

# Ansøgning om boligudbygning vest for Slots Bjergby (D)

## Sagsfremstilling

### 8. Ansøgning om boligudbygning vest for Slots Bjergby (D)

Sagsnr.: 330-2015-20059

Dok.nr.: 330-2015-713081

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

#### Beslutningstema

Ejeren af en ejendom på Blæsenborgvej ønsker at udvikle et område, inkl. sin egen, vest for Slots Bjergby. Han fremsender fem scenarier for en boligudbygning i forbindelse med ansøgningen. Erhvervs- Plan og Miljøudvalget skal drøfte sagen med henblik på en tilbagemelding til ansøger om han skal gå videre med planerne.

#### Baggrund

Tilbage i foråret 2015 ansøgte ansøger om muligheden for, at lade hans ejendom vest for Slots Bjergby overgå fra landzone til byzone, således at der kunne gives tilladelse til privat udstykning. Hensigten var at opføre udsigtsboliger, med en bebyggelsesprocent på 40.

På daværende tidspunkt blev det administrativt meddelt, at ejeres ønske var spændende, men at der pt. ikke var tanker om, at etablere by det pågældende sted ud fra mange forskellige interesser, herunder trafikmæssige og landskabelige.

Der er nu modtaget en fornyet ansøgning fra ansøger som beskriver en række scenarier til bebyggelse af området. Der er tale om fem scenarier:

*Bebyggelsesbånd mod Skælskør Landevej:*

1. Opførelse af 100-150 boliger – samlet areal ca. 28 Ha.
2. Opførelse af 40-50 storparceller – samlet areal ca. 41 Ha.

*Boliglandskab i landzone:*

3. Opførelse af 60-80 nye boliger spredt i landskabet mellem eksisterende boliger - samlet areal på ca 178 Ha.

*Kombination:*

4. Kombination mellem boliger (1) og boliglandskabet (3) – i alt boliger 160-230 boliger - samlet areal på ca 178 Ha.
5. Kombinationen mellem storparceller (2) og boliglandskabet (3) – i alt antal boliger 100 - 130 boliger - samlet areal på ca 178 Ha.

Ansøger skriver i sin ansøgning, og den medsendte konsulentrapport, at han ønsker at udvikle området vest for Skælskør Landevej til boliger. Området er meget attraktivt og ansøger ønsker, at det nye boligområde bliver bragt i spil som et nyt byudviklingsområde til supplement af de eksisterende i og omkring Slagelse. Det oplyses desuden, at selve Slots Bjergby er en aktiv by med aktivt foreningsliv og med borgere der ønsker en udvikling i såvel byen som omkring. ansøgeren ønsker, at få udvalgets holdning og bemærkninger til projektet før der investeres nærmere i forarbejde til planlægningen, projektering mm.

Såvel ansøgning, konsulentrapport, inkl. de fem scenarier fremgår af bilag 1.

Information og fakta om området:

- Slots Bjergby er beliggende i relativ kort afstand fra Slagelse by og er velbeliggende i forhold til motorvej og omfartsvej. Der er direkte stiforbindelser til Slagelse fra Slots Bjergby.
- I byen er der skole og flere kommunale institutioner samt gode idræts og fritidsfaciliteter.
- Der bor pt. 793 borgere fordelt på 321 boliger. Der er stigende befolkningstal i byen. Indbyggertallet er særligt øget ved etablering af nye boligområder i start 00'erne.
- Der er i 70'erne etableret en forlægning af Skælskør Landevej vest om Slots Bjergby, således at trafikken mellem Slagelse og Skælskør går uden om byen. Vejen har pt en årsdøgntrafik på 7379 biler. Af støjhensyn skal der ikke placeres boliger nærmere end ca 110 m. fra vejen.

- Der er vest for Slots Bjergby, neden for Vårby Bakke, en eksisterende motocrossbane. Nye boliger kan ikke placeres inden for 75-100 m. fra banen ud fra de gældende muligheder for anvendelse af banen.
- Landskabeligt er området beliggende på en vest-skråning – Vårby Bakke – med udsigt til Storbælt. Bakken er et markant landskabstræk i området.
- Området er udpeget som "National geologisk interesse" da det beskrives som et karakteristisk og oplevelsesrigt landskab af høj kvalitet.
- Evt. (nuværende og fremtidige) landbrugsejendomme med husdyrbesætning kan blive begrænset i deres udvikling hvis de har nærhed til boliger udlagt i en lokalplan. Der er pt et aktivt husdyrbrug i området.
- Der er ikke udprægede naturinteresser i området – kun i mindre omfang beskyttede diger og mindre naturområder.
- Ud over ansøger selv er der flere ejere i området som er berørt af projektet - antal er afhængigt af scenarie.
- Erhvervs, Plan og Miljøudvalget har i eftersommeren igangsat lokalplan for 25-30 nye boliger i den nordlige del af Slots Bjergby. Der er desuden en række ikke udnyttede arealudlæg til boliger, som dog indtil videre ikke er udnyttet af forskellige grunde.

På bilag 2 fremgår kort over området hvor Skælskør Landevej, motocrossbanen, Slots Bjergbys byafgrænsning og ny lokalplan er indtegnet. Endvidere fremgår en kurve over befolkningsudviklingen i Slots Bjergby de sidste 12 år - før 2003 var der under 200 indbyggere.

### **Retligt grundlag**

De fem scenarier kræver forskellig planlægning efter forskelligt lovgrundlag:

#### *Scenarie 1-2:*

Der skal jf. Planlovens Kap. 4 udarbejdes et kommuneplantillæg til gældende kommuneplan hvor området udlægges til byudviklingsområde, eller området skal medtages i den kommende kommuneplan 2017.

Der skal udarbejdes en lokalplan jf. Planlovens kap. 5, herunder vurdering omkring Miljøvurdering jf. Miljøvurderingsloven. Områderne overføres til byzone.

#### *Scenarie 3:*

Planlovens § 35 eller Planlovens kap. 5. Områderne forbliver i landzone.

#### *Scenarie: 4-5:*

Kombination af ovenstående.

### **Handlemuligheder**

Erhvervs Plan og Miljøudvalget kan vælge:

- At projektet konkretiseres med henblik på hvilket scenarie ansøger vælger, at ansøge konkret om. Efterfølgende kan det valgte scenarie og en konkretisering behandles af Erhvervs Plan og Miljøudvalget med henblik på igangsætning af kommuneplantillæg eller indarbejdelse i Kommuneplan 2017. Samt udarbejdelse af lokalplan.
- At projektet ikke skal behandles yderligere og det meddeles ansøger at projektet ikke kan fremmes.

### **Vurdering**

Der er stor forskel på de fremlagte scenarier og deres muligheder for at blive realiseret inden for en kortere årrække. Scenarie 1-2 er ud fra nuværende lovgivningsmuligheder mest realistiske og 3-5 vurderes ikke at kunne ske inden for gældende lovgivning.

Såfremt projektet ønskes fremmet anbefales det at borgerne i Slots Bjergby inddrages behørigt. Borgerne har netop udarbejdet en LokalUdviklingsPlan for området og har derfor også selv gjort sig tanker om lokalområdets udvikling. Her er der særligt lagt vægt på at udvikle byens intimitet som samlet by, byens gode trafikale struktur samt forenings og kulturaktiviteter. Endeligt anbefales det at lokale foreninger som eks. Danmarks Naturfredningsforening involveres da det må formodes at området som landskabselement vil have foreningens interesse.

Det er særligt i Slagelse og i kommunens "byer", herunder Slots Bjergby, der er mest attraktivt at bosætte sig. Der er i området god infrastruktur med kort afstand til omfartsvej og motorvej. Der er ønske om at kunne tilbyde nye borgere, herunder de mange ansatte på de nytilkomne statslige arbejdspladser og sygehuset, gode og attraktive botilbud.

At udlægge området til boliger er ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplan. Der er desuden en række

interesser udlagt i kommuneplanen som det ansøgte strider mod. Imidlertid er det Byrådet der vedtager Kommuneplanen, hvorfor der naturligvis er en vis handlefrihed til at ændre gældende planer med et kommuneplantillæg eller i en ny kommuneplan. For at udlægge nye byområder skal Staten inddrages af hensyn til de statslige interesser i kommuneplanlægningen. Hvordan disse interesser håndteres og tolkes for tiden er uklart.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Såfremt projektet ønskes fremmet bør der anvendes kommunale ressourcer i dels involvering af lokalområdet dels en konkret plan til grund for den videre planlægning.

### **Konsekvenser for andre udvalg**

Ingen.

### **Indstilling**

Centerchefen for Vækst og Plan indstiller,

1. at sagen drøftes

### **Bilag**

330-2015-711462	Bilag 1 Ansøgning og konsulentrapport med 5 scenarier for boligudbygning
330-2015-713357	Bilag 2 Kort

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

#### **Fraværende:**

Drøftet.

Der arbejdes videre med projektet jf. den første |dot| under handlemuligheder.