

6. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1293, Boligbyggeri, Rosenkildevej, Slagelse (B)

Sagsnr.: 23-024060

Åbent

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet skal på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan-, og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1293, Boligbebyggelse ved Rosenkildevej i Slagelse, skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen (bilag 2).

Indstilling

Chefen for Teknik-, Plan- og Erhverv indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1293, Boligbebyggelse på Rosenkildevej i Slagelse, vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af hvidbogen.

Sagens indhold

Byrådet besluttede på deres møde den 18. marts 2024 at sende forslag til Lokalplan 1293 i 4 ugers offentlig høring.

Lokalplan 1293 er udarbejdet med baggrund i ønske fra en privat bygherre om at kunne opføre en boligbebyggelse med ca. 32 tæt-lave boliger i form af mindre stokke og dobbelthuse der koncentrerer omkring et indre grønt fællesareal.

Bygherre forventer, at hver bolig bliver ca. 100 m². Boligerne etableres som en samlede bebyggelse, hvor der kan ske udstykning af hver enkelt boligenhed med en minimums-grundstørrelse på 400 m² inkl. andel af fælles friareal. Boligerne opføres i 1 etage, og den samlede bebyggelsesprocent bliver maksimalt 35 %.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Rosenkildevej og vil med sin placering få Valmuemarken og Tidselbjerget som nærmeste nabobebyggelse. Lokalplanområdets fællesareal, stamvej og stiføring er placeret så der kan skabes en sammenhængende stiføring mellem lokalplanens område og Tidselbjerget.

Lokalplanområdet separat kloakeres. En mindre del af lokalplanområdet er endnu ikke indeholdt i kommunens spildevandsplan, men indgår i den nuværende revision.

Forslag til Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 22. marts 2024 til den 19. april 2024. Slagelse Kommune har modtaget 14 høringssvar. Høringssvarene omhandler bl.a. områdets naturværdier, at lokalplanforslaget tillader mere byggeri end forventet af naboområdet Valmuemarken, afstand til skel og at bebyggelse kan ske i op til 2 etager. Dertil er der fremsendt en del vedr. regn- og overfladevands afledning og den måde kommunen håndterer dette på. I den forbindelse har Udsætningsforeningen Vestsjælland 95 Havørreden påklaget kommunens afgørelse om ikke, at miljøvurdere forud for lokalplanens endelige vedtagelse. Klagen er foreløbig og pt. uden indhold.

Høringssvarene er behandlet i hvidbogen vedlagt som bilag 2. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Etage ændres til maksimalt 1 etage, jf. § 7.5,
- Bygningshøjde til maksimalt 6 m, jf. § 7.6,
- Ny bestemmelse om regnvandshåndtering, jf. § 6.4,
- Udvidelse af en bestemmelse således lokalplanen kræver at anlæg til regn- og overfladevand tilsluttes forud for en ibrugtagning, jf. § 10.2.

Angående området naturværdier fremstår arealet i dag som en mark, der har ligget brak siden starten af 2023. Midt på arealet er en større vandpyt, som tiltrækker visse arter, herunder viber, der ynder at opholde sig og yngle ved fugtige lavninger i brakmarker. Vibers reder må ikke forstyrres i den periode, hvor de er aktive. Vedtagelsen af planen er ikke i konflikt med forbuddet mod at forstyrre fugles reder, da planen ikke dikterer, hvilken tid på året, planen skal realiseres. Det er alene bygherre, der skal være opmærksom på ikke at forstyrre eventuelle ynglende viber i foråret 2025, hvis der stadig er en vandpyt på arealet til den tid.

Angående udsætningsforeningens klage mener Administrationen, at der er foretaget de nødvendige afdækninger og forundersøgelser af dels planlægningsindholdet og dels lokation og har konkluderet, at en miljøvurdering, ikke er nødvendig.

Afledning af overfladevand er beskrevet overordnet i lokalplanen, så borgere og bygherre har kendskab til kravene. Som sædvanligt tager beskrivelsen afsæt i spildevandsplanen, som har lov hjemlen og overordnet bestemmer planlægningen af kloakering. Lokalplanlægning har ophæng i planlovens § 15, som ikke giver mulighed for at fastlægge detaljerede bestemmelser til etablering og drift af præcise LAR-løsninger. Det fysiske udtryk af LAR-løsninger kan kun beskrives i lokalplanens redegørelse. Dimensionering og kapacitet af LAR-løsninger kommer an på det konkrete projekt. Ved myndighedsbehandling af projektet stilles der krav i byggetilladelsen og ibrugtagningstilladelsen om at afledning af vand overholder miljøbeskyttelseslovgivning og lokalplanens bestemmelser.

Med lokalplanen skabes der mulighed for en god 1-plans bolig i et af kommunens større boligudviklingsområder indenfor Slagelse bys afgrænsning. Den nye bebyggelse vil give mulighed for en god synergi derude og særligt i nærområdet, hvor lokalplanområdet vil blive nærmeste nabo til Valmuemarken og boligbebyggelserne øst for Rosenkildevej, herunder boligerne nord for Hirsevej.

Administrationen anbefaler, at lokalplanen vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Tværsprofil for Rosenkildevej bør forlænges som 2 kørebaner med fællessti i begge sider op til og med ny overkørsel til den ny bebyggelse. Denne del er en kommunal udgift. Den anslåede udgift til forlængelse af tværsprofilen af Rosenkildevej forventes at være 10.8 mio. kr.

Opgradering af vejstrækningen hen til lokalplanområdet skal bringes ind i budgetprocessen for Budget 2025-28.

Tværgående konsekvenser

Planlægningen forudsætter udarbejdelse af et tillæg til spildevandsplanen. Den nødvendige del af lokalplanområdet tages med i den reviderede spildevandsplan der behandles parallelt med lokalplanprocessen.

Derudover skal opgradering af vejstrækningen hen til lokalplanområdet bringes ind i budgetprocessen for Budget 2025-28.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Beslutning i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 3. juni 2024

Fraværende: Henrik Brodersen (O)

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

For stemte 4: (V), (C) og (B).

(A) undlod at stemme og kan ikke tage stilling på det foreliggende grundlag og afventer notat fra Sweco.

Udvalget bad om, at notat fra Sweco tilføjes sagen inden Byrådets møde.

Bilag

23-024060-134 Bilag 1 - Lokalplan 1293

23-024060-195 Bilag - Hvidbog med høringssvar