

# **REFERAT Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget (2022-2025) d. 08-08-2022**

**Mødedato** Mandag d. 08. august 2022 kl. 08:00

**Mødested** Mødelokale 029, Parterre, Slagelse Rådhus

**Mødedeltagere** Nicki Ottevig, Anders Koefoed, Henrik Brodersen, Unnie L. B.  
Oldenburg, Phillip Westh Weirup, Anne Bjergvang, Poul Bek-Pedersen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Anmodning om opstart af lokalplan for 2. etape af Skovbrynet i Slagelse (B).....	4
Forslag til lokalplan 1249 Boligbebyggelse i Fårdrup samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 10 til	7
Endelig vedtagelse af Udviklingsstrategi 2022.....	9
Endelig vedtagelse af lokalplan 1235, Tidselbjerget, etape 2 - nyt boligområde i Slagelse (B).....	11
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1254, Slagelse Erhvervspark, samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2019-2022	14
Stillingtagen til videre forløb - lokalplan for del af nyt erhvervsområde "Megacenter Vest", Slagelse	17
Budgetopfølgning 3 for 2022 - Teknik-, Plan- Landdistriktsudvalget (B).....	19
Anlægsregnskab - Sorøvej 4230 udmøntning af budget 2019-2022 - særlig fokus på indfaldsvejene	23
Nedlæggelse af del af offentligt vejareal Frølundevej samt del af privat fællesvej ved Frølundevej 82	25
Genoptaget - Slots Bjergbyvej 13, 4200 Slagelse. Fritliggende landbrugsbyggeri (B).....	28
Krænkerupvej 14A, 4200 Slagelse. Paintballbane m.m. (B).....	31
Input til kommende møder (B).....	34
Gensidig orientering (O).....	35
Godkendelse af referat (B).....	36

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden (B)**

### **Beslutning**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence:**

### **Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget**

#### **Beslutningstema**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal godkende dagsordenen.

### **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

- 1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget godkender dagsorden.

## **Punkt 2: Anmodning om opstart af lokalplan for 2. etape af Skovbrynet i Slagelse (B)**

21-091005K

### **Beslutning**

Udvalget fandt ikke Phillip Westh Weirup (C) inhabil, som ansat i Dagrofa.

Godkendt.

Støjvolden udgår nord for Dagrofa. Huse nord for Dagrofa, som er udsat for støjgener, udgår.

A kunne ikke tilslutte sig, at der blandes yderligere erhverv og boliger på den nye sydlige del af udstykningen, og opfordrer til at lokalplanen igangsættes på de vilkår som skitseres i kommuneplanen.

O ønsker ikke området udlagt som blandet bolig og erhverv.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

### **Beslutningstema**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en lokalplan for bolig- og erhvervsudvikling i Skovbrynet i Slagelse skal sættes i gang.

### **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

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

### **Sagens indhold**

Byrådet vedtog den 27. august 2018 Lokalplan 1194, Boligområdet Skovbrynet, hvis formål var at omdanne 1. etape af erhvervsområdet ”Skovsø Erhvervspark” til et boligområde kaldet ”Skovbrynet” i den østlige del af Slagelse.

1. etape af Skovbrynet er tæt på at være realiseret med i alt 240 boliger. Boligområdet rummer både ”Skovlunden” opført af Slagelse Boligselskab, seniorbofællesskabet ”Ibihaven” opført af Tetris, rækkehuse samt klassiske parcelhuse.

I lokalplan 1194 blev der samtidig beskrevet og skitseret en vision for en komplet omdannelse til boligområde. For at holde momentum i byggeriet og med afsæt i visionen anmodede bygherre, Bijob ApS, derfor i december 2021 om opstart af ny boliglokalplan for 2. etape, som Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget godkendte med bemærkning om, at der skulle friholdes rekreativt areal omkring grossistvirksomheden, Dagrofa, placeret i området.

Bygherre har nu undersøgt en række forhold, blandt andet vedrørende støj omkring Dagrofa, og har i den anledning revideret bebyggelsesplanen ud fra nye ønsker til udbygningen af 2. etape af Skovbrynet, hvorfor der anmodes om en ny lokalplan.

Hvor det tidligere projekt tog udgangspunkt i, at der planlægges for boliger i hele området, er der nu et ønske om at planlægge for kontor erhverv i den sydlige del af området ud mod Ndr. Ringgade og for en blanding af rækkehuse og parcelhuse vest og nord for Dagrofa.

Langs med sydsiden af Elmesvinget (vest for Dagrofa) etableres rækkehuse i op til 2 etager. Syd for rækkehusene udlægges et grønt område med stiforbindelse til eksisterende boligområde mod vest og mod øst, og der etableres et

bepplantningsbælte, der afrunder boligområdet mod eksisterende erhvervsvirksomhed og kommende kontorerhverv mod syd.

Nord for Dagrofa planlægges for parcelhuse i 1½ etage. Ud mod Nykøbing Landevej i øst, omkring de planlagte parcelhuse, etableres en støjvold, og langs halvdelen af Dagrofas skel mod nord, ind mod parcelhusene, etableres en støjvold på 5,5 m, som tilplantes og bliver en del af to parcelhuses haver. Bygherre oplyser, at det er afgørende for igangsætning af lokalplanen, at arealet nord for Dagrofa kan benyttes til parcelhuse.

Den sydlige del af området, Dagrofa og eksisterende værksted inklusiv, udlægges til erhverv i miljøklasse 1-2, hvilket vil sige virksomheder som eksempelvis advokathuse, revisorer, ejendomsmæglere, mindre lagerfaciliteter og større kontorformål. Erhvervsområdet forventes at komme til at bestå af små og mellemstore virksomheder. Bygherre ønsker, at der kan opføres bebyggelse i op til 2½ etage med en bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom. Der etableres 1 p-bås pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Der vil være vejadgang til området fra Ndr. Ringgade ad eksisterende stamvej, Elmesvinget, som forsyner hele "Skovbrynet". Regnvandet kan håndteres i det eksisterende kloaknet eller ledes til regnvandsbassin i lokalplanområdets nordøstlige hjørne.

Hele området er i Kommuneplan 21 udlagt til boligområde, hvorfor der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der udlægger den sydlige del af området til kontorerhverv.

## Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5. Tillæg til kommuneplanen tilvejebringes efter planlovens § 23c.

## Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

A. At imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at udarbejdelse af forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg sættes i gang.

B. At afvise lokalplananmodningen. Det vil betyde, at det ønskede projekt ikke kan realiseres.

## Vurdering

Området ligger naturskønt med en beliggenhed i udkanten af Slagelse by med kort afstand til motorvej og god nærhed til det åbne land, naturen, fritidsaktiviteter og inden så længe en ny, kommunal daginstitution.

Boligområdet vil indgå som en del af Skovbrynet, hvor store dele af 1. etape allerede er etableret. En ny lokalplan vil skabe sammenhæng med det allerede etablerede og sikre, at der opføres boligtyper af høj kvalitet til en bred målgruppe, så der opnås en blandet beboersammensætning og en variation af oplevelsen af boligområdet som en mindre bydel.

Det anbefales, at den bestående beplantning midt i området, der giver området en identitet, og som var en bærende søjle i lokalplan 1194, så vidt muligt bevares, så området fastholder et særkende, der er afgørende for, at Slagelse Kommune kan tilbyde boligområder, der kan noget forskelligt.

Med Dagrofas placering midt i området er det administrationens vurdering, at der kan planlægges for en større erhvervsklynge til kontorerhverv ud mod Ndr. Ringgade, uden at dette vil ødelægge oplevelsen af boligområdet. Det vil også kunne skabe nye muligheder for at etablere kontorerhverv i den østlige del af Slagelse tæt på indfaldsvejene.

Det er dog vigtigt, at der tages stilling til, hvordan overgangen mellem erhvervs- og boligområde etableres på en hensigtsmæssig måde, så der skærmes mod støj og opnås en visuel adskillelse, der er præsentabel for området som helhed. Bygherre ønsker ikke at udlægge et større rekreativt areal nord for Dagrofa, jf. det tidligere udvalgs beslutning, og har i den anledning fremsendt et snit (bilag 3), der viser overgangen mellem Dagrofa og et parcelhus, hvor det ses, at støjvolden bliver en del af parcelhusets have og dermed skærmer mod Dagrofa, som kun i mindre grad vil kunne ses fra husets 1. sal. Støjvolden er nødvendig for at sikre Dagrofas fortsatte virke og for at sikre, at nye boliger ikke støjbelastes. Administrationen mener fortsat, at det ikke er optimalt at placere nye parcelhuse helt op ad Dagrofa.

Administrationen anbefaler, at der i lokalplanen stilles krav til placering af byggefelter til erhverv og erhvervets arkitektur samt forhold vedrørende indretning af grønne arealer og parkering med henblik på at sikre, at indgangen til hele området

fra Elmesvinget, som også forsyner de mange nye boliger, bliver præsenteret.

## **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.

### **Bilag**

Bilag 1 - Lokalplananmodning Skovbrynet 2. etape

Bilag 2 - Lokalplanafgrænsning

Bilag 3 - Snit

# **Punkt 3: Forslag til lokalplan 1249 Boligbebyggelse i Fårdrup samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan 2021 med tilhørende miljøscreening (B)**

20-149360K

## **Beslutning**

Ad 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Ad 2: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Ad 3: Indstilles til Byrådets godkendelse, at mødet afholdes d. 20 september mellem kl. 18.30 til 20.00.

## **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Byrådet

### **Beslutningstema**

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Forslag til Lokalplan 1249 – Boligbebyggelse i Fårdrup – samt Kommuneplantillæg nr. 10 til Slagelse Kommuneplan 2021 med tilhørende miljøscreening skal vedtages og sendes i 8 ugers offentlig høring.

### **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

- 1. at** Forslag til Lokalplan 1249 – Boligbebyggelse i Fårdrup samt Kommuneplantillæg nr. 10 til Slagelse Kommuneplan 2021 med tilhørende miljøscreening vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring
- 2. at** Byrådet beslutter, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtaget
- 3. at** Byrådet beslutter, at borgermøde afholdes på Slagelse Bibliotek den 20. september 2022 eller den 21. september i tidsrummet mellem 18.30 og 20.00.

### **Sagens indhold**

I januar 2021 godkendte daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg en lokalplananmodning for en boligbebyggelse i Fårdrup på den nordlige del af matrikel 13a, Fårup By, Fårup, der for nuværende anvendes til juletræsplantage.

Bebyggelsen består i lokalplansforslaget af 3 dobbelthuse og 2 enfamiliehuse dvs. 8 boliger i alt, placeret omkring en mindre vej, der etableres på langs af matriklen. For at indpasse bebyggelsen i det eksisterende landsbymiljø stilles en række krav til bebyggelsens udformning og proportioner. Boligerne opføres i 1-1½ etage i blankmur med saddeltage, der har en hældning på 45 % belagt med tagsten. Der må ikke etableres større vinduespartier mod Fårdrupvej og et levende hegn skal danne grænsen mod naboer.

Doppelthusene etableres med en grundstørrelse på min. 400 m<sup>2</sup> (per bolig) inklusiv andel af fælles friareal og enfamiliehusene med en grundstørrelse på min. 700 m<sup>2</sup>. Der etableres 2 P-pladser per bolig, hvoraf én placeres ved boligen, mens de resterende P-pladser placeres på en fællesparkering centralt i området. De fælles friarealer er fordelt på 2 områder. Et areal mod Fårdrupvej i matriklens nordlige del, hvor der etableres et regnvands bassin og et midt i området, hvor den fælles parkering er placeret.

Området er i dag omfattet af lokalplan 209 - Bevarende lokalplan for Fårdrup, der giver mulighed for at udstykke området til en jordbrugsparcel på ca. 5000 m<sup>2</sup>. Denne lokalplan aflyses for lokalplanområdet.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, som justerer afgrænsningen af kommuneplanrammen for Fårdrup, hvormed hele lokalplanområdet bliver medtaget. I forbindelse med kommuneplantillægget, har der været gennemført en

foroffentlighedsfase, hvor der indkom fire høringssvar, som er opsamlet i en hvidbog og vedlagt sagen.

To af høringssvarene kommer fra naboer, der ikke ønsker en ny lokalplan for området, men at den gældende bevarende lokalplan fastholdes, hvormed der blot kan opføres én bolig indenfor lokalplanområdet. Der udtrykkes også bekymring for, at en ny bebyggelse af væsentligt større omfang vil fjerne herlighedsværdier i form af natur og landidyl samt give indbliksgener for naboer.

Et høringssvar fra Museum Vestsjælland gør opmærksom på, at Fårdrup er udpeget som kulturmiljø, og at den nye bebyggelse bør indordne sig, således at landsbyens stjerneudstyknings, bebyggelsesmønster og bygningsudtryk respekteres. Et høringssvar fra Miljøstyrelsen påpeger, at lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab, og at der skal redegøres for lokalplanens påvirkning af udpegningen samt eventuelle forekomster af bilag IV arter i lokalplanområdet.

## **Retligt grundlag**

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5. Kommuneplantillæg tilvejebringes efter Planlovens § 23c.

## **Handlemuligheder**

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til Lokalplan 1249 – Boligbebyggelse i Fårdrup – med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 10 til Slagelse Kommuneplan 2021 og dermed sende det i 8 ugers offentlig høring. Derved opfyldes Planlovens formål om at skabe debat omkring planforslaget, hvilket er en forudsætning for at kunne vedtage planen endeligt.
2. Byrådet kan vælge at forkaste planforslaget. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag. Dette vil betyde, at der på området vil kunne opføres en enkelt bolig jf. gældende lokalplan 209 – Bevarende lokalplan for Fårdrup.
3. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planforslaget inden vedtagelsen om at fremlægge planforslaget i 8 ugers offentlig høring.

## **Vurdering**

Projektet vurderes at bidrage positivt til boligudbuddet i Fårdrup. Bebyggelsen kan således være med til at styrke tilflytningen til landsbyen. Særligt dobbelthusene er med til at udvide boligudbuddet i Fårdrup med en ny boligtype, og dermed sikre en blandet boligmasse med nye mindre boliger, der bl.a. vil være velegnede til ældre. Projektet er i overensstemmelse med ønsket om blandede boligtyper i landsbyerne fra Slagelse Kommunes landsbyanalyse fra 2020.

Af hensyn til blandt andet kulturmiljøudpegningen, er der i disponeringen af området og lokalplanens bestemmelser lagt stor vægt på at videreføre landsbyens karaktertræk i det nye boligområde. Stjerneudstykningsplanen bliver mere synlig fra landsbyen end i dag, hvor juletræsplantagen skærmer af mod landskabet. Blandingen af dobbelthuse og enkeltstående huse er med til at skabe variation i bebyggelsen. Hegn i skel indenfor lokalplanområdet må kun etableres som lave hække på højst 1,2 m. Mod Fårdrupvej må der endvidere kun etableres hække med en maks. højde på 0,7 m for at videreføre den åbenhed, som er karakteristisk for landsbyen. Reguleringen af bebyggelsens udseende tager udgangspunkt i bestemmelserne fra den bevarende lokalplan, og på nogle områder, bl.a. vinduer, reguleres den nye bebyggelse strammere end eksisterende lokalplan.

Naboernes høringssvar er delvis imødekommet i bebyggelsesplanen, hvor der siden anmodningen er udgået et dobbelthus, således at der maksimalt kan opføres 8 boliger i stedet for 10, og bebyggelsen er trukket længere væk fra naboerne med undtagelse af et enkelt dobbelthus.

## **Sagens videre forløb**

Hvis lokalplanforslaget sendes i offentlig høring, vil Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Byrådet blive forelagt en endelig lokalplan efter høringens udløb.

## **Bilag**

Bilag 1 - Lokalplanforslag 1249, Boligbebyggelse i Fårdrup, Kommuneplantillæg nr. 10 og miljøvurderingsscreening.

Bilag 2 - LP 1249 - Hvidbog - foroffentlighedsfase.

## **Punkt 4: Endelig vedtagelse af Udviklingsstrategi 2022**

22-001086

### **Beslutning**

Indstilles til Byrådets godkendelse.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Byrådet

### **Beslutningstema**

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget, Erhvervs-, Beskæftigelses- og Uddannelsesudvalget og Økonomiudvalget beslutte at vedtage Udviklingsstrategi 2022 for Slagelse Kommune endeligt.

### **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

**1. at** Byrådet vedtager Udviklingsstrategi 2022 for Slagelse Kommune endeligt med de bemærkninger, der fremgår af hvidbogen.

### **Sagens indhold**

Slagelse Kommune skal, som alle andre kommuner, fremlægge en udviklingsstrategi inden udgangen af 2023. Udviklingsstrategien skal udarbejdes senest hvert fjerde år og er en overordnet strategisk retningsgiver for, hvad vej kommunen skal udvikle sig de kommende år.

Udviklingsstrategien er Byrådets vision for Slagelse Kommune og skal skabe retning og stille skarpt på de indsatsområder, der skal prioriteres. Udviklingsstrategien danner grundlaget for den efterfølgende revision af kommuneplanen.

Byrådet godkendte på mødet den 28. marts 2022 Forslag til udviklingsstrategi 2022 med fokus på fire overordnede temaer: Uddannelse, erhverv, boliger og bæredygtighed med tilknyttede indsatsområder. Som en del af behandlingen blev det også besluttet, at der skal foretages en delvis revision af kommuneplanen med fokus på bæredygtig byudvikling i købstæderne.

Udviklingsstrategien har været i offentlig høring fra den 1. april 2022 til den 27. maj 2022. I forbindelse med høringen modtog kommunen seks høringssvar, som er samlet i hvidbogen tilknyttet denne sag. Høringssvarene har givet anledning til, at indledningen til erhvervsafsnittet er skrevet om.

### **Retligt grundlag**

Planlovens § 23a.

### **Handlemuligheder**

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan vælge at vedtage Udviklingsstrategi 2022 med de bemærkninger, der fremgår af hvidbogen. Dermed skabes grundlaget for at kunne vedtage Forslag til kommuneplan 2022.
2. Byrådet kan, som en del af den endelige vedtagelse af Udviklingsstrategi 2022, vælge at foretage mindre justeringer af Udviklingsstrategi 2022.

3. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Udviklingsstrategi 2022 endeligt. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at udviklingsstrategien sendes retur til administrationen med henblik på en revision af udviklingsstrategien.

## Vurdering

En udviklingsstrategi er et vigtigt redskab for både administrationen og byrådet i forhold til at arbejde ud fra en given retning og et fælles mål. Samtidig kan en udviklingsstrategi have en signalværdi i forhold til eksterne samarbejdspartnere, borgere i Slagelse Kommune samt kommende tilflyttere.

Udviklingsstrategi 2022 stiller skarpt på fire overordnede temaer; uddannelse, erhverv, boliger og bæredygtighed med hver deres indsatsområder, som bør prioriteres.

De fem indsatsområder under ”Uddannelse” har som overordnet målsætning at gøre uddannelse til en fundamental søjle i udviklingen af kommunen. Campus Slagelse og koblingen til de øvrige uddannelsesinstitutioner skal styrke byens uddannelsesprofil, flere skal gennemføre en ungdomsuddannelse, talentudviklingen skal fremmes, synergi mellem erhvervslivet, uddannelserne og kommunens institutioner skal højne uddannelsesniveaet, og det skal være attraktivt at lære og studere i Slagelse Kommune.

Under ”Erhvervsudvikling” stiller vi skarpt på kommunens styrker og potentialer. Attraktive erhvervsarealer skal prioriteres og udvikles, detailhandlen i særligt Slagelse by skal løftes, Campus Slagelse skal ses som vigtig aktør i erhvervsudviklingen, kommunen som hjemsted for mange offentlige arbejdspladser skal profileres, og Stignæs Havns potentialer skal udnyttes. Overordnet skal der investeres i det faktum, at Slagelse er centralt placeret; erhvervsarealer ved motorvejen, detailhandel og campus ved jernbane samt Stignæs Havn. Dette er i fin overensstemmelse med de visioner for kommunens erhvervsudvikling, der er kommet efter en større inddragelsesproces med private virksomheder og eksterne aktører i 2022.

Inden for boligudvikling skal vi prioritere at bygge mere af det, vi ikke har nok af. Vi skal skabe rammerne for, at der kan bygges boliger til ældre ud fra, hvad de ældre efterspørger, at de studerende kan bo tæt på studie og byliv samt, at der kan bygges med fokus på at skabe alternative boformer. Bymidterne skal fremstå præsentable og være købstædernes visitkort, den almene sektor skal gives et løft i forhold til at sikre almene boligområder i balance, og i landdistrikterne vil kommune fortsat have fokus på borgerdreven innovation og indsatser, der kan understøtte landsbyernes udvikling.

Udviklingen af kommunen skal ske på et bæredygtigt grundlag med fokus på synergi og merværdi, der skaber handling her og nu til glæde for de kommende generationer. I alle typer af planer, projekter og indsatser skal det sikres, at alle bidrager til løsninger, der reducerer energiforbruget, øger genanvendelsen, beskytter grundvandet, sikrer biodiversiteten og mindsker miljøbelastningen. Det overordnede mål er at reducere CO<sub>2</sub>-udledningen med mindst 70 % frem mod 2030 og være CO<sub>2</sub>-neutral i 2050.

Med udviklingsstrategiens fokus tages fat på en revision af kommuneplanen, hvor der alene fokuseres på at skabe en entydig retning i forhold til bæredygtig byudvikling i købstæderne. Det vil kunne give investorerne en vis form for sikkerhed og dermed sikre, at der fortsat investeres i Slagelse Kommune.

## Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

## Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

### Sagens videre forløb

Med udviklingsstrategiens endelige vedtagelse følger senere på året en behandling af forslag til en revideret kommuneplan.

## Bilag

Bilag 1 - Udviklingsstrategi 2022

Bilag 2 - Hvidbog

# **Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 1235, Tidselbjerget, etape 2 - nyt boligområde i Slagelse (B)**

19-081893K

## **Beslutning**

Indstilles til Byrådets godkendelse.

Der arbejdes videre på at afdække en løsning om at transportere overfladevandet videre til Nordskoven.

## **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Byrådet

### **Beslutningstema**

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget beslutte, om Lokalplan 1235, Tidselbjerget, etape 2, skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

### **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

**1. at** Byrådet beslutter, at Lokalplan 1235, Tidselbjerget, etape 2, vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af hvidbogen.

### **Sagens indhold**

Byrådet besluttede på mødet den 25. april 2022 (pkt. 6) at sende forslag til Lokalplan 1235 i 8 ugers offentlig høring.

Lokalplan 1235 giver mulighed for at fortsætte udviklingen af Tidselbjerget i Slagelse. Når den er endeligt vedtaget, kan der etableres 250-300 boliger i området. For at opnå variation i beboersammensætningen, giver planen mulighed for at bygge et varieret udbud af boliger, små og store lejligheder i etagebebyggelse, rækkehuse og parcelhuse.

Ud over at planlægge for boliger, udlægger lokalplanen også et større areal til en fælles LAR-løsning i området: Overfladevand fra de højereliggende områder ledes i videst muligt omfang ned mod det lavtliggende område, der over tid vil blive omdannet til et engdrag, der kan opsamle store mængder regnvand. Som udgangspunkt skal regnvand tilbageholdes på egen grund, og først derefter ledes videre til det fælles regnvandssystem. På grund af områdets jordbundsforhold har undersøgelser vist, at regnvand stort set ikke kan nedsives. Derfor skal områdets store overflade og vegetation sikre en vis fordampning, så kun det absolut overskydende vand ledes via eksisterende dræn - og inden for eksisterende udledningstilladelse - til Gudum Å. Det store engdrag indgår som en del af områdets rekreative areal. Det vil være Slagelse Kommunes opgave at etablere dette som en del af den generelle byggemodning af området.

Med lokalplanen gives mulighed for at bygge tæt-lav og åben-lav yderst mod øst og vest, mens den centrale del af lokalplanområdet, overvejende ligger på bakken, der kendetegner området med en højdeforskel på 8 meter mellem laveste og højeste punkt. Det højeste punkt i lokalplanområdet ligger 48,5 m over havet - selve Tidselbjerget. For at forstærke oplevelsen af terrænet, gør lokalplanen det muligt at bygge højere i en mindre del af det højere beliggende område (op til 5 etager/16 m). Tilsvarende fastlægger lokalplanen, at noget af bebyggelsen skal placeres i en bestemt retning for at man kan se bakkens bevægelse imellem bygningerne. Den endelige lokalplan ses i sin helhed i bilag 'Lokalplan 1235 Tidselbjerget, Etape 2'.

I offentlighedsfasen har der været afholdt informationsmøde om planforslaget (18. maj 2022). I perioden har Slagelse Kommune modtaget 3 høringssvar. Ét høringssvar handler primært om en reduceret byggeret på grunden på grund af planens vejudlæg, et andet handler primært om genevirkninger fra nabobebyggelse og ét svar handler om overbelastning af Gudum Å ved tilledning af regnvand fra lokalplanområdet. Høringssvarene ses i sin helhed i bilaget 'LP1235 Hvidbog'

Høringssvarene har givet anledning til en enkelt ændring af lokalplanen, nemlig en mindre udvidelse af et byggefelt på matrikel 140 i lokalplanområdets østlige del (delområde 4).

Byrådet har tidligere bedt om et notat, der beskriver muligheden for tilledning af overfladevand til Nordskoven. Miljøafdelingen har udarbejdet et notat, der er vedlagt som bilag 'Notat Om Tilledning...'. Her konkluderes, at Naturstyrelsen umiddelbart er positive over for forslaget - men at det vil kræve nærmere undersøgelser af, hvordan det i praksis kan gøres.

### **Retligt grundlag**

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

### **Handlemuligheder**

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1235 endeligt med de foreslåede ændringer. Dette vil skabe plangrundlag for opførelse af ny bebyggelse.
2. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1235. Derved vil den nuværende rammelokalplan 1111 fortsat være gældende. Den er ikke byggeretsgivende, hvorfor der ikke kan opføres lokalplanpligtigt byggeri inden for området.
3. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen som en del af den endelige vedtagelse.

### **Vurdering**

Administrationen anbefaler, at lokalplanen vedtages.

Lokalplanen giver mulighed for udviklingen af et varieret udbud af boliger i et område, der allerede er påbegyndt udviklet. Lokalplanen giver endvidere mulighed for salg af ca. 32.000 m<sup>2</sup> kommunalt grundareal.

Området i det nordøstlige Slagelse er attraktivt, fordi det ligger tæt på motorvejstilkørslen men samtidig med god vejforbindelse både rundt om og ind til bymidten. Med Nordskoven som nabo mod nordvest og golfklubben mod øst, ligger naturen tæt på - og især fra de højtliggende dele af lokalplanområdet vil der være en flot 360°-udsigt over byen og landskabet, når man bygger op i den højde, lokalplanen åbner mulighed for.

Med lokalplanen bygges der videre på den udvikling, der allerede er sat i gang i etape 1. Samtidig kan realisering af etape 2 skabe den fornødne kobling på tværs til Kløverbakken og længere mod øst, Skovbrynet.

Der er planlagt en børneinstitution på Bakkevej mod øst, og der er udtrykt interesse fra flere om at etablere nye dagligvarebutikker i den nordøstlige del af Slagelse. Dermed indgår lokalplanen som en vigtig del af en samlet byudvikling i Slagelse.

I forhold til håndtering af regnvand fremlægges senere et konkret projekt, der beskriver de hydrotekniske og landskabsmæssige løsninger, der kan sikre, at området kan håndtere de vandmængder, der tidligere er beregnet, bl.a. i COWIs rapport om volumenstørrelser. Forinden skal Byrådet også tage stilling til, om man ønsker at se på muligheden for tilledning til Nordskoven, jf. notat fra miljøafdelingen. I så fald skal der igangsættes yderligere undersøgelser og omkostningsberegninger.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Godkendelse af lokalplanforslaget har i sig selv ikke økonomiske eller personalemæssige konsekvenser.

Der følger, når den skal realiseres, investeringer til anlæg af veje, stier og grønne områder. Disse skal nærmere belyses i en udviklingsplan, der vil indeholde konkrete beskrivelser af løsninger med tilhørende anlægsoverslag, der udmøntes i særskilt budgetønske. Samtidig vil det være muligt at sælge kommunalt areal, der kan generere en indtægt. Disse beløb belyses yderligere ifm. byggemodnings- og salgssagerne.

### **Tværgående konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Sagens videre forløb**

Ingen bemærkninger.

## **Bilag**

Bilag 1 - Bilag notat om tilledning Til Nordskoven.

Bilag 2 - LP1235 - Hvidbog.

Bilag 3 - Lokalplan 1235 - Tidselbjerget Etape 2 - ENDELIG.

# Punkt 6: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1254, Slagelse Erhvervspark, samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 (B)

21-010719K

## Beslutning

Indstilles til Byrådets godkendelse.

## Sagsfremstilling

## Kompetence

Byrådet

## Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1254, Slagelse Erhvervspark, samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

### Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1254, Slagelse Erhvervspark, samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

### Sagens indhold

Byrådet besluttede på mødet den 28. marts 2022 at sende forslag til Lokalplan 1254, Slagelse Erhvervspark, samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 i 8 ugers offentlig høring.

Slagelse Erhvervspark er et 16 ha stort erhvervsområde ved Vestmotorvejen. Lokalplanen giver mulighed for at området kan indeholde et bredt udsnit af virksomheder. Butikker til særlige pladskrævende varegrupper kan etableres på tværs af området. Lettere erhvervsformer som kontor og serviceerhverv bliver muligt langs Skalsvej, mens tungere erhverv kan placeres langs motorvejen. Ligeledes sikres det, at funktioner som tankstation og restauranter samles i nærmest områdets tilslutningspunkt ved Skalsvej.

Med undtagelse af muligheden for at etablere tankstation må der ikke etableres grundvandstruende virksomheder indenfor lokalplanområdet. Der er udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse som fremgår som bilag 3.

Bebyggelse kan indenfor delområde 1 og 2 opføres i op til 12,5 meters højde. Langs motorvejen, indenfor delområde 3 kan bebyggelse opføres i op til 25 meters højde.

For at sikre synlighed indeholder lokalplanforslaget også mulighed for at opføre tre pyloner. Lokalplanen giver mulighed for to pyloner ved Vestmotorvejen på henholdsvis op til 30 meter og op til 20 meter samt én på op til 12,5 meter ved rundkørslen på omfartsvejen.

Regnvand fra de enkelte matrikler skal forsinkes i henhold til spildevandsplanen inden udledning til regnvandskloak. Købere skal selv etablere anlæg til forsinkelse af regnvand. Som udgangspunkt skal dette foregå indenfor egen grund og kan etableres som fx regnvandsbassiner.

Slagelse Kommune har modtaget 7 høringssvar under den offentlige høring. Høringssvarene er afgivet af grundejere indenfor lokalplanområdet, naboer til området, Danmarks Naturfredningsforening, Udsøgningsforeningen Vestsjælland 95 samt Vejdirektoratet.

Høringssvarende omhandler bl.a. facadematerialer, solceller, bygningshøjder, pyloner, terrænregulering og støj. Høringssvarene omhandler desuden offentliggørelsen af planforslag, beplantning, mulighed for tankstation og beskrivelser af Vejdirektoratets rolle som myndighed for statsveje og for skiltning i det åbne land. Et høringssvar

omhandler endvidere byudviklingens påvirkning af vandmiljøet. Håringssvarene og administrationens bemærkninger kan ses af den vedhæftede hvidbog.

På baggrund af håringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget:

- Å§ 1.6 er justeret så det tilføjes, at formålet med lokalplanens grønne struktur også er at understøtte biodiversiteten.
- Å§ 8.1 er justeret så der fremføres som muligt facademateriale.
- Der er foretaget tilføjelser til bemærkningerne til Å§ 8.8, Å§ 8.11 og Å§ 8.12 angående tilladelser fra Vejdirektoratet til skiltning og pyloner.
- Å§ 9.2, Å§ 9.3, Å§ 9.4 og Å§ 9.5 angående beplantning er justeret for at varetage hensynet til biodiversitet i beplantning.
- Der er tilføjet en ny Å§ 9.6, der medfører, at planer for de grønne områder skal godkendes af Slagelse Kommune.
- Å§ 12.2's titel er justeret og der er tilføjet en forklarende bemærkning til bestemmelsen.
- Lokalplanens redegørelse er justeret for at beskrive statsveje og kommuneveje i området samt Vejdirektoratets rolle som myndighed for statsveje og for skiltning i det åbne land.
- Der er tilføjet et bilag 6, der indeholder en liste over egnskarakteristiske træer og buske.
- Transport- og logistikvirksomheder er tilføjet under kommuneplanramme 1.4E19's specifikke anvendelse.

Desuden er lokalplanens redegørelse vedrørende oversvømmelsesrisiko og erosion justeret og der er foretaget mindre redaktionelle ændringer.

## Retligt grundlag

Kommuneplantillæg tilvejebringes i henhold til planlovens Å§ 23c.

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

## Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1254 samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 3 endeligt med de foreslåede ændringer. Dette vil skabe grundlag for byggemodning og udviklingen af erhvervsområdet.
2. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1254 samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 3 endeligt. Den påtænkte byggemodning og udstykning vil således ikke kunne finde sted. Den gældende Lokalplan 1015 vil fortsat være gældende for området.
3. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen som en del af den endelige vedtagelse.

## Vurdering

Ejerne af ejendommen Skålvej 40, beliggende indenfor lokalplansområdet, udtrykker i deres fremsendte håringssvar bekymring over lokalplanområdets ændrede anvendelse og blandt andet betydningen for støjgener på deres ejendom. Byrådet har i henhold til planloven mulighed for at vedtage nye lokalplaner og således ændre områdets anvendelse, når det vurderes planlægningsmæssigt relevant. Administrationen påpeger, at der er tale om et eksisterende planlagt erhvervsområde. For så vidt angår støjpåvirkning af nærliggende boliger, skal virksomheder indenfor lokalplanområdet overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Å Udstigningsforeningen Vestsjælland 95 har indsendt erklæring om håringssvar i den offentlige håringsperiode. Håringssvaret omhandler generelle betragtninger angående regn- og spildevandshåndtering i Slagelse samt vandlås tilstand i kommunen og indeholder ikke konkrete indsigelser mod planforslagene. Håndtering af regn- og spildevand fra lokalplanområdet vil blive håndteret efter BAT-teknologi (Bedst Anvendelige Teknologi). Administrationen vurderer ikke, at håringssvaret giver anledning til ændringer af planforslagene. Å Å

Administrationen anbefaler, at planforslagene vedtages endeligt. Lokalplanen giver mulighed for udviklingen af et spændende blandet erhvervsområde, der drager nytte af den attraktive placering ved Vestmotorvejen og Omfartsvejen. Muligheden for synlighed fra det overordnede vejnet samt mellemstore grunde vurderes både at være med til at tiltrække nye virksomheder til kommunen, ligesom det kan sikre, at lokale virksomheder har muligheden for at udvide. Lokalplanen bidrager således både til fastholdelse og udvikling af lokale virksomheder samt til at tiltrække nye virksomheder til kommunen. Å Å

## **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Den aktuelle planlægning har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser. Byrådet har ifm. med genåbningen af budgettet meddelt en bevilling på i alt 35.5 mio. kr. i 2022 og 2023 til byggeomdning af arealet samt ændringer af Skolevej.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

### **Sagens videre forløb**

Ingen bemærkninger.

### **Bilag**

Bilag 1 - Lokalplan nr. 1254 og kommuneplantillæg nr. 3

Bilag 2 - Hvidbog LP 1254 og KPT. nr. 3

Bilag 3 - Supplerende grundvandsredegørelse jan 2022\_Slagelse Erhvervspark

# Punkt 7: Stillingtagen til videre forløb - lokalplan for del af nyt erhvervsområde "Megacenter Vest", Slagelse (B)

21-088991K

## Beslutning

Godkendt.

## Sagsfremstilling

## Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal tage stilling til det videre forløb i lokalplanprocessen for nyt erhvervsområde ved Korsørvej, herunder om der skal arbejdes med muligheden for at indgå en udbygningsaftale med grundejer.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

**1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter at fortsætte lokalplanprocessen med det udgangspunkt, at der ikke er kommunale udgifter til etablering af adgangspunkt på Korsørvej (jf. handlemulighed A).

Sagens indhold

Daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg besluttede på møde den 6. december 2021 at igangsætte lokalplan og kommuneplantillæg for en del af det 44 ha store område mellem Korsørvej, omfartsvejen og Vestmotorvejen, der i kommuneplanen er udlagt til erhverv som Megacenter Vest. Lokalplananmodningen kommer fra ejer af de to matrikler, der ligger nærmest Korsørvej, og som omfatter et samlet areal på ca. 74.300 m<sup>2</sup>. De to matrikler ligger på hver sin side af Gårdagervej, som giver adgang ind i området fra Korsørvej. Ejer har indarbejdet i sit oplæg, at der i en lokalplan skal reserveres areal til etablering af nyt adgangspunkt på Korsørvej og en omlægning af adgangsvejen ind i området. Foreløbigt er der skitseret knap 30.000 m<sup>2</sup> bebyggelse i området (se bilag).

Udgangspunktet for ejers oplæg er de tidligere undersøgelser af mulighederne for udvikling og udbygning af hele rammeområdet til et nyt, stort erhvervsområde i samspil med Slagelse Megacenter øst for Omfartsvejen. Heri indgår en ekstern trafikanalyse fra 2020, som beskriver, hvordan adgangspunktet på Korsørvej kan udformes og dimensioneres efter den samlede trafikmængde ved udbygning af hele rammeområdet, og så der tages hensyn til trafikafviklingen til og fra omfartsvejen. Trafikanalysens anbefalede løsning er en rundkørsel. Det indledende overslag på den økonomiske ramme for anlæg af rundkørsel inkl. omlægning af eksisterende sideveje og cykelsti samt følgeudgifter lyder på ca. 50 mio. kr.

I forbindelse med lokalplananmodningen var det administrationens foreløbige vurdering, at der ikke var mulighed for at indgå en udbygningsaftale med bygherren om en fordeling af udgifter til den nye trafikinfrastruktur, fordi der var tale om et infrastrukturanlæg i det overordnede vejnet, som var nødvendigt for at sikre en udbygning af hele rammeområdet i overensstemmelse med kommuneplanen. Administrationen anbefalede desuden at fortsætte den videre politiske drøftelse og beslutningsproces angående udbygning af infrastrukturen i 2022, f.eks. sammen med fornyet behandling af udskudte anlægsforslag.

Øvrige grundejere inden for rammeområdet er i januar 2022 orienteret om igangsættelse af den aktuelle planlægning, men har ikke udtrykt konkret interesse for at deltage eller for tiltag, der kan højne områdets parathed, f.eks. udbygning af vejadgangen.

I forbindelse med lokalplanen for de to matrikler nærmest Korsørvej er der foretaget ny ekstern vurdering af trafikmængden ved udvikling af de aktuelle arealer. Dette har ført til forslag om en tilpasset løsning, der kun forholder sig til de matrikler, der er omfattet af lokalplanen, og som kun medfører mindre ændringer af eksisterende veje og cykelstier. Adgangspunktet kan i den tilpassede løsning udføres som en udvidelse af det eksisterende T-kryds Korsørvej-Gårdagervej (med vigepligt fra Gårdagervej). Overslag på den tilpassede løsning lyder på 3,9 mio. kr. inkl. følgeudgifter.

Anlægsforslag for den tilpassede løsning er lagt ind til forhandlingerne om Budget 2023-2026. Lokalplanprocessen afventer pt. beslutning om det videre forløb, da grundejer gerne vil have afklaring angående adgangspunktet, før han køber ind på yderligere rådgiverbistand mm.

Administrationen vil på baggrund af den nye vurdering af trafikbelastning og tilpasset løsning gøre udvalget opmærksom på, at der nu er mulighed for en udbygningsaftale. At indgå aftale med grundejer om privat finansiering af adgangspunktet kan - såfremt det har interesse hos grundejer - bringe planlægningen og dermed grundlaget for realisering et vigtigt skridt videre.

#### Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5. Tillæg til kommuneplanen tilvejebringes efter planlovens § 23c.

#### Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

1. at beslutte, at anlæg af nyt adgangspunkt (tilpasset løsning) skal ske uden kommunale udgifter. Dette vil betyde, at lokalplanprocessen går videre, og at bygherre orienteres om beslutningen samt muligheden for evt. udbygningsaftale.
2. at fastholde, at beslutning om evt. kommunal finansiering af nyt adgangspunkt (tilpasset løsning) sker i forbindelse med Budget 2023-2026 i efteråret 2022. Dette vil betyde, at videre arbejde i lokalplanprocessen afventer denne beslutning, og at et forslag til lokalplan og kommuneplantillæg ikke kan forventes fremlagt før i foråret 2023.

#### Vurdering

Afklaring angående adgangspunktet er afgørende for grundejerens projektplaner og for det videre forløb i planlægningen. Administrationen gør i den forbindelse opmærksom på, at den tilpassede løsning ikke vil stå i vejen for fremtidig udbygning af en større del af rammeområdet, da der via arealreservation i lokalplanen vil være mulighed for udvidelse til en rundkørsel eller et større vejkryds.

En eventuel udbygningsaftale skal være indgået forud for behandling af et lokalplanforslag.

#### Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Hvis udvalget ønsker at gå videre med muligheden for en udbygningsaftale, anbefaler administrationen, at udvalget lader anlægsforslaget for den tilpassede løsning udgå af efterårets forhandlinger om Budget 2023-2026 for at skabe størst mulig klarhed i den videre proces.

#### Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

#### Sagens videre forløb

Lokalplanen forventes behandlet som forslag i marts-april 2023, såfremt der sikres afklaring angående finansiering af adgangspunkt senest ved budgetforhandlingerne i efteråret 2022.

Såfremt bygherre ikke ønsker at indgå udbygningsaftale, orienteres udvalget igen.

## **Bilag**

Bilag 1 - Siteplan.

## **Punkt 8: Budgetopfølgning 3 for 2022 - Teknik-, Plan- Landdistriktsudvalget (B)**

22-000351

### **Beslutning**

Godkendt.

Flexitur taksten sættes op jf. tidligere beslutning.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

#### **Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget**

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal godkende budgetopfølgning 3 og forventet regnskab 2022 for udvalgets økonomi, herunder skal udvalget beslutte nødvendige tiltag for at overholde udvalgets samlede budgetramme.

### **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

**1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget godkender budgetopfølgning 3 for 2022, som indarbejdes i den samlede budgetopfølgning, der godkendes af Byrådet

### **Sagens indhold**

Alle fagudvalg gennemfører budgetopfølgning 3 for 2022 med rapportering og godkendelse af forventet regnskab for 2022 på udvalgets område.

Budgetopfølgningen tager udgangspunkt i:

- det korrigerede budget pr. 30. juni 2022 (dvs. inklusive driftsoverførsler 2021-2022 og konsekvenser af genåbning af budget 2022)
- i aktuelle forbrugs- og aktivitetsdata
- forventninger til forbrugsudviklingen resten af året

I budgetopfølgningen er der fokus på budgetområder, hvor der forventes væsentlige budgetafvigelse, og som derfor kræver særlig handling eller forklaring. Der forelægges handleplaner for de områder, der kræver særlige indsatser i 2022 (se bilag 2 & 3).

Der er fokus på, at det forventede resultat af budgetopfølgningen er så nøjagtigt som muligt. Det skærpede fokus skal ses i lyset af resultatet af budgetopfølgning 2, genåbning af budget 2022, udviklingen i forbrugsprocenterne, den forventede overskridelse af servicerrammen samt de stigende priser.

Hermed sikres at udvalget har mulighed for at foretage de nødvendige økonomiske tiltag, så udvalgets samlede budgetramme overholdes, herunder at besparelsesforslagene fra genåbningen af budgettet kan udmøntes som beskrevet, og at der udarbejdes yderligere handleplaner eller justeringer i nuværende serviceniveau.

#### Forventet resultat på drift og anlæg

##### Drift

Center for Miljø, Plan og Teknik forventer ved denne budgetopfølgning et merforbrug for driftsudgifterne på 5,4 mio. kr.

Nedenstående tabel viser forventet resultat for budgetopfølgning 3 og forventet resultat ved sidste budgetopfølgning.

Drift (mio.kr)	BO2			BO3		
	Korrigeret budget	Forventet resultat	Afvigelse	Korrigeret budget	Forventet resultat	Afvigelse
Havne og Færger	20,3	20,3	0,0	19,8	19,8	0,0
Resultat serviceudgifter	20,3	20,3	0,0	19,8	19,8	0,0
Drift og Teknik	164,9	171,4	-6,5	165,2	171,0	-5,8
Resultat serviceudgifter	164,9	171,4	-6,5	165,2	171,0	-5,8
Plan og Landdistriktsudvikling	5,4	4,7	0,7	4,7	4,3	0,4
Resultat serviceudgifter	5,4	4,7	0,7	4,7	4,3	0,4
I alt for udvalget	190,6	196,4	-5,8	189,7	195,1	-5,4

#### Bemærkninger til forventet driftsresultat

Der er på vej og trafikområdet merforbruget opstår, hvor der forventes et samlet merforbrug på 6,3 mio. kr.

#### Vejbelysning

Det kan konstateres, at kvartalsudgifterne vedrørende leveringsaftalen med SK Gadelys A/S på vejbelystning, fra 4. kvartal 2021 til 1. kvartal 2022 er steget med godt 18 % (ca. 820.000 kr. pr. kvartal). Stigningen skyldes alene at elprisen fra 2021 til i år er steget med 63,5 %. Dette vil betyde en samlet merudgift på 3,1 mio. kr. på den aftale der er med SK Gadelys A/S. Uden korrigerende tiltag vil budgetområdet for "Vejbelysning" ende ud med et merforbrug på ca. 2,7 mio. kr. Administrationen er i dialog med SK Gadelys A/S om udgiftsniveauet. Der er indledt drøftelser med SK Gadelys A/S med henblik på tilpasninger i kvartalsafregningen så udgiftsniveauet tager afsæt det udgiftsniveau som det var i 2021 (reguleret efter nettoprisindekset). Derudover er SK Gadelys A/S kommet med et tilbud en reduktion på leveringsaftalen svarende til 1,0 mio. kr., her skal de endelige forudsætninger forhandles.

#### Kollektiv trafik

Busdriften forventes at have et merforbrug på 5,3 mio. kr. Det kan konstateres, at det kommunale tilskud til den kollektive trafik primært udfordres af; at Slagelse Kommune kan forventes en regning vedr. manglende passagerer som følger af corona svarende til ca. 2,3 mio. kr. (det er endnu ikke afklaret, om kommunerne bliver kompenseret for denne udgift), at ordningerne under Flextrafik bliver væsentligt dyrere i indeværende år, end først antaget - ca. 1,5 mio. kr. (Movia har udmeldt, at priserne på disse produkter stiger med ca. 15 %, og at dette vil få konsekvenser fra og med april 2022), samt en generel stigning på kommunens lokale ruter.

Movias bestyrelse har 30. juni behandlet estimat (forventet regnskab for 2022) og Slagelse kommune kan forvente en ekstra regning i 2022 på 1,5 mio. kr. Movia er som alle andre påvirket af de stigende priser. Særligt udviklingen i brændstofpriserne øger Movias udgifter til operatører og vognmænd. Normalt vil prisændringerne først opkræves som del af efterreguleringen, når regnskabet for 2022 er godkendt. Men det har Movia ikke likviditet til. Bestyrelsen har derfor besluttet en ekstraordinær opkrævning til kommuner og regioner til efteråret på i alt 149 mio. kr. til at dække meromkostningerne til drift af busser og lokalbaner. Hertil kommer ekstraudgifter til flextrafikken på ca. 90 mio.kr. i forhold til budgettet for i år.

#### Entreprenørservice

På Entreprenørservice forventes et mindreforbrug på drift og virksomhed på i alt ca. 0,5 mio. kr. Driftsområdet er ramt af stigende materialepriser, besparelser m.v. og herved spændt godt for i.f.t. at få indfriet opgaverne. Samtidig er nogle projekter skubbet indtil budget 2022 var kendt, hvilket kan presse tidslinjen på udførelsen inden årsskiftet. Entrepenørområdet er presset i.f.t. ekstraudgifter på særligt brændstof (forventet ekstra udgift på over 1 mio.)

men også stigninger generelt hvilket presser interne udgifter indenfor timeprisberegningerne. Der arbejdes for nuværende på at finde løsninger der dækker udfordringerne ind, men et stigende timesalg fra første halvår kan gøre det svært helt at indfri.

### Havne og Færger

På Havne og Færger forventes budgettet overholdt. Stigende brændstofpriser udfordrer dog færgernes økonomi. Færgetaksterne er pr. 1.7 reguleret med 8% for at afhjælpe noget af problemet.

### Anlæg

Center for Miljø, Plan og Teknik forventer et mindreforbrug for anlægsudgifterne på 3,7 mio. kr. ud af et samlet anlægsbudget på 107,7 mio. kr. Der er primært tale om en række mindre afvigelser.

I bilag 1 er endvidere angivet anlægsprojekter identificeret som højrisiko projekter, grundet de meget høje prisstigninger, samtidigt er der som følge af indekseringer på prisregulering en opmærksomhed på at der kan opstå forskydning mellem 2022 og 2023 på projekternes afsluttende fakturering. Det er vigtigt at fremhæve disse forhold, da det øger risikoen for at estimere forkert både i forhold til det forventet års forbrug samt fordelingen mellem årene

I bilag 1 er forbruget på drift og anlæg specificeret nærmere.

## **Retligt grundlag**

Kommunalbestyrelsen skal jf. styrelseslovens § 42 stk. 7 fastsætte og beskrive regler for, hvordan kommunens kasse- og regnskabsvæsen skal indrettes.

I Kasse- og regnskabsregulativet for Slagelse Kommune har Byrådet fastsat regler om, at der gennemføres fire årlige budgetopfølgninger: primo året samt pr. ultimo marts, juni, og september. Budgetopfølgningerne forelægges fagudvalg, og efterfølgende samlet til Økonomiudvalget og Byrådet.

Styrelseslovens § 40 omhandler, at der ikke kan iværksættes foranstaltninger, som ikke er en del af det vedtagne budget, og som medfører indtægter eller udgifter uden kommunalbestyrelses bevilling.

Det fremgår af Kasse- og Regnskabsregulativet, at der som udgangspunkt ikke gives tillægsbevillinger, der er kassefinansierede. Ved forventede budgetoverskridelser skal fagudvalgene finde kompenserende besparelser inden for egen budgetramme.

## **Handlemuligheder**

Der er udarbejdet handleplan for Vejbelysning og Kollektiv trafik. Udvalget kan drøfte, hvorvidt der kan foretages afhjælpende foranstaltninger, som kan imødegå det forventede merforbrug.

Den 25. august 2022 skal udvalget drøfte den økonomiske situation vedrørende busdriften fremadrettet. Her forelægge udvalget mulige løsningsforslag, således at dette kan medtages i de politiske drøftelserne vedrørende budgetlægningen for 2023-2026.

## **Vurdering**

Ingen bemærkninger.

## **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

## **Tværgående konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

## **Sagens videre forløb**

Fagudvalgenes behandling af budgetopfølgning 3 for 2022 indgår i samlet sag til behandling i Økonomiudvalget den 22. august 2022 og Byrådet den 31. august 2022.

## **Bilag**

Bilag 1 - TPL - Budgetopfølgning 3 for 2022.

Bilag 2 - Handleplan 2022-2023 (VEJBELYSNING).

Bilag 3 - Handleplan 2022-2023 (KOLLEKTIV TRAFIK).

# Punkt 9: Anlægsregnskab - Sorøvej 4230 udmøntning af budget 2019-2022 - særlig fokus på indfaldsvejene til byerne

19-020624K

## Beslutning

Sagen udsat.

Udvalget ønsker forslag til benyttelse af restbeløb.

Tidligere projekt fremsendes til udvalget.

## Sagsfremstilling

### Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget godkende anlægsregnskabet for anlæg 155 Trafikfremme indfaldsveje

Byrådet kan i forbindelse med aflæggelse af regnskabet godkende, at det mindre forbrug overføres til anlægsprojekt "94 Trafikfremmende Foranstaltninger" eller Kassen.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

**1. at** Byrådet på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget træffer beslutning om godkendelse af anlægsregnskabet

**2. at** Byrådet på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget træffe beslutning om at det mindre forbrug:

a. tilføres kassen

eller

b. tilbageføres til anlægsprojekt 94 Trafiksikkerhedsfremmende Foranstaltninger

Sagens indhold

Sagen har tidligere været behandlet i Erhvervs- og Teknikudvalget den 10. august 2020 og 31. august 2020.

I budgetforlig 2019 blev der afsat 500.000 kr. til trafiksikkerhedstiltag på Sorøvej i Skælskør.

Projektet tilføres efterfølgende yderligere 600.000 kr. fra eksisterende anlægspulje for trafiksikkerhedsfremmende foranstaltninger

Projektet har omfattet udgifter til forberedelse og afholdelse af borgermøder samt projektering og etablering af hævet flade på Sorøvej ud for Smidstrupvej.

Borgerne har haft ønsker om mere omfattende tiltag, herunder fx en grøn byport, men fokus har først og fremmest været at få gennemført et projekt der nedsætter hastigheden på Sorøvej. Budgettet er derfor disponeret til en hævet flade jf. også Erhvervs- og Teknikudvalgets beslutning af 31. august 2020. Yderligere tiltag på Sorøvej kan sagtens gennemføres, men ikke inden for det eksisterende restbudget.

Det mindre forbrug på 420.000 kr. tilbageføres anlægspuljen til trafiksikkerhedsfremme, som oprindeligt finansierede den ekstra bevilling til projektet, eller alternativt kassen.

Se Bilag 1 for nærmere beskrivelse af anlægsregnskabet.

#### Retligt grundlag

Når anlægsprojektet er afsluttet skal der umiddelbart efter aflægges et særskilt anlægsregnskab til udvalgets godkendelse. Jf. Slagelse Kommunes Regler for Økonomistyring og Ledelsestilsyn.

#### Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

Pkt. 1) godkende anlægsregnskabet eller bede om yderligere beskrivelse af, hvordan anlægsrammen er anvendt.

Pkt. 2) Godkende at det mindre forbrug på i alt 0,42 mio. kr. tilføres kassen eller anlægsprojekt 94 Trafiksikkerhedsfremmende Foranstaltninger.

#### Vurdering

Administrationen anbefaler at anlægsregnskabet sendes til godkendelse i Økonomiudvalget og Byrådet, samt at det mindre forbrug tilføres kassen eller anlægsprojekt 94 Trafikfremmende Foranstaltninger.

#### Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2022	2023	2024	2025
------------------	---------------	------	------	------	------

#### Bevillingsønske

#### Drift

Anlægsprojekt 155

- 420

#### Afledt drift

#### Finansiering

#### Afsat rådighedsbeløb

Kassen eller til anlægsprojekt

420

94 Trafikfremmende foranstaltninger

#### Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

#### Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

## Bilag

Bilag 1 - Anlægsregnskab 155 Trafikfremme indfaldsveje

# Punkt 10: Nedlæggelse af del af offentlig vejareal Frølundevej samt del af privat fællesvej ved Frølundevej 82, 4220 Korsør (B)

21-046647K

## Beslutning

Godkendt.

## Sagsfremstilling

## Kompetence

Teknik- Plan- og Landdistriktsudvalget

## Beslutningstema

Sagen har tidligere været behandlet i Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget (Sagsnr. 12 den 7. august 2017), hvor det blev besluttet at en del af offentlig vej Frølundevej (70 m<sup>2</sup>) kunne nedlægges, for efterfølgende at blive solgt til ejeren af ejendommen Frølundevej 82. Efterfølgende blev administrationen opmærksomme på, at der ikke var truffet afgørelse vedrørende nedlæggelse af del af privat fællesvej Frølundevej 74-82 (40 m<sup>2</sup>). Efter forudgående høring, blev der den 13. juni 2020 meddelt afgørelse på nedlæggelse af del af den private fællesvej.

Kommunens afgørelser vedrørende nedlæggelse af del af privat fællesvej Frølundevej 74-82 blev påklaget til Vejdirektoratet. Vejdirektoratets afgørelse ophæver Slagelse Kommunes afgørelser om at nedlægge af del af private fællesvej samt nedlægge af del af offentlige vej Frølundevej. Sagerne blev hjemvist til fornyet behandling da Vejdirektoratet vurderer, at der er sket væsentlige fejl i sagsbehandlingen særligt i forhold til den trafikale vurdering der dannede grundlag for kommunens afgørelse, samt manglende partshøring i forbindelse med nedlæggelse af del af offentlig vej.

I den fornyede sagsbehandling er trafikvurderingen et væsentligt grundlag for, at der er justeret på størrelsen af vejarealerne der ønskes nedlagt, så der vil være tale om nedlæggelse af ca. 60 m<sup>2</sup> offentlig vej og ca. 25 m<sup>2</sup> privat fællesvej.

Med baggrund i det indkomne høringssvar, skal Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget tage stilling til, om den tidligere beslutning om nedlæggelse af del af offentlig vej Frølundevej samt administrativ afgørelse om nedlæggelse af del af privat fællesvej 74-82 skal fastholdes eller ændres.

## Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

**1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter at, ca. 60 m<sup>2</sup> af offentlig vej Frølundevej samt ca. 25 m<sup>2</sup> af privat fællesvej Frølundevej 74-82 nedlægges.

## Sagens indhold

Til grund for beslutningen om nedlæggelse af del af offentlig vej Frølundevej i 2017 var en ansøgning fra ejeren af Frølundevej 82 (matr.nr. 46a Frølunde By, Tårnborg), hvor begrundelsen i ansøgningen om nedlæggelse af vejareal var følgende;

- Arealet med den viste afgrænsning (her henvises til henvendelsen der er sendt til kommunen og dateret den 22. juni 2017) hører med til ejendommen.
- Der sker uhensigtsmæssig parkering foran ejendommen (Frølundevej 82) og
- Der ønskes opsat hegn til sikring af forhavens private karakter.

Yderligere er det anført, at det ønskede skel fuldt ud respekterer stoppestedets placering.

Sagerne har gennemgået fornyet sagsbehandling, og de har nu, efter Vejlovens og Privatvejslovens bestemmelser, været i partshøring og offentligt annonceret. Der er modtaget et samlet høringssvar som repræsenterer to ejendomme,

høringssvaret er gengivet i hvidbogen (vedhæftet som bilag). Af høringssvaret fremgår det at, parterne kan acceptere overdragelsen af vejarealer til ejeren af Frølundevej 82, men der stilles krav om, at det også i fremtiden skal være muligt at manøvrere på pladsen, og at der ikke opstilles forhindringer eller hegn/kampesten i skel, og at det nedlagte vejareal påføres en servitut om dette.

Den hjemmel der er i vejlovgivningen for vejbyggelinjer (servitutter) på naboejendomme er alene af hensynet til eventuel fremtidig udvidelse af bestående vejanlæg, eller af hensynet til færdslen i øvrigt. Med disse vejbyggelinjer sikres det, at der ikke placeres bygninger indenfor en given afstand til vejen, eller det er muligt i vejkryds at pålægge ejendomme vejbyggelinjer af hensynet til den frie oversigt. Vejlovgivningen giver ikke mulighed for at pålægge servitutter som de er ønsket i høringssvaret.

De arealmæssige forhold vedrørende den afholdte høring om nedlæggelse af vejarealerne er vist i kortbilaget; "Kortbilag - Nedlæggelse af vejarealer", hvor delen af offentlig vej Frølundevej er markeret med gul farve og delen af privat fællesvej Frølundevej 74-82 er markeret med rød farve. Bilagene "Høring vedr. nedlæggelse af del af offentlig vej - Frølundevej" og "Høring vedr. nedlæggelse af del af privat fællesvej - Frølundevej 74-82" er annonceringsteksterne for høringerne der indeholder lovgrundlag og vejmyndighedens vurderinger.

#### Retligt grundlag

Nedlæggelse af offentlig vej skal ske i henhold til lov om offentlige veje § 15 og § 124 stk. 1 og 2.

Nedlæggelse af privat fællesvej skal ske i henhold til love om bekendtgørelse om private fællesveje § 71 og § 72, stk. 2.

Salg af Kommunalt vejareal sker efter bekendtgørelse om offentligt udbud.

Offentligt udbud kan undlades ved salg af et ubebygget areal under 2.000 m<sup>2</sup>, som ikke selvstændigt kan bebygges. Et salg af ca. 60 m<sup>2</sup> opfylder disse betingelser. Salget skal ske til markedspris.

#### Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

- At nedlægge vejarealerne,
- At opretholde vejarealerne.

#### Vurdering

Nedlæggelse af det offentlige vejareal er tidligere i sagsforløbet godkendt i Landdistrikts- Teknik- og Ejendomsudvalget i 2017 og i Økonomiudvalget den 19. februar 2018, men da Vejdirektoratet i 2020 har ophævet kommunens afgørelse, har det været nødvendigt at genoptage sagen til fornyet behandling.

Det er Center for Miljø, Plan og Tekniks vurdering, at vejarealerne kan nedlægges, samt at den del der nedlægges fra offentlig vej kan sælges, uden færdselsmæssige problemer, da tilbageværende vejarealer ikke vil forringe oversigtsforhold, samt hindre kørsel med både personbil og lastbil.

Høringssvaret fra to ejendomme på den private fællesvej giver indtryk af at, parterne kan acceptere overdragelsen af vejarealer til ejeren af Frølundevej 82, men der stilles krav om, at det også i fremtiden skal være muligt at manøvrere på pladsen, og at der ikke opstilles forhindringer eller hegn/kampesten i skel, og at det nedlagte vejareal påføres en servitut om dette. Dette forhold vil ikke kunne hjemles i vejlovgivningen.

Udvalget kan vælge at tage høringssvaret til efterretning, og herefter beslutte, at vejarealerne fastholdes som henholdsvis offentligt og privat fælles.

#### Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Vejarealet som blev nedlagt med beslutningen i 2017, er handlet, men med Vejdirektoratets afgørelse fra 2020, hvor kommunens afgørelse ophæves, vil det med beslutning af denne sag være nødvendigt, at ejeren af Frølundevej 82 refunderes et beløb svarende til det areal som ikke kan nedlægges jævnføre den fornyet behandlingen af sagerne.

#### Tværgående konsekvenser

Arbejdet med salg varetages i Center for Kommunale Ejendomme.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

## **Bilag**

Bilag 1 - Hvidbog - Nedlæggelse af del af offentlig vej og privat fællesvej - Frølundvej Korsør

Bilag 2 - Kortbilag - Nedlæggelse af vejarealer

Bilag 3 - Høring vedr. nedlæggelse af del af privat fællesvej - Frølundvej 74-82

Bilag 4 - Høring vedr. nedlæggelse af del af offentlig vej - Frølundvej

# Punkt 11: Genoptaget - Slots Bjergbyvej 13, 4200 Slagelse. Fritliggende landbrugsbyggeri (B)

21-000872

## Beslutning

Udvalget fastholder beslutningen.

## Sagsfremstilling

## Kompetence:

### Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

## Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om der skal gives landzonetilladelse eller afslag på landzonetilladelse til fritliggende landbrugsbyggeri på ejendommen Slots Bjergbyvej 13, Slots Bjergby, 4200 Slagelse.

## Sagens indhold

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre en 1349 m<sup>2</sup> maskinhal og 2 kornsiloer uden tilknytning til eksisterende bebyggelse på landbrugsejendommen Slots Bjergbyvej 13, Slots Bjergby.

Sagen forelægges udvalget som følge af en forudgående politisk diskussion om bygningens placering.

Maskinhallen skal være 54,4 m lang, 24,8 m bred og 10,5 m høj. De to kornsiloer har en diameter på 15 m og en højde på 11 m. Bygningerne ønskes placeret ca. 770 m sydøst for den eksisterende bebyggelse, der sammen med stuehuset ligger i udkanten af Slots Bjergby.

På ejendommen findes udover stuehuset et stort maskinhus på 1315 m<sup>2</sup>, der er opført i 2009 som erstatning for de gamle driftsbygninger, der blev nedrevet.

Den fritliggende placering ønskes, da ansøger mener, at den tilgodeser byens udvikling, bl.a. med henvisning til lokalplan 1044, der giver mulighed for yderligere boligområder i Slots Bjergby, at bygningerne vil blive placeret lavere i landskabet og at det kan medføre mindre trafik gennem landsbyen.

Et af hovedformålene med landzonereglene i Planloven er at forhindre spredt og uplanlagt bebyggelse. Som udgangspunkt skal bygninger ud fra landskabelige hensyn placeres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer, således at ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed.

Dette udgangspunkt kan kun fraviges, hvis der er en helt særlig begrundelse for den fritliggende placering. Ændringen i placeringen skal være erhvervsmæssigt nødvendigt og det skal være undersøgt, at der ikke findes andre egnede placeringsmuligheder.

## Retligt grundlag

Landzonetilladelse gives efter Planlovens § 35, stk. 1.

Landbrugsbyggeri er normalt undtaget for krav om landzonetilladelse, men jf. Planlovens § 36, stk. 2 kræves der landzonetilladelse efter § 35, stk. 1 til beliggenhed og udformning af landbrugsbygninger, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

## Handlemuligheder

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, at der gives afslag på landzonetilladelse til det fritliggende landbrugsbyggeri. Ejer vil, uden landzonetilladelse, kunne opføre de nødvendige bygninger, så længe de placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen (eller en af de andre landbrugsejendomme, der indgår i bedriften).

2. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, at sagen skal behandles med henblik på, at der gives tilladelse til det fritliggende byggeri. Der vil ikke kunne træffes endelig afgørelse, før der er foretaget høring af naboerne.

## Vurdering

En ansøger har et retskrav på at opføre bygninger, der er erhvervmæssigt nødvendige for ejendommens drift som landbrugsejendom, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 3. Der eksisterer imidlertid ikke efter planloven en umiddelbar ret til udflytning af sådanne bygninger til det åbne land.

I det konkrete tilfælde vil det være muligt at placere bygningen i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse, hvor der i forvejen findes en hal i samme størrelse.

Der er ikke fra planteavlsejendomme afstandskrav til boliger og der er god afstand til det planlagte boligområde, så en placering ved de eksisterende bygninger vurderes ikke problematisk i forhold til det kommende boligområde.

Den fritliggende placering er beliggende lavere i terrænet, men det vurderes, at det vil være landskabeligt mere skånsomt at byggeriet placeres i tilknytning til den eksisterende højtliggende bebyggelse i stedet for fritliggende uden tilknytning til nogen former for bebyggelse.

I forhold til hensynet til de trafikale forhold er der mod vest tale om en vej igennem landsbyen, mens der mod øst er tale om en meget lille vej og en betydelig længere strækning, før en større landevej nås.

Det vurderes, at der på ejendommen findes en bedre landskabelig placering (i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse), at begrundelsen for den fritliggende placering ikke er erhvervmæssig nødvendig for landbruget og at der dermed ikke er en særlig begrundelse for at etablere fritliggende landbrugsbyggeri i modstrid med planlovens hovedformål om at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse.

## Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

## Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan, og Landdistriktsudvalget beslutter, at meddele afslag til det fritliggende landbrugsbyggeri med oplysning om, at kommunen vil se positivt på en ansøgning om landbrugsbyggeri i tilknytning til den eksisterende bebyggelse.

## Supplerende sagsfremstilling

---

### Administrative bemærkninger pr. 08. august 2022

Inden der kan gives landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 er det et lovmæssigt krav, at der skal ske en naboorientering af de omkringboende. Med baggrund i udvalgets beslutning om landzonetilladelse har ansøgningen om fritliggende landbrugsbyggeri derfor været sendt i høring.

Med baggrund i svarene fra naboerne fremlægges sagen for udvalget igen.

Der er modtaget et samlet svar fra beboerne på de to nærmeste beboelsesejendomme samt indsigelser, inkl. en underskriftsindsamling, fra andre omkringboende. Svarene er vedlagt.

Naboerne har ingen forståelse, at anlægget med tilhørende støjgener og øget tung trafik skal placeres 700 m væk fra ansøgers bolig, hvor det ikke kan blive en gene for ansøger. Beboerne er allerede generet af støj fra et lignende anlæg, der ligger 1 km væk og er derfor bekymret over anlæggets placering, hhv. 300 og 500 m fra deres boliger.

Derudover er der generelt bekymring over ønsket om at lede trafikken væk fra Slots Bjergby og til i stedet at køre østfra igennem Harrested, taget vejens størrelse, beskaffenhed og anvendelse som skolevej i betragtning.

Naboernes bemærkninger har været sendt til ejer, der har oplyst, at støj fra kornbehandlingsanlægget normalt kun vil pågå i kortere perioder, mest koncentreret om høstperioden. Der vil komme trafik til og fra anlægget med afgrøder i mindre perioder, men det vil ikke være daglige kørsler.

## **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

**1. at** Teknik-, Plan, og Landdistriktsudvalget beslutter, om de vil fastholde beslutningen om landzonetilladelse.

### **Sagens forløb**

28-03-2022 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Udvalget kunne ikke tilslutte sig indstillingen. Der gives en tilladelse iht. ansøgning.

### **Bilag**

Bilag 1 - Skrivelse til skitseprojekt

Bilag 2 - 10A-Situation (1-4000)

Bilag 3 - 13-Facader

Bilag 4 - 14-Gavle

Bilag 5 - hal-01

Bilag 6 - Luftfoto der viser placeringen ift. naboer

Bilag 7 - Høringssvar

Bilag 8 - Kommentarer til nabosvar

# Punkt 12: Krænkerupvej 14A, 4200 Slagelse. Paintballbane m.m. (B)

21-031787K

## Beslutning

Ad 1: Udvalget kunne ikke tilslutte sig indstillingen, idet udvalget finder at sådanne rekreative aktiviteter bør etableres i byzone eller større landsbyer.

Ad 2: Godkendt.

## Sagsfremstilling

## Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

## Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal beslutte, om der kan gives tilladelse til lovliggørelse af en indendørs paintballbane, indretning af escaperooms samt en dyrepension på ejendommen Krænkerupvej 14A, 4200 Slagelse.

### Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

- 1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget giver landzonetilladelse til lovliggørelse af den indendørs paintballbane samt indretning af escaperooms.
- 2. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget giver landzonetilladelse til lovliggørelse af dyrepension til katte og max. 4 hunde.

### Sagens indhold

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget besluttede den 7. juni 2021 (pkt. 6) at opstarte en lokalplan for Ertebjerggaard, beliggende Krænkerupvej 14A, Krænkerup, 4200 Slagelse. Lokalplanen skulle dels lovliggøre nogle eksisterende forhold samt give mulighed for udvidelser med henblik på publikumrelaterede aktiviteter. Det samlede projekt kunne kun gennemføres med lokalplan.

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget besluttede efterfølgende den 26. oktober 2021 (pkt. 4), at man alligevel ikke ønskede at lave lokalplan for ejendommen.

Ansøger har derfor nu søgt om at lovliggøre flere aktiviteter på ejendommen.

Ejendommen er en landbrugsejendom på 5,5 ha. Der har tidligere været drevet rideskole på ejendommen. Der drives på ejendommen institution for unge og der er også mulighed for at gennemføre en STU (Særligt Tilrettelagt Ungdomsuddannelse) på stedet. Uddannelsen er for unge med særlige behov, som ikke passer ind i det ordinære uddannelsessystem. Til institutionen, er der tilknyttet mindre kommercielle aktiviteter, paintball, dyrepension, heste mv. Disse aktiviteter er omdrejningspunkt for at lære de unge om vilkårene på det arbejdsmarked, de senere skal ind på.

Der er som en del af dette søgt om landzonetilladelse til at anvende en eksisterende bygning til indendørs paintballbane samt escaperooms. Paintballbanen og escaperooms er indrettet i en tidligere lade på 588 m<sup>2</sup>. Bygningen har tidligere været godkendt til ridehal. Hallen er blevet lydisoleret, så støj fra aktiviteterne ikke generer naboerne.

Der er indrettet dyrepension i en eksisterende landbrugsbygning på 170 m<sup>2</sup>, der tidligere har været brugt til udhus. Dyrepensionen er indrettet, så der er plads til 4 hunde og 3 katte. Derudover er der indrettet et karantænebur. Der er på nordsiden af bygningen lavet løbegårde til hunde.

Sagen har været i naboorientering og der er indsendt et samlet svar fra naboerne. Naboerne oplyser, at ejendommen er beliggende i et egnstypisk særligt bevaringsværdigt landbrugsområde/miljø og at de ikke synes, at de ulovligt etablerede aktiviteter passer ind i områdets karakter og udtryk. Endvidere mener de, at der er betydelige og ikke acceptable

nabogener i form af støj og samt generende trafik, som skyldes de begrænsede muligheder for adgang til ejendommen fra offentlig vej.

Naboernes bemærkninger har været sendt til ejers repræsentant, der gør opmærksom på, at ejendommen ligger i en landsby og at de har svært ved at se, at der er tale om et særligt bevaringsværdigt landbrugsområde/miljø. Der gøres også opmærksom på, der i disse sager er tale om ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, ikke nybyggeri.

Det oplyses samtidig at der er planer om at ændre på vejens belægning, vejens forløb, lave vejchikaner og etablere yderligere læbælte omkring ejendommen, men at dette beror på en samlet løsning.

Retligt grundlag

Planlovens § 35, stk. 1: I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer.

## Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

1. Udvalget kan vælge at give landzonetilladelse til at anvende de eksisterende bygninger til paintballbane, escaperooms og dyrepension.
2. Udvalget kan vælge at give afslag på landzonetilladelse.

## Vurdering

Jf. kommunens administrationsgrundlag gives der normalt landzonetilladelse til at etablere hundekenneler og hunde- og kattepension i eksisterende bygninger (herunder etablere hundegårde) under forudsætning af at afstandskravene til naboer i henhold til miljølovgivningen er overholdt. Der er ikke afstandskrav for kattepensioner eller for hundepensioner med max. 4 hunde.

Det vurderes, at en katte- og hundepension af så begrænset størrelse ikke vil medføre væsentlige gener for de omkringboende. Pensionen er indrettet i en eksisterende bygning omgivet af eksisterende bebyggelse og løbegårdene er ligeledes placeret mellem eksisterende bebyggelse.

Generelt er praksis restriktiv for etablering af udendørs paintballbaner og der skal i vurderingen tages landskabelige, landbrugsmæssige og miljømæssige hensyn. I det konkrete tilfælde er der dog tale om en indendørs bane i et område uden særlige landskabelige værdier, der inddrages ikke landbrugsjord og da aktiviteterne foregår i en isoleret hal, vil der ikke være de sædvanlige støjgener som fra udendørs paintballbaner. Det samme gælder for indretning af escaperooms i tilknytning til paintballbanen.

Ejendommen er beliggende på landet og vejene i området består af mindre landeveje. Der har dog også tidligere været en del trafik til ejendommen, da der først har været rideskole og efterfølgende hestepension for 40 heste, hvor hesteholdet nu er nede på ca. 10 heste bestående både af egne og pensionsheste. Der er gode parkeringsforhold på ejendommen.

## Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

## Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

### Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

## Bilag

Bilag 1 - luftfoto af ejendommen

Bilag 2 - tegninger af paintballbane og escaperooms

Bilag 3 - Tegninger af dyrepension.

Bilag 4 - indsigelse fra naboerne.

Bilag 5 - Hørings svar til tidligere sag

## **Punkt 13: Input til kommende møder (B)**

21-001338

### **Beslutning**

Parkering.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

### **Beslutningstema**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte eventuelle input til emner eller dagsordenpunkter, som ønskes behandlet på kommende møder.

### **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

**1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter eventuelle input til emner eller dagsordenpunkter, som ønskes behandlet på kommende møder.

## **Punkt 14: Gensidig orientering (O)**

21-001338

### **Beslutning**

Administrationen orienterede om fribusser.

Pullerter:

Orientering taget til efterretning.

- Der kommer en sag op om retningslinjer for adgang/pullerter.

Møder 2023:

- Møder lægges om formiddagen første mandag i mdr., hvor der er byrådsmøde.

- Møder lægges om eftermiddagen første mandag i mdr., hvor der ikke er byrådsmøde.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

### **Beslutningstema**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalgets medlemmer og administrationen orienterer om aktuelle henvendelser, tiltag, projekter m.m.

1. Orientering fra udvalgsformand
  - o Mødeplan efteråret 2022
2. Orientering fra udvalgsmedlemmer
3. Orientering fra administrationen
  - o Status for drift af pullerter

### **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget orienteres.

## **Punkt 15: Godkendelse af referat (B)**

### **Beslutning**

Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence:**

### **Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget**

#### **Beslutningstema**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal godkende referatet.

### **Indstilling**

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

- 1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget godkender referatet.