

Endelig vedtagelse af Lokalplan 1127 for et boligområde i Sørbymagle Øst (B)

Sagsfremstilling

9. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1127 for et boligområde i Sørbymagle Øst (B)

Sagsnr.: 330-2013-91740

Dok.nr.: 330-2015-78769

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Der skal træffes beslutning om endelig vedtagelse af Lokalplan 1127 for et boligområde i Sørbymagle Øst.

Baggrund

Forslag til Lokalplan 1127 omfatter et areal på 3,5 ha i den østlige del af Sørbymagle og udlægger området til parcelhusbebyggelse.

Området er reelt i dag allerede omfattet af Lokalplan 1047 fra 2010, der udlægger et areal på 9,5 ha til et samlet byudviklingsprojekt med rækkehusbebyggelse. Imidlertid blev Slagelse Kommune i 2013, ad rettens vej, tvunget til at købe det omfattede areal, da den daværende ejer ikke kunne udvikle området og krævede kommunens overtagelse.

I forbindelse med denne overtagelse besluttede Slagelse Byråd den 29. april 2013, at området skulle reduceres væsentligt, så kun 3,5 ha blev tilbage til byudvikling. Der skulle udarbejdes en ny lokalplan for de 3,5 ha, og Lokalplan 1047 for det resterende areal blev afløst og tilbageført til landzone, herunder udtaget af Kommuneplan 2013.

På baggrund af Byrådets delegation af beslutningskompetencen og muligheden for administrative lokalplaner blev en ny lokalplan igangsat for de resterende 3,5 ha med henblik på muligheden for parcelhusbebyggelse.

Lokalplanen omfatter:

- Lokalplanområdets afgrænsning følger kommuneplanens eneste ledige boliggramme i Sørbymagle by
- En samlet udstykningsplan, hvor der løbende kan opføres boliger
- Udstykningsplanen følger terrænet og er en fortsættelse af den eksisterende by
- Sammenhængende stiforbindelse til Sørbymagle by og boligområdet Søparken
- Området vejbetjenes fra Hvilebjergvej ad en ny boligvej
- Langs boligvejen er der udlagt et nedsivningsbælte til håndteringen af regnvandet fra de befæstede arealer i lokalplanområdet

Lokalplan 1127 har været i høring i perioden 19. december 2014 til 13. februar 2015, og da der er kommet indsigelser i høringsperioden, og bl.a. formanden for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har været inde over sagen, forelægges sagen for udvalget.

Indsigelserne til lokalplanforslaget fremgår af vedlagte hvidbog og omhandler følgende:

- Arkæologiske interesser i området
- Trafiksikkerhed for bløde trafikanter på Hvilebjergvej
- Forslag om tilslutning til Ringvejen fra boligområdet
- Forslag om varierende grundstørrelser, så der både er mulighed for parcel- og rækkehuse

I efterfølgende behandling af indsigelserne har der været afholdt møde med lokalrådet i Sørbymagle den 23. marts 2015. Det viste sig på mødet, at lokalrådet har forholdt sig til den oprindelige lokalplanafgrænsning fra Lokalplan 1047 og dermed har troet, at lokalplanområdet var på 9,5 ha i stedet for de 3,5 ha, som det reelt er. Center for Vækst og Plan har på baggrund af mødet ændret lokalplanen ved en ændring i forhold til stiforbindelsen i lokalplanområdet. Boligstiens tilslutning til Hvilebjergvej er flyttet fra at løbe langs Hvilebjergvej i øst til nu at ligge

langs vest. Dette er grundet muligheden for at tilslutte lokalplanområdets stisystem på eksisterende stinet i øst-vestgående retning syd for området.

Lokalrådet synes dog generelt ikke, at placeringen af boligområdet er hensigtsmæssig, idet de mener, at området bør tilsluttes Ringvejen i nord og dermed generelt rykkes længere mod nord. Administrationen vælger dog fortsat at forelægge sagen politisk, da der i Kommuneplan 2013 ikke er andre boligudlæg i Sørbymagle by. Desuden er der en række andre borgere, der synes, at placeringen er god, og der har været en del interesse for grundene.

Retligt grundlag

Lokalplanlægning reguleres gennem planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at vedtage Lokalplan 1127 endeligt. Herved skabes mulighed for at realisere et parcelhusområde i Sørbymagle Øst.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har mulighed for at foretage mindre ændringer i lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse. Såfremt evt. ændringer resulterer i en væsentligt ændret lokalplan i forhold til det oprindelige lokalplanforslag, der har været i høring, skal der foretages en ny 8 ugers høring, da der reelt er tale om et nyt planforslag.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har også mulighed for at forkaste forslaget. Det vil betyde, at den reducerede Lokalplan 1047 fortsat danner plangrundlaget for boligområdet. Kommuneplan 2013 udlægger området til parcelhusbebyggelse, hvorfor der vil være modstrid mellem den eksisterende lokalplan og kommuneplanens rammebestemmelser.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan endelig vælge ikke at vedtage planen, men i stedet forsøge at realisere lokalrådets ønske om et en anden placering. Det vil betyde, at der i Kommuneplan 2017 skal laves et større boligudlæg i Sørbymagle by, der kan rumme et nyt boligområde tættere på Ringvejen. Center for Vækst og Plan gør opmærksom på, at kommunen ved udarbejdelsen af Kommuneplan 2013 har taget et større boligudlæg ud af kommuneplanen i Sørbymagle og betalt en større erstatningssum for grunden.

Vurdering

Center for Vækst og Plan anbefaler, at Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget godkender hvidbogen med de foreslåede rettelser og godkender Lokalplan 1127 endeligt. Herved skabes plangrundlaget for, at området i Sørbymagle Øst kan etableres som parcelhusområde i overensstemmelse med planloven og Kommuneplan 2013. Vedtagelsen af denne lokalplan udelukker ikke muligheden for nye boligudlæg i Sørbymagle by i Kommuneplan 2017, og det udelukker heller ikke, at nye boligudlæg kan tilsluttes Ringvejen.

Center for Vækst og Plan vurderer derfor, at bemærkningerne og efterfølgende drøftelser ikke bør give anledning til ændringer i lokalplanen, da lokalplanen følger Kommuneplan 2013, og de fleste af indsigelserne har forholdt sig til den lokalplanafgrænsning, som var fastlagt i Lokalplan 1047, og som var meget større end nuværende lokalplanafgrænsning. Derfor er bemærkningerne ikke reelle i forhold til Lokalplan 1127. Dog vurderes det, at enkelte af bemærkningerne giver anledning til et større fokus på trafikikkerheden for de bløde trafikanter på Hvilebjergvej i forbindelse med realiseringen af bebyggelsen i lokalplanområdet. Disse bemærkninger vil blive videresendt til bygherre, Center for Kommunale Ejendomme.

Center for Vækst og Plan anbefaler fortsat, at lokalplanen vedtages med de indarbejdede få ændringer omkring stisystem.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Vækst og Plan indstiller, at det anbefales over for Byrådet

1. **at** hvidbogen til Lokalplan 1127 vedtages,
2. **at** Lokalplan 1127 vedtages.

Bilag

330-2015-206925	Lokalplan 1127 - Boligområde i Sørbymagle Øst
330-2015-206923	Hvidbog - Lokalplan 1127.pdf

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 10. august 2015:

Fraværende:

Udvalget kunne ikke tilslutte sig indstillingen, hvorfor lokalplanen ikke kan vedtages.

Der udarbejdes en pressemeddelelse.

Efterfølgende rettelser fra administrationen. Kompetencen ændres fra Byrådet til Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget.