

2. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1289 - Omdannelse fra erhverv til bolig, Næstvedvej 47 (B)

Sagsnr.: 21-090155K

Åbent

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1289 - Næstvedvej 47, omdannelse fra erhverv til boligbebyggelse skal vedtages endeligt, med de ændringer der fremgår af hvidbogen.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

1. at Byrådet vedtager Lokalplan 1289 - Næstvedvej 47, omdannelse fra erhverv til boligbebyggelse endeligt med de ændringer, som fremgår af hvidbogen.

Sagens indhold

I november vedtog byrådet forslag til lokalplan 1289 - Næstvedvej 47, omdannelse fra erhverv til boligbebyggelse, hvormed planforslaget har været i offentlig høring fra den 1. december 2023 til den 5. januar 2024.

Lokalplanen gælder matrikel 6m Hesselby By, Eggeslevmagle, som rummer en del af den tidligere Labofa møbelfabrik. Bebyggelsen er i dag tømt for funktioner og forfaldne. Lokalplan giver mulighed for at indrette 15-20 lejligheder i eksisterende bebyggelse og bevare bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk og kvaliteter. Vejadgang sker via fra Næstvedvej via en privat fællesvej mod vest, hvor der anlægges 1 parkeringsplads per bolig i gårdrummet. Der indrettet et fælles opholdsareal til bebyggelsen i den østlige gårdhave. I en del af gårdhaven er der også et udlæg til de resterende 0,5 parkeringsplads bolig, som administrationen dog ikke vurderer bliver nødvendige at anlægge pga. den bynære placering. Lokalplanen har også fokus på at give de offentligt tilgængelige arealer omkring bebyggelsen et æstetisk løft med et fremtidigt udtryk af en grøn bygade.

I høringsperioden er der indkommet et enkelt høringssvar fra Skælskør Bevaringsforening, som tog positivt imod intentionen om at bevare de oprindelige bygninger. Bevaringsforeningen kom også med forskellige forslag og ønsker til præciseringer af lokalplanens bestemmelser for at bevare bygningernes oprindelige udseende.

Høringssvaret er for størstedelen imødekommet i hvidbogen og med ændringerne af lokalplanen, men forslaget om at stille krav om bevarening af de oprindelige fabriksvinduers udseende, er ikke blevet imødekommet, da kravet vurderes at være vanskeligt at efterleve pga. nutidens energikrav i boligbebyggelse.

Ændringer af lokalplanen:

I formålsparagraffen 1, §1.2 tilføjes:

"at genanvende eksisterende bygninger samt at fastholde bebyggelsens arkitektoniske hovedtræk og sikre indpasning af nye bygningselementer"

I §7.6 og §8.6 er der foretaget præciseringer som tydeliggøre, at der er tale om eksisterende bebyggelse og ikke nybyggeri.

I §6.2 er der strammet op på mulighederne for at placere solceller på taget, for at mindske synligheden og sikre en harmonisk helhedsvirkning.

I paragraf §8.7 er der tilføjet muligheden for at anvende røde vingetegl på den del af bebyggelsen, som har saddetag. Men dette stilles ikke som et krav, da det fortsat også er muligt at anvende mørke tagsten, som vil matcher farven på hovedbygningen og sokkel.

Dertil er der foretaget en rettelse af lokalplanens redegørelse og kortbilag, der beskrev en del af den oprindelige bebyggelse, som pga. meget dårlig stand er blevet nedrevet i løbet af planprocessen. Nedrivningen er ikke i strid med planlægningen.

Samlet set vurderer administrationen at omdannelsen af bebyggelsen vil være et markant og synligt løft af nærområdet, da de forladte bygninger i mange år været skæmmende i bybilledet. Lokalplanområdet er en del af et større område, som strækker sig fra det gamle rådhus på Næstvedvej 15, over Jeepgrunden til Labofa, der i dag er delvist tømt for funktioner og trænger til fornyelse. En ny lokalplan kan igangsætte en positiv udvikling af det samlede område, som er udpeget til byudvikling i masterplanen for Skælskør.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Beslutning i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 8. april 2024

Fraværende: Ingen

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Bilag

21-090155K-62 Bilag 1 - Lokalplan 1289 Omdannelse fra erhverv til bolig - Næstvedvej 47 - endelig vedtagelse.pdf

21-090155K-62 Bilag 2 - Hvidbog 1289 - Lokalplan 1289 Omdannelse fra erhverv til boligbebyggelse - Næstvedvej 47.df.pdf