

9. Anmodning om opstart af lokalplan for etageboligbebyggelse på Hellig Andersvej 32, Slagelse (B)

Sagsnr.: 24-001836

Åbent

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en lokalplan for etageboliger på Hellig Andersvej 32 i Slagelse skal sættes i gang.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at lokalplanen ikke sættes i gang.

Sagens indhold

Slagelse Kommune har modtaget en anmodning om opstart af ny lokalplan for etageboligbebyggelse på Hellig Andersvej 32 i Slagelse.

Bygherre ønsker at nedrive det eksisterende forhus på 2½ etager for herefter at opføre et nyt forhus. Det nye forhus vil fremstå i 3 fulde etager, idet det ønskes opført med mansardtag. Endvidere ønsker bygherre at opføre et baghus med ensidig taghældning, som fremstår i 2 etager. Tegningsmaterialet viser en blanding af mindre 2 og 3-værelses lejligheder.

Baghuset placeres "vertikalt" cirka midt på matriklen. Baghusets afstand til det vestlige naboskel er 5 meter. Langs baghuset etableres en svalegang, som også er tiltænkt som hævet opholdsareal. Mellem for- og baghus etableres udvendig elevator og trapper.

Bebyggelsesprocenten forventes at være på lidt over 60%.

Området vejbetjenes via Hellig Andersvej. Bagerst på matriklen etableres parkeringspladser.

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.2B5. I kommuneplanrammen er området udlagt til boligområde, hvor maks. etageantal er fastsat til 2 etager. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30%. Planlægningen kræver udarbejdelse af kommuneplantillæg, da bebyggelsesprocenten og etageantallet overskrides.

Vurdering

Et af principperne i Arkitekturpolitikken er, at ny arkitektur skal respektere og forholde sig til omgivelserne. Administrationen vurderer, at både omfang og udseende på det påtænkte baghus afviger fra områdets karakter. Bebyggelsesprocent for ejendommen overskrides ret markant. Bygningerne i nærområdet består hovedsageligt af bygninger med sadeltag eller mansardtag, hvorfor et tag med ensidig taghældning ikke harmonerer med området. Dernæst følger baghusets placering ikke det generelle mønster, idet det er placeret "vertikalt" midt på matriklen.

De nærmeste naboer består primært af parcelhuse i 1½ plan, hvorfor et forhus på 3 fulde etager vurderes at blive for højt i forhold til naboejendommene. Det anbefales derfor, at et nyt forhus maks. opføres i 2½ etager som det nuværende forhus.

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående, at lokalplanlægningen ikke igangsættes.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter Planlovens § 23c.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Hvis lokalplanlægningen igangsættes, vil Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Byrådet på et senere møde blive forelagt et forslag til lokalplan.

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

Fraværende: Henrik Brodersen (O)

At 1: Godkendt.

Bilag

24-001836-12 Bilag 1 - Lokalplananmodning

24-001836-11 Bilag 2 - Tegningsmateriale