

REFERAT Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget (2018-2021) d. 29-09-2020

Mødedato Tirsdag d. 29. september 2020 kl. 15:50

Mødested Repræsentationslokalet

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Forslag til lokalplan 1237, Kontordomicil ved Batterivej i Korsør, med kommuneplantillæg 40 (B).	4
Forslag til Lokalplan 1240, Boligområde Kirke Stillinge Nord samt Kommuneplantillæg nr. 45 til F	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1219, Boliger ved Agerhønevej samt Kommuneplantillæg nr. 28 (I	10
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1221 - Boligbebyggelse på Rosenkildevej 99 (B).....	12
Endelig vedtagelse lokalplan 1232 - Hesselbjerg, boligområde ved Mælkevej/Frølundvej (B).....	14
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 47, Udpegninger af områder til skovrejsning nord for	16
Godkendelse af principoplæg for ny bevarende lokalplan for Skælskør bymidte (B).....	19
Møllebakken 29A 4230 - opførelse af lejligheder (B).....	23
Kongevejen 5C, 4200 Slagelse - Etablering af tagterrasse og opførelse af tilbygning (B).....	26
Forslag til indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i offentlig høring (B).....	30
Orientering fra Udvalgsmedlemmer og Administration (O).....	33
Eventuelt (D).....	35
Godkendelse af referat (B).....	36

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden (B)

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden (B)

Sagsnr.: 330-2020-527 Dok.nr.: 330-2020-374548

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

1. at dagsorden godkendes.

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Godkendt.

Pkt 6: "Endelig vedtagelse af lokalplanen 1232 - Hesselbjerg, boligområde ved Mælkevej/Frølundevej" udsættes.

Punkt 2: Forslag til lokalplan 1237, Kontordomicil ved Batterivej i Korsør, med kommuneplantillæg 40 (B)

Sagsfremstilling

2. Forslag til lokalplan 1237, Kontordomicil ved Batterivej i Korsør, med kommuneplantillæg 40 (B)

Sagsnr.: 330-2019-82974

Dok.nr.: 330-2020-369211

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om forslag til lokalplan 1237, Kontordomicil ved Batterivej i Korsør, med forslag til kommuneplantillæg 40 og tilhørende miljøvurderingsscreening, skal vedtages og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

Baggrund

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget besluttede på møde den 3. februar 2020 at igangsætte en lokalplan for et nyt kontordomicil på havnearealet syd for Korsør Fæstning. Planlægningen er igangsat på anmodning fra Bygningsstyrelsen, og har til formål at gøre det muligt for Søfartsstyrelsen at samle deres medarbejdere ved Batterivej. Arealet har hidtil tilhørt Korsør Havn, men har været brugt af Søfartsstyrelsen til værkstedsaktiviteter (Driftscenter Korsør).

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning. Fortidsmindebeskyttelseslinjer har til formål bl.a. at sikre fortidsmindernes synlighed og betydning i omgivelserne. For at sikre hensynet til fæstningen, fastlægger lokalplanen detaljerede bestemmelser for placering og omfang af ny bebyggelse, som betyder at ”fodaftryk” og højder af den eksisterende værkstedsbygning ikke væsentligt overskrides. Der er desuden fastlagt bestemmelser for indretning af de ubebyggede arealer, som skal sikre åbenhed i udsigten til og fra fæstningen.

Lokalplanforslaget giver mulighed for et nyt kontorbyggeri på ca. 2800 m². Ny bebyggelse skal placeres inden for et fastlagt byggefelt og opføres i maks. 2 etager. Maks. bygningshøjde og facadehøjder fastlægges med udgangspunkt i højden af den eksisterende værkstedsbygning, dog tillægges mulighed for tag- og facadeopbygning med isoleringsmængder jf. gældende bygningsreglement. Maks. bygningshøjde er således 8,4 m, hvilket svarer til indvendig højde af værkstedsbygningen plus 1 m.

Hvor de ydre grænser for bebyggelsens placering og omfang er meget præcise, er der til gengæld en større åbenhed i forhold til udseendet af ny bebyggelse, herunder materialer og farver. Bestemmelserne giver en vis frihed til et kommende byggeprojekt, men sikrer en overordnet sammenhæng med og det omkringliggende by- og havnemiljø.

Lokalplan 1237 udpeger tre bygninger inden for lokalplanområdet som bevaringsværdige. De tre bygninger har alle tidligere været en del af anlægget for Korsør Fedtgasstation, men anvendes i dag til bl.a. kontor i forbindelse med Søfartsstyrelsens driftscenter. Bygningerne må ikke nedrives, og udvendige ombygninger forudsætter særskilt tilladelse (dispensation).

Lokalplanområdet inddeles i to delområder, og der gives mulighed for fremtidig udstykning af en selvstændig grund omkring de bevaringsværdige bygninger.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Batterivej med fælles indkørsel for de to delområder. Der udlægges areal til parkering i områdets nordlige del og langs Batterivej. Parkeringsbehov, der ikke kan opfyldes på egen grund, skal sikres med etablering af parkeringspladser på anden grund i nærheden.

Sammen med lokalplanforslaget er der udarbejdet forslag til et tillæg til Kommuneplan 2017 med nye rammebestemmelser for anvendelse, bebyggelsesprocent og etageantal. Området vil med kommuneplantillægget blive udlagt til centerformål.

Der har i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene været afholdt en lovpligtig for-offentlighedsfase i perioden fra den 20. marts 2020 til den 3. april 2020. Kommunen har i foroffentlighedsfasen modtaget 1 bemærkning omhandlende bl.a. anvendelse af området til borgerrettede aktiviteter som f.eks. kultur- og fritidsformål. Bemærkningen har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen, som bl.a. tilgodeser offentlighedens adgang til vandet gennem et stiudlæg mellem Batterivej og havnekajen.

Retligt grundlag

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

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at vedtage forslag til lokalplan 1237 og kommuneplantillæg 40 og dermed sende planforslagene i 8 ugers offentlig høring. Derved opfyldes planlovens formål om at skabe debat omkring planforslagene, hvilket er en forudsætning for endelig vedtagelse.

Byrådet kan vælge at afvise planforslagene. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag, og at der dermed ikke kan opføres et nyt kontordomicil. Bygningerne til den tidligere fedtgasstation vil i så fald heller ikke været sikret som bevaringsværdige.

Byrådet har mulighed for at vedtage justeringer af planforslagene sammen med beslutningen om at fremlægge planforslagene i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at der med planforslagene tages hensyn til flere væsentlige forhold af betydning for udviklingen af Korsør bymidte. Der er i særlig grad lagt vægt på hensynet til fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning og dermed den visuelle oplevelse af et fortidsminde af særlig betydning for Korsør bys historie og identitet. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget i sager vedrørende fortidsmindebeskyttelseslinjen og har været inddraget i lokalplanprocessen.

Lokalplanen giver samtidigt mulighed for opførelse af et kontorbyggeri, som kan understøtte Søfartsstyrelsens etablering i Korsør, og som arkitektonisk vil blive en nutidig tilføjelse i havnefrontens bebyggelse. Området har et særligt potentiale i forhold til visionen for en bedre sammenbinding af bymidten og vandet (jf. udviklingsplanen for Korsør fra 2017). Potentialet er særligt knyttet til de rekreative og visuelle kvaliteter, herunder muligheden for at gå tur eller opholde sig langs havnekajen samt udsigten til fæstningen, hvilket understøttes af lokalplanens bestemmelser. Det samme gælder i forhold til anvendelsen af området, som holdes åben for f.eks. kultur- og uddannelsesformål samt café eller restauration.

Da der er begrænset mulighed for anlæggelse af parkeringspladser inden for lokalplanområdet, forventes det, at der skal findes areal til parkering uden for lokalplanområdet. Der er tidligere taget beslutning om udlejning af det offentlige parkeringsareal ved Baade-havnsvej/Yderhavnsvej, og administrationen anbefaler, at der følges op på denne beslutning (se nedenfor).

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at forslag til lokalplan 1237, Kontordomicil ved Batterivej i Korsør, med tilhørende kommuneplantillæg 40 til Slagelse Kommuneplan 2017 vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring. Datoforslag for borgermøde er koordineret med Bygningsstyrelsen.

Det anbefales, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Slagelse Kommune har i de indledende drøftelser med Bygningsstyrelsen og Søfartsstyrelsen undersøgt muligheden for udlejning eller overdragelse af det offentlige parkeringsareal ved Baadehavnvej/Yderhavnsvej. Erhvervs- og Teknikudvalget har på møde den 7. maj 2018 godkendt, at det offentlige parkeringsareal kan nedlægges og udlejes til Søfartsstyrelsen, dog på betingelse af, at arealet kan benyttes af andre uden for arbejdstid. Beslutningen om nedlæggelse af offentligt parkeringsareal ved Baadehavnvej/Yderhavnsvej skal følges op med udarbejdelse af beslutningsgrundlag til behandling i Økonomiudvalget (senest i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse).

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. at forslag til lokalplan 1237 og kommuneplantillæg 40 vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring
2. at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages,
3. at borgermøde afholdes onsdag den 11. november eller torsdag den 12. november 2020 i tidsrummet mellem 18.30 og 20.00 i Korsør.

Bilag

330-2020-375292	Forslag til lokalplan 1237 med kommuneplantillæg 40 og miljøvurderingsscreening
330-2020-374220	Hvidbog for foroffentlighedsfase for lokalplan 1237 og kommuneplantillæg 40

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Ad 1 og Ad 2; Anbefales.

Ad 3; Det anbefales, at der afholdes borgermøde d. 11. november kl. 18.30.

Bilag

Forslag til lokalplan 1237 med kommuneplantillæg 40 og miljøvurderingsscreening

Hvidbog for foroffentlighedsfase for lokalplan 1237 og kommuneplantillæg 40

Punkt 3: Forslag til Lokalplan 1240, Boligområde Kirke Stillinge Nord samt Kommuneplantillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017 og tilhørende miljøscreening (B)

Sagsfremstilling

3. Forslag til Lokalplan 1240, Boligområde Kirke Stillinge Nord samt Kommuneplantillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017 og tilhørende miljøscreening (B)

Sagsnr.: 330-2020-12431

Dok.nr.: 330-2020-269708

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om forslag til Lokalplan 1240, Boligområde Kirke Stillinge Nord, samt forslag til tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017 og miljøscreening, skal vedtages og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

Baggrund

Den 30. marts 2020 besluttede Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget at igangsætte en lokalplananmodning for boligbebyggelse i Kirke Stillinge.

Bygherre ønsker at realisere et boligprojekt på et 3,5 ha stort areal i det nordøstlige Kirke Stillinge i umiddelbar tilknytning til byens plejecenter og børnehave. Indenfor lokalplanområdet ønsker bygherre at opføre mellem 30-35 boliger og i en kombination af rækkehuse og parcelhuse i 1,5 etage. Det er forventningen, at en andel af rækkehusene skal etableres som seniorbofællesskab.

Lokalplanforslaget inddeler området i 3 delområder. For delområde A gælder det, at der kan opføres rækkehuse/dobbelthuse såvel som parcelhuse, mens det for delområde B og C gælder, at der kun kan opføres rækkehuse/dobbelthuse.

Lokalplanen fastlægger, at en andel af delområde B skal anvendes som friareal for hele området. Formålet hermed er, at dette friareal vil blive indrettet i samarbejde med seniorbofællesskabets beboere samt betjene lokalplanområdet i sin helhed. Lokalplanområdet er planlagt med en fælles parkeringsplads, som skal betjene områdets besøgende samt ansatte på plejecenteret og børnehaven. Håndtering af regnvand skal ske indenfor lokalplanområdet og indgå som et rekreativt element i boligområdet.

Stillingevej er den adgangsgivende vej til lokalplanområdet. Dette vil betyde, at vejen vil opleve en øget trafik når området realiseres. Lokalplanområdet er i løbet af lokalplanprocessen derfor blevet udvidet til at omfatte Stillingevej, del af matr. 9b Kirke Stillinge By, Kirke Stillinge. Udsigten til en trafikforøgelse er plejehjemmets beboere dog utrygge ved. Med udvidelsen af lokalplanområdet til og med Stillingevej fastsættes bestemmelser for vejens udlæg, som vil sikre forhold for områdets bløde trafikanter samt at vejen kan understøtte en sikker afvikling af trafikken.

Endelig skal det bemærkes, at realiseringen af lokalplan 1240 er afhængig af, at Slagelse Kommune overfører 3,5 ha. fra en eksisterende kommuneplanramme (3.3B7) i det sydøstlige Skælskør til kommuneplantillæg 45 (8.B7). Denne arealmæssige omfordeling er forudsætningen for, at nærværende tillæg og lokalplan kan realiseres.

Administrationen har foretaget en miljøvurderingscreening, hvori det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, idet planen er af begrænset omfang.

Der er endvidere gennemført to forhøringer i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 45. Dette gjordes dels for at indkalde ideer og kommentarer til lokalplanprojektet i Kirke Stillinge og dels for at indkalde ideer til den arealmæssige omfordeling. Forhøringerne blev afholdt d. 16. april 2020 til den 30. april 2020 og fra d. 14 august til den 2. september. Kommunen modtog tre bemærkninger, som ikke har givet anledning til ændringer i kommuneplantillæg 45.

Retligt grundlag

Lokalplanlægning reguleres efter Planlovens kapitel 5. Ændringer af kommuneplanen (dvs. kommuneplantillæg) reguleres efter Planlovens kapitel 6.

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til Lokalplan 1240 – Boligområde Kirke Stillinge Nord – med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 45 til Slagelse Kommuneplan 2017 og dermed sende det i 8 ugers offentlig høring. Derved opfyldes Planlovens formål om at skabe debat omkring planforslaget, hvilket er en forudsætning for at kunne vedtage planen endeligt.

Byrådet kan vælge at forkaste planforslaget. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag. Dette vil betyde, at projektet ikke vil blive realiseret.

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

Vurdering

Med den aktuelle efterspørgsel på seniorboliger og lokalplanområdets nærliggende placering til eksisterende serviceudbud i Kirke Stillinge, offentlig transport og plejecenter er det administrationens vurdering, at planforslaget understøtter en positiv udvikling i Kirke Stillinge.

Lokalplan 1240 muliggør et projekt, som byder på varierende boligtyper, der kan tilgodese en voksende befolkningsgruppe i Slagelse Kommune – seniorerne. Med sin placering i det nordøstlige Kirke Stillinge sikrer Lokalplan 1240 en fortsat udvikling af Kirke Stillinge og bidrager til, at Slagelse kommune får mulighed for at tilbyde boligtyper, der kan tilgodese den voksende befolkningsgruppes boligbehov; mindre, vedligeholdelsesfrie boliger, nærhed til service- og sundhedstilbud, offentlig transport og muligheden for at indgå i fællesskaber – samtidig med, at de kan blive boende i byen.

Det konkrete projekt vil desuden understøtte Slagelse Kommunes udviklingsstrategi, som sætter fokus på udvikling af boliger til seniorer, og som ydermere rummer ambitioner om at fremme alternative boligformer, måder at gøre brug af friarealer og etablering af inkluderende fællesskaber.

Det er administrationens vurdering, at der er tilstrækkelig rummelighed i Skælskør til, at der kan ske en arealmæssig omfordeling af ramme 3.3B7 i Skælskør. Hertil skal det bemærkes, at den arealmæssige andel af ramme 3.3B7, der omfordes, ligger umiddelbart op af omfartsvejen Stignæs Landvej. Skulle det derfor blive aktuelt, at ramme 3.3B7 skal lokalplanlægges, vil omfordelingen af rammen ikke hindre en lokalplanlægning på baggrund af ”indefra og ud”-princippet i Skælskør.

I forlængelse af ovenstående er det administrationens vurdering, at den arealmæssige omfordeling af 3.3B7 giver mulighed for etablering af en bynær natur på det areal, som tages ud af ramme. Administrationen vurderer, at der på de 3,5 ha. kan etableres et høslæt overdrev, hvor fremvæksten af græsser og urter vil understøtte en stor artsmæssig mangfoldighed. Overdrevet etableres ved, at arealet de første år slås en gang om efteråret/vinteren.

Administrationen vurderer derfor, at lokalplan 1240 med tilhørende kommuneplantillæg bidrager til indfrielsen af dele af kommunens udviklingsstrategi og er i tråd med kommunens ønske om at håndtere en aktuel demografisk udvikling.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Den adgangsgivende vej, Stillingevej, er privat-fællesvej. Da Slagelse Kommune ikke er ejer af nogle af ejendommene, som grænser op til Stillingevej vil lokalplanen ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. at Forslag til Lokalplan 1240, Boligområde Kirke Stillinge Nord, med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 45 vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring,
2. at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages,
3. at borgermøde afholdes i Kirke Stillinge Forsamlingshus d. 4 november eller d.9 november 2020 i tidsrummet mellem kl. 18.30 og 20.00

Bilag

330-2020-374707 Miljøvurderingsscreening

330-2020-377016 Forslag til lokalplan 1240

330-2020-377021 Hvidbog LP 1240

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Ad 1 og Ad 2; Anbefales.

Ad 3; Det anbefales, at der afholdes borgermøde d. 4. november kl. 18.30.

Bilag

Miljøvurderingsscreening

Forslag til lokalplan 1240

Hvidbog LP 1240

Punkt 4: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1219, Boliger ved Agerhønevej samt Kommuneplantillæg nr. 28 (B)

Sagsfremstilling

4. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1219, Boliger ved Agerhønevej samt Kommuneplantillæg nr. 28 (B)

Sagsnr.: 330-2019-18738

Dok.nr.: 330-2020-362243

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om Lokalplan 1219 og Kommuneplantillæg nr. 28 skal vedtages endeligt.

Baggrund

Byrådet besluttede den 22. juni 2020, at sende Lokalplan 1219 Boliger ved Agerhønevej, Slagelse, samt Kommuneplantillæg 28 til Kommuneplan 2017 i offentlig høring fra den 26. juni til den 21. august 2020. Lokalplanen står nu for at skulle vedtages endeligt.

Lokalplan 1219 giver mulighed for at etablere op til 11 mindre, familie- og ældrevenlige boliger i den vestlige del af Slagelse.

Terrænet i lokalplanområdet er meget kuperet og boligerne planlægges derfor placeret på terrasser i det faldende terræn. Boligerne udføres med højdeaftapninger passende til grundens hældninger, og der kan etableres ramper i udeområderne for at sikre tilgængeligheden.

Boligerne udføres som dobbelthuse i et plan med hver sin lille lukkede have og et udhus. Omkring boligerne og deres haver er der planlagt et fælles friareal, som skal tilplantes med lave træer og buske. Der gives mulighed for at forsinkelse af regnvand indgår som et rekreativt element med vandet løbende gennem åbne render i terrænet ned til et forsinkelsesbassin.

Adgang til boligområdet sker fra Agerhønevej og området er planlagt med en fælles parkeringsplads med min. 2 p-pladser pr. bolig. Fra parkeringspladsen er der stiforbindelser til de enkelte boliger.

Boligernes facader skal udføres i blank mur af teglsten i gule, røde, brune eller grå nuancer. Tagene skal have form som sadeltage med en hældning på mellem 20 og 35 grader og udføres med vingetagsten i rød eller sort. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Lokalplanområdet er beliggende op mod den grønne ring om Slagelse, som kan udvikles med et stisystem langs Omfartsvejen. Stierne inden for lokalplanområdet planlægges tilkøbt fremtidigt stisystem i den grønne ring.

Lokalplanområdet er beliggende inden for kommuneplanramme 1.5B2, der giver mulighed for åben-lav byggeri. Lokalplanen kræver, at der gives mulighed for tæt-lav byggeri. Kommuneplantillæg nr. 28, indeholder en selvstændig kommuneplanramme 1.5B23 der giver mulighed for tæt-lav byggeri.

Slagelse Kommune har i forbindelse med den offentlige høring ikke modtaget høringssvar, hvorfor der ikke er udarbejdet en hvidbog.

Der er blevet foretaget mindre sproglige rettelser samt en advisering om at parkeringspladser skal forberedes til elladestandere i lokalplanen.

Retligt grundlag

Lokalplanlægning tilvejebringes gennem planlovens kapitel 5.

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter paragraf 23c.

Handlemuligheder

- Byrådet har generelt mulighed for at foretage mindre justeringer af planen, som en del af den endelige vedtagelse.

· Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1219 og Kommuneplantillæg nr. 28 med de mindre rettelser. Derved skabes plangrundlaget for tæt-lav byggeri.

· Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1219 endeligt. Derved vil det påtænkte boligbyggeri ikke kunne opføres.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at Lokalplan 1219 og Kommuneplantillæg 28 godkendes.

Med lokalplanen skabes mulighed for et attraktivt mindre boligområde, som er egnet til borgere med et mindre pladsbehov. Boligernes placering i et fælles, grønt område, tilpasset terrænet vurderes at give det nye boligområde et interessant spil.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. at Lokalplan 1219, Boliger ved Agerhønevej med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 28 vedtages endeligt med de mindre rettelser.

Bilag

330-2020-374598 Bilag 1 Lokalplan 1219 med kommuneplantillæg 28

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Anbefales.

Steen Olsen (A) ønsker at der fortsat arbejdes med en proces og ny sprednings korridor omkring Slagelse i forbindelse med kommende kommuneplanrevision.

Bilag

Bilag 1 Lokalplan 1219 med kommuneplantillæg 28

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1221 - Boligbebyggelse på Rosenkildevej 99 (B)

Sagsfremstilling

5. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1221 - Boligbebyggelse på Rosenkildevej 99 (B)

Sagsnr.: 330-2019-19161

Dok.nr.: 330-2020-358964

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om lokalplan 1221 Boligbebyggelse på Rosenkildevej 99 skal vedtages.

Baggrund

Den 22. juni godkendte byrådet forslag til lokalplan 1221 med tilhørende miljøvurderingsscreening, hvorefter lokalplanen har været i høring fra d. 26. juni til d. 4. september. Der er i høringsperioden indkommet et enkelt høringssvar fra Banedanmark, som ikke havde nogen bemærkninger til planens indhold. Derfor er der ikke udarbejdet en hvidbog.

Administrativt er der foretaget følgende rettelser af lokalplanen:

En mindre justering af oversigtsarealet på kortbilag 2 samt en præcisering af § 5.7, der fastlægger kravene til oversigtarealet, grundet fremskridt i vejprojektet for udvidelse af Rosenkildevej og Valmuevej. Der fjernet er en bestemmelse om etablering af hegn i skel mod vej, da kravene til oversigtsarealet var i konflikt med denne bestemmelse. Som følge af ny ladestanderbekendtgørelse er der tilføjet en note om, at parkeringspladserne i lokalplanområdet skal forberedes til ladestander til elbiler.

Med lokalplanens endelige vedtagelse gives der mulighed for at etablere 6 tæt-lav boliger på omkring 110m² fordelt i 2 længhuse på 1½ etage. Mellem de to boliglænger anlægges en fælles parkeringsplads med 2 pladser pr. bolig og fælles renovationsøer. Mod vejkrydset i syd placeres det fælles friareal hvoraf dele af området friholdes til oversigtareal for vejkrydset. Regnvand indenfor lokalplanområdet forsinkes i et nedgravet bassin under parkeringsarealet.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

- Byrådet kan vælge at vedtage lokalplan 1221 Boligbebyggelse på Rosenkildevej 99. Vedtagelsen vil skabe det nødvendige plangrundlag for opførelsen af rækkehusbebyggelsen.
- Byrådet kan vælge at forkaste lokalplanen. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et plangrundlag. Dette vil betyde, at bebyggelsen ikke kan opføres.
- Byrådet har generelt mulighed for at foretage mindre justeringer af planen, som en del af den endelige vedtagelse.

Vurdering

Administrationen vurderer, at boligbebyggelsen vil have en god placering ved udkanten af Tidselbjerg området, som er under udvikling. Derfor er det også hensigtsmæssigt at forsætte udbygningen her, da den kommunale infrastruktur er nyetableret, og service udbuddet er på plads. Boligerne vil med deres begrænsede størrelse og vedligehold være velegnede til mindre husstande som seniorer, nystartede familier og personer der bor alene.

Der er ikke konflikter mellem lokalplanen og det nuværende forprojekt for vejudvidelsen. Blandt andet fordi, der i lokalplanen reserveres plads til at sikre vejens oversigtsforhold. Administrationen vurderer ikke, at der vil være behov for at ekspropriere dele af lokalplanområdet, men grundet vejprojektets tidlige stadie, kan det dog ikke helt afvises. Derfor friholdes området mod vejkrydset for bebyggelse.

Økonomiske konsekvenser

Da der formentlig ikke bliver behov for at inddrage arealer indenfor lokalplanområdet til vejprojektet, vurderes lokalplanen ikke at have nogle økonomiske konsekvenser for projektet. Skulle det mod forventning blive nødvendigt, at inddrage en mindre del af grunden, kan prisen for eventuelt at erhverve areal blive større, end hvis området ikke var lokalplanlagt.

Konsekvenser for andre udvalg

Igen bemærkninger.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. at Lokalplan 1221 – boligbebyggelse på Rosenkildevej 99 vedtages endeligt.

Bilag

330-2020-377031 lokalplan 1221 boligbebyggelse på Rosenkildevej 99_endelig vedtagelse

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:**Fraværende:**

Anbefales.

Bilag

lokalplan 1221 boligbebyggelse på Rosenkildevej 99_endelig vedtagelse

Punkt 6: Endelig vedtagelse lokalplan 1232 - Hesselbjerg, boligområde ved Mælkevej/Frølundevej (B)

Sagsfremstilling

6. Endelig vedtagelse lokalplan 1232 - Hesselbjerg, boligområde ved Mælkevej/Frølundevej (B)

Sagsnr.: 330-2019-4459

Dok.nr.: 330-2020-366160

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til om lokalplan 1232 – Hesselbjerg, boligområde ved Mælkevej/Frølundevej med tilhørende kommuneplantillæg nr. 46. til Slagelse Kommuneplanen 2017 skal vedtages endeligt.

Baggrund

Den 22. juni vedtog byrådet forslag til lokalplan 1232 med tilhørende kommuneplantillæg, hvorefter lokalplanforslaget har været i høring fra d. 26. juni til d. 4. september. Der er i høringsperioden indkommet 3 høringssvar, som er behandlet i vedlagte hvidbog. Et svar omhandler trafiksikkerhed og vejføring, mens et andet efterspørg retningslinjer for varmforsyning. Det sidste er fra Banedanmark, der ikke har bemærkninger til planen.

Høringssvarene har givet anledning til mindre justeringer af lokalplanen med tilføjelsen af et afsnit om varmeplanlægning i lokalplanens redegørelse og en præcisering af vejforhold i lokalplanen. I §5.6 stier, tilføjes at den nordgående sti må udvides til en vej, såfremt området nord for lokalplanen en gang i fremtiden skal udbygges. Der tilføjes noter om at overkørsler skal sikres gode oversigtsforhold, og at parkering i fællesanlæg skal forberedes til ladestandere til elbiler jf. ny lovgivning. Derudover har administrationen fundet det nødvendigt at præcisere §7, der specificerer krav til byggeriets omfang og placering, for delområde 4 og 5, som henholdsvis ikke må bebygges og får en bebyggelses procent på maks. 30.

Lokalplanen er udført på baggrund af en anmodning fra OK-fonden om opførelsen af et seniorbofællesskab på op til 25 boliger som et alment selvejende boligselskab i Svenstrup. Projektet udarbejdes i samarbejde med de kommende beboere, som vil have stor indflydelse. Lokalplanområdet er i dag ubebygget bortset fra en enkelt landejendom og har en samlet størrelse på omkring 6,9 ha. I alt skaber lokalplanen grundlag for opførelsen af mellem 75-100 boliger i et blandt boligområde på 1-1½ etage, herunder Ok-fondens seniorbofællesskab med omkring 25 boliger. Boligerne fordeles i 3 mindre områder placeret omkring en stor central grønning med et fælles regnvandsbassin og et naturområde, der udvikles over tid. Med lokalplanen flyttes adgangsvejen til en bedre placering, da den nuværende vejadgang til området ikke vurderes at være trafiksikker.

Der er i lokalplanen stort fokus på at skabe en fleksibel og derfor langtidsholdbar plan for et familie- og seniorvenligt boligområde med kvaliteter som god adgang til natur. Lokalplanen giver både mulighed for at opføre miljøvenlige træhuse og mere traditionelle byggerier, men stiller samtidig krav til farvebruget og begrænser materialevalget for at sikre, at området får et sammenhængende visuelt udtryk.

Der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig, dog er der kun krav om etablering af 1½ parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse. Kommunen kan senere pålægge grundejerforeningerne at opføre resterende pladser, såfremt behovet opstår. For åben-lav bebyggelse skal 2 parkeringspladser pr. bolig etableres fra start. Lokalplanområdet bliver i dag busbetjent af rute 902, der stopper to steder nær lokalplanområdet. Bussen går mellem Korsør st. og Vemmelev, og det vil derfor være nødvendigt med et skift for at nå både Slagelse og Korsør midtby. Der er 3 km til Korsør St fra lokalplanområdet.

Lokalplanen erstatter eksisterende lokalplan 125 på området nord for Frølundevej. Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, da tilladte bygningshøjde øges fra 5 m til 8,5 m. Lokalplanen ændrer ikke væsentligt på planforhold for den eksisterende landejendom.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5. Kommuneplantillæg tilvejebringes efter paragraf 23c.

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at vedtage lokalplan 1232 – Hesselbjerg, boligområde ved Mælkevej/Frølundevej. Vedtagelsen muliggør opførelsen af op til 100 boliger i området herunder Ok-fondens seniorbofællesskab.

· Byrådet kan vælge at forkaste lokalplanen. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at lokalplan 125 forsat vil være det gældende plangrundlag. Dette vil betyde, at seniorbofællesskabet muligvis ikke kan opføres. Dog vil mulighederne for at opnå byggetilladelse via dispensation fra eksisterende lokalplan blive undersøgt.

· Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen, som en del af den endelige vedtagelse.

Vurdering

Det er administrations vurdering, at den nye lokalplan, og særligt opførelsen af et alment seniorbofællesskab med en ambitiøs bygherre, vil være en stor gevinst for Svenstrup. Svenstrup har i en længere periode haft et faldende indbyggertal på trods af kvaliteter som nærhed til vandet og motorvejsnettet. Byen består i dag overvejende af parcelhuse og landejendomme, og administrationen vurderer, Svenstrup vil drage gavn af det mere varierede bolig udbud, som lokalplanen giver mulighed for.

Samlet set, er det administrationens vurdering, at investeringer i byggemodning af området, en mere fleksible lokalplan og opførelsen af det nye bofællesskab kan bringe fornyet interesse for området (som længe har været til salg), og dermed tiltrække investorer til boligprojekter på resten af grunden.

Økonomiske konsekvenser

Projektet kræver en byggemodning i form af etablering af stamvejen og et fælles regnvandsbassin for hele området, før ny bebyggelse kan tages i brug. Byggemodningen vurderes at koste omkring 5,5 mio. kr.: 4.000.000 kr. for vejanlæg, 1.000.000 for regnvandsbassinet og 500.000 til etablering af stien mod nord samt beplantning og belysning langs stamvej og stierne. Det er investeringer, som på sigt gerne skal tjene sig selv ind igen ved grundsalg. Udgangspunktet for overslaget er en pris på 20.000 kr. pr. løbende meter vej (inkl. fortovej og belysning). Skema fra anlægsønsker er vedlagt som bilag.

Konsekvenser for andre udvalg

Salg af grunden til OK-fonden, byggemodning og skema A i forbindelse med alment byggeri skal behandles i Erhvervs- og Teknik Udvalget og Økonomi Udvalget.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. at Lokalplan 1232 – Hesselbjerg, boligområde ved Mælkevej/Frølundevej med tilhørende kommuneplantillæg nr. 46. til Slagelse Kommuneplanen 2017 vedtages endeligt.

Bilag

330-2020-377039 Lokalplan_1232_Hesselbjerg_endelig vedtagelse

330-2020-368515 Anlægsforslag_byggemodning_Hesselbjerg_i_Svenstrup

330-2020-377284 Lokalplan 1232 - hvidbog

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Udsat.

Bilag

Lokalplan_1232_Hesselbjerg_endelig vedtagelse

Anlægsforslag_byggemodning_Hesselbjerg_i_Svenstrup

Lokalplan 1232 - hvidbog

Punkt 7: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 47, Udpegninger af områder til skovrejsning nord for Slagelse by (B)

Sagsfremstilling

7. Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 47, Udpegninger af områder til skovrejsning nord for Slagelse by (B)

Sagsnr.: 330-2020-32827

Dok.nr.: 330-2020-364478

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om Kommuneplantillæg nr. 47, Udpegninger af områder til skovrejsning nord for Slagelse By, skal vedtages endeligt.

Baggrund

Den 13. januar 2020 besluttede Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget at igangsætte et kommuneplantillæg med henblik på at styrke udviklingen af den samlede Nordskoven.

En del af projektområdet, der er udpeget til den bynære skovrejsning, Nordskoven, er imidlertid reserveret til en omfartsvej nord om Slagelse. I Kommuneplan 2017 er transportkorridoren udlagt i en 200 meters bredde, og ud af det 200 meter brede bælte, vurderes det, at en realiseret omfartsvej maksimalt vil benytte sig af et 30 meter bredt bælte. Ved en realisering af transportkorridoren betyder dette, at i alt 7 hektar skov ville skulle fældes. Transportkorridoren udgør 54 hektar af det 300 hektar store projektområde for Nordskoven.

Kommuneplantillæg nr. 47, Udpegning af områder til skovrejsning nord for Slagelse by, giver mulighed for at rejse skov inden for den reserverede transportkorridor. Kommuneplantillægget ændrer dermed udpegningen fra negativ til positiv skovrejsning, men fastholder samtidig reservationen til transportkorridoren.

Kommuneplantillægget udpeger desuden også del af matr. 2r Jernbjerg, Slagelse Jorder, lige vest for lagunen, som et område, hvor der kan rejses skov. Tillægget ændrer derfor også udpegningen fra negativ til positiv skovrejsning for en del af Lagunen, matr. 2r Jernbjerg, Slagelse Jorder.

I juni 2020 vedtog byrådet, at forslaget til kommuneplantillæg 47 skulle fremlægges i offentlig høring 8 uger.

Slagelse Kommune modtog i alt 5 høringssvar, som dels omhandler udviklingen af Nordskoven i sin helhed og dels omhandler bemærkninger og opmærksomhedspunkter vedrørende det praktiske arbejdet i forbindelse med udvikling og rejsning af skov inden for transportkorridoren. Hvidbogen for den offentlige høring er vedlagt som bilag 2. Ingen af de 5 høringssvar har givet anledning til ændringer i forslaget til kommuneplantillægget.

Retligt grundlag

Kommuneplantillægget tilvejebringes efter Planloves §23c.

Handlemuligheder

- Byrådet kan vælge at vedtage Kommuneplantillæg nr. 47. Derved skabes plangrundlaget for skovrejsning inden for transportkorridoren.
- Byrådet kan vælge ikke at vedtage kommuneplantillæg nr. 47 endeligt. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag. Dette vil betyde, at der ikke kan plantes skov inden for transportkorridoren til den nordlige omfartsvej og for dele af matr. 2r, Jernbjerg Slagelse Jorder.
- Byrådet har generelt mulighed for at foretage mindre justeringer af planen, som en del af den endelige vedtagelse.

Vurdering

De modtagne høringssvar omhandler udviklingen af Nordskoven i sin helhed og præsenterer en række ideer, opmærksomhedspunkter bemærkninger vedrørende det praktiske arbejde i forbindelse med udvikling og rejsning af skov inden for transportkorridoren.

Kommuneplantillæg nr. 47 vil alene udgøre det planmæssige grundlag for skovrejsning indenfor arealreservationen til omfartsvejen. Et kommuneplantillæg kan ikke præcisere, hvordan et område eksempelvis skal tilplantes, disponeres og indrettes med rekreative tiltag m.m. Administrationen vurderer, at de indkomne høringssvar dermed ikke giver anledning til ændringer i kommuneplantillæg nr. 47, da høringssvarene kommenterer på forhold, som ikke reguleres i et kommuneplantillæg.

Rejses der skov i transportkorridoren, vil arealet efter 20 år opnå fredskovsstatus. Inden for de 20 år, kan skoven frit fældes for at anlægge omfartsvejen. I det tilfælde at Slagelse Kommune ønsker at realisere omfartsvejen 20 år efter skovens etablering, kan der søges dispensation hos Miljøstyrelsen til at undgå fredskovsstatus. Det sker ved, at Naturstyrelsen indstiller, at der ønskes dispensation.

Ved et evt. afslag på dispensationsansøgningen vil arealet blive omfattet af Skovloven. Det betyder, at der skal laves erstatningsskov, når en evt. omfartsvej skal realiseres. Erstatningsskovens størrelse beregnes i de enkelte tilfælde, og kan enten være 110, 150 eller 200 % af beregningsgrundlaget.

Administrationen vurderer, at en ændring fra negativ til positiv skovrejsning i transportkorridoren nord for Slagelse by vil fremme udviklingen af Nordskoven. Det er også administrationens vurdering, at skovrejsning på dele af matr. 2r vil understøtte de øvrige skovrejsningsaktiviteter i området uden at evt. planlægningsinteresser måtte blive begrænset. Administration anbefaler derfor, at kommuneplantillægget vedtages endeligt.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Administrationen forventer, at omkostningerne ved etablering af skov på matr. 2r forventer vil være 28.000 kr. idet Growing Trees Foundation yder et tilskud på ca. 62.000 kr.

Omkostninger forbundet med etablering af skov i transportkorridoren vil afhænge af, hvor meget jord der erhverves med henblik på skovrejsning. Administrationen forventer derfor, at omkostninger forbundet med etablering af skov i transportkorridoren vil være ca. 205.000 kroner til 10.6 mio. kroner.

Hvis anlæg af omfartsvejen bliver aktuel og der pålægges erstatningsskov, er Slagelse Kommunes samarbejdspartner, Naturstyrelsen, villig til påtage sig 40% af den økonomiske byrde ved evt. etablering af erstatningsskov. I praksis vil konsekvensen af, at der pålægges erstatningsskov være, at der skal etableres erstatningsskov i størrelsesordenen 7-14 hektar.

Administrationen forventer, at der i forbindelse med Nordskoven skal findes 0,7-1,3 mio. kr. (i nutidskroner) til jordopkøb i forbindelse med etablering af evt. erstatningsskov. Dertil kommer udgifter i størrelsesordenen ca. 200.000 - 400.000 kr. til tilplantning af erstatningsskov, som skal afholdes af et evt. kommende vejprojekt.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. at Kommuneplantillæg nr. 47, Udpegninger af områder til skovrejsning nord for Slagelse By, vedtages endeligt.

Bilag

330-2020-369304 Kommuneplantillæg nr. 47, Udpegninger af områder til skovrejsning nord for Slagelse by

330-2020-377259 Hvidbog KT 47

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Anbefales.

Bilag

Kommuneplantillæg nr. 47, Udpegninger af områder til skovrejsning nord for Slagelse by

Hvidbog KT 47

Punkt 8: Godkendelse af principoplæg for ny bevarende lokalplan for Skælskør bymidte (B)

Sagsfremstilling

8. Godkendelse af principoplæg for ny bevarende lokalplan for Skælskør bymidte (B)

Sagsnr.: 330-2020-137211

Dok.nr.: 330-2020-369331

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal tage stilling til om nedenstående principoplæg og tidsplan for ny bevarende lokalplan for Skælskør bymidte kan godkendes.

Baggrund

Tilbage i 2014 vedtog daværende Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalg, at der skulle laves nye lokalplaner for bymidterne i kommunens tre købstæder for at præcisere de gældende lokalplaner således, at de bedre kunne håndhæves og administreres. Efterfølgende blev der i 2017-18 udarbejdet en ny lokalplan for Korsør bymidte, som den første. Administrationen forslår nu, at arbejdet med en ny lokalplan for Skælskør bymidte igangsættes.

Udfordringer med eksisterende lokalplaner

Den overordnede lokalplan for Skælskør bymidte – lokalplan 62 fra 1991 er ikke tilstrækkelig præcis i sine bestemmelser til at kunne håndhæves efter nuværende lov-praksis. Lokalplanen kræver, at der ”I forbindelse med ændringer af den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden skal søges tilladelse hos kommunen i hvert enkelt tilfælde”, men præciserer ikke, hvad der kan forventes tilladelse til, og henviser i stedet til et vejledningshæfte. Derfor har kommunen ikke tilstrækkelig hjemmel til at kunne håndhæve denne lokalplan.

Udover lokalplan 62 findes der yderligere 14 lokalplaner i bymidten (18 inkl. tillæg), heraf rummer 5 af disse (ligeledes) bevarende bestemmelser. Mange områder er derfor omfattet af flere lokalplaner, hvilket besværliggør den daglige administration.

Heldigvis er der lokalt et stort engagement og opbakning til at bevare og passe på bymidten i Skælskør. Som vejledningshæftet til lokalplan 62 dokumenterer, har mange bygningsejere tilbageført deres ejendomme til et mere oprindeligt udseende, siden de første bevarende lokalplaner fra 80'erne og 90'erne.

De nuværende SAVE-registreringer i Skælskør, der blev udført i forbindelse med Kommuneatlas i 1994, er ikke tidssvarende og mange bygninger kan have ændret udseende til både det bedre og værre siden da, hvilket gør dem utilstrækkelige i administrationen af byggesager. Administrationen vil derfor, i forbindelse med den nye lokalplan, få foretaget en ny SAVE-registrering af bymidten som helhed og af de bevaringsværdige bygninger. Dette vil give et bedre vidensgrundlag for den nye lokalplan, gøre det lettere at sikre den bevaringsværdige arkitektur i forbindelse med byggesager. Derudover vil en ny registrering også synliggøre fremskridt og resultater af de sidste 30 års bevarende indsats i bymidten.

Formålet med den nye lokalplan

I Skælskør findes en række enkeltstående bygninger, som i sig selv har høj bevaringsværdi. I tillæg findes en del bebyggelse af middel bevaringsværdi, dvs. bygninger som ikke i sig selv er enestående men indgår i en større helhed. Alle de bevaringsværdige bygninger skaber tilsammen det bymiljø, som gør Skælskør særlig. Det er dette bymiljø, som lokalplanen skal beskytte til gavn for borgere, erhvervsdrivende samt turister og andre besøgende.

I en bevarende lokalplan er det vigtigt at beskrive de bærende bevaringsværdier tydeligt – hvori ligger områdets kvaliteter. Dette er afgørende for at skabe en fælles forståelse af, hvad vi – dvs. borgere og kommune ønsker at passe på. Bymiljøet i Skælskør tegnes især af den gamle købstadsbebyggelse med købmandsgårdene og sluttet randbebyggelse langs handeleggaden (Algade-Vestergade). De enkelte bygninger har typisk beskedne proportioner og simple detaljer. Hvor købstadsbebyggelsen kan findes mange steder i Danmark, giver topografien i Skælskør nogle helt særlige træk og kvaliteter.

Den gamle bykerne er anlagt på to bakker, hvor husene er opført på smalle aflange matrikler, med noret på en side og fjorden på den anden. Et terræn, der skaber mange spændende kig og udsigtspunkter. Fra 1850 til omkring 1910 bliver

købstaten udbygget med de første villaveje heriblandt Skovvej, Spegerborgvej og Carl Medingsvej, hvoraf mange af villaerne har bevaringsværdige kvaliteter.

Et andet fokusområde i bevarende lokalplaner kan være at afvikle uheldige tendenser, som forringer kvaliteterne i udseendet af det bymiljø, man ønsker at bevare og styrke. I Skælskør drejer sig typisk om uheldige ombygninger af særligt butikker i Algades vinduespartier, som er blevet for store med dominerende skiltning, der ikke harmonerer med bygningens helhed. Der ses flere eksempler på nybyggeri, der ikke er tilpasset det historiske miljø i sine proportioner, ofte for store byggerier, der mangler underinddelinger, og derfor fremstår langstrakte eller forvoksede i forhold til de omkringliggende huse. Derudover sker det at fine bygningsdetaljer forsvinder i moderniseringer, det kan være murværksdetaljer eller snedkrede vinduer og døre, som udskiftes med nye forsimplede versioner. Alt sammen er med til at sløre og forringe det bevaringsværdige købstadsmiljø.

Udover det bevarende formål, giver flere af de eksisterende lokalplaner mulighed for en hvis fortætning. Disse vil blive gennemgået i forbindelse med den nye lokalplan for at give et samlet overblik over, hvor der med fordel kan fortættes uden at udviske det særlige bebyggelsesmønster, samt hvordan nybyggeri skal indpasses i det historiske bymiljø.

Områdefrænsning

Det foreslås, at området for en ny lokalplan for Skælskør afgrænses som vist på vedlagte kortbilag. Denne afgrænsning vil betyde, at en ny lokalplan samler og erstatter følgende eksisterende lokalplaner i bymidten:

- Lokalplan 62 med 1 tillæg og vejledningshæfte, som er en bevarende ramme lokalplan for hele bymidten.
- Lokalplan 15, 21 med tilhørende tillæg, 40 og 85, som alle er bevarende lokalplaner, som samtidig giver mulighed for en hvis fortætning af bymidten.
- Lokalplan 90, som fastlægger anvendelsen af stueetager i Algade til butikker og andre publikumsorienterede anvendelser samt mindre ikke generende håndværk med salg og udstilling.
- Lokalplan 1053 (Aldi) og 130 (Netto), som er realiserede projektlokalplaner.
- Dele af Lokalplan 1002 for det gamle Skælskør bibliotek og ældre byområde. Hvoraf Delområde 1 for nybyggeri omkring det gamle bibliotek beholdes som selvstændig lokalplan.
- Lokalplan 133 (biblioteket), 131 og 1109 (begge for Fordgrunden) medtages ikke, da de stadig rummer og regulerer byggemuligheder.
- Lokalplan 56 med tillæg 1 og 2 for Skælskør Havn medtages ikke, da den både i karakter og anvendelse adskiller sig fra resten af bymidten. Samtidig vil det være mere hensigtsmæssigt at udarbejde en ny lokalplan for havneområdet, efter at arbejdet med en ny helhedsplanen for havnen er afsluttet.

Med den nye afgrænsning vil lokalplanen for bymidten dække følgende områder: Algade og dagligvaretorvet, byens handelscentrum, samt de ældste boligområder langs Vestergade, Strandgade, Skovgade og Spegerborgvej, og villakvarteret afgrænset af, Algade, Havnevej og Carl Medingsvej, som vist på vedlagte kortbilag.

-
-
-
-
-

Lokalplanproces og tidsplan

Da der er mange engagerede interessenter og et velorganiseret foreningsliv i Skælskør, skal disse naturligvis inddrages i processen. Her i blandt tæller Skælskør Erhvervsforening, Bymidtegruppen, Bevaringsforeningen og Museum Vestsjælland, Kulturmiljørådet med flere og herudover bygningsejere, butiksejere og borgere generelt.

Det forventes af lokalplanen vil tage omkring 1-1½ år fra vedtagelsen af principoplægget.

- November 2020: Politisk behandling af principoplæg og tidsplan.
- December-januar 2020: Ny Save registrering af bymidten
- Februar-september 2021: Udarbejdelse af lokalplanforslag og inddragelse/dialog
- Maj 2021: Midtvejsdrøftelse
- Oktober 2021: Vedtagelse af lokalplanforslag.

- November-december 2021: Offentlig høring, hvidbog mv.
Februar 2021: Endelig vedtagelse af lokalplan.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at godkende principoplæg og tidsplan. Det vil betyde, at udarbejdelsen af forslag til ny lokalplan for Skælskør igangsættes.

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at godkende principoplæg og tidsplan med ændringer. Det vil betyde, at udarbejdelsen af et lokalplanforslag igangsættes med udgangspunkt i principoplægget og tidsplanen inklusiv de vedtagne ændringer.

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at godkende principoplæg og tidsplan for ny lokalplan for Skælskør bymidte, dermed de eksisterende lokalplaner forsat udgøre plangrundlaget for Skælskør bymidte.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at en ny bevarende lokalplan for Skælskør bymidte over tid kan bidrage til at beskytte og styrke Skælskørs historiske bygningskulturarv og derigennem indirekte være med til at styrke byens handelsliv og position som turist destination.

For at opnå dette mål anbefaler administrationen følgende:

- at der i lokalplanens formuleringer lægges vægt på klarhed, således at lokalplanens bestemmelser, kan håndhæves juridisk modsat flere af de gældende lokalplaner. Hvilket vil bidrage til en bedre og mere effektiv byggesagsbehandling i Skælskør bymidte.
- at dialogen med de lokale foreninger, erhvervsdriverende, bygningsejere mf. i Skælskør vægtes høj for at bygge videre på borgernes erfaringer med de gældende lokalplaner og det allerede eksisterende engagement omkring bevaring i Skælskør. Dette er vigtigt, da den lokale forankring af de nuværende bevarende lokalplaner, efter administrationens vurdering, er en vigtig årsag til, at bymidten fremstår velbevaret i dag.
- at der skabes et fagligt stærkt udgangspunkt for lokalplanforslaget gennem nye SAVE registreringer og dialog med Muesum Vestsjælland. Dette skal sikre at plangrundlaget ikke blot bliver lettere at administrere, men også præcist i sin udpegning af Skælskørs bevaringsværdier.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

- 1. at** Udarbejdelsen af lokalplanforslag for Skælskør bymidte igangsættes.

Bilag

330-2020-369324 Eksisterende Lokalplaner oversigt skælskør

330-2020-369322 forslag til afgrænsning

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Godkendt.

Bilag

Eksisterende Lokalplaner oversigt skælskør

forslag til afgrænsning

Punkt 9: Møllebakken 29A 4230 - opførelse af lejligheder (B)

Sagsfremstilling

9. Møllebakken 29A 4230 - opførelse af lejligheder (B)

Sagsnr.: 330-2020-18256

Dok.nr.: 330-2020-341634

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Ejendommens ejer har klaget over, at en tidligere meddelt flexboligtilladelse ønskes trukket tilbage.

Baggrund

Slagelse Kommune modtog den 14. april 2020 en forespørgsel om mulighederne for opførelse af boliger på den gamle Højskolegrund på Møllebakken 29A m.fl. i Skælskør. Det fremgår blandt andet af ansøgningen, at der ønskes tilladelse til, at nogle af boligerne kan anvendes som flexboliger. En kopi af henvendelsen og dele af tegningsmaterialet er vedlagt i bilag. Den vedlagte reviderede beliggenhedsplan er fra 9. juni 2020.

Det fremgår af lokalplan 1162, at der kun må opføres helårsboliger i området. En tilladelse til flexboliger vil derfor kun kunne gives i maksimalt 3 år, da tilladelsen vil være i strid med lokalplanens principper.

Sagen blev sendt i naboorientering, som medførte to høringssvar, der kan ses i bilag. Naboerne udtrykker blandt andet, at de ikke ønsker flexboliger i området.

Det har tidligere været politisk besluttet, at man i så høj grad som muligt skulle give tilladelse til flexboliger alle steder i kommunen. Administrationen har med baggrund i dette vurderet, at det ikke ville give væsentlige problemer i området, at give en midlertidig dispensation i 3 år til flexboliger i overensstemmelse med den tidligere politiske udmelding.

Administrationen har derfor givet tilsagn om, at kommunen ville give en flexboligtilladelse i op til 3 år, hvis der bliver søgt om det efter boligerne er opført. Forhåndsudtalelsen er vedhæftet til orientering.

Det er efterfølgende besluttet trække tilsagnet om flexboliger tilbage. Dette blev den 7. august 2020 sendt i høring hos ansøgeren. Den 24. august 2020 sender ansøgeren et høringssvar. Kopi af høringssvaret er vedlagt.

Det fremhæves i høringssvaret, at der hovedsageligt er behov for flexboligtilladelsen fordi det vil udvide kundegrundlaget. Det vil give mulighed for at erhverve boligen og anvende denne som flexbolig i op til 3 år indtil køberens nuværende bolig er afhændet. Hertil fremhæves, at der kun ønskes en flexboligtilladelse til de ca. 30 kystnære boliger i bebyggelsen, hvor en flexboligtilladelse vil kunne give en højere pris, der modsvarer de øgede byggeomkostninger i netop dette område.

Retligt grundlag

· Planlovens § 19, stk. 1 angiver, at kommunen kan meddele dispensation i op til 3 år fra en lokalplan, hvis dispensationen strider imod lokalplanens principper.

· § 3.1 og § 3.3 i lokalplan 1162 angiver, at der kun må være helårsbeboelse i området, hvilket er en del af lokalplanens princip.

Handlemuligheder

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte:

1. Kommunen trækker tilsagnet om midlertidig tilladelse til flexboliger tilbage.
2. Kommunen ændrer tilsagnet om flexboliger, så det kun gælder for de ca. 30 boliger, som ansøgeren egentlig ønsker tilladelsen til. Dette svarer til den oprindelige ansøgning fra ansøgerens side.
3. Kommunen opretholder det tidligere tilsagn om flexboligtilladelser for hele lokalplanområdet.

Vurdering

Administrationen vurderer, at det i praksis vil være umuligt at kræve, at en ny ejer eller lejer flytter permanent ind i en nybygget bolig. Dette skyldes, at der hverken i lokalplanen, planloven eller boligreguleringsloven er nogen muligheder

for at kræve, at indflytning skal ske på et bestemt tidspunkt, og der er som sådan heller ikke noget til hindring for, at en ejer eller lejer skulle flytte ind midlertidigt, mens han f.eks. er ved at indrette boligen eller tilsvarende.

Hvis dette står på i længere tid vil kommunen måske kunne vurdere, at boligen benyttes som sommerhus i stedet for helårsbeboelse. I praksis vil det dog være svært at dokumentere, at en bolig ikke benyttes som helårsbolig. Derimod vil udlejning af boligen som ferieejlighed være klart i modstrid med lokalplanens § 3.2.

Administrationens samlede vurdering er, at det vil have en relativ lille effekt at meddele en midlertidig flexboligtilladelse i 3 år efter lejlighederne er færdige. Dette vil dog give mulighed for, at lejlighederne i en kort periode udlejes til ferieejligheder. Da udlejning til ferieejligheder kan finde sted i stort set hele resten af Slagelse Kommune, må det formodes, at markedet i praksis er ret mættet, og at udlejning til ferieboliger kun vil ske i ret begrænset omfang. Hvis denne udlejning mod forventning viser sig at være et problem for området som helhed, vil kommunen have en god grund til at nægte en fornyet dispensation efter de første 3 år.

Samlet set vurderer forvaltningen, at det vil være hensigtsmæssigt at meddele tilladelse til de ønskede flexboliger. Denne tilladelse kan dog uden problemer begrænses til kun at dække de ca. 30 boliger, der ligger nærmest vandet.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Hvis det besluttes at tilsagnet om flexboligtilladelse skal trækkes helt tilbage, så kan kommunen være erstatningspligtig i det omfang ansøgeren kan dokumentere et økonomisk tab som følge af kommunens skiftende udmeldinger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

1. at kommunen ændrer tilsagnet om flexboliger, så det kun gælder for de ca. 30 boliger, som ansøgeren egentlig ønsker tilladelsen til.

Bilag

330-2020-341876 Udkast til nye boliger
330-2020-341916 Revideret områdeplan
330-2020-341939 1. projektudkast
330-2020-341881 Høringssvar fra nabo
330-2020-341883 Høringssvar fra nabo
330-2020-343829 Forhåndsudtalelse_fra_kommunen.pdf
330-2020-343832 Høringssvar_fra_ansøger.pdf

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Godkendt.

Bilag

Udkast til nye boliger

Revideret områdeplan

1. projektudkast

Høringssvar fra nabo

Høringssvar fra nabo

Forhåndsudtalelse_fra_kommunen.pdf

Høringssvar_fra_ansøger.pdf

Punkt 10: Kongevejen 5C, 4200 Slagelse - Etablering af tagterrasse og opførelse af tilbygning (B)

Sagsfremstilling

10. Kongevejen 5C, 4200 Slagelse - Etablering af tagterrasse og opførelse af tilbygning (B)

Sagsnr.: 330-2020-17766

Dok.nr.: 330-2020-371414

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Der søges om etablering af en tagterrasse på taget af eksisterende carport samt om opførelse af en ekstra etage på en del af huset. Både tilbygning og tagterrasse kræver dispensation fra lokalplanen i forhold til antal tilladte etager og den ekstra etage kræver endvidere dispensation fra bebyggelsesprocenten.

Baggrund

Kommunen har den 2. marts 2020 modtaget en ansøgning om opførelse af en ekstra etage på den nordøstligste del af huset, der indtil nu har været i 1 etage. Etagen får et areal på 46 m². Herudover søges om etablering af en hævet terrasse på 21 m². Terrassen ønskes opført på taget af den eksisterende carport. Lokalplanen siger, at der højst må bygges i 1½ etage og både den ekstra etage og tagterrassen vil kræve en dispensation fra denne bestemmelse. Den ekstra etage fordi denne del af huset nu bliver i fulde 2 etager når den ses fra øst, og tagterrassen fordi en tagterrasse betragtes som en fuld etage - hovedsageligt på grund af de større indbliksgener, der kommer fra et så hævet opholdsareal. Bebyggelsesprocenten overskrides endvidere med den ekstra etage, da den bliver på 33% mod de 25%, som lokalplanen foreskriver. Situationsplanen og udvalgte facadetegninger kan ses i bilag.

Sagen har været i naboorientering og naboerne er kommet med indsigelser, idet de mener tagterrassen vil bidrage til væsentlige indbliksgener. Projektet er flere gange blevet rettet og sendt i høring hos naboerne. De to seneste høringssvar fra naboerne kan ses i bilag.

Ansøgeren henviser til, at der er andre tagterrasser i området, som han mener svarer til det han vil opføre - herunder blandt andet hos naboerne. Samtidigt har han reduceret højden og størrelsen af tagterrassen samt fjernet en udvendig trappe, så terrassen er kommet lidt længere fra naboskel, og så arealet af den ønskede tagterrasse i højere grad svarer til det, som naboerne allerede har. Han argumenterer endvidere med, at der er beplantning i skellet, der i sommerperioden vil forhindre eller formindske indbliksgenerne væsentligt. De fremsendte billeder kan ses i bilag sammen med hans seneste bemærkninger til sagen.

I forhold til den ansøgte ekstra etage, der søges opført på en del af huset, så har den ene af naboerne også protesteret mod denne, da det vil tage lys og udsyn fra hans ejendom. Han mener, at kommunen bør meddele afslag på ansøgningen med henvisning til overskridelsen af bebyggelsesprocenten.

Naboerne har ønsket en politisk behandling af sagen, da de har en opfattelse af, at forvaltningen vil give en tilladelse til projektet, alene fordi ansøgeren er meget aktiv i kommunen.

Retligt grundlag

Planlovens § 19 siger, at kommunen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Lokalplan nr. 48 for bolig- og erhvervsområde ved Gl. Næstvedvej siger i § 6.3, at bebyggelsesprocenten for den enkelte grund ikke må overstiges 25% og at ny bebyggelse ikke må opføres i mere end 1½ etage.

Handlemuligheder

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte;

1. at meddele afslag til både tilbygningen og til tagterrassen.
2. at meddele afslag til tagterrassen men tilladelse til tilbygningen.
3. at meddele afslag til tilbygningen men tilladelse til tagterrassen.

4. at meddele tilladelse til både tagterrassen og tilbygningen.

Vurdering

Tagterrassen

Selv om det er korrekt, at beplantningen i skellet vil formindske indbliksgenerne fra tagterrassen væsentligt, er der intet til hindring for, at denne beplantning senere fjernes. Beplantningen kan derfor kun delvist tages med i betragtning, når det vurderes, om der vil være indbliksgener fra byggeriet.

Administrationen vurderer på denne baggrund, at tagterrassen vil give anledning til ikke helt uvæsentlige indbliksgener.

Efter vores opfattelse er der allerede hævdede terrasser hos alle naboerne, der i omfang svarer til det der søges om på Kongevejen 5C. Der ses således hævdede opholdsarealer af tilsvarende areal både på Kongevejen 3B, Kongevejen 5B og Brinkvej 9. Tilsvarende er der også i resten af lokalplanområdet flere andre hævdede opholdsarealer og tagterrasser, selv om den ene af de i høringssvarene nævnte tagterrasser dog er fra før lokalplanen, og en af de andre ikke har været godkendt og derfor skal lovliggøres.

De øvrige hævdede opholdsarealer både hos naboerne og i området, giver efter vores vurdering indbliksgener til naboerne, der svarer til den tagterrasse, der søges om.

Samlet set er det administrationens vurdering, at der i området nu er så mange hævdede opholdsarealer af tilsvarende størrelse, at der skal meget væsentlige begrundelser til, hvis kommunen skal meddele afslag til yderligere tagterrasser i området. En mulig begrundelse til et afslag kunne være hvis det vurderes, at netop den ønskede tagterrasse på Kongevejen 5C giver væsentligt større indbliksgener for naboerne end de øvrige hævdede opholdsarealer. Selv om der efter administrationens vurdering vil være ikke uvæsentlige indbliksgener fra tagterrassen på kongevejen 5C, er det dog vores vurdering, at disse indbliksgener ikke går ud over dem, der må forventes i området, når områdets nuværende bebyggelse tages i betragtning.

Idet borgerne skal behandles lige og idet kommunen tidligere har godkendt flere hævdede opholdsarealer i området, vurderer administrationen på denne baggrund, at der bør gives tilladelse til tagterrassen.

Tilbygningen

Administrationen vurderer, at tilbygningen lovligt ville kunne placeres med den ansøgte højde og placering, hvis blot den var udført med sadetag og hvis ikke bebyggelsesprocenten var overskredet. Det er således vores vurdering, at naboens indsigelse med en begrundelse om mindre lys og udsyn ikke kan give sig udslag i, at kommunen med begrundelse i bebyggelsesprocenten kan meddele afslag til ansøgningen. Hvis kommunen skal meddele afslag til en forøgelse af bebyggelsesprocenten, så skal dette afslag derfor begrundes med et ønske om at fastholde områdets karakter med mindre tæt bebyggelse, og ikke med begrundelse i de gener, som en tilbygning vil medføre hos naboer.

I forhold til ønsket til områdets karakter, så vurderer administrationen, at ejendommen fortsat vil bære præg af at være en almindelig beboelsesejendom med et fritliggende enfamiliehus, også selv om der gives tilladelse til tilbygningen. En tilladelse vil dog til en vis grad bidrage til en mulig fortætning af området, idet andre grundejere også vil kunne opnå en tilsvarende tilladelse. Administrationen vurderer imidlertid, at en fortætning af området ikke i sig selv vil give væsentlige gener for områdets beboere, idet de almindelige krav til bygningers højde og afstande til skel fortsat vil være gældende.

Vi bemærker endvidere, at lokalplanens fastsatte bebyggelsesprocent på 25% ikke synes at have anden årsag end, at det var denne bebyggelsesprocent, der var det almindelige for fritliggende boliger, da lokalplanen blev vedtaget.

Den almindelige bebyggelsesprocent for fritliggende boliger er i senere bygningsreglementer blevet hævet til 30% samtidigt med at beregningsreglerne også er ændret en smule, og set i forhold til det nuværende bygningsreglement er der således tale om en begrænset overskridelse på 3%.

Vi vurderer således, at tilbygningen ikke vil være i modstrid med lokalplanens principper om at have et almindeligt boligområde med fritliggende enfamiliehuse.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

1. at der meddeles tilladelse til både tagterrassen og tilbygningen.

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 15. september 2020:

Fraværende:

Genoptages den 29. september på grund af forkert bilagsmateriale.

Bilag

330-2020-371365 Situationsplan, med markering af nyt byggeri

330-2020-370268 Plantegning - Rev. 13.07.2020

330-2020-372629 Opdateret redegørelse fra ansøger

330-2020-372628 Billeder fra ansøger

330-2020-370271 Opmåling fra landmåler med koter

330-2020-370270 Opstalt, Nord-Øst- Rev. 13.07.2020

330-2020-370269 Opstalt, Nord - Rev. 13.07.2020

330-2020-372627 Opstalt, Syd-Vest - Rev. 13.07.2020

330-2020-364791 Seneste høringssvar fra naboerne

330-2020-343836 Høringssvar af 19-07-2020

330-2020-343857 Billeder fra naboer, forrige høringssvar

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Udvalget fastslår, at kompetencen til at afgøre sagen ligger i administration. Dog behandles denne sag undtagelsesvis i udvalget.

Udvalget anbefaler, at sagen forsøges løst ved mægling.

Fremsendte mail fra Benny Larsen og naboerne besvares og sendes til udvalget.

Bilag

Situationsplan, med markering af nyt byggeri

Plantegning - Rev. 13.07.2020

Opdateret redegørelse fra ansøger

Billeder fra ansøger

Opmåling fra landmåler med koter

Opstalt, Nord-Øst- Rev. 13.07.2020

Opstalt, Nord - Rev. 13.07.2020

Opstalt, Syd-Vest - Rev. 13.07.2020

Seneste høringsvar fra naboerne

Høringsvar af 19-07-2020

Billeder fra naboer, forrige høringsvar

Punkt 11: Forslag til indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i offentlig høring (B)

Sagsfremstilling

11. Forslag til indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i offentlig høring (B)

Sagsnr.: 330-2016-25256

Dok.nr.: 330-2020-371107

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Slagelse Kommune skal udarbejde en indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Byrådet anmodes om at godkende, at det udarbejdede forslag til indsatsplan sendes i offentlig høring.

Baggrund

Administrationen har udarbejdet et forslag til indsatsplan baseret på den politiske aftale, som Byrådet behandlede på mødet den 31. august 2020, samt en række beslutninger om andre delemler truffet af Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i perioden 2018-2020.

Generelt om indsatsplaner

I Danmark er grundvandet beskyttet af generelle regler, f.eks. om hvilke pesticider landbruget må anvende. Det er regler, der gælder alle steder. Som supplement hertil, skal kommunerne lave indsatsplaner for målrettet beskyttelse i de områder, hvor grundvandet er særligt sårbart. Denne form for regulering gør det muligt kun at lægge ekstra begrænsninger på forureningen i områder, hvor grundvandet er særligt sårbart.

Staten har udpeget to typer områder, hvor grundvandet kan være særligt sårbart:

- 1) Indsatsområder, der kan være særligt sårbare, fordi den naturlige, geologiske beskyttelse af grundvandet er ringe
- 2) Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), der kan være særligt sårbare, fordi et alment vandværk pumper grundvand op centralt i området.

Staten har udpeget 4382 ha indsatsområder i Slagelse Kommune, svarende til 8 % af kommunens areal. Slagelse Kommune skal lave en indsatsplan for disse områder.

Indsatsområderne er sammen med BNBO og prioriterede indsatsområder vist på bilag 2 og forklaret nærmere i bilag 3.

Indsatsplanen skal beskrive de indsatser, som kommunen vurderer nødvendige for at beskytte grundvandet i indsatsområderne. Den målrettede indsats handler især om nitrat og pesticider, men en indsatsplan skal forholde sig til alle aktiviteter og stoffer, der kan udgøre en risiko for grundvandet i området.

Forslag til indsatsplan for Slagelse-området

Forslaget til indsatsplan bygger som nævnt på den politiske aftale, som Byrådet behandlede den 31. august 2020, og som beskriver det indholdsmæssige og geografiske omfang af indsatsen overfor pesticider og nitrat. Planen bygger desuden på en række beslutninger om delemler, som Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget har truffet undervejs i processen frem til færdiggørelsen af planudkastet. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget har tidligere forholdt sig til indsatser vedrørende nitratudvaskning, placering af virksomheder, der kan udgøre en grundvandsrisiko, miljølitsyn i sårbare grundvandsområder og sløjfning af ubenyttede brønde og boringer. Det daværende Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalg har desuden truffet beslutning vedrørende nedsivning af husspildevand i sårbare grundvandsområder. Enkelte mindre indsatser har endnu ikke været forelagt politisk.

Planforslaget tager udgangspunkt i et tidligere planudkast, som Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget har behandlet ved flere møder i første halvdel af 2020, senest den 22. juni 2020, men er revideret på væsentlige punkter i overensstemmelse med Byrådets beslutning.

En oversigt over de politiske beslutninger, som planforslaget bygger på, findes i bilag 3.

Indsatsplanen gælder for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande udenfor OSD i Slagelse Kommune, bortset fra Agersø og Omø hvor administrationen er i gang med at udarbejde en særskilt indsatsplan. Mange af planforslagets indsatser gælder dog alene i indsatsområder, BNBO, eller i de ca. 3 % af indsatsområderne, der benævnes *prioriterede indsatsområder*. De *prioriterede indsatsområder* er udpeget af Slagelse Kommune som de dele af indsatsområderne, hvor beskyttelsen vurderes at have størst betydning for de eksisterende vandforsyninger.

Planforslaget har fokus på at beskytte grundvandet i de områder, hvor det i dag indvindes af SK Forsyning og de 17 andre almene vandværker. Samtidig igangsættes der arbejde for at afklare hvordan drikkevandet på længere sigt kan indvindes i områder med brak eller skov, jf. den politiske aftale.

Udover målrettede indsatser i specifikke områder, beskriver planforslaget en række generelle retningslinjer for grundvandsbeskyttelse. Indsatsen overfor erhvervsmæssig anvendelse af pesticider i BNBO, som besluttet af Byrådet den 25. maj 2020, er gengivet i planen

Alle retningslinjer og indsatser er oplistet i planforslagets kapitel 2.

Grundvandsrådet, som består af interesseorganisationerne på området, har fra starten været inddraget i udarbejdelsen af planen. Der har ligeledes været en tidlig orientering og dialog med direkte berørte lodsejere og vandværker. En række vandværker, landmænd og interesseorganisationer er tidligere i processen kommet med bemærkninger – primært til pesticidindsatsen. Bemærkninger modtaget i forbindelse med behandlingen af det første planudkast, samt administrationens kommentarer hertil, fremgår af bilagene til sag nr. 5 på Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalgets møde den 22. juni 2020.

Retligt grundlag

Indsatsplaner udarbejdes med hjemmel i vandforsyningslovens § 13 indenfor de områder, som Staten har udpeget som indsatsområder. Hvis kommunen vurderer, at udpegningen er utilstrækkelig, kan kommunen efter lovens § 13a udpege yderligere indsatsområder. Planfor-slaget indeholder ikke indsatsområder udpeget af Slagelse Kommune.

Kravene til indholdet af indsatsplaner er beskrevet i Miljø- og Fødevarerministeriets bekendtgørelse nr. 912 af 27. juni 2016 om indsatsplaner med tilhørende vejledning fra februar 2018.

Kommunen kan pålægge ejere af ejendomme i indsatsområder rådighedsindskrænkninger for at beskytte grundvandet mod nitrat og/eller pesticider, jf. miljøbeskyttelseslovens § 26a.

Kommunen og vandværkerne kan for at gennemføre en indsatsplan indgå aftaler om dyrkningspraksis e.l. eller om salg af hele eller dele af ejendommen (vandforsyningslovens § 13d).

Erstatningerne betales af kommunen, medmindre kommunen beslutter, at erstatningerne skal betales af det vandværk, der har fordel af indsatsen (vandforsyningslovens § 13d og miljøbeskyttelseslovens § 64a). Indenfor BNBO betales erstatningerne af vandværket.

Handlemuligheder

Byrådet kan vælge at sende forslaget til indsatsplan i offentlig høring, eventuelt med visse ændringer. Alternativt kan Byrådet sende forslaget tilbage til fornyet behandling, f.eks. hvis der ønskes mere omfattende ændringer af retningslinjer eller indsatser.

Det er op til Slagelse Kommune at vurdere og beslutte hvilke beskyttelsesindsatser, der er nødvendige for at sikre den nuværende og fremtidige vandforsyning, herunder at fastlægge det indholdsmæssige og geografiske omfang af indsats overfor pesticider og nitrat.

Vurdering

Administrationen vurderer, at planforslaget lever op til kravene for en indsatsplan og giver et godt grundlag for det videre arbejde med grundvandsbeskyttelse. Forslaget vurderes at være i overensstemmelse med Byrådets beslutning fra 31. august 2020 og de tidligere truffne beslutninger i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Administrationen anbefaler, at forslaget til indsatsplan med den tilhørende miljøvurdering sendes i den lovpligtige 12 ugers offentlig høring i perioden november 2020 - januar 2021.

Administrationen vurderer, at det er vigtigt at beskytte de eksisterende kildepladser mod forurening. Det er usikkert, om det er muligt indenfor kommunens grænser at finde uudnyttede grundvandsreserver, der kan erstatte eksisterende større kildepladser. Det vil tillige være forbundet med store omkostninger at flytte indvindingen. Det er hensigtsmæssigt at beskytte også mindre almene vandværker for at bevare en så decentral vandindvinding som muligt.

Det er administrationens vurdering, at man ved at fokusere på de *prioriterede indsatsområder*, beskytter de dele af indsatsområderne, der har størst betydning for vandværkerne.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

De økonomiske konsekvenser er for de væsentligste indsatser beskrevet i sagsfremstillingerne i tilknytning til de tidligere politiske beslutninger.

Udmøntningen af indsatsplanen vil være en stor administrativ opgave for Slagelse Kommune. Særligt lodsejerforhandlingerne vedrørende indsats i BNBO og prioriterede indsatsområder vil være en tidskrævende opgave.

Det forudsættes, at Byrådet bevilger de ressourcer til administrationen, som gennemførelsen af den politiske aftale forudsætter, og som er beskrevet i sagsfremstillingen til Byrådets behandling af sagen den 31. august 2020 samt fastholder de ekstra midler til grundvandsbeskyttelse, der fremgår af budgetaftalen for 2020-2023.

Under disse forudsætninger vurderes det, at de opgaver der følger af indsatsplanen, kan gennemføres indenfor det afsatte budget.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller, at det overfor Byrådet anbefales,

1. at træffe beslutning om at sende det foreliggende planforslag med tilhørende miljøvurdering i offentlig høring i 12 uger.

Bilag

330-2020-381887 Bilag 1 - Forslag til indsatsplan

330-2020-377782 Bilag 2 - Kort over indsatsområder og BNBO mv

330-2020-378041 Bilag 3 - Ordliste og henvisning til politiske beslutninger

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Anbefales.

Anne Bjergvang ønsker en status for indsatsplan for Agersø/Omø.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til indsatsplan

Bilag 2 - Kort over indsatsområder og BNBO mv

Bilag 3 - Ordliste og henvisning til politiske beslutninger

Punkt 12: Orientering fra Udvalgsmedlemmer og Administration (O)

Sagsfremstilling

12. Orientering fra Udvalgsmedlemmer og Administration (O)

Sagsnr.: 330-2020-527

Dok.nr.: 330-2020-374552

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Orientering fra Chefen for Miljø, Plan og Teknik:

- Proces kompetenceplan
- HJM / Korsør Havn
- Byrådsmedlemmers henvendelser til administrationen

Orientering fra udvalgsmedlemmer og administration:

- Årets Landdistriktspris

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

1. at orienteringen tages til efterretning.

Bilag

330-2020-377500 Masterplan okt.

330-2020-382494 Mailliste sep

330-2020-382674 Lokalplanoversigt 29 sept 20

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Anne Bjergvang (A) anmodede om, at Miljø- og Fødevareministeriets redegørelse for spildevand/RGS af 10 sept. udsendes til udvalget. Jørgen Grüner (F) ønskede tilsvarende "Ålekvarberapporten" udsendt til udvalget.

Jørgen Grüner (F) spurgte ind til, om de i budget 2021 afsatte 7. mio. kr. til bæredygtighed kan finansiere busdrift, vedligehold af kommunale bygninger samt grundvand mv. Administration tilkendegav, at det i værste fald kunne beløbe sig til 8-10 mio. kr.

Årets landdistriktskonference udsættes og der arbejdes videre med årets landdistriktspris.

Referat af møde med Miljøstyrelsen/Tude Å sendes til Byrådet.

Steen Olsen (A) spurgte ind til plansagen om bl.a. Ingemannsvej.

Bymidtegruppemøde i Skælskør blev drøftet.

Steen Olsen (A) orienterede om mast i Eggeslevmagle.

Administrationen orienterede om HJM sag (advokatnotat blev udleveret).

Bilag

Masterplan okt.

Mailliste sep

Lokalplanoversigt 29 sept 20

Punkt 13: Eventuelt (D)

Sagsfremstilling

13. Eventuelt (D)

Sagsnr.: 330-2020-527

Dok.nr.: 330-2020-374554

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Intet.

Punkt 14: Godkendelse af referat (B)

Sagsfremstilling

14. Godkendelse af referat (B)

Sagsnr.: 330-2020-527 **Dok.nr.:** 330-2020-374559

Åbent

Kompetence: Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Godkendelse af referat.

Indstilling

Chefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

1. at referatet godkendes.

Beslutning i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 29. september 2020:

Fraværende:

Godkendt.