

REFERAT Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget (2014-2017) d. 04-09-2017

Mødedato Mandag d. 04. september 2017 kl. 13:00

Mødested Repræsentationslokalet, Slagelse Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Kyst- og naturturisme - Vækst i Balance - projektstatus (O).....	4
Orientering fra centerchef for Teknik og Miljø samt Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren (O)....	6
Genoptaget - Opstilling af digitale skilte (pyloner) med op-startsfinansiering over 3 år i Slagelse, K	8
Forslag til lokalplan 1178, Landsgrav Friskole, Slagelse, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 50	13
Endelig vedtagelse af lokalplan 1185, Område ved Slagelse Megacenter samt Kommuneplantillæg :	16
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1182, Boliger mellem Sorøvej og Nørreås, Slagelse, samt Kommu	18
Behandling af dispensationssag på Løvegade 67, Slagelse (B).....	21
Initiativretssag - Behandling af værdistigning som følge af støttede nedrivninger (B).....	23
Rugvænget 8 4200 - tilbygning af kølerum og frostrum (B).....	26
Husmandsstræde 16, 4245 Omø. Udskiftning af tag (B).....	29
Administrationsgrundlag - tilladelse til etablering af bebyggelse til religiøse aktiviteter (D).....	31
Pressemeddelelser (B).....	33
Eventuelt (D).....	34

Godkendelse af dagsorden (B)

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden (B)

Sagsnr.: 330-2013-114099

Dok.nr.: 330-2017-529027

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. at dagsorden godkendes.

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Godkendt.

Kyst- og naturturisme - Vækst i Balance - projektstatus (O)

Sagsfremstilling

2. Kyst- og naturturisme - Vækst i Balance - projektstatus (O)

Sagsnr.: 330-2017-1632

Dok.nr.: 330-2017-537461

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget samt Landdistrikts- Teknik og Ejendomsudvalget

Beslutningstema

Udvalget orienteres om status på projektet: Kyst- og naturturisme.

Baggrund

Kyst- og naturturisme projektet er defineret om "her og nu" tiltag og er et af 5 indsatser under Slagelse Kommunes vækststrategi: Vækst i balance. Projektet løber fra 2016-2018. I projektgruppen indgår repræsentanter fra Kultur/fritid, natur, udvikling og Visit Vestsjælland.

Alle leverancer arbejder inden for 5 temaer, som har sammenfald med Visit Vestsjællands indsatser:

- Naturoplevelser
- Krop og sind
- Kulinariske oplevelser, mad, råvarer og forarbejdning
- Aktiv Ferie/weekend
- Havet og Kysten

Indsatsen har følgende fokus:

- Optimering og justering af eksisterende aktiviteter
- Øget turisme, autensitet og lokalt værtskab
- Inddragelse og deltagelse af borgere og foreninger
- Øget kendskab og positiv branding af Slagelse
- Arbejdspladser
- Bygge ovenpå allerede offentlige støttede projekter
- Øge egne borgeres kendskab til og benyttelse af aktiviteter

Projektet har 3 hovedområder, som man i en tværgående projektgruppe arbejder med konkrete løsninger inden for:

- Bookbare arrangementer: skabe nye oplevelser med engagerede aktører enkeltvis og flere sammen
 - Information: formidling af faciliteter og seværdigheder i turistøjemed
 - Special Interest Tourist: fremhæve særlige attraktioner for forskellige interesseområder
- På mødet vil projektlederen præsentere konkrete tiltag under de 3 nævnte indsatsområder.

Kultur, Fritids og Turismeudvalget havde punktet på som orienterings sag med præsentation ved udvalgsmødet den 7. august 2017.

Retligt grundlag

Kommunalfuldmagten

Handlemuligheder

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Projekter er godkendt af Byrådet og forankret i Kultur, Fritid og Turismeudvalget. Da det tværgående arbejde bidrager til optimering af flere projekter eller har indflydelse på arbejdskultur i både EPM og LTE områder – ikke

mindst i de fremtidige anbefalinger fra projektgruppen, er det vigtigt at både EPM og LTE er orienteret om projektet i sin helhed.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. **at** orienteringen tages til efterretning

Beslutning i Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget den 4. september 2017:

Fraværende:

Taget til efterretning.

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Taget til efterretning.

Udvalget ønsker løbende en status for projektet.

Orientering fra centerchef for Teknik og Miljø samt Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren (O)

Sagsfremstilling

3. Orientering fra centerchef for Teknik og Miljø samt Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren (O)

Sagsnr.: 330-2013-114099

Dok.nr.: 330-2017-529049

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Orientering fra centerchef for Teknik og Miljø samt Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren.

- Særlige sager/mails sendt til udvalget
- Årshjul for den kommende tids aktiviteter
- Status lokalplaner (følger med den endelige dagsorden)
- Afgørelser fra andre instanser

Baggrund

Centerchef for Teknik og Miljø giver orientering om:

- Grøn vækst
- Pesticider

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren giver orientering om:

.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Bilag

330-2017-529093 EPM Mødeplan - sep 2017

330-2017-542228 Mails til udvalget sep

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Centerchef for Teknik og Miljø orienterede om:

Projekt Grøn Vækst

Lodsejermøde i Eggeslevmagle ifm indsatsområde for grundvand. Der planlægges møde med lodsejere og EPM-udvalget.

Orientering om pesticider og miljøstyrelsens krav om måling af desphenyl-chloridazon.

Kystbeskyttelsesmøde Kobæk Strand. Udvalget ønsker at administrationen følger op på processen i Skælskør.

Planchefen orienterede om kommuneplan i forhold til udpegning af Slagelse Megacentrum som aflastningsområde.

Kommunaldirektøren orienterede om budget 2018.

Udvalget ønsker, at der snarest afholdes møde om Kystsikring Korsør jf. udvalgsbeslutning d. 7. august 2017.

Udvalget ønsker en evaluering af kommuneplanmøder.

Udvalget fandt ikke den tilsendte redegørelse om sikkerhed for Halsskov Færgehavn fyldestgørende. Sagen tages op i udvalget "Byen møder vandet". Flemming Erichsen (A) ønsker et møde med administrationen bl.a. i forhold til byggetilladelse.

Genoptaget - Opstilling af digitale skilte (pyloner) med op-startsfinansiering over 3 år i Slagelse, Korsør og Skælskør (B)

Sagsfremstilling

4. Genoptaget - Opstilling af digitale skilte (pyloner) med op-startsfinansiering over 3 år i Slagelse, Korsør og Skælskør (B)

Sagsnr.: 330-2016-42370

Dok.nr.: 330-2017-528479

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om nedenstående finansieringsmodel for opsætning af pyloner i Slagelse, Korsør og Skælskør skal iværksættes, hvilket forudsætter beslutning om støtte fra Slagelse Kommune. Finansieringsmodellen skal sikre, at det økonomiske bidrag til driften af pylonerne kan foregå uden Slagelse Kommunes involvering efter 3 år.

Baggrund

Business Slagelse har, med interessesammenfald fra Korsør Erhvervsforening og Skælskør Erhvervsforening, gennem de seneste år ønsket at få etableret pyloner ved indfaldsvejene til kommunens 3 købstæder. 4 stk. i Slagelse, og 2 stk. i hhv. Korsør og Skælskør.

Der har været overvejet forskellige løsninger over tid, som nu udmønter sig i, at de tre erhvervsforeninger har henvendt sig til Slagelse Kommune med et forslag til kommunalt støtte over 3 år på 450.000 kr. eksklusiv moms pr. år, i alt 1.350.000 kr. Dette med henblik på en selvkørende drift af pylonerne, uden kommunens involvering, efter 3 år. Det er aftalt mellem de 3 erhvervsforeninger, at Business Slagelse er ansvarlig for udvikling og drift af hele projektet.

I bilag er gengivet den økonomiske kalkulation.

Erfaringer med opstilling og drift af pyloner

I flere kommuner landet over er der positive erfaringer med digital skiltning. Eksempelvis har både Holstebro Kommune og Horsens Kommune rigtig gode erfaringer med pyloner. Sidstnævnte kommune har særdeles gode erfaringer med markedsføring af events og borgerrettet information. Derudover har pylonerne profileret detailhandel og erhvervsvirksomheder i kommunen. Den økonomiske erfaring fra Horsens Kommune er, at pylonerne har aktiveret nye sponsorer og dermed løftet indtægtsgrundlaget.

-

Placering af digitale infostandere

Da Slagelse Kommune tidligere har overvejet mulighederne for opstilling af pyloner, er der allerede foretaget vurderinger af den praktiske del af opsætningen af pylonerne, jævnfør følgende:

Alle digitale infostandere placeres udenfor registreret vejareal, det vil sige, at der ikke kan opsættes digitale infostandere på arealer, som er registreret som offentlig vej eller privat fællesvej.

Alle digitale infostandere skal placeres indenfor den færdselsmæssige byzoneafgrænsning, og placeringen skal ske på en sådan måde, at infostanderen ikke dækker for udsyn og oversigter på færdselsarealet.

I forlængelse af de krav, som er præciseret til placeringen af pylonerne, er følgende overvejet som placeringer i samarbejde med Business Slagelse for Slagelse by.

Pyloner – 4 stk. ønskes ved følgende indfaldsveje:

Indfaldsvej fra Næstved. Her placeres pylon tæt på rundkørslen imellem Sdr. Ringgade og Transportcenteret (Stop 39). Gældende bestemmelse for området:

Område privat ejet. Omfattet af lokalplan 197, Trafik og Transportcenter

§ 7.5 – Fritstående skilte og lign. må ikke være højere end 6 m.

§ 7.6 – Markeringsskilt, vartegn – maks. 14 m højt.

Kommuneplantillæg: Der skal tages særlige hensyn til udformning af facader og for arealer mod Sdr. Ringgade.

Indfaldsvej fra Korsør. Her ønskes pylon placeret ud til Korsørvej mellem omfartsvejen og Asienvej. Gældende bestemmelse for området:

Område privat ejet. Er ikke lokalplanlagt.

Kommuneplanrammeområde 1.4R8: Rekreativt grønt område (ingen specifikke skiltebestemmelser).

Indfaldsvej fra Sorø. Her ønskes pylon placeret mellem Ndr. Ringgade og Sorøvej ved rundkørslen. Gældende bestemmelse for området:

Område privat ejet. Omfattet af lokalplan 192, Erhvervsområde ved Pilegårdsvej.

§ 7.4 – Fritstående skiltning må ikke være højere end 5 m og må ikke placeres over færdselsarealer, i oversigtsarealer eller beplantningsbælter. Reklameflagning og reklameskiltning ikke tilladt.

Indfaldsvej fra Kalundborg. Her ønskes pylon placeret på den østlige side af Kalundborgvej. Gældende bestemmelse for området:

Privat ejet. Omfattet af lokalplan 97, Erhvervsområde ved Odensevej

§ 7.2 – Skiltning og reklamering må kun finde sted i et efter Byrådets skøn sædvanligt omfang for virksomheder af den pågældende art.

§ 8.4 – Arealet mellem Kalundborgvej og beplantningsbæltet (5-7m fra vejskel) må ikke bruges til udstilling.

Hertil placeringer af pyloner ved 2 indfaldsveje til Korsør og 2 placeringer af pyloner ved indfaldsveje til Skælskør, der endnu ikke er fastlagt.

Center for Teknik og Miljø har efterfølgende foretaget en besigtigelse af de pågældende placeringer ved de ovennævnte 4 indfaldsveje og konkluderet følgende.

Den endelige og nøjagtige placering af pylonerne vil herefter foregå i et tæt samarbejde mellem Business Slagelse og projektleder fra Center for Teknik og Miljø. Projektleder vil også være behjælpelig med udformning af ansøgning om gravetilladelse og byggetilladelse.

For Korsør og Skælskør er der som nævnt endnu ikke præciseret konkrete placeringer af Pylonerne. Krav til placering vil være den samme for Korsør by og Skælskør by som for Slagelse by.

Retligt grundlag

Erhvervsfremmeloven.

Handlemuligheder

- Udvalget kan vælge at beslutte, at den fremlagte model godkendes med henblik på igangsætning straks.
- Udvalget kan vælge at beslutte, at den fremlagte model ikke godkendes.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at etableringen af pylonerne vil styrke Slagelse Kommunes image som en førende kommune på Sjælland, når det gælder detailhandel, kultur og events samt kyst- og naturturisme. Samtidig får Slagelse Kommune mulighed for at synliggøre egne aktiviteter overfor borgerne og dermed styrke kommunens borgerrelationer og kommunikation.

Hertil kan forventes en aktivering af nye indtægtskilder, der kan styrke detailhandling og byudvikling

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Den økonomiske model er beskrevet i bilag. Her er præciseret den økonomiske investering for Slagelse Kommune. Investeringen udgøres af støtte på 450.000 kr. eksklusiv moms i 3 år, i alt 1.350.000 kr. Se bilag med den økonomiske kalkulation udarbejdet af Business Slagelse.

Finansieringen af driftstilskuddet foreslås gennemført ved at indgå i de kommende budgetforhandlinger.

Konsekvenser for andre udvalg

Erhvervsforeningerne er forankret i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. **at** den fremlagte model for opstilling af pyloner godkendes med henblik på, at finansieringen indgår i de kommende budgetforhandlinger.

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 7. august 2017:

Fraværende:

Udvalget finder projektideen interessant.

Udvalget ønsker at administrationen tager dialog med Skælskør og Korsør Erhvervsforening.

Udvalget ønsker en nærmere redegørelse for budgetforudsætningerne.

GENOPTAGET

A. Udvalget ønsker at administrationen tager dialog med Skælskør og Korsør Erhvervsforening.

Der har været dialog med formand for hhv. Skælskør og Korsør Erhvervsforening, der begge fortæller, at foreningerne har en positiv interesse i opstilling af pyloner – 2 i Skælskør og 2 i Korsør - og forudsætter mulighed for indflydelse i den videre proces. Også overfor formanden for Business Slagelse har de to formænd bekræftet, at der ønskes pyloner i de to byer.

B. Udvalget ønsker en nærmere redegørelse for budgetforudsætningerne.

Som uddybning af den allerede fremsendte budgetforudsætning kan tilføjes at:

Business Slagelse har i budgetforudsætningerne indlagt et forsigtighedsprincip. Dette princip bygger på erfaringer fra andre byer, der har arbejdet med pylonprojekter. Her peges på, at der i de første år er områder, der kræver særlig opmærksomhed og har udfordret indtjeningspotentialet. Der peges på følgende:

- Uddannelse og kurser af brugere (kunder) og administrativ support
- Opbygning af "kundeportefølje"
- Markedsføring
- Hotline og support
- Prissætning

Ud over forsigtighedsprincippet i budgetforudsætningerne er følgende indbygget i det vedlagte budgetschema/bilag.

- Den leasingmodel der er valgt er gennemtestet af leverandøren og bygger på en række lignende pylonprojekter over hele landet.
- Valg af leverandør er foretaget ud fra kriterier der bygger på faglig erfaring, økonomisk soliditet, teknologisk kompetence.
- Der er foretaget en analyse af markedet for pylonannoncer. Her dokumenteres det at annoncører i dag betaler en markedspris for dagbladsannoncering på 7000 kr. til 16.000 kr. pr. oplag.
- Den angivne investering for Slagelse Kommune i budgetschemat/bilaget på 450.000 kr. årligt i 3 år, vil i et vist omfang kunne finansieres af de eksisterende midler til kommunikation/markedsføring i de relevante centre, hvor det skønnes at digital formidling er faglig relevant.

Samtidig pointeres det, at det at tænke nyt og adoptere de nye muligheder er, jævnfør andres erfaringer, ikke en

selvfølgelighed. Derfor forudsætter det en målrettet markedsføringsindsats af de digitale løsninger overfor Slagelse Kommune, detailhandel, erhverv, foreninger og kulturarrangementer.

Det skal bemærkes, at der er foretaget et par sproglige præciseringer i budgetschemat/bilag.

C. Udvalget ønsker uddybet retningslinjerne for anvendelsen af pylonerne.

Formål

Pyloner bruges til at markedsføre større events i Slagelse Kommune, og de skal være med til at styrke sammenhængskraften i hele kommunen.

Der vises større arrangementer som for eksempel Slagelse Festuge, Maritime dag i Korsør, Drengerøvsaften i Skælskør, Sct. Mikæls nat, koncerter, store sportsbegivenheder og kulturelle arrangementer, der enten har stor volumen eller som en unik karakter.

Skærmene kan også bruges til nødvendige serviceoplysninger.

Hvordan vises annoncerne?

Hvis informationerne på infostanderne følger de retningslinjer som er anført i nedenstående er det Center for Teknik og Miljø vurdering, at annonceringen på infostanderne ikke vil være til gene for trafikken og trafiksikkerheden.

Annoncerne vises enkeltvis i minimum 10 sek. ad gangen. Skift mellem annoncerne sker ved langsom op- og nedblænding. Dette sker af hensyn til trafiksikkerheden.

Annonceringen på infostanderne skal være uden bevægelser.

Infostanderne slukkes i perioden mellem kl. 1.00 og 5.00.

Der tages forbehold for tekniske nedbrud, som kan medføre, at skiltene er ude af drift i kortere perioder. Dette betragtes som force majeure.

Hvad kan der annonceres for?

Der lægges vægt på, at arrangementer og begivenheder skal være af væsentlig karakter med en bred almen interesse og med offentlig adgang.

Det er kun muligt at booke annoncer på de digitale infostandere, som omhandler:

- Kultur- og sportsarrangementer, udstillinger, konferencer og lignende
- Turistarrangementer
- Store handelsarrangementer
- Generel borgerinformation
- Trafikinformation.

Der må ikke annonceres for kommercielle virksomheders produkter i salgsøjemed. Men kommercielle virksomheder må gerne brande deres logo uden tilhørende salgstilbud. Sponsorer der støtter events og arrangementer må gerne få præsenteret deres logo i forbindelse med markedsføringen af disse events/arrangementer.

D. Udvalget ønsker præciseret mulighederne for anvendelse af intelligent parkeringsskiltning via pylonerne.

På baggrund af henvendelse fra Business Slagelses formand har leverandøren af pylonerne bekræftet, at det er muligt at vise intelligent trafikinformation via pyloner. Samtidig skal det understreges, at dette forudsætter, at der etableres et parkeringssystem til indsamling af trafikdata, hvilket forudsætter en investering fra Slagelse Kommunes side.

Bilag

330-2017-537089 Pylon A Budget for Pylonopstilling i Slagelse Kommune - version 2.

330-2017-537093 Pylon B Indtægtskalkulation - version 2.

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Der ønskes en nærmere redegørelse samt flere scenarier for indtægtsfinansiering og forankring af projektet.

Der ønskes en nærmere redegørelse for udgift til etablering af parkeringssystem og udgifterne for intern ressource til salg mv (30.000 kr.).

Forslag til lokalplan 1178, Landsgrav Friskole, Slagelse, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 50 til Kommuneplan 2013 (B)

Sagsfremstilling

5. Forslag til lokalplan 1178, Landsgrav Friskole, Slagelse, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 50 til Kommuneplan 2013 (B)

Sagsnr.: 330-2016-82200

Dok.nr.: 330-2017-533139

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til om Forslag til lokalplan 1178, Landsgrav Friskole, Slagelse samt Kommuneplantillæg nr. 50 samt tilhørende miljøvurderingsscreening, skal vedtages og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

Baggrund

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget godkendte på mødet 9. januar 2017 anmodning om opstart af lokalplan for Landsgrav Friskole, som giver mulighed for at udvide det areal, der i dag kan anvendes til skoleformål/offentligt formål. Udvalget ønskede, at lokalplanlægningen skulle tage hensyn til naboer ved at begrænse bebyggelseshøjde og bebyggelsesprocent og sikre gode trafikale forhold.

Konkret er Landsgrav Friskole ejere af den ubebyggede parcelhusgrund Toftevej 21 (matr. nr. 8 fa) og parcelhuset Toftevej 19 (matr. nr. 8 gr), som grænser direkte op til skolens areal. Det er disse 2 grunde, der ønskes inddraget til skoleformål.

Formålet med Lokalplan 1178 er at give mulighed for, på de 2 tidligere parcelhusgrunde Toftevej 19 og 21, at opføre en tilbygning til Landsgrav Friskole og etablere maks. 10 parkeringspladser, som kun må anvendes til personaleparkering. De 2 grunde udgør tilsammen 1689 m², som med en maks. bebyggelsesprocent på 30 (i lighed med den, der i dag er gældende for parcelhusområder) kan bebygges med en bygning på maks. 500 m². Bygningen skal, af hensyn til den omgivende parcelhusbebyggelse, respektere en maks. bygningshøjde på 6 m til tagryg i 1 etage, så den ikke overstiger højden på den omkringliggende bebyggelse.

Der er foretaget en vurdering af, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget. Samlet set vurderes der ikke at være en væsentlig påvirkning af miljøet ved en realisering af lokalplanen. Administrationen har derfor afgjort, at planforslaget ikke skal miljøvurderes. Miljøvurderingsscreeningen fremgår som bilag sidst i lokalplanforslaget.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til Lokalplan 1178 og tilhørende kommuneplantillæg nr. 50 og dermed sende det i 8 ugers offentlig høring. Derved opfyldes Planlovens formål om at skabe debat omkring plangrundlaget, hvilket er en forudsætning for at kunne vedtage planen endeligt.

Byrådet kan vælge at forkaste planforslaget. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag, som giver mulighed for, at Landsgrav Friskole kan anvende de 2 grunde, Toftevej 19 og 21, til en udvidelse af skolen. Dette vil betyde, at Lokalplan 42 fortsat vil være gældende for området.

Byrådet har også mulighed for at vedtage justeringer af planforslaget inden vedtagelsen om at fremlægge planforslaget i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at Forslag til Lokalplan 1178 og tilhørende kommuneplantillæg samt

Miljøvurderingsscreening vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.

Det vurderes, at de i lokalplanen stillede krav til udvidelse af skolen, nemlig bebyggelsesprocent på 30 (i stedet for 60), bygningshøjde maks. 6 m (i stedet for 8,5 m) i 1 etage (i stedet for 1½ etage) med en byggezone trukket min. 5 meter tilbage fra skel bag en afskærmende hækbeplantning i 3 meters bredde, med rimelighed tilgodeser nabointeresser, som tidligere er blevet fremført gennem underskriftsindsamling i området.

Landsgrav Friskole har gennem forløbet oplyst, at der ikke er tale om en egentlig skoleudvidelse målt i elevtal, men at der primært er behov for at etablere en fornyelse af faglokaler/undervisningslokaler.

Hvad angår trafikale forhold:

Hertil skal lægges, at det oprindelige ønske om etablering af 7 parkeringspladser langs Toftevej, er ændret til maks. 10 parkeringspladser, etableret inde på egen grund via 1 overkørsel, alene som personaleparkering. Det er administrationens vurdering, at trafikbelastningen ved at etablere de 10 parkeringspladser, forbeholdt til personalet på Toftevej 19, ikke belaster området mere end Toftevej kan bære.

Planen har således taget højde for parkering i forhold til skoleudvidelsen mod Toftevej.

En optimal trafikal løsning fremadrettet i forbindelse med skolens parkering/afsætning ved hovedindgangen mod Bagervej vil være at udforme en regulær "kys og kø" plads, som samtidig ville kunne fungere som vendeplads. En sådan løsning vil dog kræve noget mere plads, som ville kunne sikres ved et evt. opkøb.

Trafik- og parkeringssituationen vurderes løbende, og der er senest med skiltning etableret standsningsforbud i den østlige side af Bagervej over for skolens indgang.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Erhvervs-, og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. **at** Forslag til Lokalplan 1178, Landsgrav Friskole, Slagelse samt forslag til Kommuneplantillæg nr. 50 vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring,
2. **at** afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages,
3. **at** borgermøde afholdes på Slagelse Bibliotek den 9. oktober eller den 11. oktober i tidsrummet mellem 18.30 og 20.00,
4. **at** sagen sendes videre til behandling i Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

330-2017-539418

Forslag til Lokalplan 1178 Landsgrav Friskole, Slagelse med Kommuneplantillæg nr. 50 og Miljøscreening.

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Anbefales.

Der afholdes møde 11. oktober 2017 kl. 18.30.

Endelig vedtagelse af lokalplan 1185, Område ved Slagelse Megacenter samt Kommuneplantillæg nr. 52 til Kommuneplan 2013 (B)

Sagsfremstilling

6. Endelig vedtagelse af lokalplan 1185, Område ved Slagelse Megacenter samt Kommuneplantillæg nr. 52 til Kommuneplan 2013 (B)

Sagsnr.: 330-2017-28487

Dok.nr.: 330-2017-475232

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om Lokalplan 1185 og Kommuneplantillæg nr. 52 skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

Baggrund

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget godkendte på mødet den 8. maj 2017 anmodning om opstart af lokalplan for butik til særlig pladskrævende varegrupper ved Slagelse Megacenter i Slagelse.

Lokalplanforslaget fastlægger rammer for byggefelter, parkering, vejadgang, højder og facadeløsninger ud mod særligt omfartsvejen. Vejadgangen til området sker fra Asienvej.

Lokalplanen blev vedtaget som forslag af byrådet den 26. juni 2017 og sendt i offentlig høring fra den 30. juni 2017 til den 28. juli 2017. I forbindelse med offentlighedsfasen har Slagelse Kommune modtaget 2 høringssvar. De indkomne høringssvar omhandler forhold omkring skiltning, parkering og forsyning.

Høringssvarene fra den offentlige høring er vedlagt i vedhæftede hvidbog og giver anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- I redegørelsen er tilføjet, at der ikke må bygges henover en gasledning i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet.
- I redegørelsen og i lokalplanens bestemmelser § 5.7 og § 7.2 tilføjes, at det kræver Vejdirektoratets tilladelse at anlægge parkeringspladser inden for vejbyggelinjen.
- I redegørelsen og i lokalplanens bestemmelser § 8.12 og § 8.14 tilføjes, at skiltning ud mod omfartsvejen kræver tilladelse af Vejdirektoratet.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes i henhold til planlovens kap. 5. Kommuneplantillæg tilvejebringes i henhold til planlovens § 23 c.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har generelt mulighed for at foretage mindre justeringer af lokalplanen som en del af den endelige vedtagelse.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at vedtage Lokalplan 1185 med de foreslåede ændringer. Derved vil det blive muligt at give tilladelse til at opføre en eller flere butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1185. Derved vil det ikke være muligt at give tilladelse til at opføre en eller flere butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Lokalplan 1114, der udlægger området til kontor og serviceerhverv, vil fortsat være gældende.

Vurdering

Plan anbefaler, at byrådet godkender hvidbogen med de foreslåede rettelser og vedtager Lokalplan 1185 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 52 endeligt. Herved skabes plangrundlaget for, at der kan etableres butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Planlægning for en butik, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper stemmer overens med ønsket om at videreudvikle butiksområdet omkring Slagelse Megacentrum. En ny bilforretning, der i planlovens forstand er en butik til særlig pladskrævende varegrupper, vil kunne ses i synergi med de to eksisterende udvalgswarebutikker i området med et bilrelateret tema.

Det er i lokalplanen præciseret, at der lægges særlig vægt på, at ny bebyggelse fremtræder med attraktive facadeløsninger ud mod omfartsvejen, Korsørvej og Asienvej.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. **at** Lokalplan 1185 – Område ved Slagelse Megacentrum – med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 52 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen,
2. **at** sagen sendes videre til behandling i Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

330-2017-537192	Lokalplan 1185 - Område ved Slagelse Megacentrum og Kommuneplantillæg 52
330-2017-537194	Hvidbog - Lokalplan 1185 og Kommuneplantillæg 52

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Anbefales.

Endelig vedtagelse af Lokalplan 1182, Boliger mellem Sorøvej og Nørreås, Slagelse, samt Kommuneplantillæg nr. 51 (B)

Sagsfremstilling

7. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1182, Boliger mellem Sorøvej og Nørreås, Slagelse, samt Kommuneplantillæg nr. 51 (B)

Sagsnr.: 330-2017-19559

Dok.nr.: 330-2017-532134

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om Lokalplan 1182, Boliger mellem Sorøvej og Nørreås, Slagelse, samt Kommuneplantillæg nr. 51 skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

Baggrund

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 135, der giver mulighed for 12 tæt-lav boliger i form af 4 længer på grunden. Efter anmodning fra bygherre, der ønsker en mere fleksibel bebyggelsesplan, blev Lokalplan 1182 igangsat af Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget på mødet den 3. april 2017. Lokalplanprocessen er herefter kørt administrativt.

Lokalplan 1182 giver mulighed for at opføre 6 dobbelthuse med i alt 12 boliger på 2 etager. Der etableres overkørsel fra Nørreås samt minimum 1,5 parkeringspladser pr. bolig. Vejen kommer til at fungere som et lege- og opholdsareal for områdets børn. Alle boligerne får egen have, og der etableres en stiforbindelse fra boligområdet til Sorøvej.

Lokalplanforslaget blev vedtaget administrativt den 2. juni 2017 og sendt i offentlig høring i perioden 9. juni 2017 til den 4. august 2017.

I forbindelse med offentlighedsfasen har Slagelse Kommune modtaget 4 høringssvar, hvoraf det ene indeholder 6 underskrifter fra naboer. De indkomne høringssvar omhandler forsyningsforhold, parkeringsforhold, bebyggelsesprocent og -højde, antenner og paraboler samt hegn.

Høringssvarene fra den offentlige høring er vedlagt i vedhæftede hvidbog og giver anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Lokalplanområdet forsynes med naturgas
- Der etableres et træhegn i en højde af 1,8 m i naboskel mod øst og vest
- Det er ikke tilladt at opstille antenner og paraboler i området
- Der må ikke opføres altaner, udvendige trapper eller svalegange i området

Herudover er der foretaget mindre tekniske og sproglige rettelser.

Beslutningskompetencen til den endelige vedtagelse af planen ligger hos Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes i henhold til planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har generelt mulighed for at foretage mindre justeringer af planen som en del af den endelige vedtagelse.

Udvalget kan vælge at vedtage Lokalplan 1182 med de foreslåede ændringer. Dermed vil det blive muligt at give

tilladelse til opførelse af en tæt-lav bebyggelse med 12 boliger.

Udvalget kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1182. Derved vil Lokalplan 135 for 4 længhuse stadig være gældende.

Vurdering

Lokalplan 1182 er i tråd med Slagelse Kommuneplan 2013, hvori området i forvejen er udlagt til boliger. Det nye boligområde omfatter stadig 12 boliger på grunden udformet som 6 dobbelthuse. Det vurderes, at den nye lokalplan giver en større fleksibilitet i plangrundlaget, som ønsket af bygherren.

Samtidig er der i planlægningen taget hensyn til naboerne, herunder potentielle gener på grund af bygningshøjde og de i lokalplan tilladte 2 etager, forhøjet bebyggelsesprocent, og antal parkeringspladser.

Den eksisterende kommuneplanramme for lokalplanområdet og de omkringliggende boliger giver mulighed for 1½ etage og dermed en bygningshøjde på 8,5 m, jævnfør reglerne i bygningsreglementet. Lokalplan fastsætter, at bygningshøjden skal holdes inden for denne grænse. Bygherre oplyser, at husene forventes at have en højde på ca. 8 m til tagkippen. Bebyggelse i 2 fulde etager vurderes ikke at give flere indbliksgener end en bygning i 1½ etage, idet en bygning på 1½ etage giver mulighed for kviste i tagetagen og vinduer i gavlene.

En forhøjet bebyggelsesprocent ses at være nødvendig, når bebyggelsen opføres i 2 etager uden skråvæg.

I henhold til kommunens parkeringsnormer, som er beskrevet i Slagelse Kommuneplan 2013, overholdes mindstekravet med 1½ parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse.

På baggrund heraf anbefaler administrationen, at udvalget godkender hvidbogen med de foreslåede rettelser og vedtager Lokalplan 1182 endeligt. Herved skabes plangrundlaget for, at det nye boligområde kan etableres.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektør indstiller på forvaltningens vegne,

1. at Lokalplan 1182, Boliger mellem Sorøvej og Nørreås, Slagelse, samt tilhørende Kommuneplantillæg nr. 51 vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af hvidbogen.

Bilag

330-2017-552612	Lokalplan 1182 - Boliger mellem Sorøvej og Nørreås, Slagelse - samt Kommuneplantillæg nr. 51
330-2017-552615	Hvidbog - Lokalplan 1182

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)
Godkendt.

Behandling af dispensationssag på Løvegade 67, Slagelse (B)

Sagsfremstilling

8. Behandling af dispensationssag på Løvegade 67, Slagelse (B)

Sagsnr.: 330-2017-32116

Dok.nr.: 330-2017-536817

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, hvorvidt der skal gives en dispensation fra lokalplanens bestemmelser på adressen Løvegade 67 i Slagelse.

Baggrund

Ejendommen beliggende på Løvegade 67, den gamle Sericol-grund, er omfattet af Lokalplan nr. 1008, som udlægger arealet til boligbebyggelse.

Slagelse Kommune har modtaget et projektforslag til opførelse af en boligbebyggelse bestående af 15 lejligheder i forhuset á 70 m², 26 rækkehuse i 2 etager á 95 m² og 20 studieboliger á 47 m². Projektforslaget er vedhæftet som bilag. Det ønskede byggeprojekt medfører følgende dispensationer fra bestemmelserne i lokalplanen:

- En bebyggelsesprocent på 48 i stedet for lokalplanens 40
- Opførelse af bebyggelse i 8 byggefeltet i stedet for lokalplanens 7 byggefeltet
- Ensidig taghældning i stedet for lokalplanens saddeltag
- Tagpap i stedet for lokalplanens vingetegl
- Gavle vil ikke blive afvalmet

Dispensationsansøgningen har været i nabohearing i perioden fra den 18. maj til den 1. juni 2017. I denne periode har Slagelse Kommune modtaget 5 høringssvar, hvoraf det ene indeholder 11 underskrifter fra naboer. Høringssvarene blev sendt til ejer, som på dette grundlag har lavet nogle justeringer af projektet, som igen blev sendt i naboorientering.

Herefter blev der afholdt et naboorienteringsmøde den 17. august, hvor der deltog 18 naboer. Naboerne blev orienteret om ændringerne i projektet og fik en ny frist for indsigelser fastsat til den 24. august 2017. I denne periode har Slagelse Kommune modtaget et høringssvar, der indeholder 27 underskrifter fra naboer. De indkomne høringssvar omhandler bebyggelsesprocent, bevarelse af træer på den sydlige del af grunden, det grønne areal ved Vestre Skole, tagudformning, afstand til skel, trafikforhold, mur ud til nabogrunde, byggefeltet samt parkeringsforhold.

Alle høringssvarene er vedlagt i vedhæftede hvidbog.

Retligt grundlag

Dispensationer fra lokalplan gives i henhold til Planlovens § 19.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at godkende dispensationsansøgningen. Dette vil betyde, at ejer kan udføre sit projekt som ønsket. Se vedhæftede bilag.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at godkende dispensationsansøgningen med nogle krav til projektet som følge af høringssvarene.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge ikke at godkende dispensationsansøgningen. Dette vil betyde, at ejer formentlig ikke vil opføre noget på grunden, da projektet i lokalplanen ikke lever op til hans ønsker.

Vurdering

Administrationen vurderer, at dispensationsansøgningen ikke strider imod lokalplanens formål. Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet, men en klage har ikke opsættende virkning, med mindre klagenævnet bestemmer andet.

Tilføjelsen af et nyt byggefelt er en væsentlig ændring i forhold til den politisk vedtagne lokalplan. Den yderligere bebyggelse vurderes dog ikke at medføre gener for de omkringliggende boliger, men det er vigtigt, at lokalplanens bestemmelse om en maks. bebyggelsesprocent på 40 overholdes, så kravet til opholdsareal ved bebyggelsen bliver tilgodeset.

Det vurderes, at trafikafvikling fra/til ejendommen kan ske som beskrevet i Lokalplan 1008.

Der skal i henhold til lokalplanen etableres én parkeringsplads pr. almindelig bolig. Herudover vil studieboligerne udløse krav om 0,65 parkeringsplads pr. bolig – i alt 54 parkeringspladser. Pladserne vurderes at kunne etableres på ejendommen.

Ejeren har oplyst at studieboligerne ønskes opført i byggefeltene 2 og 3 mod Løvegade.

Samtlige bygninger på ejendommen opføres så de overholder lokalplanens krav til skelafstande.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. **at** der meddeles dispensation fra Lokalplan 1008 til det ansøgte byggeprojekt, herunder at byggeriet godkendes opført i 8 byggefeltet med ensidig taghældning med tagdækning af tagpap uden afvalmede gavle på vilkår:
2. **at** bebyggelsesprocenten på maks. 40 i henhold til Lokalplan 1008 fastholdes, enten ved at bebyggelsen på ejendommen reduceres, eller at der tilkøbes et nødvendigt areal umiddelbart tæt ved ejendommen.

Bilag

330-2017-548004	Projektplan
330-2017-548005	Visualisering 1
330-2017-548006	Visualisering 2
330-2017-548073	Hvidbog - Løvegade 67 - Sericolgrunden

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Godkendt.

Initiativretssag - Behandling af værdistigning som følge af støttede nedrivninger (B)

Sagsfremstilling

9. Initiativretssag - Behandling af værdistigning som følge af støttede nedrivninger (B)

Sagsnr.: 330-2016-90694

Dok.nr.: 330-2017-532404

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om værdistigningen af en ejendom som følge af nedrivning med offentlige støtte skal søges inddrevet.

Baggrund

Byrådsmedlemmerne Jørn Melchior Nielsen og Thomas Clausen, Enhedslisten, har via deres initiativret ønsket, at byrådet behandler sagen om tinglysning af nedrivningsstøtte til husejere/ejendomsbesiddere. Enhedslisten mener, at støtte til husejere i forbindelse med kommunal nedrivningsstøtte ikke skal kunne kapitaliseres. Byrådet besluttede den 26. juni 2017, at sagen oversendes til Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget til nærmere belysning og efterfølgende behandling i Byrådet.

Retligt grundlag

§ 2b i Bekendtgørelse om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder efter Lov om byfornyelse og udvikling af byer omhandler nedrivning når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand.

§ 29 i byfornyelsesloven omhandler tinglysning af deklaration om vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af kontante tilskud til for eksempel nedrivning, såfremt ejendommen skifter status eller ejer inden for højst 20 år.

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at holde fast i den praksis, som hidtil er brugt i kommunen. Herved vurderes det, at der ingen værdistigning er, og derfor gives der 100 % støtte til nedrivning.

Byrådet kan vælge at tinglyse deklarationer på alle nedrivningsejendomme, så nedrivningsstøtten skal tilbagebetales, hvis ejendommen afhændes eller ændrer status inden for et nærmere bestemt antal år.

Byrådet kan vælge, at alle ejendomme skal værdifastsættes inden nedrivning. Den forventede værdistigning som følge af nedrivning kan fratrækkes nedrivningsstøtten, så ejeren får en egenbetaling.

Vurdering

Nedrivninger er i henhold til byfornyelseslovgivningen en del af statens social- og boligpolitiske indsats og er som regel rettet mod boliger, der ikke lever op til krav om sundheds- og sikkerhedsforhold. De ejendomme, som kommunen nedriver for byfornyelsesmidler, er ofte forladte ejendomme, som har stået tomme i en række år og efterhånden er blevet så slidte og sundhedsfarlige, at de er til fare for deres omgivelser. Desuden ligger ejendommene ofte synligt og skæmmende for omgivelserne.

Byfornyelse fungerer på den måde, at staten i begyndelsen af hvert år tildeler alle kommuner nogle puljer til byfornyelse. Puljerne udgør den statslige refusion, som kommunen maksimalt kan forvente at hente hjem i løbet af året. Kommunal medfinansiering i byfornyelsessager skal ligge på 30-50%.

En nedrivningsstøtte er en frivillig aftale mellem ejeren af en faldefærdig ejendom og kommunen. Oftest er det kommunen, der kontakter ejerne af disse ejendomme og spørger, hvorvidt de kunne være interesserede i nedrivningsstøtte. Hvis ikke kommunen kan få en frivillig nedrivningsaftale på plads med ejer, er den eneste måde at

nedrive ejendommen på ved at kondemnere og dernæst tvangsnedrive den. En kondemnering skal tinglyses på ejendommen, og tvangsnedrivninger er administrativt tunge og langsommelige.

Både nedrivningsstøtte og tvangsnedrivninger udløser en statslig refusion på 50-70 %.

Slagelse Kommune har indtil videre nedrevet 18 ejendomme for byfornyelsesmidler. En nedrivning koster kommunen ca. 150.000-200.000 kr. efter statslig refusion.

- Model 1 – Hittidig praksis

På baggrund af erfaringer fra andre kommuner og anbefaling fra kommunens byfornyelseskonsulenter har kommunen hidtil i hver nedrivningssag vurderet, at værdistigningen er lig 0 kr. og derfor støttet med 100 % af nedrivningsudgiften. Kommunen har metodefrihed til vurdering af værdistigningen.

På denne måde sikrer kommunen sig, at de fleste ejere indgår i en frivillig aftale om nedrivning, og at nedrivningen kan gennemføres uden ekstraomkostninger til prisfastsættelse eller tinglysning af kondemneringsservitutter eller tilbagebetalingsdeklarationer. Det betyder også, at kommunen undgår kondemneringer og tvangsnedrivninger. Ulempen ved denne praksis er, at der i enkelte tilfælde vil være ejere, der får en fortjeneste ved nedrivningsstøtten, da de efterfølgende kan sælge ejendommen med en værdiforøgelse.

Der findes to muligheder, hvis kommunen vil prøve at indhente fortjenesten

Model 2 – Tinglysning af deklaration om tilbagebetaling

Kommunen kan vælge at tinglyse en deklaration på matriklen, der foreskriver, at nedrivningsstøtten skal tilbagebetales ved salg af ejendom inden for et nærmere bestemt antal år, dog maks. 20 år. Kommunen skal afholde de udgifter, der er forbundet med tinglysningen af deklarationen.

Erfaringerne fra andre kommuner, der udarbejder med tilbagebetalingsdeklarationer viser, at ejerne enten venter med at sælge ejendommen, indtil den fastsatte periode er udløbet, eller at de alligevel ikke ønsker en frivillig aftale om nedrivningsstøtte, når de finder ud af, at ejendommen skal hæfte for støtten.

Det betyder, at den eneste måde at gennemføre nedrivningen på er ved at kondemnere ejendommen og efterfølgende tvangsnedrive den. Ved tvangsnedrivninger kan der ikke tinglyses deklarationer på ejendomme om tilbagebetaling, og kommunen kan ikke få nedrivningsstøtten tilbage ved salg.

Model 3 – Værdistigning fratrækkes støtte

Kommunen kan vælge, at værdistigningen på ejendommen, som følge af nedrivning, skal trækkes fra den offentlige støtte til nedrivning. Dette kræver, at ejendommen bliver vurderet inden nedrivning, så det kan blive belyst, hvad ejendommen er værd med og uden en faldefærdig bygning på. Dette indebærer en udgift til en ejendomsmægler for hver ejendom, og at ejer selv skal stå for en del af nedrivningsudgiften, som svarer til værdistigningen.

Mange af de ejendomme, som Slagelse Kommune nedriver, er ejendomme, som ejere har opgivet fuldstændig og ikke har mulighed for at bruge midler på, hvilket derfor kan besværliggøre en egenbetaling. Administrationen vurderer, at de fleste ejere vil takke nej til kommunens tilbud om nedrivningsstøtte. Udgiften til ejendomsmægler kan ikke refunderes af staten, hvis ejer springer fra.

Det betyder, at tvangsnedrivning igen er den eneste måde at gennemføre nedrivningen på. Ved tvangsnedrivninger kan værdistigningen ikke fratrækkes nedrivningsudgiften.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. **at** udvalget tager stilling til, hvilken model der skal arbejdes videre med ved nedrivningsstøtte
2. **at** sagen sendes videre til behandling i Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Udvalget anbefaler, at der arbejdes videre med model 1.

Såfremt administrationen vurderer, at en konkret nedrivning kan give anledning til en ikke ubetydelig værdistigning, vil udvalget forbeholde sig mulighed for at benytte model 2 eller 3.

Rugvænget 8 4200 - tilbygning af kølerum og frostrum (B)

Sagsfremstilling

10. Rugvænget 8 4200 - tilbygning af kølerum og frostrum (B)

Sagsnr.: 330-2017-45797

Dok.nr.: 330-2017-530401

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om et ændret projektforslag til opførelse af 415 m² tilbygning med frostrum og ekspedition mod syd og 60 m² tilbygning med vaskerum mod vest skal fremmes forud for lokalplanlægningen af området.

Baggrund

I forbindelse med en tidligere ansøgning fra Virksomheden Danish Pork Meat besluttede udvalget på mødet den 6. juni 2017, at nedlægge forbud mod projektet i henhold til Planlovens § 14, med henblik på at udarbejde en ny lokalplan for området. Udvalget besluttede på et ekstra ordinært møde den 28. juni 2017 at godkende et nyt projektforslag til en mindre bygning med en max. højde på 6 m. Såfremt virksomheden ønskede en kipløsning, skulle forslaget sendes til partshøring hos naboerne og efterfølgende behandles i Udvalget.

Virksomheden har fremsendt nyt projektforslag hvor tilbygningen ønskes opført med en facadehøjde på 6 m og taghøjde på 7,4 m til kip i forhold til gulv- og terrænniveau ved eksisterende bygning. Terræn ved virksomheden ligger ca. 1,8 m lavere end terræn ved ejendommene på Havretoften, hvilket betyder, at højden til kip kun bliver ca. 5,6 m over terrænet på naboejendommene. Tilbygningen er ændret til ca. 415 m², hvilket er 40 m² større end projektforslaget til mødet den 28. juli 2017.

Tilbygningen på 60 m² med vaskerum mod vest i en lavere højde er opført, og den vil ikke højdemæssig kunne påvirke naboejendommene. Begge tilbygninger er placeret 2,5 m fra tinglyst 10 m beplantningsbælte altså en afstand på 12,5 m fra naboskel.

Kompressorer på tag flyttes til støjisoleret rum bag rampeområdet.

Tegninger er vist i bilag vedlagt sagen.

Efter afholdelse af partshøringer har naboerne fremsendt indsigelser til tilbygningen mod syd mod Havretoften. Naboerne mener tilbygningen bliver for stor og høj, og at eventuel yderligere bebyggelse på ejendommen må afvente lokalplanlægning. Der klages yderligere over støj- og lugtgener fra ejendommen, hvilket frygtes forstærket ved udvidelse af virksomheden, samt gener fra parkering og trafikale forhold på Rugvænget.

Ejendommen ligger i kommuneplanens rammeområde 1.4E1 udlagt til lettere industri, og der har lovligt været drevet en sådan form for virksomhed på ejendommen i ca. 40 år siden, og set i forhold til belastning af omkringliggende naboer er grænseværdien for støj til naboer den samme, uanset virksomhedens indplacering i miljøklasser. Det er anvendelsen af omliggende ejendomme, som bestemmer hvilke støjkrav virksomheden skal overholde.

Ligeledes overholdes efter opførelse af tilbygningerne tilladt bebyggelsesprocent både i forhold til kommuneplanen og til bygningsreglementet. Projektet er derfor ikke i strid med bestemmelser i hverken Bygge- eller Planloven.

Retligt grundlag

Planlovens kapitel 6.

Handlemuligheder

1. Godkende det nye projektforslag som bebyggelsesplan for ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for området.
2. Kommunen selv ved lokalplanlægningen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser for ejendommen.

Vurdering

Center for Teknik og Miljø har vurderet det nye projektforslag og anser, at den påtænkte udvidelse ikke vil afstedkomme yderligere gener for naboejendommene set i forhold til den nuværende virksomhed.

Det lægges til grund for denne vurdering at:

- Den projekterede tilbygning vil afskærme for transportstøj mod Havretoften.
- At den ændrede placering af køleanlægget giver anledning til mindre støj.
- At arealet hvor nye tilbygning skal ligge, ikke længere vil blive anvendt til aktiviteter, som i dag er tæt på/åben mod skel.
- At tilbygningens højde til kip på ca. 5,6 m over terrænet på naboejendommene på Havretoften ikke med en afstand på 12,5 m til skel og bag 10 m beplantningsbælte vil kunne have en uhensigtsmæssig påvirkning på disse naboejendomme.

De store sættevogne til virksomheden holder delvis på vejarealet ved af- og pålæsning. Det vurderes dog at være acceptabelt, da det er midlertidigt og de i øvrigt ikke spærrer for den øvrige trafik. Det bør dog fastholdes, at den øvrige parkering for ansatte og andre med tilknytning til virksomheden skal ske på ejendommen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. at projektforslaget til tilbygningen med en facadehøjde på 6 m og en kiphøjde på 7,4 m i forhold til terræn ved eksisterende bebyggelse mod syd godkendes.
2. at der meddeles en lovliggørende tilladelse til den opførte 60 m² tilbygning mod vest.

Bilag

330-2017-530391	Indsigelse og korrespondance med naboer på Havretoften
330-2017-530349	Korrespondance med nabo på Rugvænget 6
330-2017-530345	Korrespondance med naboer på Mandøvej 12
330-2017-530342	Beskrivelser og informationer fra ansøger
330-2017-530335	Tegninger
330-2017-535128	Yderligere bemærkninger fra nabo

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Hvad angår pkt 1:

Udvalget kunne ikke tilslutte sig indstillingen.

Udvalget fastholder beslutning fra d. 6 juni 2017 om udarbejdelse af en lokalplan for området og beslutning fra d. 28. juni 2017 om en max. bygningshøjde på 6 m inkl. kip.

Fsva pkt. 2:

Udvalget tilslutter sig en lovliggørelse under forudsætning af, at Miljøstyrelsens støjkrav overholdes. Udvalget er enig med naboernes betragtninger om, at der etableres en støjmur.

Af hensyn til det omgivende erhverv og borgerne, ønsker udvalget et oplæg til næste udvalgsmøde om krav til bygningshøjde, bebyggelsesprocent og byggefelt i relation til den kommende lokalplan for området.

Udvalget ønsker dialog med erhverv og borgerne ifm udarbejdelse af lokalplanen.

Husmandsstræde 16, 4245 Omø. Udskiftning af tag (B)

Sagsfremstilling

11. Husmandsstræde 16, 4245 Omø. Udskiftning af tag (B)

Sagsnr.: 330-2017-54244

Dok.nr.: 330-2017-511165

Åbent

Kompetence: Erhvervs- Plan og Miljøudvalget

Beslutningstema

Bestyrelsen for Omø forsamlingshus ønsker af udskifte taget på forsamlingshuset. Den bevarende lokalplan kræver, at tage skal være belagt med tegl eller strå, men forsamlingshusets bevilling rækker kun til et nyt eternittag. De søger derfor en dispensation fra lokalplanen til at lægge et nyt eternittag.

Baggrund

Taget på Omø Forsamlingshus er meget slidt og det vil være oplagt at få det udskiftet. Forsamlingshuset har derfor søgt og fået en bevilling fra Landdistriktpuljens Ø-støttemidler til at udskifte taget.

Ejendommen er omfattet af bevarende lokalplan nr. 1134 for Omø By. Det fremgår af lokalplanen, at tage skal være dækket med strå eller røde ubehandlede vingetegl. Pengene fra landdistriktpuljen rækker imidlertid kun til et nyt eternittag, og der søges derfor dispensation fra lokalplanen. Ansøgningen og billeder af taget kan ses i bilag 1.

Sagen har været i naboorientering, og der er ikke kommet indsigelser imod projektet.

Sagen er blevet fremlagt for Ø-udvalget. Ø-udvalget anbefaler, at der gives en dispensation fra lokalplanen til udskiftning af taget.

Retligt grundlag

Bevarende lokalplan 1134 for Omø By. Det fremgår af § 8.14, at tage skal dækkes med strå eller ubehandlede røde vingetegl i standardstørrelse.

Bestemmelsen er ikke direkte hæftet op på lokalplanens formål, og kommunen kan derfor vælge at dispensere fra bestemmelsen, hvis det vurderes at være hensigtsmæssigt.

Handlemuligheder

Erhvervs- Plan og Miljøudvalget har følgende handlemuligheder

1. Udvalget kan meddele dispensation fra § 8.14 i lokalplan 1134 til opsætning af et nyt eternittag.
2. Udvalget kan meddele afslag til ansøgningen om dispensation.

Vurdering

Forsamlingshuset ligger i et område med boliger, og det er ikke i størrelse og udseende meget forskelligt fra det, man finder for nogle af boligerne i området. En dispensation til forsamlingshuset vil derfor kunne give en uheldig præcedens, idet man så også for andre bygninger i området vil have en berettiget forventning om at kunne bibeholde eternittaget.

Administrationen vurderer, at flere nye eternittage vil give en forringelse af det visuelle helhedsindtryk af området og derved af det bymiljø, som lokalplanen netop prøver at vedligeholde og forbedre.

Hvis der skal lægges et tungere tegltag på bygningen, skal den nuværende tagkonstruktion sandsynligvis forstærkes, og tegl koster generelt også mere end eternit. Udgiften til et nyt tegltag vil derfor være større end ved opførelse af et nyt eternittag. Hvis der meddeles afslag til dispensationen, vil forsamlingshuset derfor ikke kunne udskiftes med de

modtagne midler.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarkedsdirektøren indstiller

1. **at** udvalget tager stilling til ansøgningen om dispensation.

Bilag

330-2017-511131

Bilag 1 - Dispensationsansøgning

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Flemming Erichsen (A), Ali Yavuz (A) og Steen Olsen (A) kunne ikke tilslutte sig en dispensation og ønsker, at ansøger søger om fristforlængelse fra Landdistriktspuljen med henblik på at finde den nødvendige finansiering.

Knud Vincents (V) og Frederik Pedersen (O) kunne tilslutte sig en dispensation.

Frederik Pedersen (O) begærede sagen i Byrådet.

Administrationsgrundlag - tilladelse til etablering af bebyggelse til religiøse aktiviteter (D)

Sagsfremstilling

12. Administrationsgrundlag - tilladelse til etablering af bebyggelse til religiøse aktiviteter (D)

Sagsnr.: 330-2017-61737

Dok.nr.: 330-2017-550193

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Frederik Pedersen (DF) har bedt om at få drøftet administrationspraksis, når der ansøges om tilladelse til at etablere møderum til religiøse aktiviteter.

Baggrund

Sagen fremlægges med udgangspunkt i bilagte henvendelse fra Frederik Pedersen (DF).

Frederik Pedersens henvendelse retter sig imod Byrådets mulighed for at blive involveret, når administrationen skal tage stilling til sager, hvor en bygherre eller en forening ønsker at etablere religiøse samlingssteder.

Retligt grundlag

Planloven, Styrelsesloven.

Handlemuligheder

Sagen fremlægges til drøftelse.

Vurdering

Møderum til religiøse aktiviteter, som der henvises til i henvendelsen, kan typisk etableres på arealer udlagt til offentlige formål i kommuneplanen.

Hvis et område er udlagt til offentlige formål i en kommuneplan, kan hverken administrationen eller et byråd beslutte, at en specifik lovlig religionsretning *ikke* kan opnå tilladelse. En ansøgning om at bygge fx en kirke eller en moské skal således have samme sagsbehandling. Byrådet er endda pligtig, at arbejde for at realisere kommuneplanen ved at fremme en lokalplanlægning der kan realisere det ønskede projekt.

En efterfølgende lokalplan vil typisk specificere det offentlige formål, fx offentlig administration, skoler, sportsfaciliteter, cirkusplads, kirker/ moskéer eller samlingssteder, så det bliver let for borgerne at se, hvad man kan forvente sig af området.

Inden for et lokalplanlagt område, der giver mulighed for at opføre fx en kirke/ moské eller et forsamlingshus, har en bygherre umiddelbart lov til at opføre bebyggelsen inden for rammerne af byggelovgivningen.

Både i forhold til kommuneplaner, lokalplaner og byggetilladelser har Byrådet altid mulighed for, under hensyn til planlægningen, at nedlægge et §14-forbud, som kan forhindre opførelse/ nedrivning af et bestemt byggeri. Kommunalbestyrelsen har herefter et år til at ændre plangrundlaget.

Et §14-forbud kan dog ikke forhindre eksisterende lovlig anvendelse af en bygning eller et område, fx hvis et kristen samlingssted ændres til et muslimsk samlingssted.

Vedtagelse af nye lokalplaner eller kommuneplaner skal godkendes af Byrådet, og vil derfor altid blive behandlet af Byrådet.

Der er intet til hinder for, at Byrådet eller udvalget orienteres i sager om religiøse samlingssteder.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen.

Indstilling

Erhvervs- og Arbejdsmarketsdirektøren indstiller på forvaltningens vegne,

1. at Sagen drøftes.

Bilag

330-2017-551022	24.08.2017 Administrationsgrundlag
330-2017-563232	Bilag til dagsordenpunkt - Mail til udvalget fra FKO

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Drøftet.

Flemming Erichsen (A), Ali Yavuz (A), Steen Olsen (A) og Knud Vincents (V) ønsker at sagen indgår i den fremtidige gennemgang af kompetenceplaner.

Pressemeddelelser (B)

Sagsfremstilling

13. Pressemeddelelser (B)

Sagsnr.: 330-2013-114099

Dok.nr.: 330-2017-529062

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget ønsker, at følgende offentliggøres ved udarbejdelse af pressemeddelelse.

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Pkt 8 Dispensationssag Løvegade 67 og

pkt 10 Rugvænget 8 - tilbygning af kølerum og frostrum.

Eventuelt (D)

Sagsfremstilling

14. Eventuelt (D)

Sagsnr.: 330-2013-114099

Dok.nr.: 330-2017-529071

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 4. september 2017:

Fraværende: Johnny Persson (V), Villum Christensen (I)

Intet.