

Anmodning om opstart af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for udbygning af boligområde i Østergade i Slagelse (B)

Sagsfremstilling

6. Anmodning om opstart af ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for udbygning af boligområde i Østergade i Slagelse (B)

Sagsnr.: 330-2015-19178

Dok.nr.: 330-2015-112250

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om lokalplananmodning for udbygning af boligområde i Østergade i Slagelse samt kommuneplantillæg skal imødekommes.

Baggrund

Ejer af Hellig Andersvej 28A-28D, samt Østergade 4 og 6 nord for stationen i Slagelse ønsker området udbygget med ny bebyggelse med plads til maksimalt 15 boliger. Der ligger et gammelt lokalplanforslag tilbage fra 2008, der var i offentlig høring, men som ikke blev vurderet aktuelt at vedtage. Ejer ønsker at tage udgangspunkt i det gamle lokalplanforslag. Det er således tidligere vurderet, at projektet er lokalplanpligtigt. Endvidere skal der udarbejdes kommuneplantillæg, da bebyggelsesprocenten og bygningshøjden skal øges med projektet.

Lokalplanen kan egentlig køres administrativt jf. delegation af kompetencen omkring igangsætning af lokalplaner vedtaget i april 2014. Imidlertid er der en divergens mellem det ansøgte, og det Center for Vækst og Plan i sin vurdering kan anbefale. Derfor fremlægges sagen til beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget.

Området består i dag af to parcelhuse i halvandet plan ud mod Østergade, et forhus i tre etager ud mod Hellig Andersvej, samt et mindre baghus og tilhørende skur.

De 15 boliger tænkes fordelt i en bygning på tre etager, placeret på matriklen mellem bebyggelse, der vender ud mod henholdsvis Østergade og Hellig Andersvej. I forbindelse med nyt byggeri nedrives eksisterende baghus med tre lejemaal samt mindre skur. På grønt areal ud mod Østergade etableres parkeringspladser, og der sikres opholds- og fællesarealer samt stiforbindelse gennem området mellem Østergade og Hellig Andersvej.

Retligt grundlag

Lov om planlægning – Planloven, § 5 og § 11.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen med eller uden krav til antal etager og boliger. Dermed kan det forventes, at der kan vedtages en lokalplan for boligområdet i løbet af et halvt år.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. Dermed gælder gældende planlægning.

Vurdering

I det ansøgte udtrykkes ønske om at opføre op til 15 boliger i en eller flere bygninger, fordelt på tre etager. I lokalplanforslaget fra 2008, der i offentlighedsfasen fik en del indsigelser mod opførelse af 10 boliger, gives der plads til byggeri i to etager.

Uafhængigt af tidligere indsigelser vurderes boligområdet ikke egnet til at rumme 15 boliger. Dette af flere årsager:

- Den eksisterende bystruktur er bygget omkring et villakvarter med forhuse ud mod gaden og haver bagtil. De få mindre baghuse er af en karakter og størrelse, der indordner sig strukturen. En ny aflang bygning i tre etager vil

skabe ubalance i strukturen og i sin form og størrelse virke bastant og fremmed.

- En bygning i tre etager vil have en minimumshøjde på 11 meter og dermed ved den ene eller anden placering influere på dagslysforholdene for omgivende parceller.

- 15 nye boliger vil stille krav til parkeringspladser og opholdsarealer, som er svære at overholde i henhold til vejledende normer.

- En bygning på tre etager vil overstige bebyggelsesprocenten for området væsentligt. Og selvom Slagelse Kommune ønsker at byfortætte i købstæderne, så er området ikke egnet til så væsentlig en fortætning.

På baggrund af ovenstående anbefaler Center for Vækst og Plan, at der i ny lokalplan stilles krav til, at ny bebyggelse i området maksimalt må være to etager og indeholde i alt 10 boliger.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Vækst og Plan indstiller,

1. at lokalplananmodningen med tilhørende kommuneplantillæg imødekommes,
2. at der stilles krav til, at ny bebyggelse i området maksimalt må være to etager og indeholde i alt 10 boliger.

Bilag

330-2015-135383

Lokalplananmodning.pdf

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 7. april 2015:

Fraværende: Johnny Persson (V)

Godkendt.