

Referat

Udvalg

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget (2018-2021)

Mødedato

Mandag den 01. marts 2021

Udvalg

Ingen

Fraværende

Ingen

Punkter

2. Genoptaget - Kvægtorvet, Slagelse - helhedsplan (B)

Genoptaget - Kvægtorvet, Slagelse - helhedsplan (B)

Sagsfremstilling

2. Genoptaget - Kvægtorvet, Slagelse - helhedsplan (B)

Sagsnr.: 330-2020-107980

Dok.nr.: 330-2021-55025

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget får fremlagt vedhæftede helhedsplan for Kvægtorvet i Slagelse til drøftelse og eventuel godkendelse.

Sagens indhold

Kvægtorvet eller Kvægtorvskvarteret er benævnelsen for byudviklingsområdet nord for stationen, mellem Ndr. Stationsvej og Ndr. Ringgade. En del af området benævnes også Slagelse Bypark, der er en reminicens fra et tidligere, ikke realiseret projekt i området.

Området er tidligere industriområde, især præget af to store slagterier, produktionsvirksomheder og et gasværk. Med afviklingen af disse virksomheder opstod muligheden for at skabe ny udvikling i området. Kommuneplanen har derfor udlagt området til boligområde. Grundene i området har ligget uudnyttet hen i nogle år, mens de løbende har skiftet ejere. Men gennem det seneste års tid har der været en tendens i retning af en realisering af nogle af projekterne. I samme periode har Slagelse Byråd udpeget Kvægtorvet som en egnet placering for en sammenlægning af en del af den kommunale administration. Denne beslutning udmøntes dog ikke på nuværende tidspunkt. Kommunen ejer, ud over vejareal, kun en enkelt grund i området, nemlig den gamle gasværksgrund, der er stærkt forurenet og derfor er fastlagt anvendt til parkeringsplads dels som supplement for de nye boligbebyggelser, der opføres i området, og dels som aflastningsparkeringsplads for pendlere og studerende. Økonomiudvalget besluttede på sit møde den 4. juni 2020 at beholde arealet til dette formål og efterfølgende igangsætte forberedelse af en parkeringsfond for området. Gasværksgrunden er udlånt til Banedanmark i forbindelse med deres renovering af banelegemet på Slagelse Station i 2021. Gasværksgrunden kan derfor først disponeres til anden anvendelse fra 2022. Aktuelt er der igangsat lokalplanlægning for en af grundene, to er lokalplanlagt og afventer igangsætning af byggeri, og en grund afventer lokalplanlægning. Samlet set er der en del tiltag til udvikling af området i gang. Derfor fremlægges her en samlet men forenklet helhedsplan for området. Den har til formål at skabe overblik over den igangværende udvikling og samtidig formulere relevante rammer for fremtidige indsatser.

Helhedsplanen skal betragtes som et dialog- og planlægningsværktøj og er som sådan ikke juridisk bindende. Helhedsplanens konklusioner kan efterfølgende indarbejdes i kommune- og lokalplanlægning; først da bliver de bindende. Egentlig høring af interessenter vil af samme grund først ske på dette tidspunkt.

Sagen skal samtidig skabe grundlag for politisk drøftelse af tre konkrete temaer for området:

Bygningshøjde

Byrådet har på et temamøde drøftet, om hele eller en del af Kvægtorvskvarteret kan udpeges som positivområde for højere byggeri. Administrationen har tidligere foreslået en mulighed for at bygge op til 12 etager i dele af området, selvfølgelig efter en konkret vurdering af det enkelte projekts genevirkning. I helhedsplanen anbefales, at eventuelt højere byggeri placeres centralt i området og/eller tættest på Ndr. Stationsvej typisk som en del af nogle større bygningsvolumener til offentlig eller halvoffentlig anvendelse.

Bebyggelsesprocent

Langs Ndr. Ringgade giver den gældende planlægning mulighed for at bygge med en bebyggelsesprocent på 110 dog kun 75 for den østligt beliggende grund (Showtech). Det er en relativ stor forskel. For at opnå en større homogenitet i bebyggelserne langs Ndr. Ringgade foreslås, at der gives mulighed for at øge bebyggelsesprocenten på Showtech-

grunden til 90. Det vil skabe mulighed for en større ensartethed men dog sådan, at der fortsat vurderes at være en rimelig overgang til nabobebyggelsen mod øst.

Friplejehjem

To af grundejerne ønsker at etablere friplejehjem med i alt ca. 135 pladser. De to bygherrer har udtrykt, at det ikke er et problem, at der ligger to 'konkurrerende friplejehjem tæt på hinanden. De refererer til andre steder, hvor de med fordel kan placeres tæt og dermed udgøre en slags klynge. Bygherrerne peger i stedet på behovet for plejehjemspladser for afgørende og vurderer, at behovet er til stede i Slagelse Kommune. Forebyggelses- og Seniorudvalget har på møder den 4. februar og 3. marts 2020 behandlet spørgsmål om friplejehjem og seniorboliger i Slagelse by og udtrykte i den forbindelse, at udvalget ser positivt på etablering af seniorboliger og studieboliger og kommende friplejehjem. Udtalelsen understøttes af en behovsanalyse, udarbejdet af Center for Sundhed og Ældre i 2020. Af den fremgår det, at antallet af seniorer over 80 år stiger i de kommende år, at Slagelse Kommune havde færre plejehjemspladser og plejeboliger end landsgennemsnittet, og at der samlet set kalkuleres med et behov for en tilvækst på 239 plejeboliger (i hele kommunen), hvis nuværende behov fremskrives til 2029. De 135 friplejehjemspladser bidrager til at opfylde en del af behovet, og der vil fortsat være rummelighed til etablering af yderligere ca. 100 pladser andre steder og evt. som kommunale plejehjemspladser, hvis dette ønskes.

Ud fra et planfagligt synspunkt er det afgørende ikke, at der etableres to friplejehjem tæt på hinanden (det kunne i teorien have været ét større plejehjem i stedet). Derimod skal fokus rettes imod, om placeringen vil betyde en for stor uniformitet i beboersammensætningen i området. Med de øvrige planer for bebyggelser til både studerende, mindre boliger, familieboliger og seniorbofællesskab vurderer Plan, at der vil være en tilstrækkelig blanding af boligtyper til, at man kan opnå en rimelig diversitet i beboersammensætningen. Det bør dog være et opmærksomhedspunkt, at planlægningen fremadrettet skal sikre en sådan balance ikke mindst for at sikre, at områdets potentiale tæt på stationen og campus udnyttes til gavn for pendlere og studerende.

Retligt grundlag

Det følger af kommunalfuldmagten, at kommunen kan igangsætte initiativer til udvikling af kommunen.

Handlemuligheder

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan godkende helhedsplanen som retningsgiver for fremtidig planlægning og konkrete initiativer i området. I så fald indarbejdes konklusionerne i kommune- og lokalplaner efter behov.

Udvalget kan også vælge ikke at godkende helhedsplanen enten fordi den ikke skønnes relevant på nuværende tidspunkt, eller fordi dele af indholdet skal ændres. I så fald sendes sagen retur til administrationen med bemærkninger om ændringsforslag.

Vurdering

Administrationen vurderer, at helhedsplanen i sin nuværende form danner tilstrækkeligt grundlag for den videre dialog om udviklingen af Kvægtorvskvarteret, og at den derfor kan godkendes og bruges som planlægningsredskab i sammenhæng med konkret kommune- og lokalplanlægning i området.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Godkendelse af helhedsplanen medfører i sig selv ingen økonomiske eller personalemæssige konsekvenser men den peger på indsatser, der efterfølgende kræver særskilt bevilling, herunder realisering af parkeringsplads på Gasværksgrunden (med tilhørende parkeringsfond) samt eventuel forbedring af den nuværende infrastruktur. Disse vil blive behandlet i særskilte sager.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

1. at helhedsplanen godkendes.

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 1. februar 2021:

Fraværende:

Genoptages.

Udvalget ønskes en beskrivelse af sammenhængen mellem højde (etager), bebyggelsesprocenter, grønne områder, hensyntagen til tilstødende byggeri, parkeringsnorm og omgivelser.

Udvalget mener at 12 etager er for højt.

Knud Vincents (V) og Pernille Ivalo Frandsen (V) kunne tilslutte sig planen, der giver gode udviklingsmuligheder og som giver variation af byggehøjder og sammenhæng mellem bebyggelsesprocenter og grønne områder.

Bilag

330-2021-35369 ENDELIGT BILAG Kvægtorvet Helhedsplan LQ

Genoptaget.

Administrationens bemærkninger:

Administrationen har udarbejdet sit planfaglige svar på udvalgets bemærkninger. Det er beskrevet samlet som et tillæg til den oprindelige helhedsplan, der blev fremlagt på mødet den 1. februar 2021. Tillægget findes bagest i bilaget, der er vedlagt denne sag.

Den væsentligste ændring i forhold til den oprindelige helhedsplan findes på side 11. Her er beskrivelsen af en ramme for etagehøjder på 12 etager ændret til et princip om, at man centralt i området kan bygge 8 etager eller højere, efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Indstilling

Miljø, Plan og Teknik chefen indstiller,

2. at Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget godkender helhedsplanen med tillæg.

Bilag

330-2021-73549 BILAG 1 Kvægtorvet Helhedsplan 20210222_mTillæg

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 1. marts 2021:

Fraværende:

Godkendt.

Anne Bjergvang (A) og Steen Olsen (A) ønsker ikke byggeri højere end 8 etager, og at p-pladser etableres på egen grund eller at der betales til evt. p-fond.

Bilag

BILAG 1 KVÆGTORVET HELHEDSPPLAN 20210222_MTILLÆG