

Genoptaget - Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1145 og kommuneplantillæg nr. 28 for boligområdet Slagelse Bypark (B)

Sagsfremstilling

3. Genoptaget - Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 1145 og kommuneplantillæg nr. 28 for boligområdet Slagelse Bypark (B)

Sagsnr.: 330-2014-14783

Dok.nr.: 330-2016-32310

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om Lokalplan nr. 1145 og Kommuneplantillæg nr. 28 for boligområdet Slagelse Bypark skal vedtages endeligt.

Baggrund

Byrådet besluttede på mødet den 24. august 2015, at forslag til Lokalplan nr. 1145 og Kommuneplantillæg nr. 28 samt miljøvurdering skulle vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.

Lokalplanforslaget skaber grundlag for opførelse af en ny bydel nord for stationen, der hedder 'Slagelse Bypark'. Mod Ndr. Ringgade bygges der i 4 til 7 etager. Bygningshøjde trappes ned til 2 etager tættere på stationen. Der er planlagt 27.000 m² bebyggelse, hvilket svarer til ca. 300 boliger. Parkeringsbehov er delvist dækket af p-pladser ved husene, men projektet forudsætter, at Gasværksgrunden, som kommunen ejer, fortsat anvendes til parkeringsformål.

Forslag til Lokalplan nr. 1145 og Kommuneplantillæg nr. 28 samt miljøvurdering har været fremlagt i offentlig høring i perioden den 4. september 2015 til den 2. november 2015.

I høringsperioden kom der 17 bemærkninger/indsigelser, herunder 1 underskriftindsamling med 33 underskrifter.

Bemærkningerne og indsigelserne drejer sig om:

- Manglende behov for nye boliger i Slagelse by.
- Højt og tæt byggeri, der ikke er i harmoni med resten af byen.
- Byggeriets kote-forhold.
- Afgrænsning mod Ndr. Ringgade.
- Afgrænsning mod syd.
- Støjgener i området.
- Vej-, trafik- og parkeringsforhold.
- Potentiel vindturbulens.
- Potentielle sociale problemer.
- Skygge- og indbliksgener.
- Værdiforringelse af naboejendom.
- Ønske om at være omfattet af lokalplanen.
- Ønske om ikke at være omfattet af lokalplanen.
- Regnvandshåndtering.
- Ejerforhold.

De indkomne bemærkninger/indsigelser til forslagene er behandlet i vedlagte hvidbog. Kommentarerne giver anledning til følgende ændringer:

- Vedr. vejadgang til området. Teksten s.30 rettes til: "Adgang med bil til området sker primært ad Kvægtorvsvej; kun et par huse i områdets sydøstlige hjørne betjenes ad Nørregade. Der etableres ikke mulighed for gennemkørende trafik mellem Kvægtorvsvej og Nørregade/Hellig Andersvej-kvarteret."
- Vedr. afgrænsning af området mod syd. Der ses et behov for, at der i forhold til de sydlige naboejendomme etableres en bedre afgrænsning. Afgrænsning skal ændres således, at der er en større afstand mellem bygninger og

naboskel, suppleret med passende beplantning i skel. Beplantningen skal placeres på en mindre jordvold, således at indsigtsproblemer minimeres. Desuden vendes de nye huse, så de placeres vest-østvendt med gavlen mod syd. Alt kortmateriale rettes til. Der tilføjes ny bestemmelse 9.5 "Beplantning i skel mod syd: Der skal etableres beplantning i form af fritstående træer på en jordvold med en højde på 1 m."

- Vedr. kote forhold. Bestemmelse 7.7 tilføjes følgende – "Ny bebyggelse langs lokalplanområdets sydlige og østlige afgrænsning skal være i samme niveau som nabogrunde."
- Matr. nr. 44 fjernes fra lokalplanen. Alt kortmateriale rettes til.

I høringsperioden er der ligeledes fra kommunens side blevet rettet i planmaterialet:

- **Bestemmelse 7.2 Bygningsfremspring** rettes til – "Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbage-/fremrykkes op til 1,8 m fra facadebyggelinjen.
- **Bestemmelse 9.14 Opstilling af boder** rettes til – "Der må lejlighedsvist opstilles boder og lignende i lokalplanområdet.

Ændringerne giver ikke anledning til ny høring.

Retligt grundlag

Lokalplanlægning reguleres gennem Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har nu mulighed for at anbefale Byrådet, at Lokalplan 1145 og Kommuneplantillæg nr. 28 vedtages endeligt.

Udvalget har også mulighed for at forkaste forslagene. I så fald vil Lokalplan 1009, der giver mulighed for boligudvikling i op til 2 etager, fortsat gælde for området.

Vurdering

Center for Vækst og Plan anbefaler, at Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget godkender hvidbogen og indstiller Lokalplan nr. 1145 og Kommuneplantillæg nr. 28 til endelig godkendelse i Byrådet.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen ved selve vedtagelsen af lokalplanen.

Konsekvenser for andre udvalg

§17, 4 Helhedsplanudvalg vedrørende Campus bør orienteres om status for Slagelse Bypark.

Indstilling

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

1. **at** hvidbogen til Lokalplan nr. 1145 og Kommuneplantillæg nr. 28 godkendes,
2. **at** Lokalplan nr. 1145 og Kommuneplantillæg nr. 28 vedtages med de foreslåede ændringer.
3. **at** Sagen sendes videre til behandling i Økonomiudvalget og Byrådet.

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

Fraværende:

Sagen sendes tilbage til Administrationen med ønske om at bygningerne højst opføres i 4-5 etager, og at der tages hensyn til boliger på Nordre Stationsvej, samt at der er sikkerhed for at p-forhold kan imødekommes.

Genoptaget

Udvalget behandlede sagen på mødet den 11. januar 2016.

Udvalget besluttede at sende sagen tilbage til Administrationen med ønske om at bygningerne højest opføres i 4-5 etager, og at der tages hensyn til boliger på Nordre Stationsvej, samt at der er sikkerhed for at p-forhold kan imødekommes.

Rådgiveren på projektet, Lars Holten, ønsker at få foretræde for udvalget med henblik på at få en mere præcis forståelse af de problemstillinger, man ser i lokalplanforslaget. Rådgiveren har brug for dette af hensyn til styringen af forbrug af ressourcer i et videre forløb, men ikke mindst også for at kunne værne om de helt afgørende bymæssige kvaliteter, der skal være bærende for projektet.

Indstilling

Centerchef for Vækst og Plan indstiller,

1. **at** Udvalget drøfter sagen med rådgiveren med henblik på at afklare lokalplanlægningens videre forløb.

Bilag

330-2015-706398	Hvidbog - lokalplan 1145.
330-2015-708166	Lokalplan nr. 1145 til endelig vedtagelse