

# REFERAT Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget (2022-2025) d. 08-01-2024

**Mødedato** Mandag d. 08. januar 2024 kl. 15:00

**Mødested** Mødelokale 029, kælderen, Slagelse Rådhus

**Mødedeltagere** Phillip Westh Weirup, Stine Søgaard, Poul Bek-Pedersen, Unnie L. B. Oldenburg, Nicki Ottevig, Anne Bjergvang (Afbud), Henrik Brodersen

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Trafikbestilling 2025 (B).....	4
Anmodning om opstart af ny lokalplan for boliger ved Trestensvej i Skælskør (B).....	8
Anmodning om opstart af ny lokalplan for Idagaard Erhvervspark ved Skælskørvej (B).....	10
Anmodning om ændring af Lokalplan 1121, Cirkus Arena (B).....	13
Tilstandsvurdering af p-kælder, Rådhuspladsen Slagelse (O).....	15
Gensidig orientering (O).....	18
Input til kommende møder (B).....	19
Godkendelse af referat (B).....	20

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

### **Beslutning**

Der var afbud fra Anne Bjergvang (A).

At 1: Godkendt med bemærkning om, at sag 6 behandles efter sag 2.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

### **Beslutningstema**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal godkende dagsordenen.

### **Indstilling**

Direktøren for Erhverv, Ejendomme og Teknik indstiller,

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

## Punkt 2: Trafikbestilling 2025 (B)

23-023410

### Beslutning

Fra administrationen deltog Christian Schou Rasmusen og Oliver Klanert samt Lars og Anders fra Movia i oplysning af punktet.

At 1: Godkendt med den tilføjelse, at udvalget ønsker orienteringssag med status i april 2024.

At 2a): Udvalget besluttede, at tilpasningerne i busnettet skal medvirke til, at kommunens kørselsforpligtigelse til skolesøgende (og at flere eftermiddagsafgange undersøges) løses så optimalt som muligt, men i sammenhæng med at ”flest mulige passagerer skal i busserne”, herunder at kommunen tilgodeser serviceringen af landdistrikterne.

At 2b): I forbindelse med tilpasningen af busnettet ved trafikbestillingen 2023, blev der lagt en fordeling mellem land-og bybusser. Udvalget ønsker derfor uændret prioritering mellem land-og bybusser, men gentænkning af køreruter og køreplaner med borgerinddragelse. Herudover skal der arbejdes med at fremme alternative løsninger for at fremme mobiliteten i landdistrikterne, herunder bl.a. Flexture.

At 2c): Godkendt med den tilføjelse, at nye boligområder i kommunens tre købstæder, hvis muligt, også indtænkes i køreplaner for busruter med mere end 30% medfinansiering.

### Sagsfremstilling

### Kompetence

Teknik- Plan og Landdistriktsudvalget

### Beslutningstema

Udvalget skal godkende tids- og procesplanen for Trafikbestilling 2025, samt tage stilling til de rammer, der skal være bærende for retænkningen af busnettet i Slagelse Kommune.

### Indstilling

Chefen for Teknik- Plan og Erhverv indstiller,

**1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget godkender tids- og procesplan for Trafikbestilling 2025, som den er anført i bilag 1 "Tids- og Procesplan"

**2. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter hvilke principper, der skal danne grundlag for administrationens arbejde med en retænkning af busnettet:

a.) Udvalget skal opstille følgende målgrupper; pendlere, skoleelever og lejligheidsrejsende i prioriteret orden, startende med målgruppen der skal have højest prioritet.

b.) Udvalget anviser om prioriteringen af de kommunale buslinjer skal understøtte flest mulige passagerer indenfor budgetrammen, eller om der kan gås på kompromis med antallet af passagerer for at kunne betjene områder af kommunen med et lavere passagerpotentiale.

c.) Alle buslinjer med en medfinansiering på mindre end 30 pct. skal retænkes, og kan ændres ifm. trafikbestillingen 2025. Buslinjernes egenfinansiering fremgår i bilag 2.

# Sagens indhold

Med udgangspunkt i de stigende udgifter i den kollektive trafik blev det i budgetforliget 2024 - 2027 aftalt, at den kollektive trafik skal gentænkes. Gentænkningen skal ske på køreplaner og Flextrafik. Busbetjeningen i kommunernes landdistrikter skal indtænkes i trafikbestillingsprocessen for 2025 og fremover.

Kommunens busnet tilpasses løbende i de årlige trafikbestillinger til Movia. En af grundstammerne i busnettet blev implementeret i 2013, med en større justering af busnettet som primært havde indflydelse på bybusser i Korsør og Slagelse samt betjeningen af strækningen mellem Korsør og Slagelse – linjerne 901 og 902. Efterfølgende er der foretaget større og mindre tilpasninger af busnettet. Den største nyere forandring har været de ændringer som der er sket med implementeringen af fribus/kommunebusruterne i 2021. Derudover er der sket mindre tilpasninger på ruterne 907, 904 og 431 samt justeringer på 901 og 902.

## Formål

Projektets hovedformål er, at tilpasse kommunens eksisterende busnet for at skabe mere værdi for pengene. Derfor vil projektet også kunne få indflydelse på alle kommunale buslinjer (inkl. fribusser/kommunebusser) som indgår i den offentlige kollektive trafik. Projektets ledende spørgsmål er derfor om der skal skabes bedre service for den enkelte på bekostning af mange, eller skal der skabes bedre service for mange på bekostning af den enkelte?

## Principper

For at kunne arbejde målrettet med forandringer i den kollektive bustrafik er det nødvendigt, at der fastlægges politiske rammer for de principper der skal danne grundlag for den forandring en retænkning af busplanen skal varetage. Principper skal være styrende i trafikbestilling 2025 og skal være grundlag for de kommende trafikbestillinger.

### Princip 1 - Målgrupper

Det offentlige yder tilskud til alle rejser med den kollektive bustrafik til alle målgrupper. Generelt yder kommunen størst tilskud pr. passager på de buslinjer med færrest passagerer. I Slagelse Kommune drejer det sig hovedsageligt om skolebuslinjer i landdistrikter, hvor passagerernes medfinansiering til buslinjen er under 30 pct.

I den kollektive trafik arbejder vi med fire målgrupper, som er:

1. Lejlighedsrejsende
2. Skoleelever
3. Uddannelsessøgende
4. Pendlere

I Slagelse Kommune opnår typiske pendler- buslinjer, som linjerne 901, 903 og 431 mest medfinansiering fra buspassagerer.

### Princip 2 - Benyttelsesgraden

Buslinjer med mange passagerer er mere rentable, end de buslinjer som transporterer få passagerer. Dette udfordrer ønsket om en rimelig kollektiv busbetjening af også de mere tyndt befolkede områder af kommunen.

Dette leder frem til følgende spørgsmål:

- Ønsker man at tilrettelægge trafikbestillingen, så man bruger ressourcerne på at give den bedst mulige service for borgerne i vores landdistrikter (benyttelsesgrad under 30 %)
- Eller ønsker man i stedet at tilrettelægge trafikbestillingen så man tilgodeser borgerne i vores bysamfund (benyttelsesgrad over 30 %).

Administrationen vurderer, at det nuværende busnet dækker manges brugeres behov for kollektive trafik, og at der er nem adgang til busnettet fra alle større bysamfund og landsbyer i kommunen. Betjeningen på strækningen Korsør - Vemmelev - Slagelse (rute 901) løser transportbehovet for mange borgere. Denne rute har et serviceniveau der er tilnærmelsesvis, er på samme niveau som Region Sjællands buslinjer.

I bilag 2 med nøgletal for buslinjerne fremgår kommunens medfinansiering af de enkelte buslinjer. Hvis man udvider buslinjer i landdistrikter, hvor der er et lavere passagerpotentiale, vil det medføre et øget tilskudsbehov.

## Vurdering

Ud fra en betragtning om mere service for pengene, bør der rettes fokus mod at forbedre det kollektive transporttilbud for passagergrupper i de områder, hvor kundepotentialet er størst. Ligeledes bør projektet tilstræbe, at forandringer i busnettet tilser, at også den kollektive busbetjening medvirker til, at kommunens kørselsforpligtigelse jf. folkeskoleloven løses så optimalt som det er muligt.

Dette vil dog kompromittere et ønske om at styrke den kollektive trafik i landområderne. Derfor bør der også ses på andre tilbud i de områder, hvor der ikke umiddelbart vil være en "gul bus". Her vil det være blandt andet være relevant at skele til de udmeldinger, som vil komme fra det landsdækkende ekspertudvalg der er nedsat af Transportministeren, der blandt andet skal afdække hvordan nye kollektive transportløsninger kan understøtte mobiliteten i hele landet, herunder også yderområder.

## Proces for borgerinvolvering fra den 9. januar til den 31. april 2024

Der tilrettelægges en borgerinvolverende proces, som afspejler de prioriterede målgrupper og som afstemmes med udvalgets beslutning af om man skal prioritere ressourcerne på at gentænke busruter i landdistrikter, eller om man skal bruge ressourcerne på at gentænke buslinjer i kommunens byområder.

Det kan dreje sig om borgermøder, dialog i grupper i afgrænsede lokalområder, med skolebestyrelser m.m.

Hvis udvalget vælger at bruge ressourcerne på at give borgerne i landdistrikterne den bedst mulige service, vil der blive lavet en proces i regi af Landdistriktsudvikling, som skal gøre det mere attraktivt at bruge den kollektive transport i de tyndt befolkede områder med fokus på eksempelvis kombinationsrejser (at bruge flere forskellige transportformer for at komme fra A til B) eller multifunktionelle stoppesteder på udvalgte lokationer i forhold til busnettet. Processen vil forløbe i foråret 2024.

Retligt grundlag

Trafikselskabsloven.

## **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

I 2024 er der afsat 59,9 mio. kr. til busdrift hos Movia inkl. produkterne fra Flextrafik, herunder Flexhandicap, Flextur og Plustur.

Serviceniveauet som det er nu, og som det vil blive med køreplansskiftet ultimo juni 2024, er givet med trafikbestillingerne 2023 og 2024. Den kollektive bustrafik vil i årene 2024 og 2025 køre med et budgetmæssigt underskud, som forventes at være udlignet i 2026. Sker der ikke væsentlige ændringer i budgettet til "Busdrift" i overslagsårene vil det betyde at der vil være en mulighed for øget service ift. trafikbestilling 2026

Med ovenstående taget i betragtning vil trafikbestilling 2025 ikke medføre reduceret service, da budgetrammen til "Busdrift" ikke er reduceret jf. budgetaftalen.

## **Tværgående konsekvenser**

Der kan ikke peges på tværgående konsekvenser med beslutning af denne sag. Dette vil tidligst være muligt i forbindelse med udvalgets behandling af trafikbestillingssagen i juni 2024.

## **Sagens videre forløb**

Teknik- Plan og Landdistriktsudvalget skal på mødet den 03. juni 2024 forholde sig til administrationens forslag til tilpasninger i den kollektive bustrafik. Udvalget skal tage stilling til om forslaget skal sendes i offentlig høring, med direkte meddelelse til lokalråd, skolebestyrelser, Ældreråd og Handicapråd.

Udvalget skal beslutte ændringer senest på Udvalgets møde den 30. september 2024. Administrationen skal meddele ændringer hos Movia senest den 31. oktober 2024.

## **Bilag**

Tids- og procesplan Trafikbestilling 2025.docx

Bilag 2 - Slagelse nøgletal

# Punkt 3: Anmodning om opstart af ny lokalplan for boliger ved Trestensvej i Skælskør (B)

23-022085

## Beslutning

At 1: Godkendt.

## Sagsfremstilling

## Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

## Beslutningstema

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om lokalplan for boliger ved Trestensvej i Skælskør skal sættes i gang.

## Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

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

## Sagens indhold

Økonomiudvalget besluttede den 21. august 2023 under pkt. 16 at sælge et areal ved Trestensvej til boligudvikling. Arealet er beliggende i den østlige del af Skælskør.

Køber ønsker at opføre ca. 58 tæt-lav boliger, hvoraf 48 opføres som almene boliger og 10 som private boliger. Bebyggelsen planlægges som en blanding af familieboliger og ældreboliger orienteret omkring et fælleshus. Bebyggelsen planlægges at bestå af et antal rækkehuse samt to cirkelformede boligbebyggelser for at give området en identitetsskabende signatur. Byggeriet planlægges opført i en god materialemæssig standard med fokus på bæredygtigt materialevalg, lang levetid, lavt ressourceforbrug og minimal miljøpåvirkning. Boligerne planlægges med to parkeringspladser pr. familiebolig og én parkeringsplads pr. ældrebolig.

Boligerne planlægges med en grundstørrelse på ca. 340 m<sup>2</sup> inklusiv fælles friarealer og eksklusiv vej- og parkeringsarealer og med en bebyggelsesprocent for området som helhed på 24. Til sammenligning planlægges naboarealet med grundstørrelser på ca. 325 m<sup>2</sup> inklusiv fælles friarealer og eksklusiv vej- og parkeringsarealer. Begge områder ligger under kommunens norm for grundstørrelser for tæt-lav bebyggelse på 400 m<sup>2</sup> pr. bolig. Bebyggelsen vurderes dog pga. den lave bebyggelsesprocent at rumme tilstrækkeligt med friareal, hvorfor en lavere grundstørrelse godt kan accepteres.

## Handlemuligheder

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

A. Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at lokalplanlægningen sættes i gang.

B. Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at det påtænkte boligområde ikke kan realiseres.

### Vurdering

Med det fremsendte boligprojekt planlægges en tæt-lav boligbebyggelse i den østlige del af Skælskør med ca. 58 boliger. Boligområdet vil sammen med naboområdet, hvor der planlægges ca. 78 tæt-lav boliger, fremstå som første etape af udviklingen af det ca. 38 ha store boligudlæg ved Trestensgården.

Med de to boligområder planlægges en større udbygning med tæt-lav boliger i Skælskør. Området vil bestå af forskellige boligstørrelser, boligtyper og ejerformer og øge andelen af rækkehuse og ældreboliger på markedet i Skælskør i tråd med visionerne i Masterplan for Skælskør, hvor det bl.a. fremgår, at byen allerede har et bredt udbud af enfamiliehuse, hvorfor der vil være fokus på at sikre flere alternative og fællesskabsorienterede boligformer, mindre boliger og tæt-lav boliger, som i dag efterspørges.

De to boligprojekter der udgør første etape af udviklingen af boligudlægget ved Trestensgården består udelukkende af tæt-lav boligbebyggelse. Ved udvikling af efterfølgende etaper anbefales det, at der stilles krav om andre boligtyper f.eks. enfamiliehuse.

## **Retligt grundlag**

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

## **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Slagelse Kommune har solgt arealet til bygherre betinget af vedtagelsen af en lokalplan.

Bygherre ønsker at opføre 48 almene boliger fordelt på 17 ældreboliger og 31 familieboliger. Slagelse Kommune skal finansiere grundkapitalen efter gældende regler som opgøres i projektet til 10,3 mio. kr. Grundkapitalens størrelse er dog behæftet med en vis usikkerhed, da det endelige projekt kan fravige fra det fremsendte.

## **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

Bilag 2 - Skitseforslag

## **Punkt 4: Anmodning om opstart af ny lokalplan for Idagaard Erhvervspark ved Skælskørvej (B)**

23-024232

### **Beslutning**

At 1: Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

### **Beslutningstema**

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en lokalplan for Idagaard Erhvervspark ved Skælskørvej skal sættes i gang.

### **Indstilling**

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

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

### **Sagens indhold**

Idagaardfonden og ejeren af ejendommen Skælskørvej 41, 4200 Slagelse har anmodet om at få udarbejdet en ny lokalplan for det resterende lokalplanlagte erhvervsareal nord for den kommende arrest (anmodningen fremgår af bilag 1).

Ejerne ønsker en lokalplan der i højere grad udnytter arealerne op mod Vestmotorvejen og som giver øgede anvendelsesmuligheder, så der fremadrettet er mulighed for kontor, serviceerhverv, let industri og håndværk, transport og logistikerverhverv, engroshandel samt butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplanområdet er beliggende mellem Vestmotorvejen og Skælskørvej. Området består i dag af en bolig, butikken "Land og Fritid" samt agerjord og bebyggelse til jordbrugsformål. Ejendommen Skælskørvej 41 omfatter endvidere en bolig. Syd for lokalplanområdet planlægges der for den nye arrest og de to områder kommer til at grænse direkte op til hinanden.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 12 ha. Området disponeres med en overordnet stamvej, hvorfra der kan etableres mindre veje til betjening af tilstødende erhvervsparceller. En plan med princip for stamvejens beliggenhed samt et eksempel på hvordan området kan udstykkes, er vedlagt lokalplananmodningen. I lokalplanprocessen vil der blive fastsat nærmere bestemmelser for grundstørrelser, bebyggelsesprocent samt udseende og udformning af ny bebyggelse. Derudover vil lokalplanen fastsætte hvorledes udformningen af kantzoner mod offentlige veje og arresten skal ske. Det skal sikre, at der opnås en balance mellem afskærmning og synlighed, så der sikres indblik til virksomheder fra de tilstødende veje. Det er intentionen at området skal fremstå med et grønt udtryk i form af eksempelvis vejprofiler med træer og grønne rabatter.

Området skal vejbetjenes via en privat fællesvej som benyttes sammen med den kommende arrest og som kobles på det kommende firebenede vejkryds på Skælskørvej, der ligeledes skal betjenes Slagelse Erhvervspark. Det betyder, at de eksisterende udkørsler til Skælskørvej fra lokalplanområdet planlægges sløjfet når en lokalplan for Idagaard Erhvervspark er vedtaget. Herved sikres større trafiksikkerhed og et bedre trafikflow på Skælskørvej.

## Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for Idagaard Erhvervspark. Det vil betyde, at der igangsættes en udarbejdelse af et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan der justerer anvendelsen, så der åbnes op for de anvendelsesønsker der fremgår af lokalplananmodningen.

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at igangsætte udarbejdelsen af en ny lokalplan for Idagaard Erhvervspark. Det vil betyde, at den gældende Lokalplan 1015 fastholdes med de anvendelsesmuligheder den rummer (serviceerhverv, transport-, lager og logistikvirksomhed, håndværksvirksomhed, industrivirksomhed, service- og forretningsvirksomhed, dog ikke detailhandel).

## Vurdering

Administrationen anbefaler at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter at igangsætte en ny lokalplan for Idagaard Erhvervspark. Ved at tilvejebringe en ny opdateret planlægning for området skabes der bedre mulighed for at udnytte de motorvejsnære arealer og skabe en sammenhæng med det tilstødende erhvervsområde, Slagelse Erhvervspark, der har lignende anvendelsesmuligheder. Ved at sikre, at området får et grønt udtryk i form af beplantning, grønne rabatter og indpasning af regnvandsbassiner, kan der arbejdes for at fremme biodiversitet i planlægningen og dermed understøtte bæredygtighedsstrategien og den tilhørende handlingsplan om at arbejde med naturen som aktiv i forbindelse med lokalplanlægning og udvikling af by- og boligområder.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der en række forhold der skal belyses/håndteres. Det handler dels om fremtidige perspektivområder og vejbetjening af disse og dels om de miljømæssige forhold omkring beskyttet natur (§ 3 områder - beskyttet mose og sø), undersøgelse af tilstedeværelsen af beskyttede bilag IV arter (flagermus og padde) samt håndtering- og afledning af overfladevand. Området er planlagt separatkloakeret hvilket betyder, at regnvand skal forsinkes inden for lokalplanområdet inden det ledes videre til forsyningens regnvandshåndtering. Afhængig af den indledende screening af planlægningen, kan det ikke afvises, at en miljøvurdering af planlægningen kan blive nødvendig for at belyse planens indvirkning på især ovenstående forhold.

I forhold til fremtidige perspektivområder til byudvikling kan arealet øst for erhvervsparken og arresten komme på tale. Skælskørvej (inklusive det kommende vejkryds) er ikke dimensioneret til sådan en byudvikling. Det er derfor vigtigt at få belyst muligheder for vejbetjening af dette areal. Umiddelbart er det svært at få en vejadgang til arealet via Stop 39 med en krydsning af Fodsporet. Der er ikke udsigt til at der kan etableres en adgangsvej direkte fra Omfartsvejen. Ligeledes vil det ikke være muligt at etablere en adgangsvej gennem området for den kommende arrest. Tilbage er muligheden for at videreføre en adgangsvej til arealet gennem Idagaard Erhvervspark. Denne mulighed bør fremgå af planforslaget.

Idagaardfonden har udtrykt ønske om, at skabe et parallelt forløb mellem lokalplanen for arresten og lokalplanen for Idagaard Erhvervspark. Det ses ikke at være muligt på grund af sagens potentielle kompleksitet. Endelig vedtagelse af lokalplan 1283 for arresten forventes behandlet på byrådsmødet i enten marts eller april.

## **Retligt grundlag**

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter planlovens § 23c.

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

## **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 - Skælskørvej 45, 4200 Slagelse med bilag.pdf

# Punkt 5: Anmodning om ændring af Lokalplan 1121, Cirkus Arena (B)

23-024614

## Beslutning

At 1: Godkendt.

## Sagsfremstilling

## Kompetence

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget.

## Beslutningstema

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en ændring af Lokalplan 1121, Cirkus Arena skal sættes i gang og dermed at der udarbejdes en revideret lokalplan for Cirkus Arena.

## Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

**1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at revisionen af lokalplan sættes i gang således at der er mulighed for landbrugsrelateret aktiviteter i eksisterende bygninger.

## Sagens indhold

Cirkus Arena er i dag omfattet af Lokalplan 1121, som danner plangrundlaget for Arena Cirkusland og de publikumsorienterede aktiviteter der følger med, herunder et begrænset antal koncerter om året. Endvidere opmagasineres Cirkus Arenas vognpark og materiel sammen med deres dyr på ejendommen.

Cirkus Arena har anmodet om at der igangsættes en lokalplanlægning for deres ejendom med henblik på at udvide anvendelsesmulighederne for ejendommen. Via Cirkus Arenas advokat oplyses det, at den gældende lokalplan er så snæver i forhold til ejendommens anvendelse, at ejendommen ikke kan anvendes af andre end Cirkus Arena, da der ikke er andre aktører i markedet der har en størrelse som Cirkus Arena og som kan anvende ejendommen. Cirkus Arena er således gjort opmærksom på af kreditforeningen, at ejendommen, med en så snæver anvendelse, er værdiløs.

Cirkus Arena oplyser, at man som sådan ønsker at opretholde den gældende anvendelse men ønsker samtidig at anvendelsen udvides til også at kunne rumme lagervirksomhed, maskinstation, landbrug, ridehal og oplag til landbrug, herunder kornoplæg.

Cirkus Arena ser derfor ikke et behov for en større revision af lokalplanen og foreslår således, at der kun foretages de nødvendige justeringer af lokalplanen.

### Handlemuligheder

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at lokalplanlægningen sættes i gang sammen med et kommuneplantillæg.

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at den gældende lokalplan fastholdes med de anvendelsesmuligheder den rummer.

## Vurdering

Administrationen har foretaget en vurdering af anvendelsesbestemmelserne for Lokalplan 1121 og er nået til samme vurdering, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser er så snævert knyttet til Cirkus Arena, at en domstol formentlig vil vurdere at den udgør ekspropriation.

Vurdering af nye anvendelser:

Landbrugsrelaterede aktiviteter kan efter administrationens vurdering indgå som en del af en ny lokalplans anvendelsesbestemmelser. Der er dog en række begrænsninger i planloven for hvad en lokalplan kan regulere når det handler om en ejendom der fastlægges til jordbrugsmæssige formål. Der kan f.eks. ikke fastsættes bestemmelser om ejendommens størrelse og afgrænsning, placering af bebyggelse og hvad de enkelte bygninger må benyttes til samt udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer. Landbrugsrelaterede aktiviteter kan, efter administrationens vurdering, rumme en maskinstation for landbrugsmaskiner.

Erhvervsaktiviteter så som lagervirksomhed bør efter administrationens vurdering lokaliseres i erhvervsområder i tilknytning til kommunens bysamfund, hvor den trafikale infrastruktur er tilpasset erhvervsområdernes trafikale behov.

Administrationen anbefaler på baggrund af ovenstående vurdering, at der igangsættes en lokalplanlægning for Cirkus Arenas ejendom, der alene tilføjer landbrugsrelateret aktiviteter som mulige anvendelser indenfor eksisterende bygninger.

## **Retligt grundlag**

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter planlovens § 23c.

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

## **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 - Anmodning om tillæg til Lokalplan 1121 Cirkus Arena.PDF

Bilag 2 - Brev Slagelse Kommune - anmodning om tillæg til lokalplan 1121 Cirkus Arena.PDF

# Punkt 6: Tilstandsvurdering af p-kælder, Rådhuspladsen Slagelse (O)

23-024479

## Beslutning

Peter Johansen, chef for Entreprenørservice, Færger og Havne deltog under oplysning af punktet.

At 1: Taget til orientering.

## Sagsfremstilling

## Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

## Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget orienteres om konklusionerne på den tilstandsvurdering, der er gennemført af P-kælderen på Rådhuspladsen i Slagelse.

## Indstilling

Chefen for Kommunale Ejendomme indstiller,

**1. at** Teknik- Plan- og Landdistriktsudvalget tager sagen til orientering.

## Sagens indhold

Parkeringskælderen på Rådhuspladsen i Slagelse er opført i 1962 med en konstruktion, hvor dækket bæres af søjler (paddehat-konstruktion). Der er foretaget renovering på ramper omkring 1990 og samtidig etableret nye nedgange.

I 2015 blev der udført et særeftersyn på parkeringskælderen af rådgivningsvirksomheden Broconsult, hvor der blev foretaget bæreevneberegning for dækket og søjlerne. Konklusionen heraf medførte, at der i 2016 blev udført et forstærkningsprojekt for at øge kapaciteten og samtidig blev terrænparkeringen nedskiltet til 3,5 ton og kørevejen nedskiltet til 18 tons.

Parkeringskælderen er i parkeringsstrategien opgjort til 130 p-båse i kælderen. Heraf er 19 pladser reserveret til private abonnenter (12 er udlejet p.t.) og der er 8 kommunale pladser i abonnement.

Der blev til budget 2021 afsat 770.000 på anlægsrammen til at få revurderet parkeringskælderen tilstand, sikre et forbedret datagrundlag samt få nogle mindre skader afhjulpet.

Rambøll fik opgaven og har efterfølgende gennemført en lang række undersøgelser, herunder generaleftersyn, supplerende markundersøgelser, bæreevneberegning, 3D-scanning, skader og skadesårsager. På baggrund af undersøgelserne er der fremsat anbefalinger til en udbedringsstrategi samt betragtninger på levetid m.v.

Foruden en vurdering på tilstand, bæreevne, udbedringer m.v. har det været en præmis at få afdækket om nedskiltningen, der blev iværksat i 2016, skal fastholdes samt om anden fremadrettet anvendelse i byrummet som eks. koncertplads vil være en mulighed.

Konklusionerne er:

- Fugtisoleringen må betragtes som udtjent, den er ikke tæt og klæber ikke effektivt. Betonen er dog grundlæggende i god stand, men er fugtbelastet grundet tilstanden på fugtisoleringen. Betonen vil have lang levetid hvis fugt/vandtilførsel stoppes indenfor en begrænset årrække.

- Betondækkets underside anbefales at få udført reparationer, afrensning og etableret et nyt dæklag.

- Der er behov for mindre reparationer på loftet ved nedkørsel/udkørsel

- Gulvet i kælderen er gammelt og slidt, men kun med mindre overfladiske skader. En langsgående bule er vurderet til en ekspansion i betonen, som ikke har arbejdet i mange år og ikke har betydning for levetiden. Den kan fjernes.

- Tekniske installationer som belysning, sprinkleranlæg, vandinstallation og afløb er undersøgt og fremstår som funktionsdygtige, men ældede og i ringe vedligeholdelsestilstand. Foruden nogle mindre afhjælpninger, så anbefales en generel udskiftning indenfor en begrænset årrække (sprinklersystem, el-installationer, lys m.v.).

- Det vurderes ikke at betondækket kan opnå de nødvendige egenskaber til at kunne muliggøre koncertafholdelse eller til at kunne ophæve den nedskilte vægtbegrænsning. Vægtbegrænsningerne vil kunne ophæves hvis der etableres betonforstærkning samtidig med udskiftning af fugtisolering og herved kan pladsen indtænkes i andre byrumsfunktioner fremadrettet.

Hovedkonklusionen vedr. holdbarhed og restlevetid er, at det vil være påkrævet at udskifte fugtisoleringen inden for en begrænset årrække hvis der med en tilpas stor sikkerhed skal kunne forventes en restlevetid på 20 år eller mere.

Det må forventes, at nuværende konstruktion kan holde op til 15-20 år med nuværende vægtbegrænsninger også selvom fugtisoleringen ikke skiftes. Det vil imidlertid betyde, at der i samme periode vil ske en forringelse i forhold til sikkerhed og på udseende (oplevet tryghed) og vedligeholdelses- og reparationsudgifterne stige vil stige år for år. Der vil sive større og større mængder vand gennem de revner der er og formentlig også begynde at komme vand ind flere steder i konstruktionen. Dette vil være til gene for brugerne og deres biler og vil påvirke hastighed på nedbrydning af armering m.v.

Installationerne kræver renovering og udskiftning indenfor en kortere årrække uagtet om der investeres i konstruktionen for at opnå lang levetid og flere anvendelsesmuligheder eller ikke. Hvis der investeres i levetid med ny fugtisolering og betonforstærkning m.v., så vil installationerne skulle udskiftes i umiddelbar forlængelse heraf.

Udbedringsforslag:

Renovering: Parkeringskælderen vil med gennemførelse af en række renoveringer på konstruktionen indeholdende; ny fugtisolering og ny belægning, påstøbning af betonforstærkning samt en række mindre reparationer, medføre en ny restlevetid på langt over 20 år og nok nærmere 40-50 år. Omkostningen til renovering er anslået til 25-30 mio. kr., hvis den gennemføres indenfor en kortere årrække. Der skal i samme forbindelse ske en grundig renovering og/eller udskiftning af installationer generelt. Omkostningen installationer er anslået til ca. 3 mio. kr.

Totaludskiftning: En totaludskiftning er af Rambøll anslået til ca. 55 mio. kr., hvis det nogenlunde er 1:1. Hertil kommer en række ubekendte i.f.t. trafik, egne rådgiveromkostninger, prisudviklingen m.v.

Anbefaling:

Rapporten og gennemgangen som helhed ligger op til en samlet anbefaling på en renovering frem for totaludskiftning som det mest hensigtsmæssige ud fra en økonomi- og bæredygtighedsbetragtning. Endvidere fordi en renovering vil ophæve vægtbegrænsningerne og muliggør en flersidig byrumsanvendelse fremadrettet.

## Retligt grundlag

Ingen bemærkninger.

## Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ved en beslutning om at opretholde parkeringskælderens skal der afsættes midler, evt. faseopdelt, på anlægsrammen.

## **Tværgående konsekvenser**

Har betydning for helhedsplanen for de 12 torve og den videre planlægning for parkering i bymidten m.v.

## **Sagens videre forløb**

Ingen bemærkninger.

## **Punkt 7: Gensidig orientering (O)**

### **Beslutning**

At 1: Taget til orientering.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

### **Beslutningstema**

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

### **Indstilling**

Direktøren for Erhverv, Ejendomme og Teknik indstiller,

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

### **Sagens indhold**

1. Orientering fra udvalgsformand
2. Orientering fra udvalgsmedlemmer
3. Orientering fra administrationen

## **Punkt 8: Input til kommende møder (B)**

### **Beslutning**

At 1: Ingen bemærkninger.

### **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.

### **Sagens indhold**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte eventuelle input til emner eller dagsordenpunkter, som ønskes behandlet på kommende møder. I det vedlagte bilag findes en oversigt over kommende punkter til behandling.

### **Indstilling**

Direktøren for Erhverv, Ejendomme og Teknik indstiller,

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

### **Bilag**

Bilag 1 - TPL overblik kommende punkter

## **Punkt 9: Godkendelse af referat (B)**

### **Beslutning**

At 1: Godkendt.

### **Sagsfremstilling**

### **Kompetence**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

### **Beslutningstema**

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal godkende referatet.

### **Indstilling**

Direktøren for Erhverv, Ejendomme og Teknik indstiller,

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