

10. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1284, Boliger, Vestergade 3, Slagelse (B)

Sagsnr.: 22-009830

Åbent

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1284 skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1284, Boliger, Vestergade 3, Slagelse vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af hvidbogen.

Sagens indhold

Byrådet besluttede på mødet den 19. juni 2023 under pkt. 13 at vedtage Lokalplan 1284 som forslag og sende det i 4 ugers offentlig høring.

Projektet har, inden lokalplanen blev sat i gang, været behandlet som en byggesag. Her blev der holdt en nabohøring, hvor naboer fra Vestergade og Sct. Knudsgade var skeptiske over for planerne. På baggrund af nabohøringen blev det vurderet, at der skulle udarbejdes en lokalplan.

Med lokalplanen planlægges en ny rækkehusbebyggelse med 5 boliger bag et eksisterende forhus ved Vestergade, som ligeledes indeholder 5 boliger. Den nye rækkehusbebyggelse skal placeres min. 3,7 m fra skel mod øst og min. 6,3 m fra skel mod vest. Bebyggelsen planlægges opført i 1½ etage med sadeltag. Facadehøjden må ikke overstige 4 m. Facader og tage skal udføres i tegl. Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer.

Mellem forhus og rækkehus etableres ca. 13 p-pladser heriblandt en stor handicapplads. Eksisterende garager på grunden planlægges nedrevet.

Lokalplanområdet får to fælles friarealer: en fælleshave på den sydlige del af grunden og et mindre opholdsareal i tilknytning til forhuset. Der kan etableres fælles faciliteter som drivhuse, lysthuse, redskabsskure mm. inden for friarealet.

Lokalplanforslaget har været udsendt i 4 ugers offentlig høring i perioden 23. juni til 18. august 2023. Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar, hvoraf det ene høringssvar er fra 7 husstande. Høringssvarene omhandler den tidligere byggesag, adgangsveje, parkering, bebyggelsens omfang, indbliksgener, hegn, affald, indpasning i nabolaget og friareal.

Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Det angivne boligantal er ændret fra ca. 7 til maks. 5 boliger.
- Det er angivet, at stier skal etableres med en bredde på min. 1,5 m.
- Der er angivet en maks. bebyggelsesprocent på 40.
- Muligheden for kviste er fjernet.
- Renovationsplads er markeret på arealanvendelseskortet.
- Der er indtegnet et friareal ved forhuset på arealanvendelseskortet på min. 80 m².
- Ad 1.1.3 er ændret på s. 17 omhandlende byfortætning.

Der er desuden lavet en administrativ ændring, hvor det er tilføjet til § 7.5 omhandlende facadehøjde, at bestemmelsen kun gælder for delområde B (de nye rækkehuse).

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

- A. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1284 med de foreslåede ændringer. Derved skabes plangrundlaget for en rækkehusbebyggelse ved Vestergade 3.
- B. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1284 endeligt. Det vil betyde, at bygherre kan ansøge om byggetilladelse baseret på Kommuneplanramme 1.5B11.
- C. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen, som en del af den endelige vedtagelse.

Vurdering

Med lokalplanen planlægges en fortætning centralt i Slagelse. Området er karakteriseret af ældre villaer fra starten af 1900'tallet, stænger af rækkehuse og en blandet baghusbebyggelse.

Min. grundstørrelser for tæt-lav bebyggelse er i kommuneplanen fastlagt til 400 m² pr. bolig. Der kan dog ved fortætninger i og omkring købstædernes bymidter arbejdes med grundstørrelser på ned til 200 m² pr. bolig. Ved planlægning for 5 nye rækkehuse inden for lokalplanområdet vil hver bolig have en grundstørrelse på ca. 300 m². Grundstørrelser opgøres ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal.

Administrationen anbefaler på baggrund af de indkomne hørings svar at fastlægge, at der maks. må etableres 5 tæt-lav boliger i baggårdsmiljøet for at skabe en mindre tæt bebyggelse, som bedre harmonerer med omgivelserne. En begrænsning af boligantallet vil desuden sikre bedre plads til stier, parkering, friareal og renovation. Muligheden for kviste fjernes af hensyn til indbliksgener.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Beslutning i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 6. november 2023

Beslutningen vil foreligge til mødet

Beslutning i Byrådet den 27. november 2023

Fraværende: Ali Yavuz (A), Anders Nielsen (V), Unnie L. B. Oldenburg (A)

Udgået.

Bilag

22-009830-69

Bilag 1 - Lokalplan 1284, Boliger, Vestergade 3, Slagelse

22-009830-70

Bilag 2 - Hvidbog