

# Anmodning om opstart af lokalplan for boliger ved Brovej i Slots Bjergby (B)

## Sagsfremstilling

### 4. Anmodning om opstart af lokalplan for boliger ved Brovej i Slots Bjergby (B)

Sagsnr.: 330-2015-21206

Dok.nr.: 330-2015-437329

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

#### Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om lokalplananmodningen for et nyt boligområde med tilhørende kommuneplantillæg ved Brovej i Slots Bjergby skal imødekommes.

#### Baggrund

En privat ejer anmoder om at igangsætte en ny lokalplan ved Brovej i Slots Bjergby. Området ønskes planlagt til boligformål. Den medsendte illustrationsplan skal give et overblik over, hvor mange huse der ca. er plads til. Bygherre understreger i sin lokalplananmodning, at det ikke er den færdige bebyggelsesplan men blot et oplæg.

Bygherre ønsker ca. 25-30 boliger med evt. mulighed for både parcel- og rækkehuse. Bebyggelsen planlægges i varierende højder fra 1 til 2 etager og med en grundstørrelse på ca. 700-800 m<sup>2</sup>.

Bygherre er bekendt med, at der kan være udfordringer med støjgener fra Skælskør Landevej, hvorfor der skal laves beregninger, der viser, hvor store gener der kan forventes. Dette forhold vil blive taget med i den endelige placering af bebyggelsen på grunden.

Bygherre oplyser, at de planlagte byggegrunde skal ses i forbindelse med de mange nye arbejdspladser på det nye sygehus. Disse boliger vil også blive springbrættet for mange til at slå sig ned i kommunen med familie nær deres arbejdsplads.

En del af ejendommen er i dag omfattet af rammeområde 9.T1 – Brovej i Kommuneplan 2013. Rammen fastlægger, at området kun må anvendes til tekniske anlæg.

Den resterende del af ejendommen ligger i landzone, hvilket betyder, at den skal ændres til byzone i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Naturstyrelsen skal godkende et nyt byudlæg. Dette bliver gjort i forbindelse med den offentlige høring af lokalplanen. Slagelse Kommune har dog allerede foretaget en indledende forespørgsel til Naturstyrelsen vedr. et evt. nyt byudlæg i Slots Bjergby. Da der udtages et byudlæg i Dalmose (jf. punktet *Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 24 - Reduktion af Rammeområde 6.D2 – Vemmeløse i Dalmose*, som også behandles på udvalgsrådet den 7. september 2015), vil et nyt byudlæg i Slots Bjergby holde rummeligheden status quo.

Anmodningen er ikke i tråd med den gældende kommuneplan. Der forudsættes et kommuneplantillæg, der giver mulighed for boligformål. Et kommuneplantillæg kræver, at der laves en foroffentlighedsfase, hvor der lægges op til, at interesserede borgere kan komme med ideer og forslag til lokalplanen.

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. Slagelse Kommune har fået udarbejdet en OSD-redegørelse, der nu knyttes til Slagelse Kommuneplan 2013. Af denne fremgår det, at alternative placeringer af boligområdet er begrænsede i forhold til en placering uden for OSD, idet hele Slots Bjergby ligger i OSD. I lokalplanen skal der indarbejdes bestemmelser, der sikrer, at de planlagte aktiviteter ikke udgør en trussel mod grundvandet. Derudover skal der foretages tekniske tiltag, der sikrer grundvandsbeskyttelse.

#### 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 ikke at imødekomme lokalplananmodningen. I dette tilfælde vil de nye boliger ikke kunne realiseres.

### **Vurdering**

For så vidt angår problemstillingen vedrørende et nyt byudlæg, vurderes det, at denne vil blive løst i og med, at der tages et byudlæg ud i Dalmose. Det er dog stadig muligt, at Naturstyrelsen gør indsigelse mod et eventuelt lokalplanforslag under offentlighedsperioden.

I *Handleplan - Boligudbygning i udvalgte ledige arealer i købstæderne og byerne* fra februar 2015 blev der peget på Slots Bjergby som en af de 5 byer, hvor der bør være øget fokus i forhold til bosætningspotentiale.

Området 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 bygherre er interesseret i at lave støjmålinger, der skal hjælpe med at placere boligerne hensigtsmæssigt på grunden samt evt. afskærme for yderligere støjgener.

Center for Vækst og Plan vurderer, at arealet og beliggenheden i Slots Bjergby er oplagt som boligområde i en rolig by med grønne omgivelser i umiddelbar nærhed til Slagelse. Målgruppen kunne være familier med arbejde på det nye sygehus. Naboer til boligområdet er en skole, hvilket yderligere er oplagt i forhold til familier med børn i skolealderen.

Det vurderes, at lokalplanen kan blive endelig vedtaget i juni 2016, såfremt der ikke opstår utilsigtede forhold i forbindelse med offentlighedsfaserne.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Bygherre har meddelt, at de er indstillet på at bidrage til lokalplanarbejdet. Det forventes på den baggrund, at der skal anvendes ca. 50 timer (ekskl. Politisk behandling) i administrationen til udarbejdelsen af lokalplanen. Såfremt der ikke opstår utilsigtede forhold i forbindelse med offentlighedsfaserne.

### **Konsekvenser for andre udvalg**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Centerchef for Vækst og Plan indstiller,

1. **at** lokalplananmodningen med tilhørende kommuneplantillæg imødekommes.

### **Bilag**

330-2015-437857	Lokalplananmodning 20.08.2015.pdf
330-2015-437848	Illustrationsplan - under udarbejdelse 20.08.2015

Godkendt.

Administrationen fremsender notat om lokalplanlægning.