

23. Forslag til Lokalplan 1272, Boligområde ved Gråstenvænget, Skælskør (B)

Sagsnr.: 23-012034

Åbent

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Forslag til Lokalplan 1272, Boligområde ved Gråstenvænget, Skælskør og miljøscreening skal vedtages og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

- 1. at** Byrådet beslutter, at Forslag til Lokalplan 1272 vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.
- 2. at** Byrådet beslutter, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages.
- 3. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at borgermødet afholdes på Skælskør Bibliotek den 8. eller 13. august i tidsrummet 17.00 og 18.00.

Sagens indhold

Den 4. september 2023 besluttede Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget at igangsætte lokalplanlægningen af et nyt boligområde ved Gråstenvænget i Skælskør.

Forslag til Lokalplan 1272 giver mulighed for opførelse af et nyt boligområde bestående omkring 30 boliger i form af åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen opføres i maks. 1½ etage.

Der er fire afgrænsninger i lokalplanen, hvor der må etableres boliger. Inden for hver af de fire afgrænsninger skal boligtypen være ens; enten som åben-lav i form af enfamiliehuse eller tæt-lav i form af dobbelt-, række-, kæde- eller klyngehuse. Der er således tale om en fleksibel lokalplan, hvor det dog samtidig sikres, at hver afgrænsning er ensartet.

Omkring boligerne er der grønne områder, hvor der blandt andet etableres en hovedsti til cyklister og gående samt mindre gå-stier. Hovedstien og de mindre stier forbinder lokalplanområdet med de øvrige boligområder og skovarealet mod syd. Derudover etableres et stort fælles friareal samt et mindre fælles friareal, der er tiltænkt som opholdsarealer for området's beboere. På friarealerne vil det være muligt at opsætte fællesfaciliteter såsom borde-bænke-sæt, legeredskaber, pavilloner og lignende.

Området får vejadgang fra Gråstenvænget. Der etableres en rund boligvej, som giver adgang til de enkelte boliger.

Regnvand skal forsinkes inden for lokalplanområdet. Der er ikke præciseret en regnvandsløsning i lokalplanen, da det vil komme an på det konkrete projekt. Lokalplanen giver mulighed for, at færdsels- og friarealer kan udformes, så de forsinker regn- og overfladevand.

Området er i dag omfattet af Lokalplan nr. 69, Rammelokalplan for et nyt boligområde ved Guldagergård. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af Lokalplan 1272.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der blevet udarbejdet en miljøvurderingsscreening. Der vurderes ikke at forekomme væsentlige påvirkninger af miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering eller miljørapport.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til Lokalplan 1272 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.

Byrådet kan vælge at forkaste planforslaget. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag. Det nye boligområde kan således ikke kunne opføres.

Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planforslaget inden vedtagelsen om at fremlægge planforslaget i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering

Lokalplanområdet er det sidste delområde inden for Lokalplan nr. 69, der ikke er lokalplanlagt. Rammelokalplanen udlægger lokalplanområdet til klyngehuse og tæt-lav boligbebyggelse, imens nuværende lokalplanforslag giver mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Det skal bemærkes, at Skælskør allerede har et bredt udbud af enfamiliehuse, hvorfor der i dag efterspørges boliger som eksempelvis tæt-lav boliger, jf. masterplanen for Skælskør. Efterspørgslen kan dog ændre sig med tiden. En lokalplan, der giver mulighed for både tæt-lav og åben-lav bebyggelse, kan således være med til at sikre, at byggegrunde ikke kommer til at stå tomme, idet der udstykkes og opføres boligtyper på baggrund af efterspørgsel.

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående, at lokalplanforslaget vedtages og sendes i 8 ugers offentlig høring. Det anbefales at sende forslaget i 8 ugers offentlig høring i stedet for 4, da høringsperioden starter omkring juli-måned.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

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 3. juni 2024

Fraværende: Henrik Brodersen (O)

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

At 2: Indstilles til Byrådets godkendelse.

(A) stemte imod, og ønsker desuden at regnvandshåndteringen beskrives i lokalplanen.

At 3: Udvalget besluttede, at der afholdes borgermødet på Skælskør Bibliotek den 8. august kl. 17.00 – 18.00.

Beslutning i Byrådet den 24. juni 2024

Fraværende: Ali Yavuz (A), Jørgen Grüner (F), Sofie Janning (A), Troels Christensen (C)

At 1: Godkendt med borgermøde på Skælskør Bibliotek den 8. august kl. 17.00 – 18.00.

At 2: Godkendt.

(A) og (Ø) stemte imod, og ønsker desuden at regnvandshåndteringen beskrives i lokalplanen.

Bilag

23-012034-25 Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 1272 samt tilhørende miljøvurderingsscreening