

## 12. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1261, Ungdomsboliger ved Marievangsvej, Slagelse (B)

Sagsnr.: 21-038800K

Åbent

### Kompetence

Byrådet.

### Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1261 skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og hvidbogen.

### Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

**1. at** Byrådet beslutter, at Lokalplan 1261, Ungdomsboliger ved Marievangsvej, Slagelse vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af sagsfremstillingen og hvidbogen (handlemulighed A).

### Sagens indhold

Den 22. maj 2023 besluttede Byrådet at sende forslag til Lokalplan 1261 i 8 ugers offentlig høring.

Lokalplan 1261 giver mulighed for at opføre etageboligbebyggelse i form af 18 ungdomsboliger på 25-40 m<sup>2</sup> på Marievangsvej 10 i Slagelse. Ejendommens tidligere anvendelse har været erhverv.

Etageboligbebyggelsen består af to længer i 2 etager med svalegange og sadeltage. Bebyggelsen placeres 5 meter fra naboskel. Svalegangene placeres, så de vender imod fællesarealet imellem de to bygninger. Der vil være friarealer både imellem og omkring bebyggelsen.

Området vejbetjenes fra Willemoesvej. Fra Marievangsvej vil der være stiadgang for cyklister og fodgængere. Langs boligbebyggelsen etableres stier, der kobler sig til adgangsvejen og stiadgangen.

Der udlægges parkeringsarealer svarende til 0,7 p-plads pr. bolig. Dette svarer til 13 parkeringspladser, hvoraf 8 anlægges. Endvidere etableres 18 cykelparkeringspladser.

Regnvand forsinkes på egen grund inden udledning til eksisterende kloaknet.

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 12 for uddannelsesområdet i Vestbyen. Denne byplanvedtægt ophæves for det område, der er omfattet af Lokalplan 1261.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 26. maj 2023 til den 21. juli 2023. Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar på vegne af 42 medunderskrivere. Høringssvarene omhandler blandt andet skygge- og indbliksgener samt en række andre forhold.

Høringssvarene er behandlet i hvidbogen vedlagt som bilag 2. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Der er tilføjet bilag med skyggediagrammer, principsnit og visualiseringer.
- Etageantallet er ændret fra maks. 2 etager med udnyttelig tagetage til maks. 2 etager uden udnyttelig tagetage.
- Bygningshøjden er ændret fra maks. 9 m til maks. 8,5 m.
- Bestemmelsen om et beplantningsbælte mod det vestlige skel er fjernet.
- Bestemmelsen om hegn er justeret, så der gives mulighed for at etablere fast eller levende hegn i skel.

Derudover har administrationen foretaget en redaktionel rettelse ved forudsætning for ibrugtagning samt fjernet kommuneplantillæg nr. 20 til Kommuneplan 2021 fra den endelige lokalplan, da Slagelse Kommune i mellemtiden har fået vedtaget Kommuneplan 2022, som lokalplanen er i tråd med.

## Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

## Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

- A. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1261 med de foreslåede ændringer. Derved skabes plangrundlaget for nye ungdomsboliger ved Marievangsvej i Slagelse.
- B. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1261 endeligt. Det vil betyde, at byplanvedtægt nr. 12 fortsat danner plangrundlaget for området, og det vil heraf ikke være muligt at opføre den påtænkte ungdomsboligbebyggelse.
- C. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen, som en del af den endelige vedtagelse.

## Vurdering

Administrationen vurderer, at området er egnet til ungdomsboliger, idet det er tæt på Slagelses uddannelsesfirkant, hvor byens gymnasium og andre uddannelsesinstitutioner findes. Endvidere vurderes det, at ungdomsboliger falder mere naturligt ind i området end det tidligere erhverv, da naboejendommene primært består af boliger i form af parcelhuse og rækkehuse.

Naboerne har givet udtryk for at være bekymrede for skygge- og indbliksgener, hvorfor der er udarbejdet skyggediagrammer, principsnit og visualiseringer, som fremgår af lokalplanens bilag. Det nye tegningsmateriale viser en etageboligbebyggelse på 2 etager med sadeltag i en højde på 7,8 meter. Ud fra materialet vurderes der ikke at være skygge- og indbliksgener udover det sædvanlige i området. Administrationen har på baggrund af tegningsmaterialet reduceret etageantallet og bygningshøjden i lokalplanen, således at byggeriets omfang ikke bliver væsentlig anderledes end som vist.

Det er desuden administrationens vurdering, at en bygning på 2 etager, placeret 5 meter fra naboskel, ikke giver flere skygge- og indbliksgener end en bygning på 1,5 etager, placeret 2,5 meter fra naboskel, med kviste på taget og/eller med gavlvinduer.

En bygningshøjde på maks. 8,5 meter er den bygningshøjde, der gives mulighed for i byggeretten og i den eksisterende byplanvedtægt nr. 12.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at lokalplanen vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår sagsfremstillingen og hvidbogen.

## 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

**Fraværende:** Ingen

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

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

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

At 1: Godkendt.

### **Bilag**

21-038800K-84 Bilag 1 - Lokalplan 1261

21-038800K-83 Bilag 2 - Hvidbog