

# 11. Forslag til Lokalplan 1289 - Næstvedvej 47, omdannelse fra erhverv til boligbebyggelse og tilhørende miljøscreening (B)

Sagsnr.: 21-090155K

Åbent

## Kompetence

Byrådet.

## Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Forslag til lokalplan 1289 - Næstvedvej 47, omdannelse fra erhverv til boligbebyggelse og tilhørende miljøscreening, skal vedtages og fremlægges i 4 ugers offentlig høring.

## Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

- 1. at** Byrådet beslutter, at Forslag til lokalplan 1289 - Næstvedvej 47, omdannelse fra erhverv til boligbebyggelse og tilhørende miljøscreening vedtages,
- 2. at** Byrådet beslutter, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages
- 3. at** Byrådet beslutter, at borgermøde afholdes på Skælskør bibliotek d. 6. eller 7. december 2023 i tidsrummet mellem 18.30 og 20.00.

## Sagens indhold

Den 12. dec. 2021 igangsatte det daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg en lokalplan for Næstvedvej 47 i Skælskør, med henblik på at give mulighed for at omdanne området fra erhverv til boliger. Lokalplanforslaget gælder for matrikel 6m Hesselby By, Eggeslevmagle, der i dag er omfattet af lokalplan 43 - Labofa, der udlægger området til erhverv.

Eksisterende bebyggelse har været brugt til administrationsbygning for Labofa og består i dag af tre sammenbyggede bygninger, som ved tilblivelsen af lokalplanen er tømt for funktioner og forfaldne.

Formålet med lokalplanen er at give de eksisterende bygninger en ny funktion, og tilføjer området nyt liv ved at indrette 15-20 lejligheder i de eksisterende bygninger. Til trods for den nedslidte tilstand har bygningerne på nogle arkitektoniske kvaliteter og karaktertræk, som vidner om tiden som fabriksbygninger. Disse træk fastholdes i lokalplanen. Dog nedrives en 1½-plans bygning ved den private fællesvej mod vest for at skabe plads til parkering. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 60 % med bygningshøjde på 1½-2 etager. Bygherre har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse fået fortaget støjberegninger, som viser at miljølovens vejledende græseværdier overholdes både ift. vejstøj fra Næstvedvej og den smule erhvervsaktivitet, som stadig foregår i det resterende erhvervsområde nord for bebyggelsen.

Vejadgang til området sker fra Næstvedvej via privat fællesvej mod vest. Der skal etableres min. 1 plads pr. bolig på parkeringsarealet i lokalplanområdets vestlige gårdrum, imens de resterende 0,5 blot udlægges i området østlige gårdrum. Resten af gårdrummet mod øst skal indrettes, som fælles opholdsareal for boligerne. Pga. af det lavere antal etablerede parkeringspladser samt den centrale placering 700 meter fra bymidten stilles der større krav til etablering af cykelparkering. For give alle området beboere nem adgang til fællesarealerne og parkering etableres gennemgange på tværs af bygningerne.

Arealerne omkring bebyggelsen gives et tydeligere udtryk som bygade, hvor bestemmelser sikrer etableringen af fortove langs vejen mod vest og erhvervsområdet mod nord. For at give området et grønt udtryk mod omgivelserne, stilles krav om anvendelse af beplantning i indretningen af gadeforløbet og markering af skel. Gadeforløbet er centralt for at etablere en semiprivat zone som overgang fra boligerne til offentlig vej og naboer. Der er også i denne zone at adgangen til boligerne etableres, som trappetårne placeret på bebyggelsens nordside.

## Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

## Handlemuligheder

Handlemulighederne kan variere fra sag til sag. Her er et standard udvalg af handlemuligheder:

A. Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til lokalplan 1289 - Næstvedvej 47, omdannelse fra erhverv til boligbebyggelse og tilhørende miljøscreening og dermed sende det i 4 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 der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag. Dette vil betyde, at omdannelsesprojektet ikke er muligt at realisere, hvormed området ikke kan anvendes til boliger, men forsat kan bruges til erhvervsformål efter gældende plangrundlag.

C. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planforslaget inden vedtagelsen om at fremlægge planforslaget i 4 ugers offentlig høring.

## Vurdering

Bebyggelsen har længe været uden anvendelse og opleves i dag som skæmmende for Skælskør, hvor administrationen har modtaget flere henvendelser fra borgere omkring områdets fremtoning og den utryghed, bygningernes tilstand medfører. At området tilmed har en meget synlig placering ud til Næstvedvej, som en af byens hovedveje, gør kun udfordringen mere udtalt.

En ny lokalplan kan igangsætte en positiv udvikling af området. Det er administrationens vurdering at omdannelsen til boliger vil løfte området, og en udvikling af ejendommen kan blive startskuddet for en større omdannelse af området i tråd med masterplanen for Skælskør. Hele omdannelsesområdet omfatter arealerne fra Næstvedvej 15, over Jeepgrunden til Labofa, da området i dag er delvist tomt for funktioner og trænger til fornyelse. Som forberedelse til den fremtidige udvikling stiller lokalplanen krav om etablering af fortov langs den østlige og nordlige afgrænsning af lokalplanområdet for at give vejene et udtryk af bygade i nyt bykvarter.

Det er samtidig positivt, at bygherre ønsker at transformere eksisterende bygninger frem for at rive ned. Dette giver mulighed for at fastholde fortællingen om Lafoba møbelfabrik, der har lokalhistorisk betydning for byens udvikling. Derfor lægges der i lokalplanen vægt på at fastholde udseende på de eksisterende bygninger, så sporene fra bygningernes tidligere funktion ikke udviskes.

Det er administrationens vurdering, at det for nuværende vil være tilstrækkeligt med 1 parkeringsplads pr. bolig, da der er mange tilgængelige parkeringsarealer i nærområdet. Ved at undlade at etablere de resterende 0,5 parkeringsplads pr. bolig er det muligt at anvende hele det østlige gårdrum til opholdsareal. Såfremt der opstår mangel på parkering, kan Slagelse Kommune stille krav om dette. Men det vil samtidig være muligt at finde en bedre løsning for parkering, som kan indtænkes i den samlede plan for omdannelsesområdet.

Samlet set anbefaler administrationen at lokalplanforslaget vedtages, da det giver mulighed for at udvikle ejendomme og give det omkringliggende område et tiltrængt løft.

## 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 6. november 2023**

**Fraværende:** Ingen

At 1-3: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Udvalget indstiller, at der afholdes borgermøde d. 7. december 2023 kl. 18.30.

## **Beslutning i Byrådet den 27. november 2023**

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

At 1-3: Godkendt med borgermøde d. 7. december 2023 kl. 18.30.

### **Bilag**

21-090155K-56 Bilag 1- Lokalplanforslag 1289 - Omdannelse fra erhverv til bolig Næstvedvej 47 med tilhørende miljøvurderingsscreening.pdf