

Anmodning om opstart af ny lokalplan samt kommuneplantillæg for boligbebyggelse på den tidligere højskolegrund i Skælskør (B)

Sagsfremstilling

3. Anmodning om opstart af ny lokalplan samt kommuneplantillæg for boligbebyggelse på den tidligere højskolegrund i Skælskør (B)

Sagsnr.: 330-2013-91575

Dok.nr.: 330-2015-699752

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om der skal udarbejdes ny lokalplan og kommuneplantillæg for arealet ved den tidligere højskole i Skælskør med henblik på at anvende området til boligformål.

Baggrund

I oktober 2013 behandlede det daværende Plan- og Byggeudvalg ansøgning om at anvende den tidligere højskolegrund i Skælskør til boligformål. Ansøger ønskede at ændre anvendelsen fra feriecenter til boligformål med udgangspunkt i samme krav til bebyggelse som i gældende lokalplan 1040 – Hotel-, Kursus- og feriecenter i Skælskør.

På efterfølgende møde i Plan- og Byggeudvalget i november 2013 deltog ansøger. Det blev besluttet at sende sagen i høring i Skælskør bymidtegruppe, hvorefter sagen skulle genoptages i det nye udvalg med forslag om at lade byggefeltene D1 og D2 udgå. Sagen blev genoptaget i det nuværende Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalg i januar 2014, hvor det blev besluttet at igangsætte lokalplanarbejdet med de ændringer, der blev foreslået på tidligere møder i Plan- og Byggeudvalget.

Det udarbejdede lokalplanforslag 1128 blev behandlet på Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalgets møde i april 2014, hvor det blev besluttet at anbefale at flytte den nordlige del af byggefelt D1 bag byggefelt A (hovedbygningen) og lade byggefelt D2 udgå. Lokalplanforslaget blev vedtaget med de anbefalede ændringer af byrådet i slutningen af april 2014.

Lokalplanforslaget blev sendt i offentlig høring fra den 13. juni til den 8. august 2014, og der blev afholdt borgermøde i slutningen af juni, hvor der var en overvejende positiv opbakning til den nye anvendelse af området. Der indkom otte indsigelser, som kun gav anledning til mindre rettelser, herunder ændringer i redegørelsen, præcisering af enkelte bestemmelser og udskiftning af visualiseringer.

De nødvendige ændringer blev meddelt ansøger, og det aftaltes, at ansøger skulle sende nye visualiseringer til brug i den endelige lokalplan. Slagelse Kommune modtog efter flere rykkere aldrig nye visualiseringer, hvorfor sagen blev sat i bero i november 2014.

Sagen blev genoptaget i foråret 2015, efter henvendelse fra ansøger, og der har været afholdt møde med ansøger i september 2015 med deltagelse af udvalgsformanden for at finde en løsning for området. Det blev aftalt, at ansøger skulle vende tilbage med konkret ønske til ibrugtagning og anvendelse af området.

Center for Vækst og Plan har i november 2015 modtaget ansøgers ønsker til anvendelsen af området. Ansøger ønsker:

- at renovere hovedbygningen i byggefelt A med henblik på at etablere lejligheder samt fællesrum
- at nedrive bygninger i byggefelt B og erstatte disse med nybyggeri
- at istandsætte og indrette lejligheder i byggefelt C
- at bevare byggefeltene D1 og D2 som i gældende lokalplan 1040 og opføre nybyggeri i op til tre etager med en maksimum bygningshøjde på 12,5 m
- at istandsætte og indrette lejligheder i byggefelt E

Disse ønsker er identiske med den ansøgning, der blev forelagt i oktober 2013.

På baggrund af ovenstående ønsker, anmoder ansøger dermed om ny lokalplan for området. Vedhæftede bilag viser arealanvendelseskortene i det udarbejdede lokalplanforslag 1128 og i den eksisterende lokalplan 1040. Ansøger ønsker i ny lokalplan, at byggefeltene skal være de samme som i lokalplan 1040.

Retligt grundlag

Planlovens kapitel 5 generelt i forhold til lokalplanlægning.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen. Dermed kan det forventes, at der kan vedtages en lokalplan for et boligområde i 2016.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. I så fald vil lokalplan 1040, der udlægger området til feriecenter, stadig være gældende.

Vurdering

Lokalplanområdet har i mange år ligget øde hen. Dele af bygningerne er i forfald, og hele området trænger til en gennemgribende renovering. En lokalplan, der muliggør etablering af boliger, der udnytter den attraktive beliggenhed ud til Noret, vil kunne være starten på en ny udvikling for området. En udvikling der samtidig værner om områdets kvaliteter.

Center for Vækst og Plan anbefaler at anmodningen imødekommes med følgende justeringer:

- Byggefelt D2's udformning ændres i forhold til gældende lokalplan 1040 til et smallere, rektangulært byggefelt
- Bygninger i byggefelt D2 må højst opføres i 2 etager med en maksimum bygningshøjde på 8,5 m

Ved omdannelse af området til boligformål vil en udvidelse af Møllebakken fra Rådmandsvej til lokalplanområdet være nødvendig. En udvidelse af Møllebakken vil være behæftet med en kommunal udgift til ekspropriation og anlæg af ny vej, da kommunen ejer naboejendommen nord for. Slagelse Kommune har mulighed for at drage nytte af vejbidragsloven, der giver hjemmel til at pålægge grundejer dele af udgiften. Center for Vækst og Plan anbefaler, at vejbidragslovens muligheder bringes i anvendelse.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

En udvidelse af vejanlægget på Møllebakken vil være behæftet med en kommunal udgift, da Slagelse Kommune er grundejer af arealet nord for højskolegrunden.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Vækst og Plan indstiller,

1. at lokalplananmodning med tilhørende kommuneplantillæg og anbefalede justeringer imødekommes
2. at vejbidragslovens muligheder bringes i anvendelse

Bilag

330-2015-703089	LP1040_arealanvendelseskort.pdf
330-2015-703086	LPF1128_arealanvendelseskort.pdf

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 11. januar 2016:

Fraværende:

Godkendt.

Steen Olsen (A), Ali Yavuz (A) og Flemming Erichsen (A) kunne ikke tilslutte sig indstillingen.