

REFERAT Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget (2022-2025) d. 28-03-2022

Mødedato Mandag d. 28. marts 2022 kl. 11:30

Mødested Auditoriet, Lille sal, Torvegade 15

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

Innholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Orientering om Boligsocial Helhedsplan 2021 - 2025 (O).....	4
Orientering om parkeringskontrol (O).....	5
Standardfærgeprojekt for Omøfærgen og retrofit af Agersøfærgen (B).....	7
Drøftelse af solenergi projekter ved hhv. Tjæreby ved Skælskør og Lyngbygaard ved Eggeslevmagle (B).....	10
Forslag til lokalplan 1235, Tidselbjerget, etape 2 - nyt boligområde i Slagelse (B).....	13
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1246, Boliger på Fordgrunden, Slagelse (B).....	16
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1251 og Tillæg 1, Ferie- og kursuscenter og naturskole, Hyllestedvej 1, Slagelse (B).....	19
Endelig vedtagelse af lokalplan 1253, Boligbebyggelse i Korsør Bypark (B).....	22
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1267, Dobbeltthuse ved Blomstervænget, Dalmose (B).....	24
Deltagelse i forsøgsordning om frie bymidter (B).....	26
Videreudvikling af Halsskov Færgehavn (B).....	29
Frigivelse af anlægsramme til cykelsti på Valbyvej - Cykelpulje 2021 (B).....	32
Ansøgning om anlægsbevilling vedr. Nedrivning af salthal mv. (B).....	34
Slots Bjergbyvej 13, 4200 Slagelse. Fritliggende landbrugsbyggeri (B).....	36
Input til budgetforhandlinger - Porten til Omø (B).....	38
Anmodning om opstart af ny lokalplan for Trafikcenter Vemmelev (B).....	41
Anmodning om opstart af ny lokalplan for Panzermuseum East (B).....	44
Anmodning om opstart af ny lokalplan for dagligvarebutik og boliger på Ndr. Ringgade 83, Slagelse (B).....	46
Gensidig orientering (O).....	48
Input til kommende møder (B).....	49
Lukket: Godkendelse af købsaftale mellem Container Living Projekt og FOB vedrørende areal i Riisbakkevej 1, Slagelse (B).....	50
Lukket: Godkendelse af referat (B).....	51

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden (B)

Beslutning

Godkendt.

Pkt. 17 ”Anmodning om opstart af ny lokalplan for Trafikcenter Vemmelev ” udgår.

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.

Sagens forløb

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

Godkendt.

Pkt. 17 ”Anmodning om opstart af ny lokalplan for Trafikcenter Vemmelev ” udgår.

Punkt 2: Orientering om Boligsocial Helhedsplan 2021 - 2025 (O)

21-001338

Beslutning

Orienteringen taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget gives en orientering om Den Boligsociale Helhedsplan 2021 - 2025, herunder de konkrete indsatser.

Sagens indhold

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget er fagudvalg for den boligsociale indsats.

Den boligsociale helhedsplan er en samarbejdsaftale mellem boligselskaberne, FOB, SB, Bolig Korsør og Slagelse Kommune.

De overordnede mål for helhedsplanssamarbejdet er:

- At der skal ske et fagligt løft af børn og unge, så flere bliver skoleparate, og flere tager en uddannelse.
- At flere bliver tilknyttet arbejdsmarkedet.
- At børn og unge skal støttes i et liv uden kriminalitet, og områderne skal opleves trygge.
- At flere er en del af fællesskabet og deltager aktivt i samfundet

Samarbejdsaftalen overholdes og aktiviteterne fremdrift styres overordnet af en bestyrelse bestående af direktører fra boligselskaber, kommune og politi.

Der kan læses mere om helhedsplanen på kefi.dk.

På mødet deltager formanden for bestyrelsen, Flemming Stenhøj Andersen.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagens forløb

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

Orienteringen taget til efterretning.

Punkt 3: Orientering om parkeringskontrol (O)

13-011532K

Beslutning

Ad 1: Orientering taget til efterretning.

Ad 2: Godkendt, idet ehvervstilladelser medtages i beslutningsgrundlaget.

Udvalget ønsker en geografisk oversigt over, hvor der gives parkeringsafgifter.

Udvalget tilsendes et regnskab for parkeringsordningen.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik- Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget orienteres om arbejdet med parkeringskontrol.

Sagens indhold

På Erhvervs- og Teknikudvalgets møde den 8. november 2021, blev der udtrykt et ønske om, at der indføres en licensordning for beboere, og at der kun skal være parkeringsrestriktioner i tidsrummet hverdage kl. 10-18 og lørdage i tidsrummet kl. 10-14. Udvalget ønskede desuden, at den nuværende skiltning gennemgås vedrørende standsning og parkering.

Parkeringskontrollen har nu fungeret siden oktober 2021. Kontrollen afføder en del henvendelser både til fordel for kontrol og omvendt.

Skiltningen på de centrale parkeringsarealer på offentlige vejarealer i kommunen er rettet, så tidsrestriktionerne er ens. Enkelte steder giver det mening, at have kortere tidsrestriktioner, så der tages altid stilling til, om skiltning giver mening og er fornuftig.

Vej og Trafik samarbejder med Kommunale Ejendomme om, at få den bedst mulige udnyttelse af de kommunale P-pladser, som med fordel kan stilles til rådighed for borgerne, i det omfang de ikke anvendes af kommunens institutioner fx på Østre Skole og ved biblioteket i Slagelse.

Indførelse af den kommunale parkeringskontrol har i sig selv medført et øget fokus på parkeringsreglerne og herunder den eksisterende skiltning og afmærkning. Tilretning og fornyelse sker derfor løbende i samarbejde med både P-Nord og borgernes henvendelser, og i det omfang der er tid og økonomi til det. Der er *ikke* sat en systematisk gennemgang af alle parkeringsanvisninger i kommunen i gang herunder på enkeltpladser, Standsning og parkering forbudt og spærrelinjer.

Arbejdet med parkeringsområdet har belastet den kommunale administration langt ud over det sædvanlige i det forløbne halve år. Der er ikke tilstrækkelige personaleresurser eller driftsmidler til en yderligere ekstraordinær indsats på området..

Administrationen har prioriteret en række andre opgaver, og har desværre ikke haft resurser til at gennemarbejde et beslutningsgrundlag om parkeringstilladelser endnu. der har dog været en kontakt til Roskilde Kommune, som har etableret mulighed for køb af parkeringstilladelser indenfor særligt udvalgte områder.

Etablering af en parkeringslicensordning/parkeringstilladelse vil medføre, at der skal tilvejebringes en beskrivelse af områder, hvor hensynet til beboernes muligheder for parkering i et boligområde begrundes, og hvor det tilstræbes at begrænse muligheden for den generelle offentlige langtidsparkering. Dette kunne for eksempel være at begrænse langtidsparkering fra en nabovirksomhed, et stationsområde, en offentlig institution, kulturinstitutioner eller lignende.

Hvis en sådan ordning indføres, vil det afføde arbejde med administrationsgrundlag, fakturering, udstedelse af tilladelser, vedligeholdelse af ordningen, sikring af, at det alene er beboerne indenfor området, som kan erhverve sig en parkeringstilladelse. Desuden skal der afsættes driftsmidler til skiltning mv..

Administrationen vil give en nærmere orientering på mødet.

Retligt grundlag

Parkeringskontrollen i Slagelse Kommune er hjemtaget fra politimyndigheden pr. 01. oktober 2021 jf. regelgrundlag i vejlovgivningen.

Handlemuligheder

Punktet fremlægges til orientering.

Vurdering

Administrationen vurderer at parkeringskontrollen overordnet opfylder sit formålet, samt at en række trafikikkerhedsmæssige udfordringer samtidig har fået mere fokus.

Det er tydeligt, at borgerne har været vandt til en del år uden kontrol, og at den indsats der nu præsteres kommer bag på mange.

Administrationen vil udarbejde det ønskede oplæg til beslutningsgrundlag for indførelse af parkeringstilladelser til beboere indenfor et afgrænset område, men det vurderes umiddelbart, at den administrative resurse til arbejdet med dette område ikke er proportionelt med udbyttet for borgerne.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Der er ikke personaleresurser til en systematisk gennemgang af kommunens skiltning mv. Kommunens budget til skiltning er allerede belastet ud over det forventede til området, så der er ikke økonomi til at ændre skiltning og afmærkning ud over den normale vedligeholdelse.

Beslutningsgrundlaget om parkeringstilladelser, gennemgang af skilte og afmærkninger mv. vil beskrive de personalemæssige og driftsmæssige konsekvenser.

Parkeringskontrollen frem til nytår er opgjort med en udgift på ca. 70.000, som primært skyldtes forskydninger i betaling af udstedte afgifter.

Tværgående konsekvenser

Der har været udfordringer for en del medarbejdere på kommunens egne arbejdspladser, som også skal lære at overholde parkeringsreglerne.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget tager orienteringen til efterretning.
2. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget forelægges et beslutningsgrundlag til indførelse af parkeringstilladelser.

Sagens forløb

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

Ad 1: Orientering taget til efterretning.

Ad 2: Godkendt, idet ehvervstilladelser medtages i beslutningsgrundlaget.

Udvalget ønsker en geografisk oversigt over, hvor der gives parkeringsafgifter.

Udvalget tilsendes et regnskab for parkeringsordningen.

Punkt 4: Standardfærgeprojekt for Omøfærgeren og retrofit af Agersøfærgeren (B)

22-004184

Beslutning

Ad. 1 Orientering taget til efterretning

Ad. 2 Udvalget ønsker en dysse/skrue løsning

Administration ønsker ikke et udbud pt.

Dysseløsningen medtages ifm. genåbning af budget 2022.

Anne Bjergvang (A) og Unnie Oldenburg (A) ønsker at anvende 0,5-0,7 mio. af de allerede frigivne 5,5 mio., således at dysseløsningen fremmes af hensyn til øboerne.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget orienteres om processen vedrørende standardfærgeprojekt for Omøfærgeren og retrofit af Agersøfærgeren, og tager beslutning om det videre udbudsforløb fsva. shuttlere/Omøfærgeren.

Sagens indhold

Omøfærgeren

Færgesekretariatet – en sammenslutning af 18 danske kommuner med ø-færgedrift - indledte i 2020 en udbudsproces for udvikling af et standardfærgekoncept, og serviceydelser til brug ved medlemskommunernes fremtidige anskaffelse af færger. Formålet var blandt andet, ved standardisering, at sikre en øget forsyningssikkerhed med bedre driftssupport, og ikke mindst udskiftning af dieselfærgerne med mere miljøvenlige færger, f.eks. el-færger.

Et konsortium bestående af PensionDanmark og Odense Maritime Technology vandt udbuddet, og det forventes at der i april 2022 indgås en egentlig rammeindkøbsaftale, som kommunerne kan benytte sig af, så de hver især indgår en særskilt indkøbsaftale om køb og leasing af standardfærge med konsortiet.

På møde d. 21. august 2021 besluttede økonomiudvalget at tilslutte sig en ikke juridisk bindende hensigtserklæring hvor det fremgår, at kommunen har til hensigt at indgå ovenstående færgekoncept for Omøfærgeren.

Den samlede pris for en standardfærge baseret på el beløber sig til ca. 116 mio. kr. inkl. ladeanlæg. Kommunen fik til projektet ultimo december 2021 tilsagn om tilskud fra Transportministeriets ”Pulje til grøn omstilling af indenrigsfærger” på ca. 29 mio. kr.

På baggrund af ekstern rådgivning vurderes det, at det ikke vil være driftsmæssigt eller økonomisk hensigtsmæssigt at ombygge Omøfærgeren til el eller anden miljøvenlig drivmiddel.

Byrådet vil senest på møde i juni blive præsenteret for et oplæg til en standardfærge med vurderinger af fordele og ulemper ved en leasingmodel, sammenholdt med at kommunen selv finansierer en færge. En endelig indkøbsaftale med konsortiet forventes at foreligge til politisk behandling i september, hvorefter konsortiet udbyder bygningen af færgeren med idriftsættelse senest 2025.

Ovenstående proces og tidsplan skal ses i lyset af, at Byrådet den 25. januar 2021 godkendte en anlægsbevilling på 5.5.mio. kr. til at forbedre manøvreduktigheden for Omøfærgeren (og driftssikkerheden i dårlig vejr), således at de nuværende to skruer ombygges til shuttlere (skruer som kan drejes). Bevillingen er baseret på 2020 priser.

Udbudsmaterialet vil blive udsendt i april 2022, således at shuttlere er isat primo 2023.

Agersøfærgeren

I modsætning til Omøfærgeren vil det umiddelbart være muligt at ombygge /”retrofite” Agersøfærgeren til el drift.

Den samlede pris for en retrofit løsning baseret på el drift beløber sig til ca. 24 mio. kr. inkl. ladeanlæg. Kommunen fik her ultimo december 2021 tilsagn om tilskud fra Transportministeriets ”Pulje til grøn omstilling af indenrigsfærger” på ca. 6 mio. kr.

Det forventes, at der tages stilling til det videre forløb for Agersø Færgeren i foråret i forbindelse med genåbning af budget 2022.

Retligt grundlag

Lånebekendtgørelsen mv.

Handlemuligheder

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget tager orienteringen til efterretning.
2. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter at sende etableringen af schuttlere på Omøfærgeren i udbud i april 2022, således at schuttlere er isat primo 2023.
3. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte at vente med at sende schuttlerne for Omøfærgeren i udbud indtil der er truffet beslutning om et standardfærgeprojektet ca. september 2022 med levering i 2025. Dermed forhindres det, at kommunen laver en investering, som ikke senere vil kunne tjenes ind ved salg. Som konsekvens heraf vil Omøfærgeren fortsat sejle med driftsproblemer i dårligt vejr.

Vurdering

Sagen tages til efterretning.

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal vurdere investering i schuttlere i forhold til ovenstående proces, kommunens økonomi og ø-beboerens ønsker om bedre færgedrift.

Som alternativ til isætning af schuttlere kan en investering i skrukonstruktionen i størrelsesorden 0.5 mio. kr. forbedre ydeevnen med ca. 15 %. Virkningsgrad vil dog ikke være af samme omfang som ved isætning af schuttlere.

Ø-udvalget ønsker – af hensyn til driftsstabiliteten de kommende år, at arbejdet med schuttlere igangsættes så hurtigt som overhovedet muligt.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Økonomien afventer nærmere proces og vurdering jf. ovenstående.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. **at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget tager orientering til efterretning.
2. **at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget tager stilling til det videre forløb ift. planlagte udbud af schuttlere for Omøfærgeren.

Sagens forløb

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

Sagen udsat.

Der arbejdes videre med udbudsmaterialet.

Der fremsendes en liste over aflysninger inden for de sidste par år/månedsopt.

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

Ad. 1 Orientering taget til efterretning

Ad. 2 Udvalget ønsker en dysse/skrue løsning

Administration ønsker ikke et udbud pt.

Dysseløsningen medtages ifm. genåbning af budget 2022.

Anne Bjergvang (A) og Unnie Oldenburg (A) ønsker at anvende 0,5-0,7 mio. af de allerede frigivne 5,5 mio., således at dysseløsningen fremmes af hensyn til øboerne.

Bilag

Bilag 1 - Ombygning af Omøfærgen

Bilag 2 - Aflyste afgange omøfærgerne

Bilag 3 - Notat OMØ-færgen

Punkt 5: Drøftelse af solenergi projekter ved hhv. Tjæreby ved Skælskør og Lyngbygaard ved Eggeslevmagle (D)

20-034394K

Beslutning

Sagen blev drøftet.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan drøfte to solenergi projekter hhv. ved Tjæreby øst for Skælskør og ved Lyngbygaard vest for Eggeslevmagle.

Sagens indhold

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget besluttede på sit møde den 31. januar 2022, at der ønskes en orientering om de to solenergi projekter ved hhv. Tjæreby øst for Skælskør og ved Lyngbygaard vest for Eggeslevmagle, med henblik på en drøftelse af de to solenergi projekter.

Det overordnede plangrundlag for solenergi projekter i Slagelse Kommune er forankret i kommuneplanen. I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2021 er kommuneplanens retningslinjer for store solenergianlæg blevet revideret. Udover at retningslinjerne er revideret, er retningslinjerne nu ledsaget af et retningslinjekort med en positivudpegning til lokalisering af store solenergianlæg. Positivudpegningen udgør hhv. "Positivområde" og "Primær positivområde" til lokalisering af store solenergianlæg. Primær positivområder er de områder, hvor der er sammenfald mellem positivområder og de statsligt udpegede indsatsområder til grundvandsbeskyttelse. Inden for positivudpegningen, vil der på baggrund af en konkret ansøgning og politisk beslutning kunne igangsættes en planlægning for et konkret solenergi projekt.

Arealer der ligger uden for Positivområder/Primær positivområder er omfattet af andre planlægningsmæssige interesser, der vurderes at være uforenelige med placering af store solenergianlæg. Det er f.eks. områder udpeget som Grønt Danmarkskort, beskyttede landskaber (primært ådale og kystforland), større uforstyrrede landskaber, fredede områder og områder inden for en afstand af 300 meter til byer og landsbyer, herunder en friholdt zone på 850 meter fra Omfartsvejen mod vest af hensyn til evt. fremtidig byudvikling vest for Slagelse.

Som en del af revisionen af kommuneplanens retningslinjer for store solenergianlæg, blev der afholdt en række workshops i hhv. Kirke Stillinge, Eggeslevmagle og Hulby, hvor lokale interessenter herunder lokalråd, menighedsråd og lokale vandværker var inviteret.

Sideløbende med revisionen af kommuneplanens retningslinjer for store solenergianlæg har Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget på sit møde den 8. juni 2020 behandlet en række konkrete lokalplananmodninger for store solenergianlæg, herunder et anlæg ved Tjæreby øst for Skælskør og et ved Lyngbygaard vest for Eggeslevmagle.

Lyngbygaard ved Eggeslevmagle

I forhold til lokalplananmodningen for projektet ved Lyngbygaard vest for Eggeslevmagle, besluttede Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget på mødet den 8. juni 2020, at projektområdet skulle samles indenfor udpegningen af Primær positivområder. Beslutningen lød således: "Der arbejdes videre med Eggeslevmagle, idet matr. 17 e, p og del af 17 a henlægges til primær positivområder". Baggrunden for beslutningen er et ønske om at sikre afstand til Eggeslevmagle og at projektområdet afgrænses indenfor kommuneplanens Primær positivområde. Beslutningen har resulteret i at projektafgrænsningen er samlet på matr. nr. 1a Lyngbygård Hgd., Eggeslevmagle som vist på vedlagte bilag 1 med rød markering. Derved ligger hele projektområdet inden for kommuneplanens udpegning af positivområder, herunder i overvejende grad inden for udpegningen af primær positivområder til lokalisering af store solenergianlæg.

Den konkrete planproces for solenergi projektet ved Lyngbygaard er endnu ikke startet op.

Tjæreby øst for Skælskør

Planprocessen for solenergiprojektet ved Tjæreby øst for Skælskør er i gang og der har været afholdt en foroffentlighedsfase i april 2021. Her blev der taget udgangspunkt i bygherres projektafgrænsning (se bilag 2). På baggrund af foroffentlighedsfasen og de høringssvar der blev fremsendt udarbejdede bygherre en revideret projektafgrænsning (se bilag 3). Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget behandlede høringssvarene og den reviderede projektafgrænsning den 7. juni og senere den 22. juni 2021.

På baggrund af de to møder i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget, besluttede udvalget at arbejde videre med bilag 6b - Oplæg til ny projektafgrænsning herunder, at der tages hensyn til fortidsminder og ejendommen Spydagervej 10. Bilag 6b er vedlagt som bilag 4.

Bilag 6b viser den reviderede projektafgrænsning, som afspejler udvalgets ønsker om:

- at holde en afstand på 300 meter til Tjæreby og Tystofte,
- at holde en afstand på 100 meter til ejendommen på Spydagervej,
- at friholde et areal på 2 x 50 meter fra midten af den eksisterende højspændingsledning mod vest og at arealet vest for respektafstanden udgår af projektområdet,
- at der langs Fodsporet udlægges et 10 meter bredt beplantningsbælte med en beplantning der skaber en skoveffekt,
- at der etableres en 10 meter bred afskærmende randbeplantning rundt om projektområdet i øvrigt og at beplantning etableres med naturligt hjemmehørende træer og buske.

Der blev efterfølgende den 17. august 2021 afholdt et møde mellem bygherre/opstiller og Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget på stedet for de to solenergiprojekter. Mødet resulterede ikke i ændringer i forhold til udvalgets beslutning.

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalgets beslutning i forhold til at friholde et areal på 2 x 50 meter fra midten af den eksisterende højspændingsledning (vist på bilag 4 som spredningskorridor), er bredere end den tinglyste respektafstand. Der er derfor mulighed for at udvide projektområdet ganske lidt mod vest under hensyntagen til beslutningen om at holde 100 meter til ejendommen på spydagervej. Den tinglyste respektafstand til 132 kV højspændingsledningen er 15 meter fra yderste ledning.

Retligt grundlag

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter planloves § 23c.

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan drøfte solenergiprojekterne ved hhv. Tjæreby øst for Skælskør og Lyngbygaard vest for Eggeslevmagle.

Vurdering

Kommuneplanens retningslinjer for solenergi er et resultat af en længere proces med inddragelse af forskellige interessenter, herunder udviklere og repræsentanter fra landsbyråd, menighedsråd og lokale vandværker, der har deltaget i en række workshops. Udpegningen af områder, hvor der, efter en politisk beslutning, kan planlægges for store solenergianlæg, er således foretaget ud fra en afvejning af en række interesser, herunder lokale borgers interesser, kultur-, natur- og landskabsmæssige interesser, men også udvikleres behov for større sammenhængende arealer til store solenergianlæg.

Afgrænsningen af projektområderne hhv. ved Tjæreby øst for Skælskør og ved Lyngbygaard vest for Eggeslevmagle, besluttet af Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget, ligger begge inden for kommuneplanens positivudpegning til lokalisering af store solenergianlæg.

For så vidt angår projektområdet ved Lyngbygaard vil der, når planprocessen går i gang, ske en nærmere behandling af projektområdet herunder gennemføres en foroffentlighedsfase som efterfølgende vil blive forelagt Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget med henblik på endelig afklaring af projektområdets afgrænsning.

Det er administrationens vurdering, at solenergiprojekterne ved hhv. Tjæreby og Lyngbygaard, med tilvejebringelse af den nødvendige afskærmning med hjemmehørende træer og buske, og hensyntagen til beskyttede fortidsminder, sten- og jorddiger og beskyttet natur, vil kunne etableres uden at disse interesser tilsidesætte i væsentlig grad. Det er endvidere

administrationens vurdering at projekterne vil kunne gennemføres uden væsentlige konsekvenser for oplevelsen af hhv. Tjæreby Kirke og Eggeslevmagle Kirke og deres betydning som kulturelle landskabselementer.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget drøfter solenergiprojekterne ved hhv. Tjæreby øst for Skælskør og Lyngbygaard vest for Eggeslevmagle.

Sagens forløb

03-03-2022 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget
Udsat.

28-03-2022 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget
Sagen blev drøftet.

Bilag

Bilag 1 - Oplæg til revideret projektområde for Lyngbygård-Eggeslevmagle.pdf

Bilag 2 - Bygherres forslag til område til solenergi ved Tjæreby øst for Skælskør

Bilag 3 - Bygherres nye afgrænsning - Solenergianlæg ved Tjæreby øst for Skælskør

Bilag 4 - Oplæg til ny projektafgrænsning

Punkt 6: Forslag til lokalplan 1235, Tidselbjerget, etape 2 - nyt boligområde i Slagelse (B)

19-081893K

Beslutning

Ad 1: anbefales.

Pkt 5.12 Udvalget ønsker at det er minimumskrav.

Pkt 8.1 Udvalget ønsker bæredygtige løsninger.

Pkt. 9.10 Udvalget ønsker lavere belysningshøjde på stierne.

Pkt. 9.11 Skal /kan støjskærme undersøges.

Ad 2: anbefales.

Ad 3: Borgermøde afholdes d. 18. maj kl. 18.30.

Sagsfremstilling

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget beslutte, om Forslag til lokalplan 1235, Tidselbjerget, etape 2 og tilhørende miljøvurderingsscreening skal vedtages og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

Sagens indhold

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

Lokalplanen bygger videre på intentionerne om at skabe en bæredygtig bydel - en vision, der blev præsenteret første gang i 2014, og blev yderligere forstærket med vedtagelsen af rammelokalplan 1111 den 26. maj 2015. Områdets etape 1 længst mod syd er blevet udviklet efterfølgende, og er i dag stort set udbygget. Hvis der fortsat skal kunne udvikles i området, er det afgørende, at rammelokalplanen, der ikke er byggeretsgivende, erstattes af en mere detaljeret planlægning i området. Lokalplan 1235 vil være byggeretsgivende, når den er vedtaget. Det betyder, at man kan realisere byggeprojekter inden for lokalplanområdet.

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

Ud over anlæg af LAR-området, må der påregnes kommunale investeringer i vejanlæggene i området. Hvedevejs forlængede udvidelse er netop færdiggjort, og herefter venter en tilsvarende udvidelse og forlængning af Hirsevej samt vejstykket mellem Hvedevej og Holbækvej. Der reserveres i den forbindelse areal til en eventuel senere etablering af en rundkørsel, der sikrer en mere rationel vejadgang til Tidselbjerget (for at reducere trafikbelastningen på Valmuevej og Rosenkildevej) og for at understøtte en tværgående forbindelse mellem Tidselbjerget og det kommende nye boligområde, Kløverbakken (Bakkevejskvarteret). Dette vil medføre en udgift til opkøb eller ekspropriation af en del af to matrikler i området. Der vil blive fremsat særskilt sag om byggemodning og udgifter hertil, når det bliver relevant.

Den centrale del af området i etape 2 ejes af Slagelse Kommune. Det vil derfor være muligt at udbyde disse grunde til salg, når lokalplanen er godkendt. I praksis er der tale om lokalplanens delområde 3, 5 og 6, hvor det skønnes, at der kan udbydes en byggeret på 15.000-20.000 m² etageareal. Det må forventes, at køber vil stille krav til, at Slagelse Kommune på forhånd giver tilsagn om at ville etablere den fornødne infrastruktur i området.

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

Administrationen har foretaget en miljøvurderingsscreening, hvor det samlet konkluderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig.

Retligt grundlag

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

Handlemuligheder

1. Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til Lokalplan nr. 1235, Tidselbjerget, etape 2 og sende planforslaget i 8 ugers offentlig høring. Derved opfyldes Planlovens formål om at skabe debat om planforslaget, hvilket er en forudsætning for at kunne vedtage planen endeligt.
2. Byrådet kan vælge at afvise planforslagene. Dette vil medføre, at det gældende plangrundlag for området fortsat vil være Lokalplan nr. 1111, der ikke er byggeretsgivende. Dermed kan der ikke ske lokalplanpligtig udvikling af området.
3. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planforslaget, inden beslutningen om at fremlægge det i offentlig høring.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at planforslaget vedtages og sendes i offentlig høring. Lokalplanen giver, når den er endeligt vedtaget, mulighed for udviklingen af et varieret udbud af boliger i et område, der allerede er påbegyndt udviklet. Lokalplanen giver endvidere mulighed for salg af ca. 32.000 m² kommunalt grundareal.

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

Med lokalplanen bygges der videre på den udvikling, der allerede er sat i gang i etape 1. Samtidig kan realisering af etape 2 skabe den fornødne kobling på tværs til Kløverbakken og længere mod øst, Skovbrynet. Der er planlagt en børneinstitution på Bakkevej mod øst, og der er udtrykt interesse fra flere om at etablere nye dagligvarebutikker i den nordøstlige del af Slagelse.

Dermed indgår lokalplanen som en vigtig del af en samlet byudvikling i Slagelse.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

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

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. **at** Byrådet beslutter, at forslag til Lokalplan 1235, Tidselbjerget, etape 2 og tilhørende miljøscreening vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring,
2. **at** Byrådet beslutter, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages,
3. **at** Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at borgermøde afholdes den 17. maj eller den 18. maj fra kl. 18.30-20.00 på Slagelse Rådhus.

Sagens forløb

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

Ad 1: Anbefales.

Pkt 5.12 Udvalget ønsker at det er minimumskrav.

Pkt 8.1 Udvalget ønsker bæredygtige løsninger.

Pkt. 9.10 Udvalget ønsker lavere belysningshøjde på stierne.

Pkt. 9.11 Skal /kan støjskærme undersøges.

Ad 2: Anbefales.

Ad 3: Borgermøde afholdes d. 18. maj kl. 18.30.

19-04-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

25-04-2022 Byrådet

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 1235 - Tidselbjerget Etape2 - FORSLAG

Punkt 7: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1246, Boliger på Fordgrunden, Slagelse (B)

20-028077K

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget beslutte, om Lokalplan 1246 skal vedtages endeligt, med de ændringer der fremgår af hvidbogen

Sagens indhold

Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget besluttede på mødet den 21. juni 2021 at sende forslag til Lokalplan 1246 i 8 ugers offentlig høring.

Lokalplanen giver mulighed for en etageboligbebyggelse med ca. 85 boliger. Bebyggelsen planlægges som en randbebyggelse langs Smedegade og Rosenkildevej i op til 4 etager med et antal penthouselejligheder som en 5. etage.

Bebyggelsen vil indgå som en del af Slagelse Bymidte, som kendetegnes af en harmonisk sammenhængende, men dog varieret randbebyggelse med relativt korte facadelængder. For at opnå en god arkitektonisk helhedsvirkning planlægges den nye bebyggelse med skift i facadeudtrykket for at give en karakter af enkelthuse i en gadelinje.

Bygningerne skal opføres i teglsten eller skiffer. Mindre dele af facaderne kan opføres i andre materialer. Mod Smedegade og Rosenkildevej skal der på dele af bygningen etableres espalier for at bebyggelsen kan bidrage til at skabe et grønt udtryk mod Smedegadeparken og Sct. Mikkel Kirkegård.

Bygningerne skal opføres med flade tage med mulighed for etablering af solceller.

Der er åbnet mulighed for, at stueetagen kan indrettes til enten boliger eller kontorerhverv.

Bag randbebyggelsen etableres et gårdrum med fælles opholdsarealer, legeplads og parkering. Mod det indre gårdrum kan der etableres altaner orienteret mod syd og vest. Området vejbetjenes fra Smedegade.

Med lokalplanen reserveres der areal til en mulig ombygning af krydset Smedegade/Parkvej/Rosenkildevej, i tråd med byrådets beslutning på mødet den 22. juni 2020, punkt 20.

Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar i forbindelse med den offentlige høring. Det ene høringssvar var fra Roskilde Stift, der nedlagde veto mod lokalplanen på grund af bekymring for indbliksgener til Sct. Mikkel Kirkegård. De øvrige høringssvar omhandler hundehold, etageantal, indbliksgener, beplantning og byggefeltet.

Administrationen har været i dialog med Roskilde Stift. Stiften frafalder deres veto, såfremt lokalplanen ikke giver mulighed for tagterrasser og altaner mod kirkegården, og placeringen af de planlagte penthouselejligheder bliver fastlagt mere præcist.

Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Muligheden for at etablere tagterrasser er fjernet.
- Det er specificeret, hvor der må etableres en 5. etage, og at den skal rykkes min. 1,5 m tilbage fra facadelinjen.
- Det er specificeret, at der ikke må etableres altaner mod Smedegade og Rosenkildevej.
- Der skal etableres espalier på dele af facaden mod Smedegade og Rosenkildevej.
- Den nordlige del af byggefeltet er forlænget mod vest.
- Muligheden for solceller på facaden er fjernet.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

A: Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1246 med de foreslåede ændringer. Derved skabes plangrundlaget for en ny, centralt beliggende etageboligbebyggelse.

B: Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1246 endeligt. Det vil betyde, at Lokalplan 173, der fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, fortsat danner plangrundlag for området.

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

Vurdering

Ford-butikken med tilhørende værksted ligger i dag omkranset af boliger, hvorfor en omdannelse fra erhverv til boligformål virker hensigtsmæssig, særligt med henblik på at fremme opførelse af bynære lejligheder og på at forskønne indfaldsvejen fra øst og gøre området omkring parkanlægget ved Parkvej og kirkegården mere attraktivt.

Bebyggelsen planlægges så den følger det nye vejforløb og danner ryg mod vejen med opholdsarealer og parkering i et gårdrum. Ny bebyggelse vil dermed også blive trukket længere væk fra boligbebyggelse på den østlige side af Rosenkildevej, hvilket muliggør, at der kan bygges højere på Ford-grunden uden at skabe gener for boligerne øst for ejendommen. En ny bebyggelse, der varierer fra 4 til 5 etager, vurderes at kunne tilpasses hjørnejendommen og det nuværende bybillede, hvor boligbebyggelse i forskellige etagehøjder præger indfaldsvejen til Slagelse bymidte.

Der er med lokalplanen arbejdet for at opnå en god arkitektonisk helhedsvirkning med omgivelserne og Slagelse bymidte, samtidig med at den nye bebyggelse bidrager til at forny bymidtens udtryk.

Administrationen anbefaler, at lokalplanen vedtages endeligt.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Slagelse Kommune har mulighed for at ekspropriere den del af ejendommen, som reserveres til en ombygning af krydset Smedegade/Parkvej/Rosenkildevej. Ekspropriationssagen er uafhængig af lokalplanprocessen. Sager vedrørende ekspropriation behandles i Økonomiudvalget og Byrådet.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1246, Boliger på Fordgrunden, Slagelse vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af hvidbogen.

Sagens forløb

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

Anbefales.

19-04-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

25-04-2022 Byrådet

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 1246

Punkt 8: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1251 og Tillæg 1, Ferie- og kursuscenter og naturskole, Hyllestedvej 17 ved Dalmose (B)

20-162398K

Beslutning

Udvalget erklærede Poul Bek-Pedersen (B) inhabil, som ejer af ejendommen.

Anbefales.

Sagsfremstilling

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget beslutte, om Lokalplan 1251, Ferie- og Kursuscenter og Naturskole, Hyllestedvej 17 ved Dalmose og kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 skal vedtages endeligt, med de præciseringer der fremgår af sagsfremstillingen.

Sagens indhold

Byrådet besluttede den 25. oktober 2021, at sende Forslag til Lokalplan LP 1251 og Tillæg nr. 57 til KP 17 i offentlig høring. Efterfølgende er Tillæg nr. 57 sendt i fornyet høring og rettet til Tillæg nr. 1 fordi kommuneplantillægget skal have ophæng i kommuneplan 2021.

Med den samlede planlægning bliver det muligt at etablere et ferie- og kursuscenter og en naturskole på en del af landbrugsejendommen, beliggende Hyllestedvej 17 ved Dalmose. Lokalplanen omfatter gårdens arealer med tilhørende bygninger på i alt 2,1 ha, beliggende øst for Hyllestedvej.

Eksisterende driftsbygninger vil indgå og der opføres 3 trætophytter, 4 shelters samt en tilhørende servicebygning, 1 bålhytte. Der vil desuden komme anlæg af bl.a. legeområde på ejendommen.

Beboelsen tilknyttet landbruget samt en bolig i en overflødiggjort driftsbygning opretholdes på ejendommen. Ejendommen vil fortsat drive landbrug på langt størstedelen af den tilhørende jord.

Slagelse Kommune har i forbindelse med den offentlige høring modtaget 1 høringssvar fra Bolig- og Planstyrelsen, Team Turisme- og Ferieboligudlejning der foreslår, at der i lokalplanens redegørelsesdel, under afsnittet: Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, henvises til sommerhuslovens regler vedr. "hotelbegrebet", der udmøntes afhængig af opholdets varighed.

Høringssvaret fremgår af den vedlagte hvidbog. Administrationen foreslår på den baggrund at lokalplanens redegørelsesdel afsnit, tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder, udbygges med:

Bolig og Planstyrelsen

I henhold til sommerhuslovens regler om udlejning af fast ejendom, skal der forud for udlejningsformen indhentes tilladelse fra Bolig- og Planstyrelsen.

Shelters eller trætophytter der udlejes i mere end 5 nætter af gangen, kræver udlejning af disse tilladelse efter sommerhusloven.

Udlejning af ferieboliger, som indrettes i overflødiggjorte bygninger i landzone kræver ligeledes en tilladelse efter sommerhusloven. Det er ét af de særlige tilfælde, hvor der kan opnås en tilladelse til erhvervsmæssig udlejning efter sommerhusloven under nærmere forudsætninger og vilkår. Disse forudsætninger og vilkår afhænger af, om den overflødiggjorte bygning er beliggende inden eller uden for kystnærhedszonen og i udviklingsområderne.

Derudover tilrettes kommuneplanens navn fra 17 til 21, kommuneplantillæggets nummer fra 57 til 1 og rammenavnet fra L.R29 til L.R30.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens § 5.

Handlemuligheder

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

Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1251 med tilhørende tillæg nr. 1. Det vil betyde, at ejendommen får mulighed for at etablere ferie- og kursussskole samt en naturskole.

Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1251 med tilhørende tillæg nr. 1. Det vil betyde, at ejendommen ikke får mulighed for at realisere planer om etablering af ferie- og kursussskole og naturskole.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at lokalplanen vedtages.

Med lokalplanen for kommunen for en ny turist- og udelivs attraktion. Ejerne har oplyst, at der er tale om glamping, der er en mere luksuriøs form af campingbegrebet.

Det er administrationens vurdering, at attraktionen vil gå fint i spænd med landbrugsgårdens øvrige erhverv og aktiviteter og desuden være et positivt bidrag i regionens udbud af turist, uddannelse, udelivs og naturoplevelser. Endelig har gården pga. den geografiske placering ved Fodsporet og ikke mindst de landskabelige værdier, et stort potentiale for netop turisme, udeliv samt indlæring.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1251, Ferie- og Kursuscenter og Naturskole med tilhørende KP tillæg nr. 1 vedtages endeligt.

Sagens forløb

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

Udvalget erklærede Poul Bek-Pedersen (B) inhabil, som ejer af ejendommen.

Anbefales.

19-04-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

25-04-2022 Byrådet

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1 - Høringssvar fra Bolig og Planstyrelsen

Bilag 2 - Lokalplan 1251 og Tillæg 1

Bilag 3 - Hvidbog

Fraværende Poul Bek-Pedersen

Punkt 9: Endelig vedtagelse af lokalplan 1253, Boligbebyggelse i Korsør Bypark (B)

21-012379K

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget beslutte, om lokalplan 1253 skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

Sagens indhold

Byrådet godkendte den 20. december 2021 Forslag til lokalplan 1253, Boligbebyggelse i Korsør Bypark.

Lokalplanområdet er kommunalt ejet og udgør en del af de tidligere banearealer i Korsør, som efter DSB's rømning har henligget som bypark. Ambitionen med lokalplanen er at skabe et familie- og seniorvenligt boligområde med nem adgang til både by og natur.

Lokalplanen danner grundlag for et blandet boligområde med et seniorbofællesskab inde i byparken og etageboliger ud mod Gl. banegårdsplads. Området til seniorbofællesskabet afstås til BoligKorsør, og der opføres 24 etplans rækkehuse fordelt i to klynger med fælles opholdsområder omkring ankomstarealerne og et fælleshus centralt i området. I retning af havnen gives mulighed for etageboliger i 3,5 etager som en randbebyggelse langs den eksisterende stiforbindelse mellem Gl. Banegårdsplads og Halsskovvej. Bebyggelsen skal fremstå med bymæssig karakter med saddeltag og facade af mursten. Det primære fælles friareal placeres i gårdrummet mod byparken, og der udlægges et større areal til et fælles regnvandsbassin på den anden side af Gl. Banegårdsplads.

Den samlede bebyggelse vil få vejadgang fra Gl. Banegårdsplads. Langs vejen etableres en sti, som kobles til den eksisterende stiforbindelse gennem byparken. Parkeringsarealerne for de enkelte bebyggelser placeres i midten af lokalplanområdet, så de tilsammen fremstår som ét område. Areal til parkering udlægges i henhold til de gældende normer for etageboliger og til ældreboliger.

Udearealer skal fremstå grønne med en plantesammensætning, som binder området sammen med byparken. For at opretholde en sammenhæng med parkbåndet syd for Gl. Banegårdsplads bevares en mindre gruppe træer omkring vejadgangen. I alt bevares tre eksisterende stiforbindelser, således at både gåendes og cykelisters færden på langs og på tværs fortsat tilgodeses.

I forbindelse med den offentlige høring har Slagelse Kommune modtaget 6 høringssvar. Høringssvarene kan ses af hvidbogen i bilag 2 og omfatter blandt andet bekymringer vedrørende skyggegener, forhold vedrørende kulturmiljø, forslag om at ændre bebyggelsen og vejadgangen samt forslag om at tillade markiser. Høringen har givet anledning til, at lokalplanen ændres, så det bliver muligt at opsætte markiser på havesiden af hver bolig i seniorbofællesskabet.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

A: Byrådet kan vælge at vedtage lokalplan 1253 endeligt med de foreslåede ændringer. Derved skabes plangrundlaget for et nyt boligområde.

B: Byrådet kan vælge ikke at vedtage lokalplan 1253 endeligt. Derved vil den påtænkte bebyggelse ikke kunne realiseres.

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

Vurdering

En realisering af lokalplanen vil tilbyde bynære, attraktive boliger i tæt forbindelse til byparken.

Lokalplanen er i tråd med kommunens ønske om at tilgodese bofællesskaber og fokus på variation i ejerformer, boligstørrelser- og typer. BoligKorsør har afholdt en række workshops med det formål at inddrage mulige fremtidige beboere. Projektet er mødt med stort engagement blandt lokale seniorer, og der forventes en stor tilslutning til boligerne. En vedtagelse af lokalplanen vil derfor bakke op om det engagement, som ses i forbindelse med udviklingen af bofællesskabet.

Bebyggelsesplanen for bofællesskabet er udarbejdet med fokus på at skabe gode rammer for fællesskab. Rækkerne af boliger placeres i to klynger, som orienteres øst-vest i længderetningen af byparken. Således vil der til hver bolig vil være uderum med gode sol- og læforhold. Disponeringen og udformningen af boligerne danner ramme om flere typer af ophold, herunder interessante og brugbare private og semiprivate kantzoner. I tæt forbindelse med byparken og de centralt placerede friarealer, etableres et fælleshus, som kan rumme det store fællesskab.

Randbebyggelsen vil med dens placering forstærke forbindelsen mellem Korsør og Halsskov og være med til at definere indgangen til byparken. Bebyggelsen vil arkitektonisk tilpasses den omkringliggende by og danne ramme om moderne familieboliger med gode uderum.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Projektet kræver byggemodning i form af etablering af vej og et fælles regnvandsbassin, før ny bebyggelse kan tages i brug. Administrationen er i øjeblikket ved at afklare mulige scenarier i forhold til byggemodningen af området, herunder hvad det vil koste for Slagelse Kommune. Der fremlægges en særskilt sag med mulige scenarier til Økonomiudvalget.

Tværgående konsekvenser

Byrådet besluttede på møde den 26. oktober 2020 at afstå delområde 1 i lokalplan til alment boligbyggeri.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Byrådet beslutter at vedtage lokalplan 1253, Boligbebyggelse i Korsør Bypark, endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

Sagens forløb

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

19-04-2022 Økonomiudvalget
Beslutning ikke frigivet

25-04-2022 Byrådet
Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 1253 - Boligbebyggelse i Korsør Bypark

Bilag 2 - Hvidbog for lokalplan 1253

Punkt 10: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1267, Dobbelthuse ved Blomstervænget, Dalmose (B)

21-021525K

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget beslutte, om Lokalplan 1267 skal vedtages endeligt.

Sagens indhold

Byrådet besluttede den 1. marts 2021 at afstå kommunal jord i Dalmose til Slagelse Boligselskab samt bevillige grundkapital til opførsel af 10 almene seniorboliger. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget besluttede den 3. maj 2021 at igangsætte en lokalplan med henblik på at skabe det nødvendige plangrundlag for opførsel af dobbelthuse på grunden.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre fem dobbelthuse med i alt 10 boliger i én etage. Boligerne planlægges med adgang til egne haver. Indenfor lokalplanområdet kan grunde udstykkes med mindste grundstørrelse på 400 m². Der gives brede muligheder for materialevalg og boligernes arkitektur.

Vejadgangen skal ske fra Blomstervænget til to fælles parkeringsarealer, hvorfra der er stiforbindelse til boligerne. Der skal etableres minimum to parkeringspladser per bolig. I lokalplanområdet skal der være minimum to handicaptilgængelige parkeringspladser.

Lokalplanen udlægger desuden et område til en fremtidig vej således, at der er mulighed for at fortsætte byudvikling mod vest.

Lokalplan 1267 har været i offentlig høring fra den 5. januar 2022 til den 2. marts 2022. Slagelse Kommune har modtaget ét høringssvar fra ejerne af en naboejendom. Høringssvaret fremgår af hvidbogen. Naboerne gør opmærksom på, at der er meget trafik på Blomstervænget til Dalmose Skole og at de vil være meget kede af at miste deres udsigt over markerne. De peger desuden på, at den mistede udsigt medfører en værdiforringelse af deres bolig. Der er ikke foretaget ændringer af lokalplanen på baggrund af høringssvaret.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1267. Derved skabes plangrundlaget for at kunne opføre 10 boliger på grunden.
2. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1267 endeligt. Derved vil det påtænkte boligprojekt med dobbelthuse ikke kunne opføres.
3. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen, som en del af den endelige vedtagelse.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at lokalplanen vedtages endeligt. På baggrund af befolkningsprognose 2021-2034 forventes der en stigning på 16 pct. i antallet af borgere over 60 år i lokalområdet frem mod 2034. Med lokalplanen gives der mulighed for, at der kan opføres nye attraktive mindre boliger, der er velegnede for ældre borgere. 10 nye boliger vest for Blomstervænget vurderes at kunne udgøre en naturlig forlængelse af det eksisterende boligområde mod øst.

Det fremkomne høringsvar adresserer trafikken på Blomstervænget og tabt udsigt for naboerne. Opførslen af 10 boliger indenfor lokalplanområdet vurderes ikke at give anledning til en væsentligt øget trafik på Blomstervænget. Angående tab af udsigt for naboejendomme, er det værd at bemærke, at der er tale om opførslen af boliger i én etage indenfor en eksisterende ramme udlagt til boligformål.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Realiseringen af Slagelse Boligselskabs projekt med 10 almene boliger kræver, at Byrådet godkender et endeligt salg af grunden samt projektets Skema A og Skema B.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. **at** Byrådet beslutter, at Lokalplan 1267, Dobbeltthuse ved Blomstervænget, Dalmose vedtages endeligt.

Sagens forløb

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

Anbefales.

19-04-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

25-04-2022 Byrådet

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 1267, Dobbeltthuse ved Blomstervænget, Dalmose

Bilag 2 - Hvidbog Lokalplan 1267

Punkt 11: Deltagelse i forsøgsordning om frie bymidter (B)

22-005407

Beslutning

Udvalget anbefaler at der arbejdes videre med model C, at pege på Korsør.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om Slagelse Kommune skal forhåndstilkendegive interesse for at søge om at deltage i forsøgsordningen med frie bymidter.

Frie bymidter betyder i denne sammenhæng, at byudvikling i de byer, der måtte få tilsagn om deltagelse, kan ske med fravigelser fra den eksisterende og i mange tilfælde begrænsende lovgivning.

Invitationen fra Indenrigs- og Boligministeriet er vedhæftet sagen.

Sagens indhold

Slagelse Kommune har som landets øvrige kommuner modtaget henvendelse fra Indenrigs- og Boligministeriet. Henvendelsen lægger op til en politisk beslutning om, hvor vidt Slagelse Kommune ønsker at søge om deltagelse i forsøgsordningen om frie bymidter.

I praksis er der i første omgang - med frist 25. april 2022 - alene tale om en interesselilkendegivelse. På baggrund af de indsendte tilkendegivelser, udvælger Bolig- og Planstyrelsen 10 kommuner, der efterfølgende kan fremsende en egentlig ansøgning. Interesselilkendegivelsen indeholder overordnede betragtninger, bl.a.:

1. Hvilken by omhandler ansøgningen
2. Hvad er bymidtens udfordringer
3. Hvilke overvejelser har kommunen om etablering af lokale velfærdsfunktioner
4. Hvilke lokale aktører vil blive inddraget

Ad 1: Der kan ansøges til byer mellem 4.000 og 20.000 indbyggere, hvorfor Slagelse er udelukket.

Ad 2: Her beskrives bymidtens udfordringer men også potentialer for at vende udviklingen og understøtte bylivet.

Ad 3: Et af de bærende krav for medvirken er, at kommunen forpligter sig til at etablere 'lokale velfærdsfunktioner'. Det vil sige tilbud, der kan understøtte bylivet, f.eks. borgerservice, fritidsaktiviteter, biblioteker. Udgangspunktet er, at en styrkelse af disse funktioner i en bymidte vil kunne bidrage positivt til bylivet - og derigennem også understøtte erhverv (primært detailhandel) i bymidten.

Ad 4: Det er et krav for deltagelse, at man inddrager lokale private og civile aktører. Det kan f.eks. være bymidtegrupper, lokalråd, erhvervsforeninger og tilsvarende interessegrupper.

Der er afsat 130 mio. kr. til samlet støtte - altså 13 mio. kr. pr. kommune, hvis beløbet teoretisk set deles ligeligt mellem kommunerne. Betingelsen for at opnå støtte er, at kommunen selv finansierer 40% af projektrammen. Som regneeksempel: Hvis et projekt koster 20 mio. kr. i alt, vil staten yde støtte på 12 mio. kr., mens kommunen selv skal betale 8 mio. kr.

Udvælgelsen af de 10 kommuner bygger på en række kriterier, bl.a. at der skal være tale om nytænkende og innovative indsatser og samarbejdsformer, bymidten har potentiale til at fastholde et eksisterende byliv, og der skal være en spredning af byernes størrelse og geografi.

Der er tale om et langstrakt projektforsøg. I juni 2022 udvælges de 10 kommuner, der efterfølgende har frist til januar 2023 for at indsende en kvalificeret ansøgning. Projektperioden vil ligge fra januar 2024 til januar 2029, hvor forsøget evalueres. Det betyder, at den kommunale finansiering ikke kræver afklaring på nuværende tidspunkt - men at der bør være sandsynlighed for, at der inden for et par år kan træffes beslutning om en bevilling til projektet.

Retligt grundlag

Det følger af kommunalfuldmagten, at Byrådet kan igangsætte og gennemføre projekter til udvikling af kommunen til gavn for almenvellet. Byudvikling hører herunder.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

A. Udvalget kan beslutte ikke at indsende interessetilkendegivelse. Dermed vil det ikke være muligt at indgå i forsøget og dermed heller ikke opnå støtte til bymidteudvikling. Der pålægges dermed heller ikke kommunen en senere finansieringsforpligtelse.

B. Udvalget kan beslutte at pege på Skælskør som projektområde og derved bede administrationen om at igangsætte en dialog med lokale interessenter om udformningen af interessetilkendegivelsen.

C. Udvalget kan beslutte at pege på Korsør som projektområde og derved bede administrationen om at igangsætte en dialog med lokale interessenter om udformningen af interessetilkendegivelsen. En eventuel interessetilkendegivelse skal sendes senest den 25. april 2022, hvorfor der ikke er mulighed for yderligere politisk stillingtagen.

Vurdering

Administrationen vurderer, at der kan skabes grundlag for egnede projekter i både Skælskør og Korsør.

I Skælskør arbejdes der i forvejen med nye måder at udvikle bylivet på, og et projekt vil kunne bygges på et fundament af engagerede interessegrupper og ildsjæle, der driver udviklingen fremad. Her er det mindre åbenlyst, hvordan kravet til etablering af 'velfærdscenter' kan indgå; i praksis fungerer Skælskør Bibliotek allerede som et sådan og er allerede placeret i bymidten. Det vil kræve en del nytænkning at se nye muligheder for at udvikle disse funktioner.

I Korsør er der tilsvarende - især gennem de seneste par år - sket en positiv udvikling i samarbejdet mellem forskellige aktører, primært initieret af Korsør Erhvervsforenings tiltag for at skabe en levende bymidte. Desuden har en projektgruppe, nedsat af det forrige byråd, arbejdet med forslag til at løfte bylivet med kulturen som driver. Arbejdet resulterede i en rapport, der anbefalede en flytning af Korsør Bibliotek til et nyt 'Byens Hus' et sted i bymidten - og med udvidede servicefunktioner i forholdt til i dag.

Lokale interessenter har udvist interesse for at bidrage med idéer til ansøgningen. Udvalget skal drøfte, hvor de ser det største potentiale i forhold til den aktuelle ansøgning. Det anbefales ikke at vælge flere samtidig muligheder, da det dels vil være vanskeligt at nå at udarbejde flere kvalificerede ansøgninger, og det må anses for meget lidt sandsynligt, at en kommune kan opnå dobbelt tilsagn. Administrationen finder umiddelbart, at begge byer rummer potentiale for et projekt, støttet af puljen - med en lille overvægt til Korsør, der allerede har gjort sig indledende overvejelser om at etablere Byens Hus.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Den aktuelle interessetilkendegivelse rummer ikke i sig selv en økonomisk konsekvens. Men hvis der søges og opnås tilsagn, vil der senere skulle behandles en bevillingssag. Det er umuligt på nuværende tidspunkt at sige, hvor stort et beløb, det drejer sig om - det afhænger af projektets samlede omfang, men anslået minimum 4-8 mio. kr. Det vurderes, at det i perioden frem imod den endelige ansøgning (januar 2023) vil være muligt at trække sit kandidatur, såfremt der ikke kan opnås intern enighed om projekt og finansiering.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget drøfter sagen og beslutter, hvilken handlemulighed, A, B eller C, der ønskes arbejdet videre med.

Sagens forløb

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

Udvalget anbefaler at der arbejdes videre med model C, at pege på Korsør.

Bilag

Bilag 1 - Invitation til kommunerne

Punkt 12: Videreudvikling af Halsskov Færgehavn (B)

22-006024

Beslutning

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Udvalget ønsker at fremme faciliteter for dykkerne (pkt. 5).

Udvalget ønsker permanent platform /trappeløsning (pkt. 7).

Sagsfremstilling

Kompetence:

Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget orienteres om status for udviklingen af Halsskov Færgehavn og kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Kultur-, Fritids- og Turismeudvalget tage beslutning om prioritering af aktuelle forslag til anlæg i tilknytning til vandsportscenteret, som helt eller delvist indeholder kommunale midler.

Sagens indhold

Vision (masterplan) for Halsskov Færgehavn

Områdets udvikling fra nedlagt færgehavn til sports- og aktivitetsområde er igangsat i det tidligere § 17, stk. 4 udvalg "Byen møder vandet" (2015-2017). Målet var - og er - at udvikle færgehavnen til et attraktivt sted, der kan være med til at skabe grundlag for vækst i Korsør. Over årene har projektet dog flyttet sig fra et meget omfattende og visionært projekt for et "vandsportscenter i verdensklasse" til et bottom-up-projekt, som i høj grad er drevet frem af ideer fra og samarbejde med de forskellige aktører, interessenter og brugere af området omkring de tidligere færgelejer.

Daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget besluttede i oktober 2021 at igangsætte en ny lokalplan for Halsskov Færgehavn og derved understøtte den fortsatte udvikling og etablering af sports- og aktivitetsområdet i og omkring de gamle færgelejer samt fremme salg af areal til boliger syd for færgelejerne. Planlægningen indeholder også at fastlægge de overordnede rammer for anvendelse af den landsatte storebæltsfærge M/F BROEN. Det er centralt i planprocessen, at der skal skabes grundlag for størst mulig synergi mellem de forskellige aktiviteter i området og i den forbindelse sikre, at stedets rekreative kvaliteter og høje identitetsværdi får de rette betingelser for at kunne udfoldes.

Som helhed rummer planlægningen mange forskellige problemstillinger, som afspejler områdets kompleksitet og den dynamik, der især er tilstede omkring de vandsportsrelaterede aktiviteter i færgelejerne. Indkøbet og landsætningen af M/F BROEN har tilført området nye muligheder og et stort potentiale både fysisk, oplevelsesmæssigt og formidlingsmæssigt, men gør det også tydeligt, at der er behov for at (gen)etablere en fælles fortælling og retning for områdets udvikling. Dels som grundlag for prioritering af nuværende og fremtidige tiltag, dels for at kommunikere ambitionsniveau og vision for området i et større og tidsmæssigt længere perspektiv. Dette vil derfor blive vægtet i den igangværende planproces og konkret beskrevet i en "masterplan", som indarbejdes i selve lokalplanen. Forslag til masterplan og lokalplan forventes at foreligge i november/december 2022.

Processen omkring masterplan og lokalplan vil naturligt samle op på den viden og de idéer, der evt. kan videreføres fra tidligere projekter og ikke mindst den omfattende bruger- og interessentinddragelse, der allerede er gennemført, og som stadig sker i form af løbende dialog om ønsker til nye aktiviteter og faciliteter. Engagementet fra brugere, aktører og andre interessenter er vigtigt at værne og støtte op om, men kræver også blik for helheden og en god balance mellem fleksibilitet og styring, så eventuelle konflikter mellem de forskellige interesser og aktiviteter undgås. Et særligt fokus er de sikkerhedsmæssige forhold i området, og her er der konkrete behov, som er nødvendige at imødekomme for at sikre den fortsatte brug af havnebassinet.

Projektudvikling og afklaring af mulighederne for fremtidig anvendelse af M/F BROEN foregår parallelt med planlægningen. Masterplan og lokalplan vil tage højde for dette ved at sikre en vis fleksibilitet i rammerne for anvendelse og fysiske forhold.

Vandsportscenteret: Prioritering af tiltag

Administrationen har udarbejdet en oversigt og et oplæg til prioritering af de tiltag og projektidéer for vandsportscenteret,

som er aktuelle netop nu, og som forudsætter, at kommunen afsætter midler til finansiering/medfinansiering - se Bilag 1 og oversigtskort i Bilag 2. Oversigten er inddelt efter administrationens vurdering af, hvordan tiltagene vil understøtte den fortsatte brug og udvikling af området, herunder om de er nødvendige for sikkerheden. Prioritering af tiltag skal i øvrigt ses i forhold til kommunens øvrige prioriteringer i forbindelse med genåbning af Budget 2022 og forhandlinger om Budget 2023-2026.

Administrationen anbefaler, at der først og fremmest er fokus på tiltag, der af sikkerhedsmæssige årsager er nødvendige og har betydning for aktiviteterne i den kommende sommersæson. De konkrete projekter vil indgå som anlægsønske (samlet) i forbindelse med det genåbnede Budget 2022 og omfatter:

- Etablering af redningsvej for Beredskabet (adgang til vandet med båd)
- Forbedring af sikkerheden omkring kabeltårnet til wakeboardbanen

Herudover er der en række forslag til anlæg og tiltag, som kan forbedre faciliteterne og aktivitetsmulighederne, og som der allerede er dialog omkring med de respektive foreninger/aktører. Forslagene griber på forskellig måde ind i udviklingen af området, men har det til fælles, at de er helt eller delvist ufinansierede:

- Udvidet broadgang til wakeboardbane og vinterbadere (delvist finansieret, kan evt. indgå i Budget 2023-2026)
- Fremføring af vand til wakeboardklubbens grejcontainer (ufinansieret, kan evt. indgå i Budget 2023-2026)
- Faciliteter for dykkere (delvist finansieret, afventer medfinansiering fra aktørerne og evt. masterplan/lokalplan)
- Etablering af "markedstorv" på den midterste pier (bør afvente masterplan/lokalplan)

I oversigten beskrives til sidst to igangværende processer, som det er væsentligt at være opmærksom på i et helhedsperspektiv, men som i øvrigt har et selvstændigt forløb:

- Adgangstrappe og udsigtsplatform på M/F BROEN i forbindelse med Tour De France 2022 (eget budget)
- Udvikling og etablering af formidling/udstilling om Storebæltsforbindelsen og overfartshistorien i området ved Halsskov Fægehavn (har eget budget via fondsmidler)

Retligt grundlag

Det følger af kommunalfuldmagten, at Byrådet kan igangsætte og gennemføre projekter til udvikling af kommunen til gavn for almenvellet. Byudvikling hører herunder.

Lokalplaner tilvejebringes i henhold til planlovens kapitel 5. Evt. kommuneplantillæg tilvejebringes i henhold til planlovens § 23c.

Handlemuligheder

Økonomiudvalget har følgende handlemuligheder:

1. At foretage en prioritering af de aktuelle anlægsprocesser som beskrevet i oplægget fra administrationen, herunder at der kun igangsættes sikkerhedsmæssigt nødvendige tiltag samt tiltag af midlertidig karakter, indtil der foreligger en masterplan/lokalplan. Herved kan der fortsat være aktivitet i området sideløbende med planlægningen, men uden at udviklingen "låses fast" af enkeltprojekter, før der er taget stilling til helheden og det mere langsigtede ambitionsniveau.
2. At afvise oplægget fra administrationen og i stedet tage konkret stilling til de enkelte projekter.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at der foretages en prioritering af de aktuelle anlægsprocesser som beskrevet i det vedlagte oplæg. I oplægget prioriteres tiltag til forbedring af sikkerheden højest, da disse er en forudsætning for, at havnebassinet og arealerne omkring færgelejerne kan benyttes på forsvarlig vis i den forestående sommersæson.

Det er administrationens vurdering, at de seneste års bottom-up-tilgang og brugerdreven udvikling har givet området en unik karakter, som det er vigtigt at værne om. Dette kan gøres ved bl.a. at fastholde en høj grad af fleksibilitet og samtidigt italesætte og aktivere en fælles fortælling og en tydelig, men overordnet vision, som virker samlende og sætter retning for den fremtidige udvikling af både vandsportscenteret, det nærliggende boligområde og anvendelsen af M/F BROEN. For at give den fornødne ro og plads til at samle op og etablere en tydelig vision og retning anbefales det derfor også, at der i perioden frem til en færdig masterplan og lokalplan ikke igangsættes nye projekter og tiltag, der virker "fastlåsende" for udviklingen. Der kan i stedet arbejdes med midlertidighed, herunder muligheder for senere genanvendelse af evt. fysiske anlæg og elementer.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Bevillingsønsker til de anbefalede, sikkerhedsmæssigt nødvendige anlæg vil blive fremlagt til behandling i forbindelse med det genåbnede Budget 2022. Herudover er der mulighed for også at lade enkelte af de aktuelle forslag til nye anlæg/faciliteter indgå som bevillingsønsker i forhandlingerne om Budget 2023-2026.

Som en generel kommentar bemærkes, at der for nuværende er afsat et årligt beløb på 550.000 kr. til afledt drift og vedligehold af arealer og anlæg i tilknytning til vandsportscenteret. I takt med at området tilføres nye funktioner og faciliteter, vil behovet for drift og vedligehold naturligt også ændre sig og blive udvidet. Der vil derfor kunne forventes løbende justering af driftsbudgettet.

Tværgående konsekvenser

Udviklingen af Halsskov Færgehavn er hæftet op i både Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Kultur-, Fritids- og Turismeudvalget. Begge udvalg inddrages og orienteres løbende.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen og Kultur og Fritid indstiller,

1. **at** Økonomiudvalget tager orienteringen om status og proces for udviklingen af Halsskov Færgehavn til efterretning,
2. **at** Økonomiudvalget godkender administrationens anbefalinger til prioritering af tiltag og konkrete projekter for vandsportscenteret i forbindelse med Budget 2022 og Budget 2023-2026.

Sagens forløb

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

Udvalget tog orienteringen til efterretning.

Udvalget ønsker at fremme faciliteter for dykkerne (pkt. 5).

Udvalget ønsker permanent platform /trappeløsning (pkt. 7).

07-04-2022 Kultur-, Fritids- og Turismeudvalget

Beslutning ikke frigivet

19-04-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1 - Oplæg til prioritering af anlægsprocesser - Halsskov Færgehavn

Bilag 2 - Oversigtskort med placering af foreslåede anlæg og faciliteter

Bilag 3 - Budget, M/F Broen

Bilag 4 - Notat, status adgang til udsigtsplatform

Bilag 5 - VS_ M_ F Broen - status notat inkl. budget

Punkt 13: Frigivelse af anlægsramme til cykelsti på Valbyvej - Cykelpulje 2021 (B)

21-030123K

Beslutning

Ad 1. og ad 2: Anbefales.

Sagsfremstilling

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget godkende, at der gives anlægsbevilling på 2,8 mio. kr. til Cykelsti på Valbyvej i Slagelse samt en omfordeling af budgettet mellem 2022 og 2023.

Sagens indhold

Projektet vedrører etablering af delt gang- og cykelsti i begge sider af Valbyvej med et samlet anlægsbudget på 5.576 mio. kr. Hertil godkendte Byrådet den 20. december 2021 finansieringen af et rådighedsbeløb på 2,8 mio. kr., idet det resterende beløb på 2,776 mio. kr. (50% af anlægsudgifterne) medfinansieres af statens cykelpulje.

Projektets udstrækning og omfang fremgår af bilag 1-3.

Da projektet gennemføres over både 2022 og 2023 ønskes dele af rådighedsbeløbet flyttet til 2023, således at der i 2022 er et udgiftsbudget på 3,576 mio. kr. i 2022 og et indtægtsbudget på 1,388 mio. kr. og i 2023 et udgiftsbudget på 2,0 mio. kr. og et indtægtsbudget på 1,388 mio. kr. Det giver et netto budget på 2,188 mio. kr. i 2022 og 0,612 mio. kr. i 2023.

Retligt grundlag

Slagelse Kommunes Regler for Økonomistyring og Ledelsestilsyn:

Inden et anlægsprojekt kan igangsættes, skal Byrådet have godkendt en anlægsbevilling. Byrådet skal i forbindelse med ansøgning om anlægsbevilling forelægges en beskrivelse af formålet, projekt-forudsætninger, samt de økonomiske forhold i anlægsprojektet.

Handlemuligheder

A. Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget godkende beløb og fordeling af den ansøgte anlægsbevilling eller bede om yderligere oplysninger vedr. anlægsbevillingens anvendelse.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget sender ansøgningen om anlægsbevillingen til Byrådet.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender ansøgningen om anlægsbevillingen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

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

Bevillingsønske

Drift

Anlæg - udgift til anlæg 300	TPL	3.576	2.000
------------------------------	-----	-------	-------

Cykelsti Valbyvej			
Anlæg 300 - tilskud fra	TPL		
Statens cykelstipulje		-1.388	-1.388
Finansiering			
			612
Afsat rådighedsbeløb (Netto)		2.180	

Kassen

Der vil være afledt drift ved omlægning fra fortov til delt gang- og cykelsti.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. **at** Byrådet godkender ansøgningen om fordelingen af netto rådighedsbeløb på 2,180 mio. kr. i 2022 og 0,612 mio. kr. i 2023.
2. **at** Byrådet godkender ansøgning om anlægsbevilling på 2,8 mio. kr. til Cykelsti Valbyvej, og at det finansieres af det afsatte rådighedsbeløb.

Sagens forløb

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

Ad 1. og ad 2: Anbefales.

19-04-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

25-04-2022 Byrådet

Beslutning ikke frigivet

Bilag

Bilag 1 - Skitseplan 101.pdf

Bilag 2 - Skitseplan 102.pdf

Bilag 3 - Skitseplan 103.pdf

Bilag 4 - ansøgning om anlægsbevilling anlæg 300 Valbyvej1

Punkt 14: Ansøgning om anlægsbevilling vedr. Nedrivning af salthal mv. (B)

22-006093

Beslutning

Anbefales.

Sagsfremstilling

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget godkende, at der gives anlægsbevilling på 0,9 mio. kr. til nedrivning af salthal på Gasværksgrunden, Slagelse.

Sagens indhold

I budgetaftale 2022-2025 blev der afsat 3,75 mio. kr. i 2023 til nedrivning af to eksisterende salthaller og opførelse af en ny salthal med bedre kapacitet.

Salthallen er placeret på Gasværksgrunden/Kvægtorvsvej og er i vejen for udviklingen af nye parkeringsfaciliteter/den fremtidige disponering af området.

På byrådsmødet d. 20. december 2021 blev der frigivet midler til de forberedende anlægsarbejder for selve parkeringsarealet, således at de første 150 pladser kan stå klar til foråret 2023.

For at dette kan lade sig gøre, anbefales derfor en fremrykning af 0,9 mio. kr. af budgettet afsat til salthaller fra 2023 til 2022, så nedrivningen af den salthallerne kan påbegyndes i 2022.

Det resterende anlægsbudget afventer en klarlæggelse af en bedst mulig placering af salthallen.

Retligt grundlag

Inden et anlægsprojekt kan igangsættes skal Byrådet have godkendt en anlægsbevilling. Byrådet skal i forbindelse med ansøgning om anlægsbevilling forelægges en beskrivelse af formålet, forudsætninger og de økonomiske forhold i projektet.

Handlemuligheder

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget afvise, godkende den ansøgte anlægsbevilling eller bede om yderligere oplysninger vedr. anlægsrammens anvendelse.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget sender ansøgningen om anlægsbevillingen til Byrådet.

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender ansøgningen om anlægsbevillingen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Der anbefales en fremrykning af budget fra 2023 til 2022 på i alt 0,9 mio. kr. fra det afsatte rådighedsbeløb for 2023 til anvendelse i 2022 jf. sagens indhold.

I hele 1.000 kr.

Politikområde	2022	2023	2024	2025
---------------	------	------	------	------

Bevillingsønske

Drift

Anlæg 278 Ny salthal	900	2.850
nødvendiggjort af byudvikling		

Afledt drift

Finansiering

Afsat rådighedsbeløb	3.750
----------------------	-------

Omprioritering af budget	-900	2.850
vedr. salthaller		

Kassen

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at ansøgning om anlægsbevilling til nedrivning af salthal m.v. godkendes, og der sker en fremrykning af 0,9 mio. kr. til 2022 med finansiering via det afsatte rådighedsbeløb i 2023.

Sagens forløb

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

Anbefales.

19-04-2022 Økonomiudvalget

Beslutning ikke frigivet

25-04-2022 Byrådet

Beslutning ikke frigivet

Punkt 15: Slots Bjergbyvej 13, 4200 Slagelse. Fritliggende landbrugsbyggeri (B)

21-000872

Beslutning

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

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

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

Sagens indhold

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre en 1349 m² maskinhal og 2 kornsiloer uden tilknytning til eksisterende bebyggelse på landbrugsejendommen Slots Bjergbyvej 13, Slots Bjergby.

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

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

På ejendommen findes udover stuehuset et stort maskinhus på 1315 m², der er opført i 2009 som erstatning for de gamle driftsbygninger, der blev nedrevet.

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

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

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

Retligt grundlag

Landzonetilladelser gives efter Planlovens § 35, stk. 1.

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

Handlemuligheder

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, at der gives afslag på landzonetilladelse til det fritliggende landbrugsbyggeri. Ejer vil, uden landzonetilladelse, kunne opføre de nødvendige bygninger, så længe de placeres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen (eller en af de andre landbrugsejendomme, der indgår i bedriften).
2. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, at sagen skal behandles med henblik på, at der gives tilladelse til det fritliggende byggeri. Der vil ikke kunne træffes endelig afgørelse, før der er foretaget høring af naboerne.

Vurdering

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

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

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

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

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

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

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

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

Sagens forløb

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

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

Bilag

Bilag 1 - Skrivelse til skitseprojekt

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

Bilag 3 - 13-Facader

Bilag 4 - 14-Gavle

Bilag 5 - hal-01

Punkt 16: Input til budgetforhandlinger - Porten til Omø (B)

22-003369

Beslutning

Oversendes til budgetforhandlingerne.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal beslutte om projektet Porten til Omø skal indgå i udvalgets forslag til anlæg i forbindelse med Budget 2023.

Sagens indhold

Lokalsamfundet på Omø har i samarbejde med Småøernes LAG, Agersø Omø Færgerne, kommunale medarbejdere og arkitektvirksomheden LABLAND udarbejdet et projektforslag om Porten til Omø i form af en bygning, der skal erstatte den eksisterende ankomstbygning, som rummer havnefogedens kontor og tilbyder opbevaringsplads til fragt der skal med færgen. Den eksisterende bygning er meget nedslidt, og som har behov for klimasikring. Porten til Omø en spektakulær genfortolkning og tilbyder en bygning af høj arkitektonisk standard med gæsteservice og mødested for ø-boere og besøgende samt arbejdsplads for færgepersonale og havnefogeden (se bilag beskrivelser, tegninger, budget og procesplan.

Om projektet

Porten til Omø hviler på et solidt forarbejde med LAG Småøernes projekt Ø-HAVNEN. Omø var en ud af fem udvalgte øer, hvor der i tæt dialog med den lokale havnegruppe blev analyseret, modnet, udviklet og kvalificeret et konkret *nålestik* med potentiale til at skabe et markant aftryk på stedet, tiltrække flere besøgende og forlænge turistsæsonen og udvikle erhvervsliv eller en øget bosætning. tiltrække

På Omø ønskede man - udover at opretholde diverse servicefunktioner - at styrke ankomsten og afgangssituationen. Porten til Omø er en genfortolkning af den eksisterende bygnings kulturarv i form af en karakteristisk arkitektur, der går på tværs af Omø Havn, og som er kendetegnende for lignende havne med træhuse med lav rejsning, simple og ærlige detaljer, udført i træ suppleret med stål og beton. Med fokus på logistik, gæsteservice og formidling vil bygningen byde velkommen og sikkert lede de bløde trafikanter væk fra færgelejet, hvor en signifikant formidling på bygningen vil inspirere de besøgende til at fortsætte ud på øen for at opleve den smukke natur og det rige fugleliv, besøge den gamle bondelandsby, dykke ned i Omøs kulturhistorie eller smage på de lokale produkter.

Organisering og involvering

Omø Beboer- og Grundejerforening er projektejere for projektet Porten til Omø og har i et partnerskab med Foreningen Perlestranden og Omø Havn stået bag nærværende fondsprojekt. For at sikre yderligere lokal forankring er Porten til Omø udviklet i tæt dialog med den lokale styregruppe. Gruppens sammensætning består af repræsentanter fra de to foreninger, Omø Havn, Agersø Omø Færgerne og Slagelse Kommune, og den afspejler forskellige interesser på øen og havnen. Gruppen har været med til at konkretisere og kvalificere projektet og i fælles dialog lavet prioriteringer i forhold til funktioner og arkitektoniske indsatser.

For at sikre et bredt ejerskab har en repræsentant for henholdsvis Destination Sjælland, Historiens Hus på Omø, FLID, Friluftsrådet samt pendlere på Omø været involveret undervejs i form af to følgegruppemøder. Her har repræsentanterne bidraget med fornyet viden, erfaringer og inspiration i forhold til udviklingen af Porten til Omø, og hvordan det kommende ankomstpunkt kan være med til at give noget tilbage til øen.

Retligt grundlag

Kommunalfuldmagten der giver mulighed for at støtte projekter af almen interesse for kommunens borgere.

Ifølge Styrelsesvedtægt 2022 hører landdistrikts- og Ø-udvikling under Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalgets ressortområde.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

1. Udvalget kan beslutte at Porten til Omø skal indgå som anlægsprojekt i budgetprocessen for 2023. Hermed indstiller udvalget et projekt, der understøtter udbygningen af faciliteterne på Omø Havn i henhold til kommunens Ø-politik. Hvis projektet indgår i kommunens budget for 2023, vil sandsynligheden for at kunne indhente eksterne fondsmidler til projektet øges.
2. Udvalget kan beslutte at Porten til Omø ikke skal indgå i budgetprocessen, under henvisning til at udvalget ønsker at prioritere andre projekter der skal understøtte udviklingen af kommunens landdistrikter og øer. Hermed reduceres muligheden for at skaffe eksterne fondsmidler til projektet.

Vurdering

Det anses for overvejende sandsynligt, at Slagelse Kommune indenfor kort tid vil skulle tage stilling til renovering af havnekontoret på Omø. Derfor bør det overvejes, om det vil være mere hensigtsmæssigt på den lange bane at tænke i en ny løsning i form af det forelagte projekt om Porten til Omø.

Projektet ligger i tråd med kommunens Ø-politik hvoraf det fremgår at kommunen kan arbejde for at udvikle alternative anvendelsesmuligheder af øernes havnemiljøer.

I forhold til en fondsansøgning vurderes det, at projektet vil stå stærkest med en kommunal medfinansiering på ca. 50%, altså ca. 4 mio. kr., for nærværende projekt.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Den samlede pris for en ny bygning, inkl. moms udgør DKK 8.732.094. Projektet kunne realiseres i en konstellation, hvor kommunal medfinansiering og fondsmidler tilsammen sikre finansieringen.

Kommunen har overtaget Omø Havn i 20xx og den eksisterende bygning driftes af Omø Havn med kommunale midler, der hovedsagelig går til drift af havnefogedens kontor.

Driftsudgifterne til den nye bygning er ikke opgjort, og der skal laves en beskrivelse af, hvordan udgifterne kunne tænkes dækket i samarbejde mellem forskellige aktører. Driftsforpligtelsen vil dog, i udgangspunktet, fortsat påhvile Slagelse Kommune.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2022	2023	2024	2025
Bevillingsønske					
Drift					
Anlæg			4.000.000 kr.		
Afledt drift					
Finansiering					
Afsat rådighedsbeløb					
Kassen					

Tværgående konsekvenser

Der bør indledes et samarbejde med Kommunale Ejendomme om bygningens drift.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter om Porten til Omø skal indgå i processen for budget 2023.

Sagens forløb

28-03-2022 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget
Oversendes til budgetforhandlingerne.

Bilag

Bilag 1 - Porten til Omø - Færdig projektmappe

Punkt 17: Anmodning om opstart af ny lokalplan for Trafikcenter Vemmelev (B)

22-004782

Beslutning

Udgår.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en lokalplan for et trafikcenter ved Vemmelev skal sættes i gang.

Sagens indhold

Fiskelogistik Gruppen A/S og C.J transport Holding ApS ønsker at etablere et trafikcenter på adressen Slagelse Landevej 129 og 131 i Vemmelev. Arealet ligger op ad Vestmotorvejen ved til- og frakørsel 40b - Vemmelev.

Virksomheden, der transporterer fisk, har haft aktiviteter på ejendommen i en årrække og ønsker nu at udvikle området med nye aktiviteter og forny bygningsmassen. De nuværende aktiviteter skal udvikles med fortsat fokus på godstransport på motorvejsstrækningen såvel som servicering af privatbilisme. Virksomheden anmoder derfor om udarbejdelse af en lokalplan, der skal give mulighed for etablering af et trafikcenter. Lokalplananmodningen er vedlagt som bilag 1.

Ifølge de medsendte skitser over arealet forventes placeret et byggefelt langs det sydøstlige skel mod sportspladsen samt langs skel mod Slagelse Landevej. I det nordøstlige hjørne, op mod motorvejsafkørslen, er det planen bl.a. at etablere en energistation med ladestandere og brinttankanlæg. Langs skellet mod motorvejen etableres lastbilkparkeringsplads. Centralt i området etableres ligeledes parkering.

Området forventes vejbetjent via eksisterende overkørsler til Slagelse Landevej. Overkørsler vil evt. kunne flyttes i samarbejde med vejmyndigheden og politiet.

Eksisterende gamle haller og beboelsesejendomme forventes nedrevet til fordel for nye og mere velegnede haller med hensyn til hygiejne, men også i forhold til det visuelle præg. Nedrivning af gamle haller og opførelse af nye forventes at ske etapevis, startende med fornyelse af omlæsse faciliteterne. De nye haller forventes at udgøre samme antal m² som de eksisterende haller.

De ønskede udvidelser kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Ejendommen Slagelse Landevej 129 og 131 ligger i Område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og i et indsatsområde for grundvandsbeskyttelse. Ejendommene ligger i indvindingsoplandet til Vemmelev-Forlev Vandværk, afstanden til vandværkets nærmeste boring er ca. 300-400 meter (se bilag 2).

Beliggenheden i OSD betyder, at planlægning for områdets anvendelse er omfattet af bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse. I følge bekendtgørelsen skal kommunen friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

I vejledningen til bekendtgørelsen findes som bilag 1 en liste med virksomhedstyper og anlæg, der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet, hvor virksomhedstypen medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Transportcentre fremgår af vejledningens bilag 1 (Oliespild fra lastbiler, vaskepladser, omlastning af kemikalier).

Beliggenheden i indsatsområde betyder, at området er omfattet af kommunens indsatsplan for grundvandsbeskyttelse. Der findes følgende retningslinje i indsatsplanen, som gælder for indsatsområder og BNBO (side 26):

"Industrivirksomheder

Slagelse Kommune vil gennem sin planlægning og administration arbejde for, at indsatsområder og BNBO som udgangspunkt friholdes for nye virksomheder, der kan udgøre en risiko overfor grundvandet, såvel indenfor som udenfor

erhvervsområder – almindelige landbrugsmæssige aktiviteter undtaget.

Kommunen vil desuden arbejde for, at der på eksisterende virksomheder i indsatsområder og BNBO ikke opstartes eller udvides aktiviteter, der kan udgøre en grundvandsrisiko. Eksisterende aktiviteter kan opretholdes i nuværende omfang, hvis virksomheden aktivt arbejder for at minimere grundvandsrisikoen. Slagelse Kommune vil ved vurderingen af, om en virksomhed eller aktivitet kan opstartes eller udvides i et indsatsområde eller BNBO lægge stor vægt på det miljømæssige forsigtighedsprincip."

Formålet med retningslinjen i indsatsplanen er at skærpe de generelle retningslinjer, der gælder for OSD, i de områder (indsatsområder), hvor den naturlige beskyttelse af grundvandet er særlig dårlig.

Retligt grundlag

Kommuneplantillæg tilvejebringes i henhold til planlovens § 23c.

Lokalplaner tilvejebringes i henhold til planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, lokalplanlægningen sættes i gang sammen med et kommuneplantillæg.
2. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at der ikke kan etableres et trafikcenter i det pågældende område og virksomhedens aktiviteter må fortsætte ud fra de muligheder der kan understøttes af landzonetilladelser.

Vurdering

Området er støjbelastet med trafikstøj fra motorvejen og er i den henseende velegnet til et trafikcenter. Området er desuden velbeliggende med hensyn til adgang til Vestmotorvejen via til- og frakørsel 40b.

Den ønskede udvikling er dog ikke lige til.

Ejendommen er ikke udlagt til erhvervsformål. Slagelse Kommune har andre arealer, særligt omkring Slagelse og motorvejsnetværket, der er udlagt til transporterhverv og endnu ikke benyttet. Et nyt udlæg her forudsætter at et tilsvarende erhvervsareal udtages fra kommuneplanen et andet sted.

Endvidere er området beliggende inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indsatsområder til grundvandsbeskyttelse. Det er dermed omfattet af Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse – Slagelse drikkevandsområdet som er vedtaget af Byrådet den 26. april 2021.

Administrationen vurderer, at der er væsentlig forskel på, om aktiviteten udelukkende skal omfatte omlastning af virksomhedens egne fiskebiler eller, om det skal omfatte lastvognsparkering og omlastning for enhver. I sidstnævnte tilfælde må det betragtes som et transportcenter. Fra jordforureningssager er der erfaringer med, at tætte belægninger og underjordiske afløbsinstallationer ikke vedbliver med at være tætte, men at dette ikke opdages og derfor fører til forurening af jord og grundvand under de i teorien tætte belægninger. Hvis der håndteres forurenende stoffer, vil der endvidere altid være en risiko for spild ved uheld og menneskelige fejl. Denne risiko vil ikke kunne imødegås fuldstændig.

I 2020 er der foretaget en trafiktælling på strækningen mellem motorvejsbroen og Borbergsgade i Vemmelev som viser en ÅDT på ca. 7.500 køretøjer. En realisering af projektet vil medføre øget trafik til og fra området, primært fra Vestmotorvejen. Med en udvidet aktivitet på det omtalte areal, er det nødvendigt at der skabes klarhed om den udvikling af trafikken som skal benytte en ny adgang, etableret som en sidevejstilslutning, til lokalplanområdet. Det skal bemærkes, at det ikke vil være den kommunale vejmyndighed, der skal myndighedsgodkende en ny sidevejstilslutning (adgang), da Vejdirektoratet er vejmyndighed på den aktuelle vejstrækning, dette på grund af motorvejstilslutningen TSA 41b – Vemmelev.

Her vil det være nødvendigt, at udvikleren sammen med en kyndig rådgiver indenfor trafik og trafikafvikling af området forholder sig til trafiksituationen ved at lade udarbejde en trafikanalyse, som synliggør alle de trafikale forhold, som der skal tages højde for når der etableres en ny sidevej, hvor trafikintensiteten vil blive forøget.

Det er administrationens vurdering, at trafikanalysen blandt andet skal forholde sig til følgende forhold:

- Placeringen af den nye sidevejstilslutning på den eksisterende infrastruktur, da denne vil blive placeret tæt på de eksisterende motorvejsramper.

- Fremkommelighed for store køretøjer, det skal derfor afdækkes, om transportcentret skal kunne betjene kørsel med modulvogntog.
 - Trafiksikkerheden for både cyklister (på den dobbeltrettede cykelsti langs ejendommen) samt den generelle trafik som kører på rute 150 – Slagelse Landevej.
 - Gode oversigtsforhold, særligt med fokus på, at oversigten mod øst generes af motorvejsbroen.
 - Nødvendige ombygninger af Slagelse Landevej ved tilslutningsstedet for sidevejen.
- Ovenstående liste er ikke udtømmende.

Det skal bemærkes, at Slagelse Kommune har drøftelser med politiet om en forlængelse af lokalhastighedsbegrænsningen på 60 km/t så den også dækker motorvejstilslutningen.

På baggrund af ovenstående forhold omkring plangrundlag, herunder at området ikke er udlagt til erhvervsformål og vil kræve at et andet kommuneplanlagt erhvervsareal udtages af kommuneplanen, samt særligt hensynet til grundvandsinteresser og endeligt de trafikale forhold, er det administrationens vurdering, at der ikke bør planlægges for et egentligt transportcenter på ejendommen Slagelse Landevej 129 og 131 i Vemmelev.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at lokalplanen for Trafikcenter Vemmelev ikke sættes i gang.

Sagens forløb

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

Bilag

Bilag 1 - Lokalplananmodning - Trafikcenter Vemmelev

Bilag 2 - Kortbilag Indsatsområder og BNBO

Punkt 18: Anmodning om opstart af ny lokalplan for Panzermuseum East (B)

22-003665

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en ny lokalplan for Panzermuseum East skal igangsættes.

Sagens indhold

Panzermuseum East er et koldkrigsmuseum, der formidler koldkrigsperioden fra ca. 1950 frem til Sovjetunionens opløsning i 1991 med fokus på Warszawa-pagten. Ifølge museets hjemmeside rummer det Skandinaviens største private samling af militærkøretøjer fra Warszawa-pagten. Museet er beliggende i det åbne land på ejendommen Fladholtevej 18, 4200 Slagelse og udgør ca. 18 ha.

Museet er omfattet af Lokalplan 1151, Panzermuseum East. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål og museumsformål med dertilhørende aktiviteter, herunder cafe og butik samt tilknyttet oplag. Til museets aktiviteter hører bl.a. kørsel med historiske militærkøretøjer. Som en del af områdets rekreative udnyttelse og museets drift må der lejlighedsvis afholdes markedsdage og særarrangementer, herunder "Military Days".

Udover museumsaktiviteterne i- og omkring bebyggelsen, som udgør ca. 4.500 m², er der, som en del af museet, et større friareal der bl.a. henligger som rekreative områder med søer og shelterplads. Derudover henligger store dele af arealet som plantage. I den tætte plantage omkring bebyggelsen er der ligeledes udstillet effekter med relation til museets tema.

I den østlige del af plantageområdet ønsker Panzermuseum East at etablere en bakke på 20 meter med et Østtysk vagttårn på toppen, som får en samlet højde på ca. 12,5 meter. Det oplyses, at vagttårnet etableres med en udsigtsplatform i 10 meters højde og dertil en ca. 2,5 meter høj overbygning til elevator således at gangbesværede og personer med handicap, herunder kørestolsbrugere, kan komme op og nyde udsigten. Det oplyses endvidere, at bakken vil kunne bruges til mange forskellige aktiviteter såsom fysisk træningsbane, rullelege, cykelbakke, ski og kællebakke etc. samt tribune for de mange publikummer når Panzermuseum East afholder shows i forbindelse med det populære internationale event "Military Days".

Der ønskes endvidere mulighed for at etablere en 5-6 meter høj og 450 meter lang støjvold langs Næblerødvej fra Næblerødvej 1 til bagom ejendommen Fladholtevej 16. som etableres på indersiden af den eksisterende randbeplantning.

Hele plantageområdet fremstår som et rekreativt område med veje og stier der let vil kunne skabe adgang til bakken. Stier på bakken tænkes etableret med fast lav stigning så eksempelvis kørestolsbruger kan komme op på toppen ved egen hjælp.

Den ønskede terrænregulering og etablering af et vagttårn i op til 12,5 meters højde på toppen af en 20 meter høj bakke kan ikke rummes i den gældende lokalplan 1151 og vil heller ikke kunne gennemføres med en landzonetilladelse. Tilladelse til den ønskede bakke har tidligere været forsøgt gennemført ved en landzonetilladelse. Tilladelsen blev ophævet af planklagenævnet, idet et flertal fandt, at en tilladelse vil være i strid med de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne.

Panzermuseum East har derfor anmodet om en ny lokalplan, der skal muliggøre etablering af den førnævnte bakke, vagttårnet og den ønskede støjvold langs Næblerødvej.

Som forudsætning for lokalplanen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der giver mulighed for bebyggelse i op til 12,5 meters højde.

Retligt grundlag

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter planlovens § 23c.

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at lokalplanlægningen sættes i gang sammen med et kommuneplantillæg.
2. Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at den ønskede terrænregulering og etablering af et vagttårn ikke kan realiseres.

Vurdering

Panzermuseum East taler fint ind i Slagelse Kommunes turistpolitiske overvejelser, hvor det fremgår, at særligt inden for oplevelser har Slagelse Kommune en mulighed for at profilere sig i forhold til at tiltrække turister og besøgende fra ind- og udland. Det fremgår videre, af de turistpolitiske overvejelser, at Slagelse Kommune blandt andet vil arbejde med turistindsatser på tværs af oplevelser og geografier. I forhold til det åbne land fremgår det, at det åbne lands fokusområder som turismesteddestination bl.a. er oplevelserne (Vikingeborgen Trelleborg, Gerlev Legepark, Cirkusland og Panzermuseum East).

Museet har markeret sig som en vigtig turistattraktion i Slagelse Kommune understreget af tildelingen af et turismeskilt ved Vestmotorvejen.

Administrationen vurderer, at en fortsat udvikling af museet som en turistattraktion, der tiltrækker turister fra ind- og udland bør understøttes gennem planlægningen. En 20 meter høj bakke med et vagttårn på toppen vil dog ændre væsentligt på det bestående miljø, herunder det omgivende landskab. Som en del af planlægningen bør der derfor udarbejdes visualiseringer, der giver et retmæssigt indtryk af bakken og vagttårnets visuelle betydning. Der bør ligeledes varetages et hensyn til nabobeboelse således at bakken og vagttårnet etableres med god afstand til disse og med en afskærmende beplantning, der nedtoner den relativt kraftige terrænregulering.

Det fremhæves i lokalplananmodningen, at en 20 meter høj bakke med et vagttårn på toppen vil kunne tiltrække tusindvis af turister. Panzermuseum East ligger i det åbne land og betjenes af kommunevejen Fladholtevej, der er en almindelig mindre kommunevej i det åbne land. Museet afholder særlige events i løbet af sæsonen, hvor der er en del trafik til- og fra museet. Disse events er midlertidige, hvorimod en fast turistattraktion, som et udsigtspunkt, kan generere en permanent øget trafik. Det er administrationens vurdering, at de trafikale forhold til og fra museet bør undersøges nærmere som en del af planlægningen, herunder om der kan indgås en frivillig udbygningsaftale såfremt der er behov for trafikale og trafiksikkerhedsmæssige tilpasninger på Fladholtevej og Næblerødvej.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

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

Sagens forløb

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

Bilag

Bilag 1 - Lokalplananmodning med bilag

Punkt 19: Anmodning om opstart af ny lokalplan for dagligvarebutik og boliger på Ndr. Ringgade 83, Slagelse (B)

22-001649

Beslutning

Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en lokalplan for en ny dagligvarebutik og boliger på Ndr. Ringgade 83 i Slagelse skal sættes i gang.

Sagens indhold

Rådgiver har på vegne af bygherre fremsendt lokalplananmodning for et projekt, som indebærer opførsel af en dagligvareforretning ud til hjørnet mellem Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade, samt ca. 25 boliger i én til to etager nord for dagligvarebutikken.

Ndr. Ringgade 83 er i dag omfattet af Lokalplan 1011, der udlægger arealet til erhvervsformål. Den overordnede planlægning for området i kommuneplanen er dog boligformål, i tråd med områdets faktiske udvikling.

Boligerne planlægges med egne mindre haver omkring et centralt fælles friareal. Der planlægges to parkeringspladser per bolig og mindst én per 25 m² butiksareal. Mod Nykøbing Landevej planlægges der en sti, der forbinder lokalplanområdet med rundkørslen mod syd og det kommende boligområde mod nord.

Indkørsel til området skal ske fra Ndr. Ringgade. Som en del af den indledende dialog om projektet, er der udarbejdet en trafikanalyse, som belyser vejtilslutningen og trafikafviklingen i den nærliggende rundkørsel. På baggrund af trafikanalysen anbefales det, at der etableres et signalreguleret kryds på Ndr. Ringgade hvorfra der er indkørsel til området. Dette vil medføre at overkørslen til en ejendom syd for Ndr. Ringgade bør flyttes ca. 15 meter mod øst. Muligheden for dette bør undersøges nærmere i en videre planlægning.

Det bemærkes i trafikanalysen, at rundkørslen i dag er kraftigt trafikbelastet og at belastningen af rundkørslen må forventes at stige i takt med udviklingen af bl.a. Skovbrynet og Bakkevejskvartet.

En ny lokalplan med mulighed for en dagligvarebutik kræver, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2021, da området skal udpeges som lokalcenter i detailhandelsstrukturen.

Retligt grundlag

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

Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende valgmuligheder:

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

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

Vurdering

Administrationen anbefaler, at lokalplananmodningen imødekommes. I takt med udviklingen af Skovbrynet og flere andre boligprojekter i Slagelse Øst er det relevant at give mulighed for en dagligvarebutik, der kan forsyne lokalområdet. Opførslen af boliger indenfor lokalplanområdet hænger også fint sammen med udviklingen af Skovbrynet.

Et væsentligt opmærksomhedspunkt ved udviklingen af området er støj. Ejendommen er beliggende ud til Nykøbing Landevej og vil kræve afskærmning fra trafikstøj. En dagligvarebutik vil ligeledes medføre støj som boligerne skal afskærmes fra. Projektet planlægger at opføre en støjskærm, hvor en del af den eksisterende beplantning mod Nykøbing Landevej bevares samt en støjvold mellem dagligvarebutikken og boligområdet.

Ejendommen grænser desuden op til den eksisterende virksomhed Dagrofa og lokalplanen vil skulle forholde sig til, at der skal etableres afskærmende foranstaltninger for at undgå miljøkonflikter mellem den eksisterende virksomhed og et fremtidigt boligområde. I lighed med udviklingen af Skovbrynets etape 2, vil det være afgørende for udviklingen af boliger på ejendommen, at der kan etableres afskærmning, der medfører at nye boliger ikke belastes af støj fra Dagrofa. Dette skal sikre, at virksomheden ikke pålægges væsentligt strengere støjkrav end i dag.

Det vurderes, at der bør udarbejdes en støjredegørelse, der viser, hvordan boligområdet kan sikres mod støj. Det vurderes ligeledes, at der bør lægges vægt på, at der skal kunne skabes løsninger til afskærmning af støj, som ikke virker skæmmende på boligområdet i forhold til skala og materialevalg.

Det vil kræve ændringer af Ndr. Ringgade at skabe en trafik- og sikkerhedsmæssig fornuftig tilslutning til Ndr. Ringgade. Der bør indgås en frivillig udbygningsaftale med bygherre, hvor bygherre påtager sig udgifterne til etableringen af et signalreguleret kryds og andre nødvendige tilpasninger af Ndr. Ringgade i forbindelse med etableringen af vejadgangen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

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

Sagens forløb

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

Bilag

Bilag 1 - Lokalplananmodning - Ndr. Ringgade 83, 4200

Bilag 2 - Situationsplan Ndr. Ringgade 83, 4200

Bilag 3 - Trafikanalyse Ndr. Ringgade 83, 4200

Punkt 20: Gensidig orientering (O)

21-001338

Beslutning

Udvalgets medlemmer orienterede / drøftede div. sager herunder: det kommende budgetmøde / Krænkerup / Algade 14.

Administrationen orienterede om status for byggesager / cykelpulje.

Anne Bjergvang (A) spurgte ind til tilstand af vej i Hejningen /asfaltreparation af Kildemarksvej /molebyggeriet i Stignæs.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

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

Sagens indhold

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.

Sagens forløb

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

Udvalgets medlemmer orienterede / drøftede div. sager herunder: det kommende budgetmøde / Krænkerup / Algade 14.

Administrationen orienterede om status for byggesager / cykelpulje.

Anne Bjergvang (A) spurgte ind til tilstand af vej i Hejningen /asfaltreparation af Kildemarksvej /molebyggeriet i Stignæs.

Punkt 21: Input til kommende møder (B)

21-001338

Beslutning

Parkering.

Sagsfremstilling

Kompetence: Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Beslutningstema

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

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

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

Sagens forløb

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

Parkering.

Punkt 22: Lukket: Godkendelse af købsaftale mellem Container Living Projekt og FOB vedrørende areal i Ringparken i Slagelse (B)

18-068374K

Punkt 23: Lukket: Godkendelse af referat (B)