog at tildele Slagelse Boligselskab byggemulighed, og at kommunen indskyder grundkapital, der ikke overskrider grundens værdi.

Den egentlige beslutning om garanti sker først, når boligselskabet fremsender skema A til politisk behandling. Der har været dialog mellem Slagelse Kommune og Slagelse Boligselskab om en mulig forudgående principbeslutning denne sommer, men Slagelse Kommune har ikke modtaget yderligere – formodentlig på grund af de uafklarede forhold omkring byggeriets omfang.