

Byudviklingsprojekt og bro over jernbane (D)

Sagsfremstilling

6. Byudviklingsprojekt og bro over jernbane (D)

Sagsnr.: 330-2014-59938

Dok.nr.: 330-2015-12618

Åbent

Kompetence: § 17,4 Helhedsplanudvalget (Campus)

Beslutningstema

Udvalget skal drøfte byudviklingsprojekt på campusområde nord for jernbane, som bl.a. forudsætter en ny forbindelse over jernbane.

Baggrund

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har på møde den 5. januar då godkendt et oplæg, der skal danne grundlag for et byomdannelsesprojekt (Slagelse Bypark) i campusområdet på areal nord for jernbane (hhv. matr.nr. 44d og 44ao – se bilag).

Lodsejer Steen Hansen har tidligere i år anmodet om, at lokalplan 1009 for boligudvikling nord for Slagelse station revideres og ønsker en ny lokalplan, der muliggør en tættere og mere bymæssig udbygning af området.

Ansøgerens konsulent Holscher Nordberg A/S har, i samarbejde med Center for Plan og Byg, udarbejdet et konkret oplæg til områdets udvikling, der kan danne grundlag for en kommende lokalplan.

For at sikre en sammenhæng og kvalitet i projektet er nabogrundene mod øst og vest også omfattet af oplægget. Grundejerne er blevet orienteret om dette, og har ingen indvendinger mod, at projektet kan tjene som inspiration til fremtidig udvikling på deres grunde.

Projektet omfatter desuden den tidligere gasværksgrund (matr.nr. 44a – se bilag), som kommunen ejer. Det er en forudsætning for projektets høje bebyggelsesprocenter, at gasværksgrunden fortsat anvendes til parkeringsformål.

Projektet er den 17. december 2014 blevet præsenteret ved mødet i Slagelse Bymidtegruppe. Bymidtegruppens umiddelbare holdning var, at det er positivt, at der er initiativer i gang, som vil skabe en udvikling i området.

Oplægget er vedhæftet som 2 bilag:

- En kort opsummering
- Det fulde oplæg

En ny broforbindelse, der binder Slagelse Bypark sammen med det nye campusmiljø og den øvrige bymidte, vurderes desuden at være en forudsætning for, at projektet kan realiseres.

Retligt grundlag

Lokalplanlægning reguleres gennem Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Ejer af et areal står frit for at anmode om lokalplanlægning for deres grunde. Det er derefter op til kommunen hvorvidt anmodning kan efterkommes.

§ 17,4 Helhedsplanudvalget (Campus) har mulighed for:

- Bakke op om at oplægget danner grundlag for en ny lokalplan

Center for Plan og Byg laver derefter et forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg

- Ikke bakke op om oplægget og meddele Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget at nuværende lokalplan 1009 fortsat bør

være gældende

Vurdering

Holscher Nordbergs oplæg viser en ny bydel nord for stationen, der hedder 'Slagelse Bypark'. Det nye boligområde er opdelt i 3 delområder, der omfatter ansøgerens grund (område 2), de tilstødende nabogrunde (område 1 og 3) og gasværksgrunden.

En eventuel ny lokalplan vil kun detailplanlægge for område 2 og gasværksgrunden. Der kan udstikkes nogle generelle bebyggelsesregulerende rammer (maks. højde og bebyggelsesprocent) for område 1 og 3. Ejerne af nabogrundene står frit for at anmode om lokalplanlægning for deres grunde.

Det er vurderingen, at oplæg til Slagelse Bypark tilbyder en alternativ form for bebyggelse end parcel- og rækkehuse. Projektet vurderes at kombinerer urbane kvaliteter og en grøn parkstruktur; området er tæt bebygget, men samtidig kendetegnet af åbne friarealer, pladser, grønne stier, vand og mødesteder. Der vurderes at være gode muligheder for ophold og rekreative faciliteter. Skalaen i bebyggelsen, bygningshøjder og kig til gårde og forløb, skaber åbenhed og sammenhæng imellem husene og naboområderne.

Mod Ndr. Ringgade bygges der i 4 til 7 etager. Bygningshøjde trappes ned til 2 etager tættere på stationen. Konsulentens skyggeanalyse viser, at der kun vil være minimale skyggegener for omkringliggende boliger.

Parkeringsbehov er delvist dækket af p-pladser ved husene i hvert område, men projektet forudsætter, at gasværksgrunden udlægges til parkeringsformål. Grunden er stærkt forurenset, men er egnet til fælles parkering i et grønt rum udformet med parkkarakter.

Nøgletal for projektet:

- Gasværksgrunden – 300 parkeringspladser.
- Område 1 – ca. 180 boliger (bebyggelsesprocent 110). Parkeringsbehov 160 p-pladser. Der er 42 pladser på området, 118 pladser dækkes af parkering på gasværksgrunden.
- Område 2 – ca. 300 boliger (bebyggelsesprocent 110). Parkeringsbehov 270 p-pladser. Der er 135 pladser på området, 135 pladser dækkes af parkering på gasværksgrunden.
- Område 3 – ca. 115 boliger (bebyggelsesprocent 75). Parkeringsbehov 104 p-pladser. Der er 105 pladser i området.

Projektet vil fremme omdannelsen af de forladte industriarealer nord for banen og vil tilbyde nye, attraktive boliger, centralt beliggende i Slagelse by. Her vil der være plads til boliger til familier, studerende, pendlere, sygehus personale o. lign. Projektet er derfor helt i tråd med kommunens bosætningsstrategi og strategien for ledige boligarealer.

Projektet vil desuden understøtte udvikling af campus området syd for stationen hvis en ny broforbindelse over jernbanen realiseres. Her er der mulighed for at udvikle to nye bydele præget af liv og aktivitet, der er koblet sammen på tværs af jernbanen.

En ny broforbindelse, der binder Slagelse Bypark sammen med det nye campusmiljø og den øvrige bymidte, vurderes desuden at være en forudsætning for, at projektet kan blive realiseret.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Intet at bemærke

Konsekvenser for andre udvalg

Udvikling af Campus Slagelse har betydning for stort set alle andre udvalg i større eller mindre grad.

Indstilling

Chef for Center for Vækst og Bosætning indstiller,

1. at Byudviklingsprojekt drøftes

Bilag

330-2013-224717	Oversigtskort_Campus Slagelse
330-2014-632101	Slagelse Bypark lille mappe
330-2014-632720	Slagelse Bypark stor mappe

Beslutning i § 17 stk. 4 udvalg - Helhedsplansudvalget (Campus) den 20. januar 2015:

Fraværende: Michael Gram (O)

Udvalget drøftede byudviklingsprojekt.

Udvalget lader udarbejde et særskilt notat med bemærkninger som tilgår Erhvervs-, Plan og Miljøudvalget til brug i det videre arbejde