

Plan

Ole Lund Sørensen
olels@slagelse.dk
20. september 2018

NOTAT

Brandstationen - fremtidig anvendelse

Plan er blevet bedt om en redegørelse for planforholdene og synspunkter omkring fremtidig udvikling af det kommunalt ejede areal, hvor Slagelses tidligere brandstation ligger – med adressen Rytterstaldstræde 8, Slagelse.

Gældende planforhold

Det matrikulerede areal (Slagelse Bygrunde, matr. 8^a samt offentligt vejareal 7000^e) udgør 9.429 m² beregnet areal, fordelt på to kommuneplanrammer:

1.1R3: Den vestlige del udgør ca. 2.400 m², der i dag rummer 4 kolonihaver, der er registreret som 'ikke varige'. Center for Kommunale Ejendomme oplyser, at de opsiges per 31. december 2018. På grund af kolonihaverne er området registreret som rekreativt areal med bebyggelsesmulighed på op til 1 etage. Der ses ikke at være en planfaglig begrundelse for at fastholde anvendelsen i fremtiden, hvis et konkret projektforslag betinger en ændring til f.eks. centerområde.

1.1C26: Den østlige del udgør ca. 7.050 m², der i dag anvendes til hhv. selve brandstationens bygning, til et grønt område og til parkering (inkl. Ridehuspladsen). Området er i kommuneplanen defineret som centerområde med en bebyggelsesmulighed på op til 3 etager og en bebyggelsesgrad på 60.

Brandstationen er ikke registreret som bevaringsværdig iht. Kulturstyrelsens fortegnelser. Hovedbygningen er opført i 1940 med efterfølgende til- og ombygninger frem til 2011. Ejendommen har en kulturhistorisk værdi, og dele af bygningen bærer bevaringsværdige træk, blandt andet slangetårnet. Brandstationen bør derfor overvejes bevaret.

Området er i øvrigt omfattet af lokalplan nr. 160, der primært må opfattes som en 'skilte- og facadelokalplan', der ikke som sådan indeholder hverken anvendelsesmæssige eller bebyggelsesregulerende bestemmelser med særlig relevans for området. Den kan der som helhed ses bort fra i denne del af processen, hvor det alene er den fremtidige anvendelse, der søges afdækket.

Ny bebyggelse i området vil som udgangspunkt kræve en ny lokalplan og, for så vidt angår ændring af rammen med kolonihaverne, også et kommuneplantillæg.

Strategi

Boliger

Plan foreslår en strategi, hvor det grønne område, inklusiv kolonihaverne, syd for brandstationen udmatrikuleres og sættes til salg. Området sælges til privat boligudvikling, hvilket vil sige ca. 4.200 m² med en byggeret på ca. 2.520 m² ved en bebyggelsesprocent på 60. Det giver mulighed for at etablere cirka 50 ungdoms-/studieboliger á 50 m² bruttoareal (inkl. fællesarealer). Bebyggelse tættest på Priorgade kan etableres i 3 etager, mens det vestlige område skal overvejes

begrænset til 2 etager af hensyn til en fastholdelse af den nuværende grønne karakter og de omkringliggende villaers bygningsvolumener. Alternativt kan bebyggelsen blandes, så der etableres f.eks. ca. 1.500 m² ungdoms/studieboliger (ca. 30 enheder) tættest på Priorgade og brandstationen, mens det mere fredelige område mod vest anvendes til større lejligheder, f.eks. seniorenede boliger eller seniorbofællesskab (10 boliger á gnsn. ca. 100 m²). Dette kan dog give nogle utilsigtede konflikter mellem seniorernes behov for ro og de unges behov for liv, men det kan til en vis grad løses gennem bebyggelsesplanlægningen.

Brandstationen bevares

Brandstationen bevares indtil videre, som den er – men klargøres til anden anvendelse i nødvendigt omfang. Herefter bruges den til ungekulturhus, primært drevet af de unge selv. Center for Kultur, Fritid og Borgerservice oplyser, at der er opstået et akut behov, efter 'Godset' blev revet ned; der findes i dag ikke rammer for ungekultur og ungedrevne aktiviteter, og det vurderes, at Brandstationen vil kunne udgøre en sådan facilitet, centralt beliggende i byen – endda for relativt små midler. Udearealerne mod syd tilpasses de unges behov med f.eks. inventar til boldspil og bevægelse og selvfølgelig udeophold. Den nuværende pavillon til undervisning er angiveligt kun opstillet på midlertidig godkendelse og nedtages derfor. Udearealerne deles med ungdomsboligerne, hvorved der er mulighed for at skabe et ganske særligt miljø for de unge. Arealet, hvor der i dag er overdækning og garage (vest for det offentlige vejareal nord for brandstationen), har Slagelse Kommune lejet af Bygningsstyrelsen. De fremtidige ejer- og brugsforhold skal afklares. Det nuværende offentlige vejareal sammenlægges med ny matrikel for brandstationen samt et grønt areal øst for brandstationen. Det kommer til at udgøre i alt ca. 2.650 m², der anvendes dels til indkørsel og udeopholdsareal for et eventuelt ungekulturhus i brandstationen og som udvidelse af den eksisterende parkeringsplads på Ridehuspladsen.

Parkering

I henhold til Slagelse Kommunes Parkeringsstrategi er der et stigende behov for parkeringspladser i Slagelse bymidte. Det skyldes dels, at antallet af biler er øget de seneste år – og forventes at øges yderligere i en periode. Desuden vil fortætningen af boliger i bymidten øge behovet, lige som enkelte steder forventes at få reduceret antallet af parkeringspladser over tid som følge af forskønnelsesprojekter. Plan foreslår derfor, at der reserveres et areal til udvidelse af Ridehuspladsens parkeringsplads – med anslået 25-30 p-båse, svarende til en tilvækst på 25-30%. Vi er klar over, at man i teorien kunne foreslå hele arealet udlagt til en ny, stor parkeringsplads for at imødekomme det stigende behov. Erfaringer viser bare, at man ikke ønsker at gå længere end 300 meter fra indkøbssted til bil, når man handler – det vil sige op til Gammeltorv. Og i dette område og på denne strækning, viser en aktuel analyse, at der er relativt få butikker/erhverv, og tendensen er, at antallet er faldende, og at stueetagerne gradvist konverteres til boliger. Pladsen har primært funktion som lokal parkeringsplads for de omkringliggende få virksomheder, for de omkringboende og som aflastningsparkering i forbindelse med større events i byen. Selv om den nordligste del af Slotsgade i mindre og mindre grad kan betragtes som en handelsegade, bør man i forbindelse med masterplanen for Slagelse Bymidte, De 12 Torve, alligevel se på muligheden for forskønnelse af byrummet/gaderummet. Det bør sikres, at forbindelsen mellem bymidten og et eventuelt nyt ungekultur- og boligområde og parkeringspladsen på Ridehuspladsen, gives bedre forhold for fodgængere og cyklister, der i dag har det svært i det meget snævre gaderum.

Hvis man tilføjer flere boliger til området, skal der etableres et passende antal parkeringspladser. Det præcise antal må vurderes i forhold til det faktiske projekt og beslutningen skal træffes politisk. Men Plan foreslår, at man tager parkeringsnormen for centralt beliggende studieboliger op til revision, så man reducerer kravet. Den vedhæftede dispositionsskitse for område antyder, at der uden problemer kan anlægges 25-30 p-pladser på egen grund, svarende til en norm på 0,5-0,6 per boligenhed. Her kan man endvidere begrunde reduktionen med, at den nuværende og eventuelt udvidede parkeringsplads med i alt op til ca. 130 pladser eventuelt kan betragtes som flex-parkeringsmulighed, afhængig af den faktiske belægning.

En udvidelse af Ridehuspladsens p-rummelighed, som beskrevet ovenfor, vil på ingen måde dække bymidtens voksende behov for p-pladser, hvorfor der allerede nu skal ses på andre løsninger, f.eks. i parkeringshuse på Østerbro og/eller H.P. Hansens Plads.

Alternativer

Daginstitution

Center for Kommunale Ejendomme udtrykker, at der er behov for at opføre 1.500-1.800 m² ny daginstitution i Slagelse. Plan har i anden sammenhæng noteret sig, at den bør være i ét plan. Hvis vi fastholder, at selve brandstationen udstykkes til andet formål, resterer et grundareal på ca. 4.200 m². Med kravet om en maksimal bebyggelsesprocent på 60 betyder det, at der kan bygges ca. 2.500 m² – altså væsentligt mere end behovet. Det betyder, at der er god mulighed for at skabe et passende af- og pålæsningsområde mod Priorgade og et fredeligt lege/opholdsområde bagest på grunden. I praksis vil grundens bebyggelsesgrad være 40-45%, hvilket er acceptabelt.

Plan kan ikke som sådan vurdere behovet for daginstitutioner, men vi kan dog forholde os til det faktum, at bymidten allerede betjenes af tre daginstitutioner (Oehlenschlägergade, Kongelyset og Fredensgade), og at bymidten er det område i byen, hvor der bor færrest børnefamilier. De bor primært i villaområderne i randen af byen og i de store blokbebyggelser. Hvis vi alene ser på tætheden af børnefamilier i forhold til den nuværende placering af daginstitutioner, er behovet for en ny daginstitution størst i byens nordvestlige hjørne, i området Kalundborgvej-Landsgravvej-Holmstrupvej eller i området nord for stationen. På den baggrund synes bymidten ikke at være et oplagt valg – hvis man ser bort fra det faktum, at kommunen tilfældigvis ejer et areal, der kan anvendes. En placering her må forventes at skabe mere biltrafik mellem hjem og institution end ved en mere perifær placering eller en placering tæt på pendlersknudepunkterne. Og endeligt betyder det, at der ikke opnås indtægter fra salg af en ellers attraktivt beliggende byggegrund.

Plan anbefaler således ikke grunden anvendt til daginstitution.

