

Lokalplananmodning for nyt boligområde, Tidselbjerget I (Rosenkildevej/Valmuevej) (B)

Sagsfremstilling

5. Lokalplananmodning for nyt boligområde, Tidselbjerget I (Rosenkildevej/Valmuevej) (B)

Sagsnr.: 330-2015-79232

Dok.nr.: 330-2015-546467

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om lokalplananmodning for etablering af nyt boligområde på Tidselbjerget (Tidselbjerget I), Rosenkildevej 94 A og B samt Valmuevej 60 B, Slagelse skal imødekommes.

Baggrund

Byrådet har den 26. maj 2015 vedtaget lokalplan 1111 med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanen er en såkaldt rammelokalplan, der har defineret principperne for udvikling af et ca. 45 ha stort område i Slagelses nordlige udkant, Tidselbjerget. Lokalplanen har gjort det muligt at etablere bæredygtige boligområder inden for lokalplanen. En realisering af delområderne vil som udgangspunkt kræve udarbejdelse af konkrete, projektorienterede lokalplaner.

Slagelse Kommune har på den baggrund modtaget en lokalplananmodning fra Arkitekterne A/S, Slagelse, på vegne af to bygherrer og grundejere, HJ Huse og Unika Huse, der ønsker at udvikle deres arealer i fællesskab. De i alt tre matrikler (91a, 91b og 90a, Slagelse Markjorder) tænkes anvendt til et nyt rækkehuskvarter med 60-70 boligenheder. Boligerne og friarealerne etableres ud fra en vision om bæredygtighed i området, som rammelokalplanen lægger op til.

Lokalplananmodningen med tilhørende projektskitser samt bebyggelsesplanprincip er vedlagt sagsfremstillingen.

Af hensyn til administrationen af de fremtidige udviklingsmuligheder på de kommunalt ejede arealer øst for de nævnte matrikler, vil en kommende lokalplan også medtage bestemmelser for disse (matr. nr. 98, 99 og 100, Slagelse Markjorder). Det samlede lokalplanområde er indtegnet på særskilt bilag, vedlagt sagsfremstillingen.

Retligt grundlag

Lokalplanlægning reguleres efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

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

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen med bemærkninger, hvor udvalget på forhånd stiller krav til lokalplanens indhold, f.eks. vedr. krav til bæredygtighed, bygningshøjder, tæthed etc. Kravene bør i så fald ikke stride imod rammelokalplanen for området (lokalplan 1111). Det vil betyde, at planlægningen sættes i gang, og at der indledes en dialog med bygherrerne med henblik på at indarbejde udvalgets krav til byggeriet i lokalplanen.

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

Vurdering

Center for Vækst og Plan vurderer, at lokalplanen, der anmodes om, understøtter den overordnede vision om bæredygtig boligudvikling i Slagelse. Desuden opfylder den i væsentlighed bestemmelserne i lokalplan 1111, lige

som den ikke strider mod gældende kommuneplanramme for området.

Der er ikke taget administrativ stilling til behovet for den ønskede boligtype, men Center for Vækst og Plan vurderer, at rækkehuse i varierende størrelser, naturskønt beliggende, opført ud fra en bæredygtighedstankegang og med relativ kort afstand til både bymidte og motorvej vil appellere tilstrækkeligt bredt til, at bebyggelsen må anses for at være attraktiv – både for nuværende borgere, der ønsker at flytte, og for kommende, nye borgere, der måske tiltrækkes som følge af tilvækst af arbejdspladser i kommunen.

En realisering af lokalplanen, som antydnet i de vedlagte skitser, vil have den konsekvens, at der bliver mere trafik i området – både med biler, cykler og fodgængere. Center for Teknik og Miljø, afdelingen for Natur, Vej og Trafik vurderer, at især strækningen på Rosenkildevej, fra indkørslen til Rosenkildeparken og frem til indkørslen til Blomstergården, herunder ikke mindst krydset ved Valmuevej, er problematisk ift. trafikikkerhed. Vejen har tidligere betjent ganske få ejendomme, men i dag skal den også betjene de 144 boliger på Blomstergården (med tilhørende busbetjening), de kommende 25 autismeboliger og dertil de 60-70 nye rækkehuse i Tidselbjergets første etape. Der har siden 2014 været fremsat budgetønsker for en udvidelse og trafiksikring af Rosenkildevej og senest også Valmuevej. Natur, Vej og Trafik anmoder om, at lokalplanens udlæg af byggefelter derfor tager højde for en fremtidig vejudvidelse, herunder en potentiel udvidelse af krydset ved Valmuevej. Natur, Vej og Trafik peger på den baggrund på, at bebyggelsens skitserede vejtilslutning til Rosenkildevej bør medføre, at dialogen om vejudvidelsen genoptages med henblik på snarest mulig realisering.

For så vidt angår bæredygtighedsaspektet, som lokalplan 1111 lægger op til, så har bygherrerne rådgiver udtrykt, at der søges indarbejdet forskellige bæredygtige løsninger, så området som helhed belastes mindst muligt. Det betyder f.eks., at der anlægges så lidt befæstet areal som muligt, der vil ske afledning af overfladevand til lokale opsamlingsbassiner, det undersøges, om der kan etableres solfangere og grønne tage, central affaldshåndtering etc. Disse aspekter vil blive bearbejdet yderligere i lokalplanprocessen. Center for Vækst og Plan vurderer, at bygherrerne udtrykker de fornødne intentioner om at skabe en bæredygtig bebyggelse, og at den kommende lokalplan skal understøtte disse i videst mulig omfang.

På den baggrund anbefales projektet.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Lokalplanen udarbejdes af Center for Vækst og Plan i samarbejde med bygherrerne og deres rådgiver. Arbejdet udføres inden for nuværende ressourceramme med forventet opstart ultimo 2015 og afslutning medio 2016.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Vækst og Plan indstiller,

1. **at** anmodning om opstart af lokalplan for boligområdet, Tidselbjerget I (Rosenkildevej 94 A og B samt Valmuevej 60B) i Slagelse, imødekommes.

Bilag

330-2015-547481	Lokalplananmodning_scan.pdf
330-2015-547491	Revit Valmuevej - Situationsplan nord. 13.10.15.pdf
330-2015-547496	Revit Valmuevej_ - Situationsplan Syd. 13.10.15.pdf
330-2015-547521	TidselbjergetI_Lokalplanafgrænsning_2000.pdf

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 2. november 2015:

Fraværende: Flemming Erichsen (A)

Godkendt.