

Forslag til lokalplan nr. 1145 for boligområdet Slagelse Bypark samt kommuneplantillæg nr. 28 og tilhørende miljøscreening (B)

Sagsfremstilling

12. Forslag til lokalplan nr. 1145 for boligområdet Slagelse Bypark samt kommuneplantillæg nr. 28 og tilhørende miljøscreening (B)

Sagsnr.: 330-2014-14783

Dok.nr.: 330-2015-426097

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 1145 for boligområdet Slagelse Bypark med tilhørende kommuneplantillæg nr. 28 skal vedtages og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

Baggrund

Steen Hansen har anmodet om, at lokalplan 1009 for boligudvikling nord for Slagelse Station revideres. Grundejeren ønsker en ny lokalplan, der muliggør en tættere og mere bymæssig udbygning af området. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget besluttede på møde den 03. marts 2014, at ansøgeren skulle fremsende et oplæg til projektet, herunder en visualisering, en illustration af områdets disponering og projektets nøgletal.

Ansøgerens konsulent Holscher Nordberg A/S udarbejdede et konkret oplæg til områdets udvikling, der viser 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.

På dette grundlag besluttede Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget på møde den 05. januar 2015 at igangsætte udarbejdelsen af lokalplan nr. 1145 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 28.

§ 17,4 Helhedsplanudvalget (Campus) har på møde den 20. januar 2015 drøftet oplægget. Helhedsplanudvalget bakker som udgangspunkt fuldt op om tankerne i oplægget. Helhedsplanudvalget anbefaler endvidere, at Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i det videre arbejde forholder sig til følgende opmærksomhedspunkter:

- Kommunens saltlager på Gasværksgrunden skal flyttes. Reetablering bør ikke ske for campusmidler.
 - Lastbilkøring på Gasværksgrunden skal håndteres. Der bør igangsættes en tælling for at klarlægge det reelle behov.
 - Parkering forudsættes at kunne ske på Gasværksgrunden. Det bør klarlægges, hvorledes grunden skal indgå i projektet, ligesom værdien af grunden bør kapitaliseres.
 - Bebyggelsesprocenten vurderes generelt at være for høj, og der bør indtænkes flere grønne arealer i byggeriet, særligt af hensyn til børnefamilier m.fl.
 - Der vurderes at være skyggeeffekt fra byggeriet mod Ndr. Ringgade. Maks. højde bør derfor være lavere mod nord, men kan til gengæld gøres højere mod syd
- Jørn Melchior Nielsen (Ø) ønskede desuden følgende tilføjet:

· Ideen med taghaverne er meget fin, men ideen falder lidt væk, når skyggetegningerne viser, at den 21. juni kl. 19 skygger de fleste taghaver for hinanden undtagen dem, der ligger helt mod nordvest. Ligeledes viser skyggetegningerne, at ejendommene på nordsiden af Ndr. Ringgade ligger i skygge den 21. marts, og derfor ligger i skygge mindst fra 21. oktober til 21. marts, altså mindst et halvt år. Derfor bør maxhøjden i hele området begrænses til 3 etager.

Retligt grundlag

Planlovens kapitel 5 om lokalplanlægning.

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at vedtage forslag til lokalplan 1145 til fremlæggelse i 8 ugers høring sammen med tilhørende tillæg nr. 28. Derved opfyldes Planlovens formål om at skabe debat omkring planforslaget, som er en forudsætning for efterfølgende at kunne vedtage planen endeligt.

Det er også muligt at forkaste planforslaget, både før og efter en offentlig høring. I så fald vil Lokalplan 1009 fortsat gælde for området.

Vurdering

Forslag til Lokalplan 1145 tager udgangspunkt i oplægget godkendt af Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget. Forslaget giver mulighed for ca. 300 boliger og maks. bygningshøjde er 4 til 7 etager langs Ndr. Ringgade.

Center for Vækst og Plan har følgende bemærkninger til § 17,4 Helhedsplanudvalgets opmærksomhedspunkter:

- Saltlager skal flyttes til Dalsvinget 13, Slagelse.
- Der holder ca. 5 lastbiler om dagen på Gasværksgrunden. Lastbilkøring (og spejldstillingspladsen) på Gasværksgrunden kan flyttes til transportcentret ved Stop 39.
- Det er oplagt, at Gasværksgrunden fortsat anvendes til parkering, idet den er stærkt forurenet og skal forblive forseglet. Som udgangspunkt bør arealet kunne betjene flere funktioner og brugere; begge områders beboere (primært om aften/natten) og eksempelvis stationens pendlere/de ansatte i bymidten (primært om dagen). Derudover kan der opstilles flere løsningsmodeller for anvendelsen af grunden til parkering. Fx offentlig kommunal parkeringsplads, der frit kan bruges eller en løsning, hvor grunden enten sælges eller udlejes. En eventuel salgspris eller udlejningspris skal politisk godkendes, men det kan oplyses, at den offentlige grundværdi er for 2014 vurderet til 150 kr./m², hvilket giver en salgspris på 1.450.000 kr. ekskl. moms.
- Hensigten med den nye lokalplan er at muliggøre en tættere, højere og mere bymæssig udbygning af området, end gældende Lokalplan 1009 giver mulighed for. Det medfører en højere bebyggelsesprocent (110). Dette skal ses i sammenhæng med disponeringen af hele området, hvoraf det eksisterende offentligt tilgængelige parkareal, sammen med forslagens planlagte åbne friarealer, pladser, grønne stier, vand og mødesteder, giver gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter.

I takt med byens udvikling betragtes arealerne op til Ndr. Ringgade i dag som meget bynære og centralt beliggende, hvorfor det vurderes, at disse arealer kan bære den højere bebyggelsesprocent. En bebyggelsesprocent på 110 svarer i øvrigt til det, der allerede er tilladt på naboejendommen, matr. nr. 63 f (lokalplanforslagets delområde II).

- Forskellige faktorer har bestemt højderne i området: sol og dagslysforhold, vind i området, støj og terræn. Holscher Nordbergs bebyggelsesplan sikrer gode dagslysforhold for området og den eksisterende bebyggelse omkring byparken ved at tilpasse højderne og afstandene imellem husene. Bebyggelsen er lavest mod syd for at tillade mest muligt sollys at komme ind imellem husene. Bygningerne er desuden højest langs Ndr. Ringgade for at skærme mod trafikstøj.

Skyggeanalysen viser, at der generelt er gode solforhold i de omkringliggende arealer, og at skygger fra de høje bygninger primært påvirker Ndr. Ringgades vejareal. Det vurderes, at kun 3 eksisterende huse på Ndr. Ringgade vil opleve forringede lysforhold på grund af det nye byggeris højde.

Dette er dog begrænset til formiddagstimer i forår og efterår. Denne ændring i lysindfaldet for de omkringliggende ejendomme og gaden vurderes ikke at ligge ud over, hvad der kan forventes i midtbyområdet.

Diagrammerne viser desuden, at der er sikret gode dagslysforhold for den nye bebyggelse, opholdsarealer og eventuelle taghaver.

På baggrund af ovenstående anbefaler Center for Vækst og Plan, at Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget godkender forslag til Lokalplan 1145 og Kommuneplantillæg nr. 28, der videresendes til behandling i Økonomiudvalg og Byråd med henblik på udsendelse i 8 ugers offentlig høring.

Det anbefales, at der i løbet af den offentlige høring afholdes et offentligt møde enten den 29. eller 30. september, eller 06. oktober 2015 i et tidsrum mellem 16.30 og 20.30.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen ved selve offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Konsekvenser for andre udvalg

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

Indstilling

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

1. **at** forslag til lokalplan 1145 med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 28, samt miljøvurdering vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.
2. **at** der afholdes et offentligt møde enten den 29. eller 30. september eller 06. oktober 2015 i et tidsrum mellem 16.30 og 20.30.

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 10. august 2015:

Fraværende:

Anbefales.

Udvalget har opmærksomhed på byggeriets højde.

Supplerende administrative bemærkninger:

Efter behandling i Erhvervs, Plan og Miljøudvalget har Center for Vækst og Plan opdaget en fejl i selve lokalplanforslaget, som er meget vigtig at få rettet før behandling i Økonomiudvalget og Byrådet, og den endelige offentliggørelse.

Det fremgår af det vedlagte lokalplanforslag, som allerede har været behandlet i Erhvervs, Plan og Miljøudvalget, at området kun kan anvendes til boliger.

Forslaget skal i stedet give mulighed for "blandede byformål" og dermed ikke kun boliger. Det primære anvendelse er fortsat bolig, men der skal også mulighed for andre bymæssige aktiviteter, fx tandlæge, café – forudsat at det ikke larmer, lugter, osv.

Der er tale om helt almindelige bestemmelser for områder i byen og svarer til bestemmelser andre steder i byområder. Der har alene været tale om en fejl i forbindelse med færdiggørelsen af lokalplanforslaget.

De mest væsentlige ændringer bliver på s.6:

1.1 at fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for områdets anvendelse til *blandet byformål, herunder boligformål og øvrige byformål der kan indpasses i området uden at medføre genevirkninger i form af støj, støv og lugt, f.eks. offentlige institutioner, caféer og liberale erhverv.*

3.1 Delområdet må kun anvendes til *blandet byformål.*

Desuden skal kommuneplantillæg og rammekort rettes så de hænger sammen med ovenstående.

Bilag

330-2015-387189

Forslag til lokalplan nr. 1145.docx

330-2015-387187

MVscreeningsskema LP1145 Slagelse Bypark.docx

Beslutning i Økonomiudvalget den 24. august 2015:

Fraværende:

At 1 til 2 anbefales.