

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
Marie Jedig
T: 29376265
E: Marwujed@Slagelse.dk

Sags-ID
KMD 330-2023-002926

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 besluthedsgrundlag skal denne lokalplananmodning udfyldes og returneres til ovenstående adresse, gerne på mail.

OPLYSNINGER OM OMRÅDET

Lokalplanområde

Adresse(r):	Pantholm 45, 4200 Slagelse
Matr.nr.:	75d Slagelse Markjorder

OPLYSNINGER OM EJERFORHOLD

Ejer

Navn:	(se fuldmagt i bunden af dokumentet)
Adresse:	Pantholm 45
Postnr./by:	4200 Slagelse
Telefon:	
Mail:	

Rådgiver/ansøger (hvis ejer ikke er ansøger)

Skel.dk Landinspektører v/ Christian Kromann Nielsen
Ndr. Stationsvej 14 B
4200 Slagelse
5852 0286
ckn@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

Etageboliger ved Pantholm

Lokalplanens formål

Baggrund og formål

Bebyggelsen ved Pantholm 45 blev opført i 1972 og kaldes også 'Byskovcenteret'. Bygningen blev fra 2006 til 2021 anvendt som butikslokale for Fakta. I 2021 lukkede butikken, da den infrastrukturmæssige placering ikke længere var konkurrencedygtig ift. omkringliggende dagligvarebutikker. Herudover blev området et opholdssted for unge mennesker, hvilket skabte utrygge rammer for butikken. Byskovcenteret anvendes i dag af forskellige mindre virksomheder. Bebyggelsen fremstår slidt, utidssvarende og benyttes stadig som opholdssted for unge mennesker, hvilket skaber utryghed for beboere og brugere af området.

Med lokalplanen er det formålet at transformere Byskovcenteret til en ny boligbebyggelse. Med transformationen tages der udgangspunkt i genanvendelse af den eksisterende bebyggelse. Facaderne bearbejdes og der tilføjes ekstra etager til bebyggelsen. Genanvendelse af eksisterende bebyggelse er en bæredygtig tilgang til byudvikling, hvor de gode eksisterende komponenter af bebyggelsen genanvendes, hvormed ressourcspild minimeres. Dette er både til gavn for klima og miljø. Byggeriet indskrives sig herved i den meget aktuelle bæredygtighedsdagsorden. Med omdannelsen af Byskovcenteret til boligbebyggelse bliver området også givet et meget tiltrængt arkitektonisk løft. De slidte facader med små vinduespartier renoveres, istandsættes og udbygges med nye flotte facader med større vinduespartier. Ved at ændre anvendelsen til boligbebyggelse er det forventningen, at stedet vil blive mindre interessant som opholdssted for de unge, hvormed området også vil opleves mere trygt. For at skabe gode rammer for de kommende beboere, så er det ønsket at stiforbindelsen direkte syd for Byskovcenteret nedlægges. De eksisterende stisystemer vurderes fortsat at skabe rigeligt med forbindelser for gående og cyklende i området.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 1.3C1, som fastlægger anvendelsen til lokalcenter med mulighed for dagligvare- og udvalgswarebutikker. For at realisere lokalplanen skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som muliggør anvendelsen.

Området er ikke omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner.

Eventuel opdeling i faser/etaper

Byggeriet gennemføres i en etape.

Eventuel nedrivning

Det planlægges at transformere og udbygge eksisterende bebyggelse. Det kan blive nødvendigt at nedrive dele af eksisterende bebyggelse ifm. realiseringen af projektet.

Beskrivelse af nyt byggeri

Eksisterende bebyggelse udbygges med hhv. 1 og 2 etager som vist på vedlagte illustrationsplan. I midten af bebyggelsen etableres der et gårdrum, som fungerer som adgangsareal til boligerne samt som opholdsareal.

Der planlægges opført ca. 31 lejligheder i etagebebyggelsen. Lejlighedernes placering og størrelse fremgår af vedlagte bilag. Det vil dog blive nødvendigt med en vis fleksibilitet til ændring af disse ifm. realisering af projektet, da det kan være svært at forudse alle udfordringer under planlægningsfasen.

Den samlede bebyggelsesprocent bliver ca. 70, forudsat at grundejer kan købe offentlig vej som beskrevet under afsnittet "adgangsforhold".

Beskrivelse af udearealer

Der etableres en central gård som kan benyttes som fælles opholdsområde. Hertil etableres der private haver rundt om hele bebyggelsen. Det forventes at de eksisterende betonelementer langs bebyggelsen genanvendes til at opbygge terrasse / altan på.

Det skal særligt bemærkes til denne post, at vi i høj grad er underlagt de eksisterende rammer for grunden. Vægtningen mellem opholdsarealer og boligarealer bliver derfor et kompromis på denne grund, og sådan bliver det nødt til at være, hvis Byskovcenteret skal moderniseres. Der er med bebyggelsen sikret et udeareal svarende til 20,4 % af det samlede bruttoetageareal, hvilket er et rigtig flot tal for den pågældende grund.

Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

Området får vejadgang fra Pantholm og Byskov Allé. Det er grundejers ønske at købe dele af den offentlige vej med eksisterende parkeringspladser omkring centeret, så der kan tilvejebringes parkeringspladser til boligbebyggelsen. Disse parkeringspladser bliver i forvejen brugt af brugere af Byskovcenteret, men ligger blot på kommunal grund. Arealerne som ønskes købt er oplyst til administrationen.

Bebyggelsen får adgang til de omkringliggende stisystemer.

Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

Området er fuldt befæstet i dag, og der vil derfor ikke ske nogen ændringer i afledning af overfladevand.

KORTBILAG (indtegn afgrænsningen af lokalplanområdet)



SUPPLERENDE OPLYSNINGER (udfyldes af Slagelse Kommune)

Lokalplan-ID (nyt lokalplannummer)

Afventer

Kommuneplan, rammeområde

Kommuneplanramme 1.3C1

Evt. konflikter ift. kommuneplan

Anvendelse, etageantal og bebyggelsesprocent i
kommuneplanrammen overskrides

Skal der udarbejdes kommuneplantillæg?

Ja

Evt. gældende byplanvedtægter eller
lokalplaner

Nej

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

Bistand fra Skel.dk

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

Bygherre leverer udkast til lokalplanbestemmelser med
tilhørende kortbilag og illustrationer.

Fuldmagt

Undertegnede ejer meddeler hermed fuldmagt til at Skel.dk Landinspektører må foretage undersøgelser angående min ejendom, samt indlede dialog med myndigheder og fremsende ansøgning om udarbejdelse af lokalplan på mine vegne.

Dato: 11/9-2024

Navn(e): Kirsten Nielsen

Adresse: Pantholm 45, 4200 Slagelse

Matr. nr. 75d Slagelse Markjorder

Underskrift(er) Kirsten Nielsen

