

# Anmodning om opstart af ny lokalplan for boligområde på Sorøvej 108, Slagelse (B)

## Sagsfremstilling

### 4. Anmodning om opstart af ny lokalplan for boligområde på Sorøvej 108, Slagelse (B)

Sagsnr.: 330-2015-57139

Dok.nr.: 330-2015-389894

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

#### Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til om lokalplananmodningen for et nyt boligområde på Sorøvej 108 i Slagelse skal imødekommes.

#### Baggrund

Flemming Strøbæk anmoder om igangsættelse af en ny lokalplan for Sorøvej 108 i Slagelse. Området ønskes planlagt til boligformål. Den medsendte illustrationsplan viser det eksisterende hus på ejendommen med 14 nye huse, opført som 2 grupper af 7 rækkehuse. Bebyggelsen er planlagt i 1½ etager med en maks. bebyggelsesprocent på 20.

Illustrationsplanen viser desuden støj- og beplantningsvolde, der skal skærme området for støj fra trafikken på motorvej E20 og Sorøvej, samt eventuelle støjgener fra erhvervsområdet bagved.

Ansøgeren oplyser, at de planlagte boliger skal udlejes, f.eks. i forbindelse med de mange nye arbejdspladser på det nye sygehus. Disse lejeboliger vil også blive springbrættet for mange til at slå sig ned i kommunen med familie, og ejerbolig nær deres arbejdsplads.

Ansøgeren oplyser desuden, at lokalplanen skal ses som en erstatning for forslag til Lokalplan 1066, for et område til offentlige og private institutioner og kontorer ved Sorøvej, Slagelse. Forslaget blev ikke godkendt af daværende Plan- og Udviklingsudvalg til offentlig høring. Sagen blev udsat ved mødet den 01. juni 2010 med henblik på at undersøge forhold vedrørende en åbeskyttelseslinje i området. Dette blev dog aldrig udmøntet.

Ejendommen er fortsat beliggende inden for åbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 16. Inden for beskyttelseslinjen er der forbud mod at placere bebyggelse. Der må heller ikke foretages tilplantning eller ændringer i terrænet. Kommunen træffer afgørelse om dispensation. Der skal foreligge særlige omstændigheder, for at der kan dispenseres.

Ejendommen ligger desuden inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Hovedreglen er, at OSD så vidt muligt skal friholdes for byudvikling og anden ændret arealanvendelse. Der er muligheder for undtagelse, hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn.

Ejendommen er i dag omfattet af Lokalplan 104 for Gl. Slagelse Kommune; Erhvervsområde ved Skovse-øst, der fastlægger, at det kun må anvendes som bypark, fritidsformål, og lignende. Eksisterende hus i området kan bevares uændret.

Ejendommen er desuden omfattet af Kommuneplan 2013, rammeområde 1.3R5, der giver mulighed for rekreativt formål. Området er som sådan en del af den grønne ring omkring Slagelse, og skal anvendes til fritidsformål, landbrug, skovbrug og lignende.

Anmodningen er derfor ikke i tråd med den gældende kommuneplan. Der forudsættes et kommuneplantillæg, der giver mulighed for boligformål.

#### Retligt grundlag

Lokalplanlægning reguleres efter Planlovens kapitel 5. Ændringer af kommuneplanen (dvs. kommuneplantillæg) reguleres efter Planlovens kapitel 6.

### **Handlemuligheder**

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at planlægningen sættes i gang.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodning, forudsat at det først dokumenteres, at området ikke vil blive udsat for hverken trafik- eller virksomhedstøj.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. I dette tilfælde vil de nye boliger ikke kunne realiseres.

### **Vurdering**

Center for Teknik og Miljø vurderer, at der vil kunne dispenseres fra åbeskyttelseslinjen.

For så vidt angår problemstillingen vedrørende ændret anvendelse inden for OSD er det vanskeligt at dokumentere et presserende behov for at udlægge arealet til boligudvikling, idet der findes en stor rummelighed inden for den eksisterende planlægning. Det er derfor muligt, at Naturstyrelsen gør indsigelse mod et eventuelt lokalplanforslag under offentlighedsperioden.

Området ved åen er naturskønt og udvikling af grunden har potentiale til at give et attraktivt boligprojekt. Boligformål er dog en støjfølsom aktivitet, og området vurderes at være udsat for støjgener, der eventuelt overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier. Der er ikke foretaget støjmålinger, men ved besigtigelse den 01. juli 2015 blev der konstateret meget trafikstøj fra motorvejen og Sorøvej. Derudover skal det sikres, at området ikke er udsat for støjgener fra det nærliggende erhvervsområde, idet det vil kunne begrænse virksomhedernes aktiviteter, hvis området bliver bebygget med boliger.

Projektet kan derfor kun anbefales, såfremt en støjanalyse dokumenterer, at nye boliger og deres opholdsarealer ikke vil blive udsat for hverken trafik- eller virksomhedstøj. Det er ansøgeren, der skal bekoste støjanalysen.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Konsekvenser for andre udvalg**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Centerchef for Vækst og Plan indstiller,

**1. at** anmodning om opstart af lokalplan for boligudvikling på Sorøvej 108 i Slagelse, imødekommes, forudsat at ansøgeren først dokumenterer, at området ikke vil blive udsat for hverken trafik- eller virksomhedstøj.

### **Bilag**

330-2015-389888	Lokalplananmodning Sorøvej 108, 4200 Slagelse
330-2015-389844	Bebyggelsesplan

**Fraværende:**

Godkendt.

Flemming Erichsen (A), Steen Olsen (A) og Ali Yavuz (A) kunne ikke tilslutte sig indstillingen, dels på grund af støjforhold fra motorvejen og erhvervsområdet, og dels ud fra administrationens ressourcer.