

Byomdannelseprojekt nord for Slagelse station (B)

Sagsfremstilling

17. Byomdannelseprojekt nord for Slagelse station (B)

Sagsnr.: 330-2014-14783

Dok.nr.: 330-2014-607732

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Udvalget skal tage stilling til et oplæg til en ny lokalplan for boligudvikling på en stor del af de tidligere erhvervsarealer nord for Slagelse station, der i dag henligger som byggetomt. Udvalget skal træffe beslutning om igangsættelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg.

Baggrund

Steen Hansen har tidligere i år anmodet om, at lokalplan 1009 for boligudvikling nord for Slagelse station revideres. Grundejeren ønsker en ny lokalplan, der muliggør en tættere og mere bymæssig udbygning af området.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget besluttede ved mødet den 3. marts 2014, at ansøgeren skulle fremsende et mere konkret projekt, herunder en visualisering, en illustration af områdets disponering og projektets nøgletal.

Ansøgerens konsulent Holscher Nordberg A/S har, i samarbejde med Center for Plan og Byg, udarbejdet et konkret oplæg til områdets udvikling, der kan danne grundlag for en kommende lokalplan.

For at sikre en sammenhæng og kvalitet i projektet er nabogrundene mod øst og vest også omfattet af oplægget. Grundejerne er blevet orienteret om dette, og har ingen indvendinger mod, at projektet kan tjene som inspiration til fremtidig udvikling på deres grunde.

Projektet omfatter også den tidligere gasværksgrund, som kommunen ejer. Det er en forudsætning for projektets høje bebyggelsesprocenter, at gasværksgrunden fortsat anvendes til parkeringsformål.

Projektet er den 17. december 2014 blevet præsenteret ved mødet i Slagelse Bymidtegruppe. Bymidtegruppens umiddelbare holdning var, at det er positivt, at der er initiativer i gang, som vil skabe en udvikling i området.

Oplægget er vedhæftet som 2 bilag:

- En kort opsummering
- Det fulde oplæg

Retligt grundlag

Lokalplanlægning reguleres gennem Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har mulighed for at:

- Godkende oplægget som grundlag for en ny lokalplan. Center for Plan og Byg laver derefter et forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg.
- Ikke godkende oplægget. Nuværende lokalplan 1009 gælder fortsat.

Vurdering

Holscher Nordbergs oplæg viser en ny bydel nord for stationen, der hedder 'Slagelse Bypark'. Det nye boligområde er opdelt i 3 delområder, der omfatter ansøgerens grund (område 2), de tilstødende nabogrunde (område 1 og 3) og gasværksgrunden.

Hvis oplægget godkendes, vil den kommende lokalplan kun detailplanlægge for område 2 og gasværksgrunden.

Der kan udstikkes nogle generelle bebyggelsesregulerende rammer (maks. højde og bebyggelsesprocent) for område 1 og 3. Ejerne af nabogrundene står frit for at anmode om lokalplanlægning for deres grunde.

Det er Center for Plan og Bygs vurdering, at oplæg til Slagelse Bypark tilbyder en alternativ form for bebyggelse end parcel- og rækkehuse. Projektet vurderes at kombinerer urbane kvaliteter og en grøn parkstruktur; området er tæt bebygget, men samtidig kendetegnet af åbne friarealer, pladser, grønne stier, vand og mødesteder. Der vurderes at være gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter. Skalaen i bebyggelsen, bygningshøjder og kig til gårde og forløb, skaber åbenhed og sammenhæng imellem husene og naboområderne.

Mod Ndr. Ringgade bygges der i 4 til 7 etager. Bygningshøjde trappes ned til 2 etager tættere på stationen. Konsulentens skyggeanalyse viser, at der kun vil være minimale skyggegener for omkringliggende boliger.

Parkeringsbehov er delvist dækket af p-pladser ved husene i hvert område, men projektet forudsætter, at gasværksgrunden udlægges til parkeringsformål. Grunden er stærkt forurennet, men er egnet til fælles parkering i et grønt rum udformet med parkkarakter.

Nøgletal for projektet:

- Gasværksgrunden – 300 parkeringspladser.
- Område 1 – ca. 180 boliger (bebyggelsesprocent 110). Parkeringsbehov 160 p-pladser. Der er 42 pladser på området, 118 pladser dækkes af parkering på gasværksgrunden.
- Område 2 – ca. 300 boliger (bebyggelsesprocent 110). Parkeringsbehov 270 p-pladser. Der er 135 pladser på området, 135 pladser dækkes af parkering på gasværksgrunden.
- Område 3 – ca. 115 boliger (bebyggelsesprocent 75). Parkeringsbehov 104 p-pladser. Der er 105 pladser i området.

Center for Plan og Byg vurderer, at projektet vil fremme omdannelsen af de forladte industriarealer nord for banen. Projektet vil tilbyde nye, attraktive boliger, centralt beliggende i Slagelse by. Her vil der være plads til boliger til familier, studerende, pendlere, sygehus personale o. lign. Projektet er derfor helt i tråd med kommunens bosætningsstrategi og strategien for ledige boligarealer.

Projektet vil desuden understøtte udvikling af campus området syd for stationen hvis en ny broforbindelse over jernbanen realiseres. Her er der mulighed for at udvikle to nye bydele præget af liv og aktivitet, der er koblet sammen på tværs af jernbanen.

En ny broforbindelse, der binder Slagelse Bypark sammen med det nye campusmiljø og den øvrige bymidte, vurderes desuden at være en forudsætning for, at projektet kan blive realiseret.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Som planmyndighed skal kommunen udarbejde en eventuel ny lokalplan.

Konsekvenser for andre udvalg

§17, 4 Udvalg vedrørende Campus bør orienteres om projekt for Slagelse Bypark idet:

- Byomdannelse nord for station kan understøtte udvikling ved Campus Slagelse.
- En ny broforbindelse er en forudsætning for projektet.

Indstilling

Centerchef for Plan og Byg indstiller,

1. at oplægget godkendes som grundlag for byomdannelse i området,
2. at forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg igangsættes.

Bilag

330-2014-632101 Slagelse Bypark lille mappe

330-2014-632720 Slagelse Bypark stor mappe

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 5. januar 2015:**Fraværende:**

Godkendt.

Processen igangsættes, idet der sker inddragelse af § 17 stk. 4 udvalg.