

12. Forslag til Lokalplan 1055A, Hotel ved Trelleborg golfklub i Slagelse samt Kommuneplantillæg nr. 21 til Kommuneplan 2021 og tilhørende miljøscreening

Sagsnr.: 21-045181K

Åbent

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Forslag til Lokalplan 1055A, Hotel ved Trelleborg golfklub i Slagelse samt Forslag til Kommuneplantillæg nr. 21 til Kommuneplan 2021 og miljøscreening skal vedtages og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Teknik-, Plan- og Erhvervschefen indstiller,

- 1. at** Byrådet beslutter, at Forslag til Lokalplan 1055A med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 21 vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring (handlemulighed A).
- 2. at** Byrådet beslutter, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages.
- 3. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at borgermøde afholdes på Slagelse Rådhus den 8. eller 9. august 2023 i tidsrummet mellem 17.00 og 18.00.

Sagens indhold

Den 22. juni 2021 besluttede det daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg at igangsætte udarbejdelse af ændringer til Lokalplan 1055, Hotel ved Trelleborg golfklub i Slagelse.

Formålet med ændringen af lokalplanen er at give mulighed for at omdanne det eksisterende hotel på Oksebrovej 2 i Slagelse til boliger. Lokalplanen giver mulighed for at indrette op til 26 boliger i hotelbygningen.

Tilføjelserne og ændringerne i lokalplanen er markeret med gul.

Hotelbygningen rummer 56 værelsesenheder, som ombygges til 24 boligenheder, der varierer mellem 49 m² og 86 m². Yderligere er der mulighed for at indrette to ekstra boliger ved at ombygge en del af fællesarealerne.

Ud af de 24 boligenheder er omkring 8 under 50 m², omkring 8 mellem 50-60 m² og omkring 8 over 70 m². Boligarealerne er bruttoarealer. Det vil sige inkl. ydervægge og andel i adgangsarealer.

Der er anlagt parkeringsarealer øst for den eksisterende bygning. For at sikre tilstrækkelige parkeringspladser til de kommende boliger, stilles der krav om, at der anlægges 1½ p-plads pr. boligenhed.

Nord for den eksisterende bygning er der fælles friarealer, hvor der anlagt terrasse og petanquebane til fælles brug.

Lokalplanen forudsætter et kommuneplantillæg, der ændrer anvendelsen fra rekreativt område til boligområde. Der er gennemført en idéfase fra den 25. januar 2023 til den 8. februar 2023. Kommunen modtog ingen bemærkninger.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der blevet udarbejdet en miljøvurderingsscreening. Der vurderes ikke at forekomme en væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering og miljørapport.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter Planlovens § 23c.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

- A. Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til Lokalplan 1055A med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 21 og dermed sende det i 8 ugers offentlig høring. Derved opfyldes Planlovens formål om at skabe debat omkring planforslaget, hvilket er en forudsætning for at kunne vedtage planen endeligt.
- B. Byrådet kan vælge at forkaste planforslaget. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at det eksisterende hotel ikke kan omdannes til boliger.
- C. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planforslaget inden vedtagelsen om at fremlægge planforslaget i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering

Lokalplanområdet er beliggende i et naturskønt område ved golfbanen, der vurderes at kunne tiltrække seniorer, herunder ældre par, som er golfentusiaster, eller som gerne vil bo lidt væk fra byen.

Ibihaven, som er et seniorbofællesskab ved Lysningen i Slagelse, har boligenheder, der er mellem 54 m² og 76 m². Der er tale om bruttoareal, dvs. inkl. ydervægge og andel i adgangsarealer. Bruttoetagearealet for boligerne i golfhotellet vil tilnærmelsesvis være de samme som ved Ibihaven, hvorfor målgruppen primært anses at være seniorer.

Lokalplanen stiller desuden ikke krav om, at boligerne skal anvendes som helårsboliger. Dette giver mulighed for at søge om tilladelse til flexboliger. Med status som flexboliger vil boligerne kunne anvendes periodevis, hvilket vurderes at være oplagt for pensionister, familier og vennegrupper, der har en vis interesse for golf, men som ikke nødvendigvis ønsker at skifte bopæl.

Hotellet bliver i dag anvendt i begrænset omfang. Ved at give mulighed for at omdanne hotellet til boliger kan det undgås, at bygningen kommer til at stå tom og forfalde. Der vil hermed blive gjort brug af den eksisterende bygning, hvilket vurderes at fremme en bæredygtig udvikling.

Området er kun 10 minutters kørsel fra Slagelse bymidte. Desuden er der gode stiforbindelser fra golfbanen til de eksisterende samt kommende boligområder ved Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade. Når disse boligområder er færdigudviklet, vil forbindelserne på kryds og tværs forbedres yderligere.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg vedtages og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Hvis lokalplanforslaget sendes i offentlig høring, vil Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Byrådet blive forelagt en endelig lokalplan efter høringsperiodens udløb.

Beslutning i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 7. juni 2023

Fraværende: Ingen

At 1-2: Indstilles til Byrådets godkendelse.

At 3: Borgermøde afholdes den 9. august kl. 17.00-18.00

Beslutning i Byrådet den 19. juni 2023

Fraværende: Sofie Janning (A)

At 1-2: Godkendt.

Borgermøde er aftalt til den 9/8 kl. 17-18.

Bilag

21-045181K-19 Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 1055A med Kommuneplantillæg 21 og miljøvurderingsscreening