

REFERAT Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget (2022-2025) d. 05-09-2022

Mødedato Mandag d. 05. september 2022 kl. 08:00

Mødested Mødelokale 026, Parterre, Slagelse Rådhus

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Genoptaget - Anmodning om ændring af Lokalplan 129A (B).....	4
Lokal Udviklingsplan for området omkring Kirkeskoven (O).....	7
Betalingsparkering (B).....	9
Anmodning om opstart af ny lokalplan for dagligvarebutik og boliger på Holbækvej 20 (B).....	12
Anmodning om opstart af ny lokalplan for et solenergiprojekt syd for Eggeslevmagle (B).....	15
Anmodning om lokalplan for boliger på Jens Baggesens Gade 15 og Algade 12 og 14 i Korsør (B)..	18
Forslag til Lokalplan 1018A, Område til liberalt erhverv og småværksteder, Nykobbelvej – Slagelse	20
Forslag til Lokalplan 1273, Ungdomsboliger ved Nytorv, Slagelse (B).....	22
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1228, Etageboliger ved Bjergbygade, Slagelse (B).....	24
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1260, boliger Smedegade 41, samt Kommuneplantillæg nr. 11 til k	26
Byfornyelsesindsats - Ansøgning om støtte til istandsættelse af stråtag (B).....	28
Standardfærgeprojekt for Omøfærgeren (B).....	30
Beslutning om udskrivelse af prisen Årets Landdistriktsindsats 2022 (B).....	34
Input til kommende møder (B).....	36
Gensidig orientering (O).....	37
Godkendelse af referat (B).....	38

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: Genoptaget - Anmodning om ændring af Lokalplan 129A (B)

22-008173

Beslutning

Udsat.

Sagsfremstilling

Kompetence:

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om der skal udarbejdes en ny lokalplan for boligområdet Højbjergparken.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

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

Sagens indhold

Administrationen har modtaget en henvendelse fra fire grundejere i Højbjergparken. Grundejerne oplever en højere beskatning af deres ejendom end øvrige grundejere i Højbjergparken. Det skyldes, at deres ejendomme beskattes ud fra muligheden for at opføre et dobbelthuse på deres ejendomme.

Muligheden for at opføre dobbelthuse i tillæg til enfamiliehuse på deres ejendomme er kommet med vedtagelsen af lokalplan 129A. Lokalplan 129A er vedtaget af Byrådet d. 31. August 2020.

Lokalplan 129A blev udarbejdet for at give mulighed for, at der kunne opføres dobbelthuse på ni grunde, som havde været ubebyggede i en længere årrække siden udstykning. Siden igangsætning af lokalplan 129A, har fire grundejere søgt byggetilladelse og efterfølgende opført enfamiliehuse på grunde, hvor der ifølge lokalplan 129A kan opføres et dobbelthuse. På trods af at have opført et enfamiliehus, bliver grundejerne beskattet af muligheden for at opføre et dobbelthuse. De øvrige fem grunde er siden vedtagelsen af lokalplan 129A blevet bebygget med dobbelthuse.

Ejendomsskatten beregnes ud fra grundens størrelse, antal byggeretter samt eventuelle fradrag. Med vedtagelse af lokalplan 129A blev ni grunde tildelt to byggeretter, hvilket medfører et højere beskatningsgrundlag.

Grundejerne har anmodet om, at der udarbejdes en ny lokalplan som ikke indeholder mulighed for dobbelthuse på deres ejendomme. I lokalplananmodningen anføres det desuden, at de ønsker at blive kompenseret for den højere grundskyld, som de har måtte betale som følge af vedtagelsen af lokalplan 129A.

Sagens videre forløb

Hvis lokalplanlægningen igangsættes, vil Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Byrådet på et senere møde blive forelagt et forslag til lokalplan.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan-, og Landdistriktsudvalget har følgende valgmuligheder:

A. At imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at udarbejdelsen af et forslag til en lokalplan sættes i gang.

B. At afvise lokalplananmodningen. Det vil betyde, at der fortsat vil være mulighed for at opføre dobbelthuse indenfor en mindre del af Højbjergparken. Det planmæssige udgangspunkt for beskatningsgrundlaget ændres således ikke.

Vurdering

Ved udarbejdelsen af forslaget til Lokalplan 129A var samtlige ni grunde, der ville blive omfattet af muligheden for dobbelthuse, ubebyggede. Efterfølgende er der opført enfamiliehuse på fire grunde. Det er beklageligt, at borgerne ikke har været opmærksomme på, at grunden er beskattet på baggrund af to byggeretter. Det må dog forventes af grundejere, at de undersøger plangrundlaget inden køb af grunde og inden opførelse af byggeri. Ligeledes må det forventes, at grundejere holder sig opdateret på det gældende plangrundlag, når lokalplanforslag sendes ud i offentlig høring.

Lokalplanforslaget var fremlagt i offentlig høring fra den 1. maj 2020 til den 26. juni 2020. I høringsperioden modtog administrationen ikke høringsvar fra ejerne af ejendomme, hvor forslag medførte mulighed for dobbelthuse.

Lokalplanlægning udgør en altovervejende erstatningsfri regulering. Slagelse Kommune kan således ikke stilles økonomisk til ansvar for ændringer af beskatningsgrundlaget som følge af vedtagelsen af lokalplan 129A.

Afgørelser efter planloven og derved vedtagelsen af en lokalplan skal ske på baggrund af saglige, planlægningsmæssige hensyn. Dette medfører, at en lokalplan ikke må vedtages alene for at varetage rene økonomiske hensyn. Administrationen kan derfor ikke anbefale, at der udarbejdes en ny lokalplan alene for at ændre beskatningsgrundlaget for fire ejendomme.

Såfremt der udarbejdes en ny lokalplan vurderes det, at planen kan udarbejdes som en revision af den gældende lokalplan 129A.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Administrative bemærkninger per 5. september 2022

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har ønsket yderligere oplysninger omkring udarbejdelsen af lokalplan 129A samt salget af de pågældende grunde.

Lokalplanproces

Slagelse Kommunes Center for Kommunale Ejendomme anmodede i november 2019 om, at der blev igangsat en ny lokalplan. Anmodningen kom på baggrund af en konkret henvendelse om interesse for at opføre dobbelthuse i Højbjergparken. Den 13. januar 2020 besluttede det daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg at igangsætte en ny lokalplan der oprettede et nyt delområde 3 med mulighed for dobbelthuse på de ubebyggede matrikler langs Tårnborgvej.

Forslaget til lokalplan 129A blev behandlet politisk henholdsvis den 30. marts (MPL-udvalg), 20. april (Økonomiudvalg) og vedtaget som forslag af byrådet den 27. april. Lokalplansforslaget var fremlagt i offentlig høring fra den 1. maj 2020 til den 26. juni 2020. I forbindelse med den offentlige høring blev alle de daværende grundejere orienteret om lokalplansforslaget inden den offentlige høring begyndte. Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Byrådet den 31. August 2020.

Salg af grunde

Sideløbende med lokalplanprocessen, var flere grunde indenfor delområde 3 fortsat udbudt til salg af Slagelse Kommune. Samtlige grunde indenfor det nye delområde skiftede ejer, enten ved salg eller bytte af grunde, mellem den 15. marts 2020 og den 30. september 2020. Et notat med en oversigt over de pågældende grundbesidteres salg i perioden er tilføjet punktet som bilag 2.

Ved Slagelse Kommunes salg af grunden Højbjergparken 1B med overtagelsesdato den 15. marts 2020, fremgik det ikke af købsaftalen, at forslag til lokalplan 129A, med mulighed for dobbelthuse langs Tårnborgvej, var under udarbejdelse. Køberne af Højbjergparken 1B blev orienteret om lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring.

Ved Slagelse Kommunes bytte af Højbjergparken 1A med overtagelse d. 15. april 2020 og salg af Højbjergparken 2A med overtagelse den 7. maj 2020 fremgik det af købsaftalerne, at forslag til lokalplan 129A var under udarbejdelse. Da ejerne af Højbjergparken 2A først overtog ejendommen den 7. maj 2020, modtog de ikke orienteringsbrevet om den offentlige høring af lokalplanforslaget, som allerede var blevet sendt.

Højbjergparken 3 blev videresolgt af den daværende ejer efter den endelige vedtagelse af Lokalplan 129A. Den daværende ejer af Højbjergparken 3 blev orienteret om lokalplanforslaget i forbindelse med den offentlige høring. De resterende 5 grunde indenfor delområde 3 blev solgt i sommeren 2020 og der er efterfølgende opført dobbelthuse på grundene.

Ansøgninger om byggetilladelse

Ejerne af Højbjergparken 1A, 1B, 2A og 3 har i 2020 ansøgt om byggetilladelse til opførsel af enfamiliehuse på deres respektive grunde. Nedenfor angives hvilken dato der er ansøgt om byggetilladelse samt datoen hvor der er meddelt byggetilladelse:

Højbjergparken 1A: Ansøgning: 27. August 2020. Byggetilladelse meddelt: 4. september 2020.

Højbjergparken 1B: Ansøgning: 25. marts 2020. Byggetilladelse meddelt: 2. april 2020.

Højbjergparken 2A: Ansøgning: 11. juni 2020. Byggetilladelse meddelt: 21. juli 2020.

Højbjergparken 3: Ansøgning: 24. februar 2020. Byggetilladelse meddelt: 20. maj. 2020.

Sagens forløb

30-05-2022 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Udsat.

Udvalget ønsker sagen yderligere oplyst fsva. lokalplanprocessen og salg af grundene.

Bilag

Bilag 1 - Anmodning om ændring Lokalplan 129A

Bilag 2 - Notat - Solgte byggegrunde i delområde 3, Højbjergparken

Punkt 3: Lokal Udviklingsplan for området omkring Kirkeskoven (O)

19-080496K

Beslutning

Orientering taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget orienteres om den nye lokale udviklingsplan for området omkring Kirkeskoven.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget orienteres om den lokale udviklingsplan for området omkring Kirkeskoven.

Sagens indhold

Lokalrådene i Kirkeskovsskolens Skoledistrikt bestående af Arbejdsgruppen for Bisserup Byting, Glænørådet, Lokalrådet for Ørslev og Omegn, Rude Beboerforening og Venslev Lokalråd har udarbejdet en lokal udviklingsplan for skoledistriktet.

Den overordnede idé med den lokale udviklingsplan er, at Kirkeskovsskolen og de tilhørende institutioner skal være omdrejningspunkt for den lokale udvikling i området. Samtidig fremhæves de stærke fællesskaber, som er med til at skabe trivsel og lokal udvikling til gavn for den lokale bosætning.

Den lokale udviklingsplan rummer bud på hvordan skoledistriktet skal udvikle sig indenfor indsatsområderne: Den samlede institution Kirkeskoven, infrastruktur, natur, samarbejde og fællesskab, og kultur.

Den bygger på følgende visioner:

1. Om 10 år er indbyggertallet i LUP-området vokset, aldersgennemsnittet er faldet, og der er udviklet nye bæredygtige boformer, der tilgodeser såvel børnefamilier som ældre borgere.
2. Om 10 år er Kirkeskovsskolen fortsat det naturlige skolevalg for områdets børn og Kirkeskoven (skolen og tilhørende institutioner) er et naturligt fælles mødested for områdets borgere og foreninger med mulighed for samvær og deltagelse i fritids- og idrætsaktiviteter
3. Om 10 år er infrastrukturen i området – privat trafik/kollektiv trafik/samkørsel/stier/digital dækning – udviklet i en sådan grad, at strukturen understøtter et godt privatliv/arbejdsliv/erhvervsliv
4. Om 10 år er der en øget biodiversitet i området, og der er skabt flere muligheder for oplevelser i samspil med naturen med udgangspunkt i konceptet for den 'stille turisme' og en generel formidlingsindsats.
5. Om 10 år er viden om den lokale kulturarv formidlet til lokale, tilflyttere og besøgende og der er udviklet en større fælles bevidsthed om områdets kulturhistoriske værdier
6. Om 10 år er der mere synlighed om Kirkeskoven som en samlende faktor for et aktivt foreningsliv og civilsamfund. Der er også mere synlighed om mulighederne for at deltage i foreningsliv og frivillige initiativer i hele skoledistriktet. Stærke fællesskaber og lokale aktører samarbejder på tværs om fælles udviklingstiltag.

Repræsentanter for projektgruppen har foretræde for udvalget og vil præsentere betragtninger og perspektiver i forhold til den lokale udviklingsplan.

Planen er udarbejdet i regi af borgerdreven innovation i landdistrikterne, og kommunen har bidraget med facilitering af processen.

Retligt grundlag

Kommunalfuldmagten.

Handlemuligheder

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Administrationen vurderer at den lokale udviklingsplan er et vigtigt redskab i udviklingen af Kirkeskovsskolens Skoledistrikt, og at den bør indgå i kommunens overvejelser om konkrete udviklingsinitiativer i det omfang, det er muligt.

Det længerevarende samarbejde på tværs af lokalområderne udgør et potentiale i forhold til fremtidige udviklingstiltag i området.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Der er ikke afsat kommunale midler til gennemførelse af handlingerne i den lokale udviklingsplan. Lokalrådene kan søge om midler i forskellige puljer til gennemførelse af flere af aktiviteterne.

Tværgående konsekvenser

Planens indsatsområder berører ressortområder under flere fagudvalg.

Sagens videre forløb

Projektgruppen for den lokale udviklingsplan vil afholde borgermøder i deres lokalområder for at skabe synlighed om den lokale udviklingsplan. Implementeringen af planen vil ske i regi af lokalrådene og i samarbejde med kommunen, hvor der er mulighed for dette.

Bilag

Bilag 1 - Kirkeskoven skoledistrikt LUP

Punkt 4: Betalingsparkering (B)

22-016094

Beslutning

Udsat med henblik på en temadrøftelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal tage stilling til, om der skal indføres betalings- eller licensparkering i Slagelse Kommune

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at der ikke indføres betalings- eller licensparkering

Sagens indhold

Lokale beboere, særligt i den centrale del af Slagelse By, har udtrykt utilfredshed med, at de ikke kan finde parkering til deres bil i nærheden af deres bolig, enten fordi der er tidsbegrænset parkering eller fordi parkeringsmulighederne optages af parkanter udefra.

I det lys har Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget bedt administrationen om at se på muligheden for, at kommunen kan udstede parkeringslicenser, så borgere der bor i områder med tidsbegrænset parkering, kan holde i området på trods af en tidsbegrænsning.

Udfordringen med parkering bunder i flere forhold:

- De gamle middelalderbyer er ikke gearret til den stigende bilpark
- Med indførelsen af P-vagter er parkeringskontrol af de eksisterende parkeringsregler skærpet
- De gældende parkeringsnormer for nybyggeri er generelt for lave, hvilket i sidste ende kommer til at belaste mulighederne for parkering på de offentlige vejarealer og P-pladser
- Utilstrækkelige P-arealer hos boligselskaber og udlejningsejendomme øger presset på alternative muligheder for parkering
- Bynære arbejdspladser som fx Rådhuset i Slagelse eller SDU har ikke tilknyttet nok parkeringspladser, hvorefter medarbejdere og elever optager alle ledige pladser på de offentlige færdselsarealer i dagtimerne
- DSB er i underskud af P-pladser til deres pendlere

Når vejmyndigheden kan regulere parkering alligevel, så skal det enten kunne begrundes i færdselsmæssige forhold, trafiksikkerhedsmæssige behov eller ud fra ønsket om at fordele parkeringsmulighederne på en fornuftig måde ift. de lokale behov. Herunder kan vejmyndigheden også indføre betaling- eller licensparkering.

Typisk opereres med to muligheder:

Mulighed for at få en beboerlicens, som fritager for afgift fx inden for et afgrænset område af byen eller på udvalgte veje

Med den løsning vil borgerne kunne købe eller få en P-licens via en appløsning.

Borgerne fritages hermed for afgift, selv om de holder på vejen i længere tid end en skiltning med tidsbegrænsning angiver. Løsningen registrerer din folkeregister-adresse og bilens registreringsnummer. Med løsningen kan vejmyndigheden stille nærmere krav og vilkår for en licens, fx at den er begrænset til bestemte tider på dagen eller ikke gælder i særlige tilfælde.

P-vagterne kan registrere om bilen har en P-licens via deres bærbare enheder, så løsningen kræver ikke en fysisk skiltning eller at der ligger en licens i bilen.

Før der kan indføres beboerlicens, vil det være nødvendigt at skilte alle relevante veje med en tidszone, som de lokale beboere så kan købe sig ud af med en licens.

Aarhus Kommune har en ordning med beboerlicenser som kan studeres på deres [hjemmeside](#).

Betalingsparkering

Kommunen kan indføre betalingsparkering i bymidten generelt, som det kendes fra de større byer. Løsningen kan kombineres med en løsning, hvor lokale parkanter betaler for et årskort el.lign., så de er fri for at skulle hen til parkometeret ved hver parkering. En betalingsløsning kan godt suppleres med en elektronisk løsning. Ordningen skal kobles med en tydelig skiltning om betalingskravet. Der skal være billetautomater i rimelig afstand fra parkeringspladsen.

På mødet vil administrationen nærmere redegøre for parkeringsproblematikken.

Retligt grundlag

Lov nr. 1520 af 27. december 2014 om offentlige veje m.v. særligt §§ 90 og 91

BEK nr. 1231 af 4. november 2015 om parkering på offentlige veje.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge mellem en række muligheder:

at der skal arbejdes videre med en model til betalingsparkering
at der skal arbejdes videre med en licensløsning med eller uden betaling
at der skal arbejdes både med betalingsparkering og licensløsning
at det nuværende princip om, at parkering i Slagelse Kommune er gratis, fastholdes

Vurdering

Princippet om at parkering i Slagelse Kommune er gratis forsvinder med en brugerbetalt licensordning eller betalingsparkering. En mulighed er dog at kommunen kan gøre det gratis for lokale beboere at erhverve en licens. Beboerlicenser ville kunne gøre det lettere for beboere at kunne parkere tæt på hjemmet. Man skal være opmærksom på, at indførelse af fordelagtige licens- eller betalingsordninger for lokale beboere i byen, vil være at forskelsbehandle borgernes muligheder for at benytte vores fælles færdselsarealer.

Løsningen vil virke som et minus for mange af de borgere, der kommer til byen for at handle mv., og som blot ønsker at parkere i et par timer. De borgere, som kommer udefra for at arbejde eller studere, vil blive meget udfordret af en licensordning, da de reelt ikke vil kunne finde en egnet parkeringsmulighed tæt på, hvis de skal holde der i længere tid. Til gengæld vil en del biltrafik måske blive flyttet til tog eller bus.

Hvis der indføres betalingsparkering, vil parkering kunne flytte til private P-pladser fx Vestsjællands-centeret. Der kan også være risiko for, at handel flytter til områder, hvor der ikke er betalingsparkering.

Ingen af løsningerne vil løse det grundlæggende problem med manglende parkeringspladser. Kommunen har heller ikke pligt til at løse private parkanters udfordringer med at finde parkeringspladser til deres biler.

Til gengæld vil indførelse af betalings- eller licensparkering afføde mange henvendelser. Samlet set vurderer administrationen ikke, at indførelse af betalingsparkering er en fordel for kommunens borgere.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Der er ikke lavet en nærmere beregning på udgiftsposterne til at indføre en betalingsordning, men der vil være en ikke uvæsentlig udgift, før en løsning kan sættes i værk.

Med betalingsparkering kan kommunen opkræve, hvad der svarer til 320 kr./borger/år eller ca. 25 mio. kr. i Slagelse Kommune. Et eventuelt provenu kan herefter anvendes frit til fx parkeringshus eller helt andre ting. Der er dog ingen garanti for, at indtægterne kan dække omkostningerne.

En betalingsløsning vil være omkostningstung i etablering og er også sværere at målrette. Løsningen vil ramme *alle* borgere, der parkerer inden for betalingsområderne. Det er ikke vurderet, hvor lang tilbagebetalingstid, der er på indførelse af betalingsparkering.

Licensordningen vil være billigere i etablering og kan i højere grad målrettes. Der er ingen øvre eller nedre grænse for, hvad en licens kan koste, men i Aarhus koster den 500 kr./år. En del veje har ingen tidsbegrænsning, så de skal skiltes, før de kan indgå i ordningen.

Opgaven vil kræve anlægsbevilling til rådgiver, relevant skiltning, software samt evt. billetautomater med strømtilslutning samt løbende drift.

Desuden vil opgaven belaste kommunens administration i form af borgerhenvendelser, og henvendelser af myndighedsmæssig karakter, som ikke kan udliciteres til eksterne.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger

Sagens videre forløb

Hvis det besluttes at arbejde videre med en betalingsordning, vil administrationen tage kontakt til relevante parter. Det forventes at en ordning vil kunne indføres i løbet af 2024.

Punkt 5: Anmodning om opstart af ny lokalplan for dagligvarebutik og boliger på Holbækvej 20 (B)

22-008957

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en ny lokalplan for en dagligvarebutik og boliger på Holbækvej 20 skal sættes i gang.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan-, og Landdistriktsudvalget beslutter, at en lokalplan for en dagligvarebutik sættes i gang jf. handlemulighed 1.

Sagens indhold

Pro Developments Øst A/S anmoder om en lokalplan for en dagligvarebutik samt boliger på Holbækvej 20 i Slagelse.

Det forslåede projekt indebærer en dagligvarebutik på matriklens sydlige del mens den nordlige del disponeres med lejligheder i to etager. Den eksisterende boligejendom på matriklen nedrives.

Lokalplanen skal give mulighed for en dagligvarebutik på op til 1200 m². Mod Holbækvej og mod syd etableres parkeringsareal til butikken og mod nord placeres et areal til varelevering. Længst mod syd opføres en reklamepylon for butikken nærmest krydset Holbækvej/Ndr. Ringgade.

Nord for dagligvarebutikken etableres afskærmning fx i form af en mur mellem dagligvarebutikkens varelevering og boligerne. Boligerne disponeres på en grund med en bebyggelsesprocent på 40. Ansøger har skitseret et projekt med 32 lejligheder i 2 etager. Til boligerne er der skitseret én parkeringsplads per bolig.

Hvis Slagelse Kommune ikke ønsker at igangsætte en lokalplan med mulighed for boliger, ønskes det, at den nordlige del af matriklen i stedet kan anvendes til blandede byfunktioner fx offentlige formål, læge/klinik/sundhedshus, sport/træning/fitness, fastfoodrestaurant, tankstation, el-ladestandere, kontor eller hotel/motel.

Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Holbækvej via to nye overkørsler. Ansøger har skitseret, at der etableres cykelsti samt fortov på Holbækvejs østside frem til dagligvarebutikkens indkørsel. I dag er der etableret en fællessti der slutter før den planlagte indkørsel.

Ansøger har fået udarbejdet en trafikanalyse der belyser tilslutningen fra dagligvarebutikken og betydning for trafikafviklingen på Holbækvej. Trafikanalysen konkluderer, at trafikken i en ny tilslutning til dagligvarebutikken vil kunne afvikles tilfredsstillende, uden etablering af en svingbane. Trafikanalysen er baseret på den forventede trafik i år 2035 efter etablering af en dagligvarebutik, samt den forventede boligudbygning i området. Analysen påpeger, at krydset Holbækvej/Ndr. Ringgade må forventes at blive påvirket af stigningen i trafikken. Den største påvirkning forventes dog at være fra den generelle boligudbygning omkring Holbækvej og i mindre omfang trafikken til dagligvarebutikken.

Igangsættelse af en ny lokalplan er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021. Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanramme 1.2B38, som er udlagt til boligformål. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2021 blev det besluttet, at der skal udarbejdes en helhedsplan for boligområdet mellem Tidselbjerget og Skovbrynet(kaldet

Kløverbakken), inden der sættes gang i lokalplaner. Kommuneplan 2021 indeholder desuden en rækkefølgeplan for udviklingen af området, se vedhæftede bilag 3. Ejendommen Holbækvej 20 er beliggende inden for rækkefølgeplanens anden etape, der forventes at kunne udvikles i år 2025-2028 i forlængelse af en udbygning af første etape.

Helhedsplanen skal belyse hvordan boligområdet udvikles og disponeres hensigtsmæssigt med den nødvendige infrastruktur i form af veje, forsyningsledninger, regnvandshåndtering og grønne områder mv. Rækkefølgeplanen er afgørende for, at Slagelse Kommune har mulighed for at styre udbygningen af områdets hastighed og hvor udviklingen skal ske først. Dette sikrer at udbygningen af infrastrukturen kan ske trinvist, i takt med områdets udvikling og tempoet angivet i rækkefølgeplanen.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter planlovens § 23c.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen for så vidt angår muligheden for at opføre en dagligvarebutik. Det vil betyde, at lokalplanlægningen for en dagligvarebutik sættes i gang sammen med et kommuneplantillæg.
2. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen for både dagligvarebutik og boliger. Det vil betyde, at lokalplanlægningen for både dagligvarebutik og boliger sættes i gang sammen med et kommuneplantillæg.
3. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde at det ønskede projekt ikke kan realiseres.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at der alene igangsættes en lokalplan for en dagligvarebutik beliggende på matriklens sydlige del. En dagligvarebutik på placeringen vil kunne betjene de omkringliggende boligområder. Indenfor 500 meter bor ca. 850 personer, et tal der vil stige med udviklingen af de omkringliggende boligområder. Etableringen af en dagligvarebutik forventes at bidrage positivt til området og udviklingen af de kommende boligområder.

En dagligvarebutik på ejendommen, vil være beliggende i udkanten af helhedsplanens område, nærmest den eksisterende by og kunne vejbetjenes fra eksisterende infrastruktur. Planlægningen for en dagligvarebutik forventes således kun i begrænset omfang at begrænse helhedsplanen for hele boligområdet.

Administrationen anbefaler ikke, at der igangsættes nærmere planlægning for boliger eller de andre anvendelser der foreslås. Planlægningen bør afvente udarbejdelsen af en helhedsplan for hele boligområdet Kløverbakken og rækkefølgeplanen i tråd med beslutningen i Kommuneplan 2021. Dette skal sikre, at området udvikles hensigtsmæssigt og i overensstemmelse med den samlede vision for området samt at udviklingen sker i takt med udbygningen af den nødvendige infrastruktur.

Det anmodede projekt med 32 boliger vurderes ikke at være realistisk på grunden. Dette skyldes dels, at dagligvarebutikken forventes at fylde mere end i den oprindeligt fremsendte anmodning og dels, at der skal reserveres tilstrækkeligt areal til færdsel, parkering, regnvandshåndtering og friarealer mv.

Nye tilslutninger til Holbækvej bør så vidt muligt undgås. Som led i lokalplanlægningen bør det sikres, at der etableres de nødvendige tiltag for at sikre en fornuftig trafikafvikling for såvel biler og lette trafikkanter til og fra lokalplanområdet. Den udarbejdede trafikanalyses konkluderer, at trafikken til en dagligvarebutik kan afvikles tilfredstillende uden svingbaner. Administrationen anbefaler imidlertid, at der etableres en venstresvingsbane på Holbækvej af hensyn til trafiksikkerhed, da risikoen for bagendekollisioner reduceres. Etableringen af en venstresvingsbane vil endvidere forbedre fremkommeligheden på Holbækvej sammenlignet med scenariet hvor den ikke etableres.

Såfremt det vælges kun at igangsætte lokalplanlægning for en dagligvarebutik på matriklens sydlige del, vil lokalplanens afgrænsning mod nord fastlægges som en del af lokalplanprocessen for at give mulighed for tilpasning af projektet.

Lokalplanlægning vil kræve et kommuneplantillæg for at muliggøre en dagligvarebutik i kommuneplanens detailhandelsstruktur. Derudover skal der oprettes en ny kommuneplanramme der ikke er omfattet af kommuneplanens

bestemmelse omkring rækkefølgeplan og udarbejdelsen af en helhedsplan.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Lokalplanlægning vil i sig selv ikke have økonomiske konsekvenser. Det vurderes umiddelbart, at etablering af særskilt cykelsti og fortov samt eventuel svingbane ved den nye adgang til Holbækvej, kan varetages af bygherre. Bygherres bidrag til de nødvendige ændringer af infrastrukturen kan enten kræves i henhold til Vejloven eller aftales ved indgåelse af en frivillig udbygningsaftale.

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, Dagligvarebutik og boliger, Holbækvej 20

Bilag 2 - Trafikanalyse - Holbæk 20, Slagelse

Bilag 3 - Rækkefølgeplan Kløverbakken

Punkt 6: Anmodning om opstart af ny lokalplan for et solenergiprojekt syd for Eggeslevmagle (B)

22-010226

Beslutning

Godkendt, idet kommuneplanens retningslinjer skal overholdes.

O kunne ikke tilslutte sig indstillingen på grund af den massive belastning af lokalområdet set i lyset af, at Eggeslevmagle er omringet af primitive drivhuse og flagrende plast.

A kunne ikke tilslutte sig indstillingen.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en lokalplan for et solenergianlæg syd for Eggeslevmagle skal sættes i gang.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

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

Sagens indhold

Luminora Solar 3 ApS ønsker, i samarbejde med lodsejer Claus Hunsballe, at etablere et ca. 36,6 ha stort solenergianlæg på et landbrugsareal beliggende syd for Eggeslevmagle. Det ansøgte projektområde er vist på bilag 2 (kortbilag 1). I projektet arbejdes med solcellepaneler monteret på et stativ med et trackersystem. Solcellepanelerne kan således orienterer sig i forhold til solens position og derved opnå en større udnyttelsesgrad. Solcellerne placeres i 30-45 meter lange rækker fra nord til syd med en indbyrdes afstand på 10 meter, hvilket gør det muligt at dyrke- og høste afgrøder samtidig med produktion af solenergi. Solcellepanelerne kan hæves til en position så landbrugsmaskiner kan få adgang til det ca. 8 meter brede dyrkbare areal mellem rækkerne af solcellepaneler.

Udover etablering solceller vil der også skulle etableres el-infrastruktur på arealet. Dette består af samlingsstationer, ledningsnedgravning på selve arealet og frem til tilslutningen. Det oplyses i ansøgningen, at nærmeste nettilslutning ligger i Skælskør ca. 2-3 km fra projektområdet. Derudover skal der etableres en mindre bygning på ca. 10 m², som indeholder tekniske installationer til lokal styring af anlægget.

Hele området vil blive afskærmet af en randbeplantning og der etableres et fast hegn på indersiden af randbeplantningen. Det faste hegn etableres på en måde så mindre dyr kan bevæge sig ind- og ud af arealet. Adgang til arealet forventes at ske via eksisterende markvej.

Det oplyses i ansøgningen, at opstiller er indstillet på at justere projektafgrænsningen for at få indpasset projektet i området. Ansøger har således, i ansøgningsmaterialet, præsenteret en alternativ projektafgrænsning svarende til 27,6 ha, der holder en større afstand til Eggeslevmagle. Den alternative projektafgrænsning er vist på bilag 3 (kortbilag 2).

For at kunne realisere projektet kræver det udarbejdelse af en landzonelokalplan. Da der i kommuneplanen ikke er udlagt en ramme til formålet, er det ligeledes nødvendigt at tilvejebringe et kommuneplantillæg sammen med lokalplanen. Der skal som minimum gennemføres en screening af projektet for at afklare om der skal gennemføres en miljøkonsekvensvurdering af projektet.

Området er berørt af en enkelt beskyttet sø og 4 beskyttede sten- og jorddiger hvis tilstand ikke må ændres. Derudover er der en række retningslinjer og udpegninger i kommuneplan 2021, der skal afvejes i forbindelse med den endelige afgrænsning af projektområdet.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter planlovens § 23c.

Miljøkonsekvensvurderinger og screeninger tilvejebringes efter miljøvurderingsloven.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

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

Vurdering

Med Kommuneplan 2021 er der foretaget en positivudpegning til lokalisering af store solenergianlæg. En del af projektområdet ligger uden for positivudpegningen (se bilag 2). Afgrænsningen bør derfor tilpasses så kun arealer inden for positivudpegningen indgår i projektet (se bilag 3).

Vest for Eggeslevmagle, ca. 1.600 meter fra det ansøgte projektområde, er der ligeledes ansøgt om etablering af et stort solenergianlæg. Ansøgningen blev behandlet af det daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg den 8. juni 2020. Der har lokalt været stor bevågenhed omkring projektet vest for Eggeslevmagle, som Eggeslevmagle Landsbyråd og Menighedsrådet for Eggeslevmagle Kirke ønskede placeret 1.500 meter væk fra Eggeslevmagle. Den aktuelle projektansøgning for projektet syd for Eggeslevmagle, placerer anlægget i en afstand af ca. 50 meter fra Eggeslevmagle. Projektansøgningens alternative forslag placerer projektet ca. 300 meter fra Eggeslevmagle. Det må forventes at projektet syd for Eggeslevmagle møder samme bevågenhed som projektet vest for Eggeslevmagle. Der er ikke noget til hinder for at etablere to selvstændige solenergianlæg i området, hvis de kan indpasses i landskabet på passende vis og visuelt vil kunne opfattes tydeligt som to selvstændige og afgrænsede projekter. Hvorvidt området omkring Eggeslevmagle kan rumme to selvstændige solenergianlæg bør adresseres i forbindelse med foroffentlighedsfasen, hvor lokale borgere og aktører bliver hørt.

En lille del af projektområdet ligger inden for kommuneplanens udpegning af kirkeomgivelser til Eggeslevmagle Kirke. Det pågældende areal ligger overvejende uden for positivudpegningen til solenergi og bør udgå af projektet.

Projektets betydning for kommuneplanens udpegning af kulturmiljøomgivelser til Eggeslevmagle bør vurderes nærmere, det er dog umiddelbart vurderingen, at projektet, med den afskærmende beplantning, ikke vil sløre opfattelsen af kulturmiljøomgivelserne og den forholdsvis tydelige stjerneudskiftning syd og vest om Eggeslevmagle.

Det er samlet set administrationens vurdering, at såfremt der sker en tilpasning af projektafgrænsningen, der i højere grad tager hensyn til Eggeslevmagle, herunder det afgrænsede kulturmiljøkerneområde der knytter sig til landsbyen, vil projektet kunne indpasses i området med respekt for landskabet og kulturmiljøomgivelserne til Eggeslevmagle. Projektet vil bidrage til den grønne omstilling og er således i tråd med kommunens bæredygtighedsstrategi og Udviklingsstrategi 2022 samt kommunens indsats i relation til DK2020 samarbejdet om at nå en netto-nul-emission af drivhusgasser i 2050. Administrationen anbefaler på den baggrund handlemulighed A med afgrænsning som vist på bilag 3.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Hvis lokalplanlægningen igangsættes, vil Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget på et senere møde blive forelagt hvidbogen over foroffentlighedsfasen. Hvis der herefter arbejdes videre med lokalplanlægningen vil Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Byrådet på et senere møde blive forelagt et forslag til lokalplan.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplananmodning for nyt solcelleanlæg syd for Eggeslevmagle

Bilag 2 - Kortbilag 1 ansøgt projektområde

Bilag 3 - Kortbilag 2 alternativ 1 ansøgt projektområde

Punkt 7: Anmodning om lokalplan for boliger på Jens Baggesens Gade 15 og Algade 12 og 14 i Korsør (B)

22-013538

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal beslutte, om en lokalplan for boliger på Jens Baggesens Gade 15 og Algade 14 med tilhørende matrikler i Korsør skal sættes i gang.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at sætte lokalplanen i gang med afsæt i de bemærkninger, der fremgår under afsnittet, administrationens vurdering.

Sagens indhold

Grundejerne af den tidligere Nyelandsgaard beliggende mellem Algade og Jens Baggesens Gade i Korsør anmoder om en ny lokalplan for etablering af boliger på ejendommen. Afgrænsningen af lokalplanområdet fremgår af bilag 1 og udgør et areal på 4416 m².

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 1184 bevarende lokalplan for Korsør bymidte. Randbebyggelsen har tidligere bestået af bevaringsværdig randbebyggelse i 2 og 1½ etage, som blev nedrevet tidligere i år.

Der er planlagt ny randbebyggelse langs Algade og Jens Baggesens Gade såvel som ny boliger ind i gårdarealet.

Langs Algade ønskes ny bebyggelse opført i 1½ etage med trempelkonstruktion.

Langs Jens Baggesens Gade ønskes ny bebyggelse opført i 2 etager som det tidligere forhus der nu er nedrevet. Der ønskes indgang mod haveside.

Inde i gårdmiljøet opføres rækkehuse med vandrette og lodrette lejlighedsskel i 1½ etage. Der etableres altaner til boligerne i tagetagen. Alle boliger der indrettes i tagetagen får adgang fra udvendig trappe. Bygherrerne ønsker udearealerne minimeret, idet der menes at kommende beboere ønsker minimal uderums vedligehold. Der vil derfor kun blive indrettet parkering og plads til renovation. Bygherre ønsker ikke at arbejde med klimavenlige løsninger hvad angår regnvand.

Der er lagt op til en bebyggelsesprocent for området som helhed på 60-65 %.

Der etableres vejadgang til hele bebyggelsen gennem port fra Algade.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen på betingelse af, at projektet rettes til i overensstemmelse med gældende lokalplan, kommuneplanens retningslinjer og at projektet revideres så det tilpasses købstadsmiljøet.
2. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte at fastsætte yderligere krav der skal indeholdes i den kommende planlægning. F.eks. at bygninger ikke må udføres med trempelkonstruktion.
3. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at de ønskede række- og etagehuse ikke kan realiseres.

Vurdering

Administrationen har afholdt møde med bygherre og rådgiver inden fremsendelse af lokalplananmodningen.

Det er meddelt bygherre/rådgiver at ny bebyggelse langs Algade og Jens Baggesens Gade skal være i overensstemmelse med lokalplan 1184, som har til formål at bevare bymidtens købstadsmiljø. Der er således ikke mulighed for en trempel løsning (Algade) eller indgang mod haveside (Jens Baggesens Gade).

Projektet i gårdarealet er i nuværende anmodning ikke rigtig beskrevet, idet eksempelvis antal boliger og disponering ikke er præciseret. Administrationen skal derfor anbefale, at et projekt kan kun fremmes, såfremt kommuneplanens retningslinjer vedrørende grundstørrelse, parkeringsnorm og fælles friarealer mv. overholdes. Fx at mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer ved tæt-lav boligbyggeri, samt at hver boligenhed skal have et grundareal på min. 400 m² ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal.

Et projekt skal desuden passe ind i den eksisterende bydel. Det er vigtigt, at der indarbejdes nogen gode opholdsarealer og gerne gårdrum eller haver som også er karakteristisk i disse byområder. En af bebyggelserne i området, Algade 6A-H er et godt eksempel på gode byhuse der er tilpasset byens bebyggelse og bymiljø.

Dertil skal området kunne fungere, når bebyggelsen tages i brug. Der skal bl.a. gøres plads til disponering af affaldshåndtering.

Administrationen anbefaler, at lokalplanen igangsættes, men at projektet skal tilrettes. Bl.a. skal bygherre udarbejde en arealplan der sikrer en bebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanen. Sammen med arealopgørelsen skal der udarbejdes visualiseringer, der kan indarbejdes i et lokalplanforslag og dermed indgå i en offentlig høring for de omkringboende og øvrige interesseorganisationer.

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 Nyelandsgaarden

Bilag 2 - Eksisterende rækkehusbebyggelse Algade 6A-H

Punkt 8: Forslag til Lokalplan 1018A, Område til liberalt erhverv og småværksteder, Nykobbelvej – Slagelse Ø samt Kommuneplantillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021 og tilhørende miljøscreening (B)

22-008744

Beslutning

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

At 2: Indstilles til Byrådets godkendelse.

At 3: indstilles til Byrådets godkendelse at borgermøde afholdes d. 12. oktober kl. 18.30.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Forslag til Lokalplan 1018A, Område til liberalt erhverv og småværksteder, Nykobbelvej – Slagelse Ø samt Forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2021 og miljøscreening skal vedtages og fremlægges i 4 ugers offentlig høring.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

- 1. at** Byrådet beslutter, at Forslag til Lokalplan 1018A med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 15 vedtages til fremlæggelse i 4 ugers offentlig høring.
- 2. at** Byrådet beslutter, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages.
- 3. at** byrådet beslutter, at borgermøde afholdes på Slagelse Rådhus den 12. eller 13. oktober 2022 i tidsrummet mellem 18.30 og 20.00.

Sagens indhold

Den 30. maj 2022 besluttede Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget at igangsætte udarbejdelse af ændringer til Lokalplan 1018, Område til liberalt erhverv og småværksteder, Nykobbelvej, Slagelse.

Lokalplanændringen og tilhørende kommuneplantillæg åbner op for nye anvendelsesmuligheder i eksisterende erhvervsområde ved Nykobbelvej. Der udpeges et nyt delområde, som giver mulighed for lagerfaciliteter.

Ændringerne og tilføjelserne i lokalplanen er markeret med gul og vedrører primært kun matr.nr. 16o, Skovsø, Slagelse Jorder, som er det nye delområde.

Udover et nyt delområde med ny anvendelsesbestemmelse og nye bestemmelser vedrørende parkeringsforhold er der ikke foretaget de store ændringer i lokalplanen. Bebyggelsen skal fortsat overholde de eksisterende bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering samt udseende.

De nye bestemmelser vedrørende parkeringsforhold skal blandt andet sikre, at parkering af lastbiler og større varevogne samt varelevering og -afhentning foregår på egen grund og bag bebyggelsen.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen blevet udarbejdet en miljøvurderingsscreening. Der vurderes ikke at forekomme en væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering og miljørapport.

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 1018A, Område til liberalt erhverv og småværksteder, Nykobbelvej – Slagelse Ø med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 15 til Slagelse Kommuneplan 2021 og dermed sende det i 4 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 den eksisterende lokalplan stadig er gældende. Dermed vil der ikke åbnes op for nye anvendelsesmuligheder i erhvervsområdet.
3. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planforslaget inden vedtagelsen om at fremlægge planforslaget i 4 ugers offentlig høring.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at lokalplanforslaget vedtages og sendes i 4 ugers høring.

Lokalplanændringen vil muliggøre et mere varieret erhvervsområde, hvilket området vurderes at kunne rumme. Bygningerne i det nye delområde 4 skal overholde de eksisterende bestemmelser for bebyggelsens udseende. Det vil betyde, at selvom der er forskellige anvendelser, vil de eksisterende erhvervsbygninger og de nye erhvervsbygninger fremstå tilnærmelsesvis harmonisk.

Siden 2008 har der ikke været interesse i den kommunale erhvervsgrund med henblik på at opføre kontor- og serviceerhverv. Vedtages lokalplanforslaget ikke, vil anvendelsesmulighederne i erhvervsområdet være begrænsede, hvorfor det derfor må forventes, at matr.nr. 160, Skovsø, Slagelse Jorder fortsat vil stå ubebygget.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

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

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 1018A med Kommuneplantillæg 15 og miljøvurderingsscreening

Punkt 9: Forslag til Lokalplan 1273, Ungdomsboliger ved Nytorv, Slagelse (B)

21-090182K

Beslutning

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

A og O kunne ikke tilslutte sig indstillingen, da p-normen ikke er overholdt.

Udvalget ønsker en nærmere undersøgelse af muligheden for flere p-pladser på grunden.

At 2: Indstilles til Byrådets godkendelse.

At 3: indstilles til Byrådets godkendelse at borgermøde afholdes d. 12. oktober kl. 17.00.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Forslag til Lokalplan 1273 og miljøscreening, skal vedtages og fremlægges i 4 ugers offentlig høring.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

- 1. at** Byrådet beslutter, at Forslag til Lokalplan 1273, Ungdomsboliger ved Nytorv, Slagelse vedtages til fremlæggelse i 4 ugers offentlig høring
- 2. at** Byrådet beslutter, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages
- 3. at** Byrådet beslutter, at borgermøde afholdes på Slagelse Rådhus d. 12. eller 13. oktober 2022 i tidsrummet mellem 18.30 og 20.00.

Sagens indhold

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget besluttede på deres møde den 6. december 2021 under pkt. 11 at igangsætte lokalplanlægningen af en ny ungdomsboligbebyggelse mellem Nytorv og Rådhuspladsen i Slagelse.

Forslag til Lokalplan 1273 giver mulighed for etablering af et nyt sidehus i baggårdsmiljøet mellem Rådhuspladsen, Nytorv og Casinotorvet. Bebyggelsen planlægges etableret i op til 4 etager med ca. 25 små boliger tiltænkt studerende. Lejlighederne planlægges opført med et nettoareal på maks. 45 m². Op til 3 lejligheder i bebyggelsen kan dog opføres på maks. 70 m², for at give mulighed for boliger til studerende med børn og unge par. Adgang til boligbebyggelsen sker fra Rådhuspladsen via en port.

Bebyggelsen planlægges opført med facader beklædt med lodretstående trælameller og store horisontale vinduesbånd, der sikrer tilstrækkeligt lysindfald i boligerne. Projektet har fået titlen "Nytorvs grønne gårdhave", da der arbejdes med at skabe en bebyggelse og gårdmiljø, der fremstår mere frodigt end det nuværende grå gårdrum. For at opnå et grønt udtryk etableres en lille gårdhave defineret af trælameller, klatreplanter og enkelte træer. Klatreplanterne etableres op af bebyggelsens facade, samt diverse hegn og skure for at begrønne væggene i rummet. Gårdhaven planlægges etableret med belægningssten, for at skabe et hyggeligt udemiljø, med fri bevægelighed for gående, samt mindre bede der skal gives en frodig karakter. Tage og overdækninger på skure og cykelparkering planlægges etableret som grønne tage med sedum.

Bebyggelsen får udover den lille gårdhave også adgang til en fælles tagterrasse med udgang fra 4. etage samt et fællesrum i eksisterende kælderlokaler.

I den sydlige del af lokalplanområdet omdannes en mindre del af et eksisterende butikslokale til 2 ungdomsboliger i ét plan.

Der etableres 4-5 parkeringspladser på terræn. Heraf er 4 parkeringspladser reserveret til beboerne i Nytorv 13B. Der etableres ingen p-pladser til ungdomsboligbebyggelsen i stedet kan bygherre indbetale til kommunens parkeringsfond eller selv etablere parkeringspladserne på et andet egnet område i nærområdet.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

1. Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til Lokalplan 1273 og dermed sende det i 4 ugers offentlig høring. Derved opfyldes Planlovens formål om at skabe debat omkring planforslaget, hvilket er en forudsætning for at kunne vedtage planen endeligt.
1. Byrådet kan vælge at forkaste planforslaget. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag. Dette vil betyde, at den planlagte ungdomsboligbebyggelse ikke kan etableres.
1. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planforslaget inden vedtagelsen om at fremlægge planforslaget i 4 ugers offentlig høring.

Vurdering

Lokalplanen bidrager til en fortsat fortætning af bymidten. Med bebyggelsen etableres et intimt ungdomsboligmiljø med en attraktiv beliggenhed og flere muligheder for fællesskab i de forskellige frirum tilknyttet bebyggelsen. Bebyggelsen vil med sin placering i et baggårdsmiljø og udelukkende østvendte vinduer have begrænset lysindfald. Kvaliteterne ved bebyggelsen vurderes dog at opveje ulemperne ved bebyggelse i en baggård.

Lokalplanområdet anvendes i dag som parkeringsplads for beboerne i området. Med den planlagte bebyggelse vil parkeringspladserne blive fjernet og erstattet af 4-5 p-pladser som er reserveret til beboerne i Nytorv 13B. Gårdmiljøet fremstår i dag gråt og forsømt men vil med den planlagte bebyggelse blive omdannet til et mere grønt og hyggeligt gårdrum. Bebyggelsen vil være meget lidt synlig fra omkringliggende pladser og torve.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Lokalplanområdet ligger inden for kommunens parkeringsfondsområde i Slagelse bymidte. Bygherre ønsker potentielt at etablere alle parkeringspladser til den planlagte ungdomsboligbebyggelse gennem parkeringsfonden.

Omkostningerne til etablering af parkeringspladser inden for parkeringsfondsområdet deles af bygherre og kommune, hvor hver part betaler halvdelen af omkostningerne pr. parkeringsbås. P-pladserne vurderes at have en anlægspris på 150.000 kr. pr. plads i et kommende p-hus.

Til de planlagte ca. 25 boliger med en p-norm på 0,7 p-plads pr. ungdomsbolig, vil der være behov for etablering af ca. 18 p-pladser. Dette vil medføre en medfinansiering af kommunen på ca. 1,3 mio. kr.

Kommunen skal etablere parkeringspladserne inden for en periode på 5 år. Hvis p-pladserne ikke etableres inden for denne periode, skal bygherres medfinansiering tilbagebetales.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

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

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 1273, Ungdomsboliger ved Nytorv 13, Slagelse

Punkt 10: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1228, Etageboliger ved Bjergbygade, Slagelse (B)

19-010098K

Beslutning

Indstilles til Byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1228 skal vedtages endeligt, med de ændringer der fremgår af hvidbogen.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

- 1. at** Byrådet beslutter, at Lokalplan 1228 vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af hvidbogen.

Sagens indhold

Den 30. maj 2022 under pkt. 8 godkendte Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget at vedtage Lokalplan 1228 som forslag.

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende forhus og sidehus af historisk værdi. Lokalplan 1228 sikrer, at det bevaringsværdige forhus bevares, samtidig med, at der skabes mulighed for etablering af et nyt baghus i op til 2½ etage til boligformål. Baghuset er tilpasset eksisterende bebyggelse i området og skal fremstå i blank mur udført i tegl af ler eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver. Tage skal udføres som sadeltag med en hældning på 40-50 grader. Adgang til bebyggelsen planlægges via en svaegang orienteret mod vest, så den ikke er synlig fra Bjergbygade.

Mellem for- og baghus planlægges et fælles gårdrum med plads til parkering og fælles friareal.

Mod Bjergbygade planlægges renovation, som skal afskærmes med mur og beplantes med slyng-/klatreplanter.

Med vedtagelsen af Lokalplan 1228 aflyses den eksisterende Lokalplan 76, som udpeger både sidehus og forhus som bevaringsværdige.

Lokalplanforslaget har været udsendt i 4 ugers offentlig høring i perioden 3. juni til 1. juli. Slagelse Kommune har modtaget 3 høringssvar, som omhandler den bevaringsværdige bebyggelse samt den nye bebyggelses udseende og placering.

Høringssvarene har givet anledning til følgende ændring i lokalplanen:

- Den eksisterende mur mod Bjergbygade 18 skal bevares eller erstattes af en pudset mur i en højde på min. 1,8 m.

Administrationen foreslår desuden følgende ændringer i lokalplanen:

- Ordlyden i lokalplanens § 1.4 ændres, så det indskræpes, at det bevaringsværdige forhus skal bevares.
- Byggefeltet flyttes ca. 1 m mod øst for at sikre den nødvendige plads til svaegang.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1228 med de foreslåede ændringer. Derved skabes plangrundlaget for en ny etageboligbebyggelse ved Bjergbygade.
1. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1228 endeligt. Det vil betyde, at Lokalplan 76, der udpeger både forhus og sidehus som bevaringsværdige, stadig vil være gældende. Dermed vil det eksisterende sidehus ikke kunne nedrives, og den planlagte etageboligbebyggelse ikke kunne opføres.
1. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen, som en del af den endelige vedtagelse.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at lokalplan 1228 vedtages.

Med lokalplanen skabes mulighed for en mindre fortætning centralt i Slagelse. Bebyggelsen medfører mindre ændringer til omgivelserne f.eks. i forhold til skygge, men ikke udover hvad der kan forventes ved fortætning centralt i Slagelse.

Det planlagte baghus opføres i dimensioner og materialer, der harmonerer med baghuset på naboejendommen og vurderes at kunne danne en visuelt afbalanceret afgrænsning mod klosterhaven.

Byggefeltet for det nye baghus er efter den offentlige høring blevet rykket ca. 1 m mod øst for at sikre den nødvendige plads til en svalegang på husets vestside. Naboerne i det tilstødende baghus mod nord, har i deres høringssvar givet udtryk for bekymring for de skyggegener, som det nye baghus vil forårsage. Administrationen vurderer, at flytningen af byggefeltet vil give mere skygge til det tilstødende baghus, men ikke væsentligt mere end oprindeligt planlagt. Det nye baghus vurderes at kaste skygge på en mindre del af naboet i tidsrummet fra kl. ca. 10 til kl. ca. 13.

Lokalplanområdet omfatter et bevaringsværdigt forhus, som er SAVE-registreret med en middel bevaringsværdi. Med lokalplanen sikres det, at forhuset bevares og dermed fortsat vil indgå i gadeforløbet langs Bjergbygade. Det eksisterende sidehus er udpeget som bevaringsværdigt i den eksisterende Lokalplan 76. Sidehuset er dog ikke save-registreret og Museum Vestsjælland har i deres udtalelse til Slagelse Kommune ikke givet udtryk for, at sidehuset er bevaringsværdigt. Slagelse Kommune vurderer derfor, at sidehuset kan nedrives for at give plads til den nye boligbebyggelse.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 1228, Etageboliger ved Bjergbygade, Slagelse

Bilag 2 - Hvidbog

Punkt 11: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1260, boliger Smedegade 41, samt Kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021 (B)

21-033020K

Beslutning

Indstilles til Byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1260, boliger på Smedegade 41 og tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021 (bilag 1), skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen (bilag 2).

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1260, boliger på Smedegade 41 og tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021, vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

Sagens indhold

Byrådet besluttede på mødet den 20. juni 2022, at sende forslag til Lokalplan 1260 og nævnte kommuneplantillæg i 8 ugers offentlig høring.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et nyt forhus med facade mod Smedegade samt et baghus. Der kan etableres 12-14 lejligheder i alt, og i baghuset er der mulighed for kontor erhverv. En eksisterende sekundær bygning er foreslået ombygget til fælleshus for bebyggelsen. Der har i løbet af processen været en konstruktiv dialog med bygherre, og der er med lokalplanforslaget skabt grundlag for en bebyggelse, der i sin skala og arkitektur tilpasser sig naboejendommene imod øst. Der er tale om mindre boliger i varierende størrelser, fra 1 til 3 værelser. Der er på den måde skabt grundlag for en fortætning af bymidten, der samtidig respekterer områdets samlede karakter og tæthed. Bygherre har desuden påvist, at parkeringsnormen kan overholdes, og der etableres både inden- og udendørs fællesfaciliteter inden for lokalplanområdet. Vejadgang sker via en port til Smedegade.

I høringsperioden har Slagelse Kommune modtaget 3 (4) høringssvar. Der er tale om tre forskellige afsendere, hvor den ene afsender har eftersendt supplerende bemærkninger. Det ene høringssvar påpeger en mangel på beskrivelse af 'Bilag IV'-arter i kommuneplantillægget, de øvrige omhandler lokalplanforslaget i forhold til genevirkninger for naboejendom (afstand til skel mm.) samt ønsker til regulering af forhold uden for lokalplanområdet. Høringssvarene ses i sin helhed i bilaget 'LP1260 Hvidbog'.

Høringssvarene har efter administrationens gennemgang givet anledning til et par mindre ændringer af kommuneplantillægget og lokalplanen, nemlig en tilføjelse af oplysninger om 'Bilag IV'-arter samt en præcisering om kloakering i bestemmelse §6.6 og §10.1. Ændringerne har alene til formål at præcisere indholdet og ændrer ikke ved planens intentioner.

Det indkomne forslag om at reducere bygningslængden mod gaden, så der skabes en afstand til skel på 4 m, er et forsøg på et kompromis mellem bevaring og udvikling. I teorien vil det være muligt at reducere bygningslængden, hvis bygherre er indstillet på det. Administrationen mener dog, at hensynet til udsigt for to boligenheder ikke vejer så tungt som ønsket om at fortætte med boliger i bymidten. Desuden lægger lokalplanen op til at bygge videre på det arkitektoniske karaktertræk, der er i denne del af Smedegade i dag - med byhuse/forhuse placeret ud til fortov, fra skel til skel i hele matriklens længde.

Retligt grundlag

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

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1260 og tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021 endeligt med de foreslåede ændringer. Dette vil skabe plangrundlag for opførelse af ny bebyggelse.
2. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1260 og tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2021 endeligt, hvorfor det ikke vil være muligt at realisere bygherres ønskede byggeri.
3. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen som en del af den endelige vedtagelse.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at lokalplanen og kommuneplantillægget vedtages.

Administrationen har forståelse for bemærkningen/forslaget om at reducere bygningens længde men vurderer, at det grundlæggende ønske om at fortætte i bymidten med flere boliger og idéen om at udvide den toneangivende bebyggelsesstruktur i gaden (forhuse i hele grundens længde) bør veje tungere end hensynet til udsigt.

Samlet set vurderer administrationen, at en vedtagelse af lokalplanen vil gøre det muligt at skabe en bebyggelse, der på én gang skaber nye boliger i Slagelse Bymidte og tilpasser sig områdets skala og karakter som helhed.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Smedegade 41.

Bilag 2 - Hvidbog

Punkt 12: Byfornyelsesindsats - Ansøgning om støtte til istandsættelse af stråtag (B)

22-001591

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal tage stilling til om kommunen skal yde støtte til istandsættelse af beboelsens stråtag på ejendommen Bisserup Byvej 40, 4243 Rude.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at yde støtte til istandsættelse af stråtag på beboelse med sammenbyggede længe.

Sagens indhold

Administrationen har fra den privat ejendomsejer modtaget en ansøgning om byfornyelsesstøtte til en istandsættelse af beboelsedelen og en sammenbyggede længe. Begge bygninger er stråtækte.

Ejendommens navn er Vængegård. Begge bygninger er registreret som bevaringsværdig (SAVE 3) og oprindelig en fæstegård under Holsteinborg.

Der søges byfornyelsesstøtte til istandsættelse af de 2 bygningers stråtag.

Vedlagte ansøgning beskriver arbejde, omfang i billeder og tekst. Ejer oplyser, at dette arbejde vil beløbe sig til et maksimalt støttebeløb på 420.662,50 kr. inkl. moms.

Retligt grundlag

Byfornyelseslovens §§ 22 og 26 og i bekendtgørelse nr. 144 af 21.02.2020 om støtteberettigede udgifter til bygningsfornyelse og udbud af bygge- og anlægsarbejder efter lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte at yde støtte med op til 75% for istandsættelse af bevaringsværdige ejendomme. I den konkrete ansøgning vil det maksimale støttebeløb være 420.662,50 kr. inkl. moms. Det resterende beløb finansieres af ejeren.

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan også beslutte at yde en mindre støtte end 75 %.

Endelig kan Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte ikke, at meddele støtte til istandsættelsen.

Vurdering

Formålet med byfornyelsesmidler er bl.a., at sikre attraktive landsbymiljøer. Istandsættelse af nedslidte private beboelsesejendomme kan ses som et af flere redskaber til at sikre udvikling, især af de mindre byer og landområder generelt, idet forskønnelseffekter kan være med til at tiltrække nye beboere og dermed være med til at sikre grundlaget for mange af en landsbys funktioner.

Administrationen anbefaler generelt, at støtte til istandsættelse skal sikre, at bygningens originalitet og arkitektoniske værdi bevares eller højnes, og der stilles derfor krav til udførelse og materialer.

Ejendommen er beliggende i Bisserup Landsby. Landsbyen præges af et højt antal af bevaringsværdige ejendomme, af dem er flere stråtakte. At yde støtte til et stråtag vil sikre ejendommen mod en fremtidig istandsættelse med et forkert tagmateriale set i forhold til husets stil og oprindelige udtryk. Tilskud til en istandsættelse vil sikre en fastholdelse af den bevaringsværdige beboelse med sammenbyggede længe og dermed bidrage til sikring af områdets bevaringsværdier.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ejendommen vil med sin beliggenhed kunne opnå byfornyelsesstøtte fra Landsbypuljen. Staten vil medfinansiere 60 % af kommunens udgifter.

Hvis der ydes støtte på 75 % til forbedringsarbejder på ejendommen vil det, når refusionen fra staten fratrækkes, betyde en udgift for kommunen på op til 127.000 kr. inkl. moms.

Kommunen tinglyser en tilbagebetalingspligt på private boliger. Tilskuddet skal betales tilbage, hvis ejendommen i de første 5 år efter støtte til renovering sælges.

Status på kommunens byfornyelsesmidler (31.8.2022).

Driftskonto: 960.000 kr er ikke disponeret.

Anlægskonti: 1.700.000 kr er ikke disponeret.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Hvis der meddeles støtte til istandsættelse af tag, vil ansøgningen blive bearbejdet i forhold til et tilsagn, hvorefter arbejdet må igangsættes.

Bilag

Bilag 1 - Ansøgning

Punkt 13: Standardfærgeprojekt for Omøfærgen (B)

22-016098

Beslutning

Udsat.

Deponeringsregler undersøges.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget beslutte om kommunen skal arbejde videre med henblik på at indgå en aftale om anskaffelse af en standardfærge for Omøfærgen.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at der arbejdes videre med konceptet med henblik på at indgå en aftale om anskaffelse af en standardfærge for Omøfærgen.

Sagens indhold

Færgesekretariatet, som er en sammenslutning af 18 danske kommuner med ø-færgedrift, indledte i 2020 en udbudsproces for udvikling af et standardfærgekoncept, samt fælles serviceydelser som kan anvendes ved medlemskommunernes fremtidige anskaffelser af færger. Formålet var blandt andet at opnå en standardisering, som kan sikre en større forsyningssikkerhed med en bedre driftssupport, og ikke mindst udskiftning af dieselfærger med mere miljøvenlige færger som eksempelvis el-færger.

Et konsortium, som blandt andet består af PensionDanmark og Odense Marine Technology, vandt udbuddet, og har indgået en rammeindkøbsaftale med Færgesekretariatet, som medlemskommunerne kan benytte sig af, så de hver især kan indgå en særskilt aftale om anskaffelse og leasing af en standardfærge med konsortiet.

Økonomiudvalget har på møde den 21. august 2021 besluttet, at tilslutte sig en ikke juridisk bindende hensigtserklæring hvoraf det fremgår, at kommunen har til hensigt at indgå i ovenstående færgekoncept for Omøfærgen.

På baggrund af eksternt rådgivers gennemgang af Omøfærgen vurderes det ikke at være drifts eller økonomisk hensigtsmæssigt at ombygge færgen til el-drift. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget blev orienteret om dette på udvalgs møde den 28. marts 2022.

Skitsen til en ny Omøfærge

Med udgangspunkt i standardfærgekonceptet har administrationen og Agersø Omø Færgerne udarbejdet følgende skitse til en Omøfærge sammen med konsortiet:

- Baseret på el-drift, men med mulighed for tilpasning til andre renere brændstoffer eller lignende
- med ladefaciliteter på Stignæs og på Omø af hensyn til driftssikkerhed og beredskab
- Baseret på en forudsætning om at alle eksisterende færgelejer ikke skal ombygges, så den kan indgå i trekantssejllads.
- Færgen skal kunne sejle med samme hastighed som den eksisterende Omøfærge og kunne sejle efter de eksisterende sejlpplaner.
- Færgen skal have nogenlunde samme kapacitet og fysiske dimensioner som den nuværende færge (40,5 m lang og 12,4 m. bred) med plads til 24 personbiler og 98 passager om vinteren og 147 passagerer om sommeren.

Projektet har været drøftet med Ø-udvalget og Beboerforeningerne for Agersø og Omø på Ø-udvalgets 12-12 møde den 19. maj og 21. juni. Ø-udvalget har udarbejdet en udtalelse, hvoraf det fremgår at det bakker op om projektet (Bilag 2).

Retligt grundlag

Bekendtgørelse af Lov om færgefart

Lov om kommunernes styrelse § 40 stk. 2

Lånebekendtgørelsens § 2 stk. 1 nr. 18 og 19 m.v.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan beslutte at der skal arbejdes videre med henblik på anskaffelse og leasing af en standardfærge for Omøfærgen. Endelig aftale skal forelægges til behandling i Byrådet i december 2022.
1. Byrådet kan beslutte, at udskyde beslutningen om, hvorvidt kommunen skal arbejde videre for at indgå en aftale om anskaffelse og leasing af en standardfærge for Omøfærgen indtil konceptet er færdigudviklet og afprøvet i andre kommuner. Hvis der ikke indgås en aftale om anskaffelse og leasing af en standardfærge i 2022, har konsortiet dog meddelt, at prisen for serviceydelserne kan stige grundet de nuværende samfundsøkonomiske forhold. Det skal endvidere undersøges om kommunen kan udskyde udnyttelsen af tilsagnet om statstilskud på 28,7 mio. kr. til formålet.
1. Byrådet kan beslutte, at kommunen ikke skal gå videre med arbejdet om anskaffelse og leasing af en standardfærge for Omøfærgen. I stedet vedligeholdes Omøfærgen så den kan sejle længst muligt i fremtiden, mens kommunen undersøger alternative muligheder. Som konsekvens af dette forventes højere driftsudgifter. Kommunen vil heller ikke komme til at udnytte det statslige tilskud på 28,7 mio. kr. og må afvente muligheden for at søge nye statslige puljer.

Vurdering

Administrationen vurderer, at kommunens færger står for en stor andel af det samlede CO2-aftryk, og at omstilling til el- eller andre drivmidler vil understøtte Bærdygtighedsstrategiens handleplan (handling 14), hvoraf det fremgår at kommunen skal arbejde for en mere miljøvenlig færgedrift.

Køb af en elfærge anslås at ville medføre en reduktion i driftsudgifterne. Selv om elpriserne vil stige yderligere, forventes det at el stadig vil være et af de billigste drivmidler.

Det vurderes, at leasingrenten på 5,9 % vil stige hvis kommunen venter med at indgå en købsaftale til et senere tidspunkt. Derudover er det uvist, om kommunen kan opretholde tilsagnet om det statslige tilskud på 28,7 mio. kr.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ifølge Færgesekretariatets estimerede forudsætninger vil en standardfærge baseret på el koste ca. 110 mio. kr. ved leasing via konsortiet og 113 mio. kr., såfremt kommunen selv står for indkøb af en el færge (Bilag 1). Anskaffelse af ny færge kan ifølge lånebekendtgørelsen lånefinansieres.

Budgettet for en færge vil blive endeligt fastlagt ved forhandlinger med leverandørkonsortiet, og det vil indgå som en del af aftalen for færgen. Når der er indgået en aftale, vil konsortiet bistå med endeligt design af færgen, og derefter med udbud af en værftskontrakt for færgen. Budgettet vil blive opdateret, når udbuddet af værftskontrakten er gennemført, og prisen for at bygge færgen ligger fast. Kommunen kan udtræde af aftalen, ved 1: efter det endelige design er udført, eller ved 2: når udbuddet med værftskontrakten er gennemført. Beløbet ved udtrædelse anslås at være på mellem 4-5 mio. kr. (jævnfør Bilag 1), og beløbet skal gå til at dække konsortiets omkostninger til design m.m. Konsortiet vil også bistå med byggetilsyn under byggeprocessen, samt med driftssupport via et innovativt IT-system, når færget er i drift.

Kommunen fik i 2021 tilsagn om tilskud til en ny færge efter standardfærgekonceptet på 28,7 mio. kr. fra Transportministeriets pulje til grøn omstilling af indenrigsfærger. Statstilskuddet er betinget af Slagelse Kommunes deltagelse i standardfærgeprojektet via konsortiet. Projektsummen vil efter fradrag af Statsstøtte p.t. udgøre 81,5 mio. kr.

Derudover vil der være omkostninger til etablering af ladeanlæg på Stignæs og Omø, som meget overslagsmæssigt anslås til ca. 12 mio. kr. Finansieringsformen for etablering af ladestandere er uvist på nuværende tidspunkt. Omkostningerne hertil vil kunne lånefinansieres.

Standardfærger forventes tidligst leveret i 2025.

I det følgende er skitseret fordele og ulemper ved henholdsvis leasing via konsortiet og Slagelse kommunes finansiering via lån (ejer):

Fordele ved anskaffelse af ny Omø-færge via en leasingkontrakt med konsortiet.

- Der opnås større besparelse og lavere projektrisiko ved at konsortiet agerer ordregiver for alle kommunerne i en samlet kontrakt.
- Stordriftsfordele ved indkøb af flere ens lignende færger (standardfærger).
- Konsortiet tager den fulde risiko for konstruktionen, herunder risiko for værftskonkurs.
- Konsortiet har som ordregiver det fulde ansvar i forhold til byggetilsyn og myndighedsgodkendelse m.v.
- Standardfærge konceptet giver som udgangspunkt adgang til Statens grønne færgepulje (28,7 mio. kr.)
- Indeholdt i konceptets finansielle løsninger er 100 % projektf finansiering, fuld risikoafdækning gennem konstruktionsfasen, og konsolideret ejerskab, der gør det muligt at være fælles om nye teknologier, og dermed forbedre garanti og service aftaler, ligesom der skabes mulighed for etablering af fælles reserve lagre og dermed øget forsyningssikkerhed.

Ulemper ved leasingkontrakt via konsortiet

- Leasingperioden løber over 20 år og en eventuel restværdi ved salg vil blive delt mellem kommunen og konsortiet.
- Færger kan ifølge betingelserne for tildeling af statstilskud ikke sælges de første 10 år og kun anvendes på andre ruter ved akutte situationer. Ministeriet kan dog søges herom.

Fordele ved kommunalt ejet og lånefinansiering af ny EL-færge

- Forrentning ved lånefinansiering i Kommunekredit er lavere end leasingrenten på 5,9%
- En eventuel restværdi ved et salg vil tilfalde kommunen.

Ulemper ved kommunalt ejet

- Der kan formentlig ikke gives tilskud fra Statens grønne færgepulje (tilskuddet udgør 28,7 mio. kr.).
- Ingen stordriftsfordel og anskaffelsessummen vil formentlig blive højere end ved et fællesindkøb.
- Hovedstolen på et færgelån vil være mindst 28,7 mio. kr. højere (svarende til statsstøtten), end ved en leasingkontrakt. Det vil betyde højere ydelser.

Belastning af kassebeholdningen ved leasing (forudsætter levering af færge 1/7 2025) ud fra de forudsætninger vi kender p.t.:

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2025	2026	2027	2028
Bevillingsønske					
Drift	6.1	3.250	6.500	6.500	6.500
Anlæg					
Afledt drift					
Finansiering					
Afsat rådighedsbeløb					
Kassen	1.04	-3.250	-6.500	-6.500	-6.500

Driftsudgifterne 2025 er opgjort med skæring pr. 1/7:

Drift 1.000 kr.	2025	2026
Leasingafgift	3.450	6.900

Løbende drift supportsystem	150	300
Reducerede driftsomkostninger - estimeret	<u>-350</u>	<u>-700</u>
Drift i alt	3.250	6.500

Den opgjorte driftsudgift på 6,5 mio. i 2026 er en løbende udgift de kommende 19 år. Udgifterne vil forskyde sig mellem årene afhængig af færgets leveringstidspunkt.

Kommunerne har automatisk låne adgang til færgeinvesteringer, hvorfor der ikke skal deponeres i denne sag.

Estimeret opgørelse over træk på kassebeholdningen ved køb og lånefinansiering af en ny Omø el-færge.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2025	2026	2027	2028
Bevillingsønske					
Drift					
Anlæg	6.1	30.000	83.200		
Afledt drift			-550	-550	-550
Finansiering	1.04	-30.000	-75.914	7.286	7.286
Afsat rådighedsbeløb					
Kassen	1.04	0	-6.736	-6736	-6.736

Ydelse på lån og sparede driftsomkostninger på 0,55 mio. kr. er opgjort på helårsbasis, da færgets præcise leveringstidspunkt er ukendt. Udgiften på 6,7 mio. kr. vil belaste kassen de kommende 20 år.

Den eksisterende færge på Omø-Stignæs-ruten skal ved køb af ny færge afhændes. Færgen er lånefinansieret og restgælden udgør 5,2 mio. kr. (august 2025). Lånet udløber december 2026, hvis ikke færgen er afhændet forinden og lånet dermed indfriet.

Tiltræder Slagelse Kommune indkøbsaftalen og senere ønsker, at udtræde af aftalen, så er kommunen forpligtet til at afholde en del af udviklingsomkostningerne på i alt ca. 5 mio. kr. alt efter hvornår i processen kommunen træder ud. Ved underskrift af værftskontrakt er aftalen bindende.

Tværgående konsekvenser

Det fremgår af kommunens Ø-politik, at kommunen vil arbejde for at langtidssikre en stabil og hyppig færgedrift til øerne.

Sagens videre forløb

Købsaftale forelægges for Byrådet til behandling den 19. december 2022. Hvis der er politisk tilslutning til den, skal den underskrives inden udgangen af 2022.

Den første færge efter standardfærgekonceptet forventes leveret til en af de danske kommuner i samarbejdet i 2025.

Bilag

Bilag 1 - Slagelse Kommune Standardfærge budgetsammenligning.

Bilag 2 - Ø-udvalgets anbefaling.

Punkt 14: Beslutning om udskrivelse af prisen Årets Landdistriktsindsats 2022 (B)

22-015937

Beslutning

At 1: Godkendt.

At 2: Anne Bjergvang (A) og Poul Bek-Pedersen (B) udpeges til dommerkomitéen.

At 3: Godkendt.

At 4: Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal beslutte, om det vil udskrive konkurrencen om prisen Årets Landdistriktsindsats 2022 og udpege 2 medlemmer fra udvalget til dommerkomitéen.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

- 1. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget udskriver prisen Årets Landdistriktsindsats 2022
- 2. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget udpeger to udvalgsmedlemmer til dommerkomitéen for hele valgperioden
- 3. at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at dommerkomitéen, udover de to udvalgsmedlemmer, består af formanden for Slagelse Frivilligcenter Falk Bærentzen, formanden for Landudvikling Slagelse, Niels Jørgensen, samt et medlem af bestyrelsen for Landliv Slagelse
- 4. at** der stilles krav om, at de indstillede indsatser foregår udenfor kommunens købstæder Slagelse, Korsør og Skælskør.

Sagens indhold

Slagelse Kommune har siden 2008 uddelt prisen Årets Landdistriktsindsats. Formålet med prisen er, at skabe opmærksomhed om livet i kommunens landdistrikter og støtte initiativer, der kan forbedre forholdene for borgerne på landet.

Af fundatsen fremgår det, der bliver lagt vægt på at indsatsen:

- Afspejler viljen og evnen til at forbedre vilkårene i landdistrikterne
- Kan virke som inspiration og fremstå som eksempel til efterfølgelse i andre sammenhænge i kommunen.

Indsatser, der afspejler den gode vilje og fællesskabet i lokalområdet, prioriteres. Prisen gives således ikke til enkeltpersoner, men til to eller flere personer, der arbejder/har arbejdet for et fælles projekt for hermed at hylde det fællesskabende initiativ til lokalsamfundenes bedste.

Prisen er på 10.000 kr., en messingplade med indgraveret titel og årstal samt et træ til udplantning på et fælles areal.

Sidste års vinder var Boeslunde Sogns Butiksforening, som driver en købmandsbutik i Boeslunde. Købmandsbutikken blev etableret fordi Dagli'Brugsen i Boeslunde skulle lukke.

Det foreslås, at der som tidligere år, stilles krav om, at initiativer, der indstilles til prisen, skal finde sted uden for byerne Slagelse, Korsør og Skælskør.

Prisen uddeles i forbindelse med kommunens landdistriktskonference den 23. november.

Dommerkomiteens sammensætning

Dommerkomitéen består af 5 medlemmer, hvoraf to udpeges af Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget. I sidste valgperiode var Anne Bjergvang (A) og Pernille Ivalo Frandsen (V) udpeget til dommerkomitéen. Derudover foreslås det, at der udpeges følgende repræsentanter for lokale foreninger repræsenterende civilsamfundet:

- Formanden for Landudvikling Slagelse, Niels Jørgensen
- Formanden i Frivilligcentret i Slagelse Kommune, Falk Bærentzen
- Et medlem af bestyrelsen for lokalrådenes paraplyorganisation, Landliv Slagelse.

Retligt grundlag

Kommunalfuldmagten.

Handlemuligheder

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at udskrive prisen Årets Landdistriktsindsats 2022 for at motivere lokalråd og borgergrupper i landdistrikterne til at forbedre vilkårene i landdistrikterne og gøre dem mere attraktive.
2. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at udskrive prisen og prioritere midlerne til andre aktiviteter i landdistrikterne.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at prisen Årets Landdistriktsindsats 2022 udskrives, fordi prisen er med til at skabe synlighed om de mange initiativer, der finder sted i kommunens landdistrikter.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Udgifter til prisuddelingen betales med midler til landdistriktsudvikling.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Der indkaldes til møde i dommerkomitéen sidst i oktober.

Bilag

Bilag 1 - Fundats for prisen årets landdistriktsudvikling.

Punkt 15: Input til kommende møder (B)

21-001338

Beslutning

Udvalget henviser til sager som er blevet udskudt på mødet.

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.

- Administrationsgrundlag for pullerter

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 16: Gensidig orientering (O)

21-001338

Beslutning

Intet at bemærke.

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
2. Orientering fra udvalgsmedlemmer
3. Orientering fra administrationen

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

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

Punkt 17: 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.