

REFERAT Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget (2022-2025) d. 04-12-2023

Mødedato	Mandag d. 04. december 2023 kl. 15:30
Mødested	Mødelokale 029, Parterre, Slagelse Rådhus
Mødedeltagere	Henrik Brodersen, Nicki Ottevig, Anne Bjergvang, Unnie L. B. Oldenburg, Phillip Westh Weirup, Stine Søgaard, Poul Bek-Pedersen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Orientering om budget 2024-2027 samt status på implementering af budgetforlig (O).....	4
Status på asfalområdet (O).....	6
Udbedring af bundsikring i Agersø Færgehavn - tillægs- og anlægsbevilling (B).....	9
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1277, Ungdomsboliger på Løvegade 53, Slagelse (B).....	12
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1259, Ungdomsboliger ved Valbyvej, Slagelse (B).....	15
Ansøgning om anlægsbevillinger under Drift og Teknik og Færge og Havne (B).....	18
Principper for fordeling af byfornyelsesmidler i 2024 (B).....	22
Anmodning om lokalplan for Sauna ved Næsby Strand (B).....	25
Anmodning om delvis ophævelse af Lokalplan 307, Bevaringsplan for Gerlev (B).....	28
Forslag til Lokalplan 1294, Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse (B).....	31
Høringssvar til Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033 (B).....	34
Gensidig orientering (O).....	37
Input til kommende møder (B).....	38
Godkendelse af referat (B).....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden (B)

Beslutning

At 1: Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal godkende dagsordenen.

Indstilling

Direktøren for Erhverv, Ejendomme og Teknik indstiller,

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

Punkt 2: Orientering om budget 2024-2027 samt status på implementering af budgetforlig (O)

23-022409

Beslutning

At 1: Taget til orientering.

(A) bemærkede, at (A) ikke er en del af budgettet og ser med bekymring på besparelserne.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget orienteres om udvalgets endelige budget 2024-2027 samt status på implementering af budgetforliget.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget orienteres om udvalgets endelige budget 2024-2027 samt status på implementering af budgetforligets forskellige forslag

Sagens indhold

Byrådet vedtog i oktober budget 2024-2027. Da kommunens økonomi har været og fortsat er udfordret, har det været nødvendigt at indarbejde besparelser i budget 2024-2027.

I udvalgets endelige budget 2024-2027 er der indarbejdet prioriterings- drifts- og anlægssforslag fra Budgetforliget. Et overblik over udvalgets budget findes i bilag 1, som er det opdaterede budgetgrundlag.

En stor del af ændringer til budget 2024 vil være implementeret 1. januar 2024. Nogle forslag vil dog først få virkning i løbet af 2024, fx fordi de kræver yderligere politisk behandling.

Status på de enkelte forslag og tiltag i budgetforliget på udvalgets område findes i bilag 2 (såkaldt styringsark). Der vil i forbindelse med budgetopfølgningerne i 2024 indgå status på implementeringen af budgetforliget.

Retligt grundlag

Godkendt politisk tids-og procesplan for budget 2024-2027.

Handlemuligheder

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Ingen bemærkninger.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1. - TPL - Budgetgrundlag 2024-2027 - NOV

Bilag 2. - TPL Budgetforlig 2024 - 2027 - styringsark

Punkt 3: Status på asfalområdet (O)

20-019869K

Beslutning

Peter Johansen fra Entreprenørservice deltog under oplysning af punktet.

At 1: Taget til efterretning.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget orienteres om status på asfalområdet indeholdende budget- og kontraktforhold, opgaver på området, tiltag i forhold til bæredygtighed samt områdets primære udfordringer.

Indstilling

Chef for Kommunale Ejendomme indstiller,

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

Sagens indhold

Slagelse Kommunes veje/kørebaner, cykelstier og p-pladser varetages i forhold til vedligehold og reparation af belægning inkl. striber/afmærkning af anlægspuljen til asfalt og øvrige belægnings. Det indebærer endvidere opgaver med opretning af kantsten, udskiftning af vejriste, rabatregulering, administration/kontraktstyring og tilsyn på området, udbudte rådgivningsopgaver på hovedeftersyn og skadespoint m.v. samt udbud af enkeltentrepriser.

I 2023 udgør anlægspuljen 25 mio. mod 30,4 mio. i 2022, hvor der ydermere var afsat et budget på servicerammen på 1,7 mio. Det vil sige en samlet reduktion fra 2022 til 2023 på 7,1 mio. kr.

Med seneste budgetvedtagelse forbliver budgettet på 25 mio. årligt i 2024 og 2025.

Området har i de år, hvor budgettet har været placeret på anlægsrammen mistet købekraft i det anlægspuljerne ikke indeksreguleres/PL-fremskrives mellem årene. Kigges der ind i prisudviklingen på asfalområdet, så er priserne jf. Danmarks statistik steget 19% fra 2021 til 2023 og steget 31% siden 2015, hvor budget til asfalt blev flyttet over på anlægsrammen.

Tilbage i 2018 blev det besluttet, at udbyde asfaltvedligeholdelsen i rammekontrakter og erstattede fra 2019 de tidligere mangeårige funktionskontrakter. Det har bevirket en væsentlig større mængde udført arbejde på belægningerne årligt og at skadespoint for kørebanerne er forbedret markant i de efterfølgende år. Slagelse Kommunes vejnet er aktuelt i en god tilstand målt på skadespoint, som er under 2 hvilket indikere god tilstand generelt.

De aktuelle besparelser koblet med prisudviklingen bevirker dog, at der vil ske et trinvist tab på vejkapitalen og heraf en forværring af det gennemsnitlige skadespoint. Det kan tåles uden at det gennemsnitlige skadespoint kommer over 2 i en

kort årrække, men i en periode på mere end 3-5 år vil betyde at tabet trinvis accelereres og det vil være bekosteligt at komme tilbage.

Skadepointene på cykelstierne har et efterslæb i forhold til at være på det niveau hvor den årlige investering sikre og vedligeholder det ønskede niveau, altså at investeringen er sket på det økonomisk mest optimale tidspunkt. Det vurderes, at der de kommende år skal øremærkes ca. 2 mio. årligt for at få niveauet på plads og skabt balance (bedre komfort, vejkapital og skadepoint).

Aktuelt er der 3 igangværende flerårige kontrakter på området; Rammeaftale på slidlag og reparation (med Colas a/s), hvor sidste optionsår udnyttes i 2024. Rammeaftale på kørebaneafmærkning (Eurostar a/s), hvor 2023 har været første år på kontrakten. Kontrakt med Vejdirektoratet på Hovedeftersyn/skadepoint, der er et år tilbage på kontrakten (2024).

Enkeltentrepriser på større reparationer, genopretning m.v. udbydes enkeltvis til asfaltenreprenører og der bydes ikke selv fra egenproduktion. Det er særligt denne type opgaver som der må reduceres væsentlig i omfang i de år hvor budgettet er lavest. Symbolmarkeringer, lapning af slaghuller m.v., udlægning af kantfyld samt rabatregulering m.v. varetages derimod i egenproduktion i samarbejde med lokale vognmænd og entreprenører.

Udviklingen i forhold til bæredygtighed m.v. på asfaltområdet er, at vi har været med til at etablere nogle af de første BSM-belægninger i landet, en metode som efterfølgende er og har været i kraftig udvikling og nu anvendes mange steder rundt i landet. Der arbejdes med re-mix, hvor belægningen varmes op og på stedet tilsættes supplerende materiale og genudlægges i én arbejdsgang.

Vi stiller krav om anvendelse af biogas til alle opvarmnings- og tørringsaktiviteter. Vi har tilladt genbrugsmaterialer i vores slidlag. Til kantfyld importeres aktuelt et overskudsmateriale fra granitproduktion i Norge som vi får skibet til Korsør Havn. Vi indgår herudover i et projekt med bl.a. Teknologisk institut om optimeret udnyttelse af råstoffer og vi har netop gået med ind i et projekt om at fremme emissionsfrie maskiner m.v. anvendt i anlæg og drift i samarbejde med Center for Privat-Offentlig innovation.

Områdets største udfordring er, foruden manglende PL-fremskrivning og budgetreduktioner, de massive graveaktiviteter fra særligt ledningsaktørerne med bl.a. fiber- og fjernvarmeudrulning m.v.

Retligt grundlag

Ingen bemærkninger.

Handlemuligheder

Ingen bemærkninger.

Vurdering

Administrationen vurderer, at nuværende set-up med rammeaftaler på asfalt og tilsvarende på afmærkning samt en flerårig aftale på eksternt hovedeftersyn understøtter et godt styringsgrundlag og en fleksibel og omkostningseffektiv indsats indenfor området.

De massive graveaktiviteter forventes at kunne give udfordringer de kommende år i.f.t. omfanget af lapninger koblet med, at der ikke med nuværende økonomi er plads til at gå med i flere opgraderinger fra lapninger til fulddækkende slidlag i samarbejdet med ledningsaktørerne.

En påvirkning af adfærd i forhold til at flere skal cykle eller gå i byerne for at mindske biler og CO2 m.v. i bymiljøet samt gavne sundheden vil kræve fortsatte investeringer i særligt cykelstier og fortove (uden for dette budget).

Anvendelse af OB-belægninger som alternativ til nye slidlag vil kunne være et redskab til at strække indsatsen indenfor nuværende budgetramme yderligere. Det kan være et redskab i nogle villakvarterer samt på nogle mindre veje udenfor byerne (typisk kl. 3 og 4 veje). Metoden har været fravalgt i flere år

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Punkt 4: Udbedring af bundsikring i Agersø Færgehavn - tillægs- og anlægsbevilling (B)

23-016309

Beslutning

Peter Johansen fra Entreprenørservice deltog under oplysning af punktet.

At 1-2: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget samt Økonomiudvalget anvise og godkende den resterende finansiering til nødvendig udbedring af bundsikringen i Agersø Færgeleje samt godkende anlægsbevilling til det samlede rådighedsbeløb.

Indstilling

Chef for Kommunale Ejendomme indstiller,

1. at Byrådet godkender omplacering af rådighedsbeløb inkl. anlægsbevilling på 1,9 mio. kr. fra anlægsprojekt 240 Ramme for nødvendig infrastruktur til anlæg 357 Udbedring af bundsikring i Agersø Færgehavn

2. at Byrådet godkender anlægsbevilling på 0,8 mio. kr. finansieret af det allerede godkendte rådighedsbeløb på anlæg 357 udbedring af bundsikring i Agersø Færgeleje

Sagens indhold

Bundsikringen i Agersø Færgehavn er i en tilstand, hvor der er behov for at iværksætte en udbedring.

Der har været konstateret skader på bundsikringen i Agersø Færgeleje, hvilket har bevirket, at der til budgetforhandlingerne vedr. 2024-2027 er fremsendt et anlægsønske til at kunne foretage den nødvendige reparation. I 3. kvartal blev der iværksat en dykkerundersøgelse og rådgivningsvirksomheden WSP blev bedt om belyse skadernes omfang samt få beskrevet en udbedringsstrategi.

Det er konkluderet, at nuværende bundsikring er i en tilstand, hvor det ikke kan forsvares at anbefale reparation, men derimod at foretage en udskiftning af hele bundsikringen.

Konklusionen bygger på, at det generelt er konstateret, at gabionernes net, stænger, låseclips m.v. mange steder er helt korroderet over. De dele der er løse kan komme i konflikt med færgens skruer. Det betyder endvidere at det stenfyld som tidligere var i nettene er og bliver spredt ud over færgelejets bund, hvor de slynges rundt, når færgen manøvrerer i havnen. Betonbundsikringen er flere steder væsentligt undermineret. Værst omkring klapgrav, hvor der er store huller mellem spuns og beton på op til 2x2 m. og med en væsentlig underminering til følge.

Spunsvæggene i færgelejet vurderes for nuværende ikke umiddelbart at være truet af undermineringen. Men en fortsat udvikling vil medføre en markant risiko for en påvirkning af spunsvæggenes bæreevne.

Det fremsatte anlægsforslag på 800.000 kr. til budgetforhandling 2024-2027 var baseret på en forventning om reparationer på nuværende bundsikring og ikke en fuld udskiftning. Det estimeres, at en fuld udskiftning inkl. allerede afholdte omkostninger, rådgivning, tilbudsindhentning og anlæg vil koste 2,7 mio. kr. Der skal på den baggrund anvises finansiering af yderligere 1,9 mio. kr.

Arbejdet skal udføres udenfor højsæsonen, da arbejdet vil medføre færre daglige afgange i anlægsperioden, flere afgange alene med passager-/afløserfærge samt som minimum et døgn v/hærdning af ny bundplade, hvor færgelejet ikke kan benyttes. Det vurderes, at anlægsperioden fra anstilling til afslutning vil være på 3-4 uger.

Det anbefales, at få opgaven løst sidst på vinteren/først på foråret. Det forudsætter forudgående tilladelse fra Kystdirektoratet. Alternativet er en anlægsperiode sidst på efteråret.

Der er afsat 11,55 mio. kr. til etablering af vej ved den nye Daginstitution Skovsøbakken (anlæg 240 ramme for nødvendig infrastruktur), hvor det er vurderet, at der er et forventet mindre forbrug på 1,9 mio. kr.

Se bilag 1 for ansøgning om anlægsbevilling.

Retligt grundlag

Der skal indhentes anlægstilladelse hos Kystdirektoratet.

Inden et anlægsprojekt kan sættes i gang, 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

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan finansiere de 1,9 mio. kr. til udbedring af bundsikring i Agersø Færgehavn ved en omprioritering fra nuværende anlægsprojekt 240 Ramme for nødvendig Infrastruktur samt give anlægsbevilling hertil.
2. Byrådet kan pege på anden finansiering på 1,9 mio. kr., og samtidig give den nødvendige bevilling, så arbejdet kan sættes i gang.

Vurdering

På baggrund af de forelagte undersøgelser inkl. foto og videodokumentation m.v. er det administrationens vurdering, at rådgivervirksomheden WSP's anbefaling og vurdering bør følges og der igangsættes en udbedring af bundsikringen snarest muligt.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

I hele 1.000 kr.

Politikområde 2023 2024 2025 2026

Bevillingsønske

Drift

Anlæg 357 Udbedring af bundsikring	1.900	
Afledt drift		
Finansiering		
Anlæg 240 Ramme for		
nødvendig infrastruktur	-1.900	
Kassen	1.900	-1.900

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - skema-anlægsbevilling - Bundsikring Agersø færgeleje

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1277, Ungdomsboliger på Løvegade 53, Slagelse (B)

22-003914

Beslutning

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Udvalget bemærkede, at forhold mellem naboer i skel reguleres af Byggeloven.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1277, Ungdomsboliger på Løvegade 53, Slagelse skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen og hvidbogen.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1277 vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af sagsfremstillingen og hvidbogen (handlemulighed A).

Sagens indhold

Den 22. maj 2023 besluttede Byrådet at sende forslag til Lokalplan 1277 i 8 ugers offentlig høring.

Lokalplan 1277 giver mulighed for at opføre etageboligbebyggelse i form af ungdomsboliger. Der indrettes omkring 12 ungdomsboliger, som fordeles i et forhus og baghus.

Forhuset opføres i 3½ etager som randbebyggelse mod Løvegade. Baghuset opføres i 2½ etager ved siden af en tilsvarende nabobygning.

Facader udføres som blank mur af lertegl i røde eller rødbrune nuancer. Baghusets facader kan dog også udføres som blank mur af lertegl i gule nuancer eller som pudsede eller vandskurede facader i farven hvid. Forhusets tag udføres som mansardtag, mens baghusets tag udføres som saddeltag. Begge tage udføres i røde teglsten.

Der sikres friarealer til fælles ophold imellem de to bygninger samt et mindre opholdsareal bag baghuset. Elevatortårn og udvendige trapper placeres på friarealet mellem forhuset og baghuset.

Området vejbetjenes fra Løvegade via en port. Langs det vestlige skel sydligst på matriklen etableres parkeringspladser svarende til 0,7 p-plads pr. ungdomsbolig.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 26. maj 2023 til den 21. juli 2023. Slagelse Kommune har modtaget 4 høringssvar. Høringssvarene omhandler blandt andet forringelse af udsigt, indblik- og

skyggegener samt fjernelse af mur.

Høringssvarene er behandlet i hvidbogen vedlagt som bilag 2. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Del af matr.nr. 315, Slagelse Bygrunde er udtaget af lokalplanen.
- Der er tilføjet en bestemmelse om, at der ikke må etableres gavlvinduer.
- Der er tilføjet bilag med skyggediagrammer.

Derudover er kommuneplantillægget fjernet, da Slagelse Kommune i mellemtiden har fået vedtaget Kommuneplan 2022, som lokalplanen er i tråd med. Som følge heraf er redegørelsen om lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning blevet tilrettet.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1277 med de foreslåede ændringer. Derved skabes plangrundlaget for nye ungdomsboliger på Løvegade 53 i Slagelse.
2. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1277 endeligt. Det vil betyde, at den påtænkte ungdomsboligbebyggelse ikke kan opføres.
3. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen som en del af den endelige vedtagelse.

Vurdering

Med ungdomsboliger på Løvegade 53 arbejdes der med en stationsnær fortætning, som vurderes at bidrage positivt til en variation af boligmassen i det centrale Slagelse. Den centrale beliggenhed tiltaler desuden de unge, idet indkøbsmuligheder, uddannelsesområder og station er inden for en relativ kort gåafstand.

Den nye bebyggelse på Løvegade 53 forekommer som et naturligt greb, idet det følger den eksisterende bebyggelsesstruktur mod øst, som består af forhuse og baghuse, der enten er sammenbyggede eller opført helt eller delvis i skel.

Naboerne har særligt lagt vægt på baghuset i høringssvarene, da de bekymrede for, at dette baghus vil medføre forringelse af udsigt samt skygge- og indbliksgener.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at skyggepåvirkningen ikke er udover det, der kan forventes i området. I forhold til indbliksgener vender ingen af facaderne direkte mod en naboejendom, hvorfor indbliksgener skønnes at være af begrænset omfang. Indbliksgener fra altangange og trapper skønnes ligeledes at være af begrænset omfang, idet der er tale om adgangsarealer og ikke opholdsarealer.

Baghuset placeres meget tæt på nabobaghusets gavl, hvor der er etableret opgangsvinduer. Det nye baghus vil således tage udsigten fra opgangen. Opgange er dog ikke beregnet til længerevarende ophold.

Det er blevet overvejet, om baghuset eventuelt kunne forskydes for at friholde naboernes opgangsvinduer fra bebyggelse placeret tæt op ad. Et forskudt baghus vurderes dog at påvirke nabobaghusets terrasser og boligvinduer, da et forskudt baghus vil kaste skygge om eftermiddagen og aftenen på nabobaghusets sydvendte facade.

En del naboer har ytret, at de ikke ønsker, at muren mod det vestlige skel fjernes. Bygherre har dog til enhver tid mulighed for at søge om nedrivningstilladelse, idet det nuværende garageanlæg, herunder muren, ikke er fredet eller bevaringsværdigt.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at lokalplanen vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 1277

Bilag 2 - Hvidbog

Punkt 6: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1259, Ungdomsboliger ved Valbyvej, Slagelse (B)

21-019331K

Beslutning

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1259, Ungdomsboliger ved Valbyvej, Slagelse skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1259 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Sagens indhold

Den 28. august 2023 besluttede Byrådet at sende forslag til Lokalplan 1259 i 8 ugers offentlig høring.

På Valbyvej 71 i Slagelse er der opført en bygning på 2 etager, som tidligere har været anvendt som kontor. Med afsæt i ønsket om at fremme etablering af studieboliger i Slagelse By har kommunen i marts 2019 meddelt en midlertidig dispensation til 47 ungdomsboliger på Valbyvej 71. Dispensationen udløber 19. marts 2029, hvorved brugen af boligerne inden denne dato skal være indstillet, medmindre der i den mellemliggende periode er vedtaget en lokalplan, der tillader boliger i området.

Med lokalplan 1259 gøres den midlertidige tilladelse til ungdomsboliger permanent. Herudover giver lokalplanen mulighed for at opføre 10 nye ungdomsboliger i form af 1 etages rækkehuse, som placeres i den nordlige del af lokalplanområdet.

Byggefeltet for den nye rækkehusbebyggelse er 378 m². Såfremt der indrettes 10 ungdomsboliger, vil gennemsnitsstørrelsen pr. bolig være 37,8 m².

Området vejbetjenes fra Valbyvej via den eksisterende overkørsel og interne vej, som er i den sydligste del af lokalplanområdet. Den interne vej er udformet således, at en renovationsbil kan vende ved renovationspladsen, der er placeret i det sydvestlige hjørne.

Der udlægges parkeringsarealer svarende til 0,7 p-plads pr. bolig. Dette svarer til 40 p-pladser, hvoraf 36 anlægges. Herudover etableres 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Den eksisterende randbeplantning langs Valbyvej og langs områdets sydlige skel mod offentlig sti bevares. De øvrige ubebyggede arealer udlægges til fælles friareal og fælles terrasse til ophold for områdets beboere. En del af friarealet må

indrettes som private haver i tilknytning til rækkehusbebyggelsen.

Regnvand fra den nye rækkehusbebyggelse forsinkes inden for lokalplanområdet inden udledning til eksisterende kloaknet.

Lokalplanområdet er beliggende inden for et udpeget konsekvensområde omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionserhverv. Lokalplanen muliggør, at der kan etableres støjhegn mod virksomhedsområdet, i tilfælde af at virksomheden vælger at udvide. For at sikre at dette støjhegn etableres, når virksomheden udvider, tinglyses en deklaration på Valbyvej 71 inden offentliggørelsen af den endelige lokalplan.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 126, Uddannelsesområde ved Valbyvej/Elmedalsvej. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af Lokalplan 1259.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 1. september 2023 til den 27. oktober 2023. Slagelse Kommune har ikke modtaget nogen høringssvar.

I lokalplanen er der foretaget følgende administrative rettelser: Kommuneplantillægget er fjernet, da Slagelse Kommune i mellemtiden har fået vedtaget Kommuneplan 2022, som lokalplanen er i tråd med. Som følge heraf er redegørelsen om lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning blevet tilrettet.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

1. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1259 med de forslåede ændringer. Derved skabes plangrundlaget for ungdomsboliger på Valbyvej 71 i Slagelse.
2. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1259. Det vil betyde, at der ikke kan indrettes eller opføres ungdomsboliger på ejendommen efter den midlertidige tilladelses udløb.
3. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planen som en del af den endelige vedtagelse.

Vurdering

I forbindelse med den midlertidige tilladelse har Slagelse Kommune vurderet, at etableringen af ungdomsboliger ikke vil give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Det blev desuden vurderet at være hensigtsmæssigt i forhold til kommunens overordnede planlægning for ungdoms- og studieboliger i Slagelse By. Området er beliggende under 2 km fra centrum og i nærhed af blandt andet Kokke- og Tjenerskolen.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at lokalplanen vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 1259 - Ungdomsboliger ved Valbyvej

Punkt 7: Ansøgning om anlægsbevillinger under Drift og Teknik og Færge og Havne (B)

23-022674

Beslutning

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget godkende ansøgninger om anlægsbevilling (frigivelse af rådighedsbeløb) til fire anlægsprojekter under Drift og Teknik samt et anlægsprojekt under Havne og Færgedrift.

Indstilling

Chef for Kommunale Ejendomme indstiller,

1. at Byrådet godkender anlægsbevillingerne jf. pkt. A-E, og at anlægsbevillingerne finansieres af de afsatte rådighedsbeløb.

Sagens indhold

Inden et anlægsprojekt kan igangsættes, skal Byrådet have afsat et anlægsbudget (rådighedsbeløb) samt godkende en anlægsbevilling.

Der søges om anlægsbevilling til nedenstående anlægsprojekter.

Pkt.	Nr.	Anlægsprojekt	Rådighedsbeløb	Ansøgt i denne sag
A.	87	Asfalt og øvrige belægninger	25.000	25.000
B.	307	Pulje - Broer og Bygningsværker	1.200	1.200
C.	308	Pulje - Renovering af fortove	1.500	1.500
D.	102	Pulje - Uddybning af havneanlæg	200	200
E	239	Stisystemer	909	200

Beløb 1.000 kr.

Ansøgningerne er uddybet i bilag 1-5.

Pkt. A. 87 Asfalt og Øvrige belægninger.

Der er afsat 25,0 mio. kr. i 2024, der disponeres til overvågning af tilstanden og vedligeholdelsesindsatser på vejnettet: hovedeftersyn, databearbejdning, udbud af forstærknings- og genopretningsarbejder, slidlagsarbejder (kørebaner og cykelstier) samt afmærkning på kørebaner, rabatregulering og kantfyld m.v.

En del af det afsatte beløb benyttes til belægnings- og slidlagsarbejde i forbindelse med større ledningsarbejder, hvor det er en fordel for kommunen at gå med i den sidste del af reetableringen.

Der søges om anlægsbevilling på 25,0 mio. kr.

Se bilag 1.

Pkt. B. 307 Pulje til Broer og Bygningsværker

Den årlige pulje til broer og bygværker vedrører drift, tilsyn og eftersyn.

Halsskovbroen med tilhørende drift, betjening, el, hydraulik, forsikring og mindre udskiftninger/reparationer ligger beslag på ca. 60% af det samlede budget.

Hertil kommer drift og vedligehold af kommunens mange broer og bygværker (renhold, afvanding, mindre udbedringer i.f.t. skader, gelændere, autoværn, skråningsanlæg m.v.).

Der udføres foruden ovenstående også generel- og særeftersyn af broerne og data vedligeholdes i et brosystem.

Eftersynene danner grundlag for oplæg til politisk prioritering af de nødvendige renoveringer som broerne fra tid til anden skal gennemgå via særskilte anlægsbevillinger. Dette for at opretholde kapitalen i broerne, udskifte helt når levetiden ikke længere kan forlænges, men også for at kunne opretholde deres vigtige funktion i infrastrukturen.

Der søges om anlægsbevilling på 1,2 mio. kr.

Se bilag 2.

Pkt. C. 308 Pulje til renovering af fortove

Puljen går til alle større renoveringer af fortovsstræk, hvor belægningen typisk er forvitret væk, har kraftige skader med ansvarspådragende opspring, ødelagt bæreevne m.v.

Muligheden for at gå med i fælles projekter ved større opgravningsbehov for ledningsejere er minimal som følge af de budgetreduktioner der er gennemført på området.

Mindre udbedringer (korte stræk og enkeltfliser m.v.) varetages af driftsbudget på vejområdet.

Der søges om anlægsbevilling på 1,5 mio. kr.

Se bilag 3.

Pkt. D. Uddybning af havneanlæg

Der er afsat en årlig pulje til at vedligeholde sejlrender ved de kommunale havne, hvor særligt Omø havn samt indsejlingen til Skælskør Havn løbende har brug for vedligeholdende indsats.

Puljen anvendes ad-hoc efter de konkrete behov og puljen udgør 200.000 årligt.

Der søges om anlægsbevilling på 0,2 mio. kr.

Se bilag 4.

Pkt. E. Stisystemer

Puljen til indsatsen på stier har i flere omgange været omprioriteret politisk og i den forbindelse også væsentligt reduceret. Det betyder også, at der tidligere er frigivet en del af rådighedsbeløbet i 2024.

Rådighedsbeløb i 2024 på 0,909 mio. kr. prioriteres til ansættelse og aflønning af en tværgående stillingsprofil knyttet til stier og til renoveringsindsatser på Slagelse Kommunes mange stier og det store efterslæb der er herpå.

Der søges om anlægsbevilling på 0,2 mio. kr. finansieret af det resterende rådighedsbeløb.

Se bilag 5.

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, projektforsudsætninger samt de økonomiske forhold i anlægsprojektet. Jf. Slagelse Kommunes regler for økonomistyring og ledelsestilsyn.

Handlemuligheder

Der er følgende handlemuligheder:

A. Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget godkende de ansøgte anlægsbevillinger eller bede om supplerende beskrivelse af anvendelsen af de enkelte anlægsrammer.

B. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Økonomiudvalget kan vælge at videreføre de ansøgte anlægsbevillinger på det foreliggende grundlag til Byrådet, eller bede om yderligere beskrivelse af anvendelsen af de enkelte anlægsrammer.

Vurdering

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

Administrationen anbefaler, at Byrådet godkender ansøgningen om anlægsbevillingerne.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ovenstående ansøgninger finansieres af afsatte rådighedsbeløb til de enkelte projekter.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2024	2025	2026	2027
Bevillingsønske					
87. Asfalt og øvrig belægning		25.000			
307. Pulje til Broer og Bygningsværker		1.200			
308. Pulje til renovering af fortove		1.500			
102. Uddybning af havneanlæg		200			
239. Stisystemer		200			
Finansiering					
Afsat rådighedsbeløb		28.100			

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 anlægsbevilling 87 Asfalt og øvrige belægninger

Bilag 2 anlægsbevilling 307 Pulje Broer og bygværker

Bilag 3 anlægsbevilling 308 Pulje Renovering af fortove

Bilag 4 anlægsbevilling 102 Pulje Uddybning af havneanlæg

Bilag 5 Anlægsbevilling 239 Stisystemer mv

Punkt 8: Principper for fordeling af byfornyelsesmidler i 2024 (B)

23-022549

Beslutning

At 1: Godkendt.

Udvalget har opmærksomhed på, at midlerne uddeles med blik for fællesskabet, så midlerne kommer til fællesskabets interesse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal beslutte, hvor kommunen skal prioritere sin byfornyelsesindsats.

Indstilling

Chefen for Teknik-, Plan- og Erhverv indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter at give de interesserede mulighed for at søge i en ansøgningsrunde, med en bundet frist, for så derefter at tage stilling til konkrete projekter på et kommende møde (handlemulighed C).

Sagens indhold

I forbindelse med Budget 2024 er der afsat 982.000 kr. til kommunens byfornyelsesindsatspulje, som kan disponeres i 2024.

Slagelse Kommune har som foregående år, en del i statens midler til byfornyelsesindsatser. Statens midler er bundet op på frister for indfrielse af midler. Statsmidler som kommunen endnu ikke har reserveret eller anvendt:

- Ramme til Landsbyfornyelse 2022 - 4.281.694 kr. (frist 29.02.24)
- Ramme til Landsbyfornyelse 2023 - 3.172.027 kr. (frist 30.06.25)
- Ramme til fornyelse af bymidter 2022 - 1.067.016 kr. (frist 01.11.24)
- Ramme til fornyelse af bymidter 2023 - 1.625.803 kr. (frist 02.06.25)

Slagelse har i alt 10.146.540 mio. kr. statslige midler til disposition, såfremt kommunen handler indenfor de oplyste frister.

En betingelse for statsmidler er, at kommunen medfinansierer. Staten støtter med 60%, og kommunen skal selv afholde 40% af udgiften. Kommunens midler giver derfor mulighed for at realisere projekter på i alt 2.455.000 kr.

Siden 23. marts 2023 har Administrationen modtaget henvendelser fra borgere der er interesseret i at søge støtte til byfornyelse, herunder: 2 forsamlingshuse, 10 private boligejere samt 4 bygningsejere, der søger støtte om nedrivning. I den sammenhæng er det kun istandsættelserne, hvor der er krav om at ejer medfinansiere.

Retligt grundlag

Byfornylesloven og lovebekendtgørelse 2021-04-27 nr. 794 om byfornyelse og udvikling af byer.

Handlemuligheder

1. TPL kan vælge at fastfryse det samlede beløb til byggesager, der kommer løbende og som kommunen har pligt til at finansiere (typisk kondemnering- og nedrivningssager med evt. genhusning).
2. TPL kan vælge at prioritere midlerne, f.eks. til enten istandsættelse eller nedrivning.
3. TPL har også mulighed for at beslutte, at give alle de interesserede mulighed for at søge i en ansøgningsrunde, der har ophæng i en bundet frist til indsendelse af en egentlig ansøgning, for så derefter at tage stilling til konkrete projekter på et kommende møde.
4. TPL har også mulighed for ikke, at afsætte midler på nuværende tidspunkt. Det vil få den konsekvens, at statens midler i Landsbypulje 2022 ikke vil kunne udnyttes (Landsbypulje 2023 vil så gælde frem til den 30. juni 2025). Sager hvor kommunen som myndighed har pligt til at handle på, vil fortsat skulle finansieres.

Vurdering

Formålet med byfornylesmidler er bl.a. at sikre attraktive landmiljøer. Nedrivning af faldefærdige bygninger og istandsættelse af private boliger eller forsamlingshuse kan sikre udvikling, især af mindre byer og landområder generelt, idet forskønnelseeffekter kan tiltrække nye beboere og dermed sikre grundlaget for mange af lokalområdets funktioner.

Fra 2022 blev det også muligt, at støtte projekter i byer under 20.000 indbyggere, dog begrænset i, at bygningen skal være placeret indenfor bymidterne, jf. afgrænsning af centerområder i kommuneplanen.

Hvis statens Landsbyfornyelse 2022 midler skal fordeles, kræver det en ansøgningsrunde med kort frist til primo januar. Administrationen lægger derefter en sag op på udvalgsmøde i februar.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Bilag

Bilag 1 - Strategi for byfornyelse

Punkt 9: Anmodning om lokalplan for Sauna ved Næsby Strand (B)

23-022306

Beslutning

At 1: Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Beslutningstema

Teknik-, Plan og Landdistriktsudvalget skal beslutte, om en lokalplan for etablering af en bygning med bl.a. sauna, en boardwalk samt en badebro placeret i tilknytning til parkeringsområdet ved Næsby Strand, Bildsøvej 136, 4200 Slagelse skal igangsættes.

Indstilling

Chefen for Teknik-, Plan- og Erhverv indstiller,

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

Sagens indhold

Næsby Strand Vinterbadeforening ansøger om opstart af lokalplan for etablering af en bygning med bl.a. sauna, en boardwalk samt en badebro placeret i tilknytning til den eksisterende parkeringsplads ved Næsby Strand, Bildsøvej 136, 4200 Slagelse (bilag 2).

Den samlede bygning er på ca. 67 m². Udover sauna, skal der indrettes et tekøkken, mødelokale og der skal være omklædningsfaciliteter. Alle bygnings- og anlægsdele skal være tilgængelige for alle (bilag 1).

Næsby Strand Vinterbadeforening har et højt ønske om at kunne placere den nye bygning i forlængelse af de eksisterende toiletbygninger, der står på en del af den offentligt anlagte parkeringsplads. Denne placering fordi de derved får en bygning placeret i tilknytning til forsyningsstik- og ledning. Dertil er det vigtigt for dem, at bygningen indrettes med vindue i gavl, således man har udkik til Storebælt inde fra saunaen. Her vil den foreslåede placering give det bedste udsyn. Endeligt vil det også være nemmest og mest direkte for de brugere med særlige behov (bilag 2).

Udover vinterbadeforeningen er der en række andre foreninger som også er lokaliseret i området, der ligeledes vil kunne benytte faciliteterne, bl.a. kitesurfere og løbeklubben.

Vinterbadeforeningen ejer i dag en nyindkøbt tøndesauna (mobil løsning), der er tænkt som en foreløbig løsning. En permanent bygning, skal således afløse denne.

Vinterbadeforeningen har i øjeblikket to sager hos Kystdirektoratet, en placering af den mobile sauna og etablering af en permanent badebro. Kystdirektoratet har i den forbindelse krævet, at de får udarbejdet lokalplan, før staten vil tillade etablering af bygning med tilhørende anlæg indenfor området, fordi størstedelen af arealerne ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

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

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

Vurdering

Administrationen anbefaler, at lokalplanen sættes i gang.

Parkeringsområdet er i dag indrettet med en større offentlig opholdsplads, hvor der kan parkeres, spises frokost, der er toiletmulighed og mulighed for at bruse sig ren. Området er tilmed stedet hvor ravkalven er fundet og er derfor også offentligt kendt.

I det daglige, i ferietid og lign. mangler der ikke parkeringsareal. Dette på trods af feriecentret som direkte nabo. Området fungerer i dagligdagen med en let sivning af bil- og cyklister, samt gående til og fra, og det med en bred anvendelse da mange gør brug af arealerne, herunder forbipasserende, samt hundeluftere, ravplukkere, lystfiskere, gående, badegæster, surfere og meget andet. Der er også af og til forskellige arrangementer, bl.a. fra feriecentret. Arealerne bliver primært benyttet til rekreative og offentlig tilgængelige anvendelser, som lignede steder langs Storebælt.

Lokalplananmodningen går meget fint i tråd med at fastholde området som et rekreativt åndehul for dem der ønsker det. Samtidig vil projektet medføre, at flere kan gøre brug af området. Særligt tilgængelighedsforhold bliver højnet væsentligt og det samme gælder udbuddet af rekreative faciliteter der knytter sig til havet, strand, sport og afslapning og/eller restitution.

Arealerne hvor saunaen ønskes placeret ligger i offentligt vejareal, og er derfor underlagt vejloven. Det betyder, at arealerne som sådan, ingen ejere har, da arealerne er for alles færden. Og det er derfor ikke muligt, at placere fast forankrede bygninger. Det skal derfor som det første afklares, hvorvidt man fastholder at arbejde videre med en permanent bygning som beskrevet i anmodningen. Hvis bygningen skal have en permanent placering, vil det betyde at arealets status som offentligt vejareal skal nedlægges.

Et boardwalk og en badebro kan anlægges i overensstemmelse med gældende vejlov, såfremt disse har ophæng i en lokalplan.

I processen skal der endvidere vurderes og laves aftaler på de forhold der vedr. drift, vedligehold samt evt. fremtidig ejer og/eller lejeforhold. I den sammenhæng har vinterbadeforeningen meddelt, at det er foreningen der finansierer etablering af alle anlæg, samt vedligeholdelse mv. Aftaler om ejer/leje- samt driftsforhold, vil være på plads, inden en endelig vedtagelse af lokalplanen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

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

Bilag

Bilag 1 - Anmodning

Bilag 2 - Oversigtstegning, det samlede projekt

Bilag 3 - Delelementer i det samlede projekt

Punkt 10: Anmodning om delvis ophævelse af Lokalplan 307, Bevaringsplan for Gerlev (B)

23-021735

Beslutning

At 1: Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan beslutte, om en delvis ophævelse af Lokalplan 307, Bevaringsplan for Gerlev skal sættes i gang.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller,

1. at Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutter, at en delvis ophævelse af Lokalplan 307 ikke sættes i gang (handlemulighed B).

Sagens indhold

Nymann & Juhl Byggerådgivning har på vegne af ejeren af Gerlevvej 4B, Gerlev, Slagelse fremsendt en anmodning med ønsket om at ophæve Lokalplan 307 Bevaringsplan for Gerlev for ejendommen.

Tagkonstruktion på Gerlevvej 4B er blevet ændret således at taget er hævet langs hele den ene facade. Byggeriet udgør nu 2 fulde etager på den ene side af huset (se bilag 2). Kommunen har ikke givet byggetilladelse.

Slagelse Kommune har den 5. september 2023 modtaget en ansøgning om dispensation til lovliggørelse af forholdene. Ejendommen er omfattet af lokalplan 307, som har til formål at beskytte og bevare landsbymiljøet i Gerlev. Lokalplanen stiller bl.a. krav om, at tagkonstruktioner skal udføres som symmetrisk sadeltag, at bygninger alene må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage, samt at facadehøjden ikke må overstige 3 meter. Administrationen har derfor måtte give afslag, idet der ikke kan dispenseres fra lokalplanens formålsbestemmelse.

Derfor skal tagkonstruktionen lovliggøres. Det kan ske enten fysisk (ved at bygge om) eller retligt.

Ejer ønsker en retlig lovliggørelse ved at udtage ejendommen af bevaringslokalplanen, da bygningen ikke er bevaringsværdig. Det nævnes blandt andet, at der i nærområderne er en blanding af bygninger, som er bevaringsværdige for byen, og bygninger, som neutrale eller fremmede for byen. Heraf menes det, at lokalplanen sætter en stopper for udviklingen og fornyelser af bygningerne, som ikke er bevaringsværdige.

Ejer mener, at lokalplanen er forældet. Dette begrundes med, at man i dag har større fokus på rumhøjde, naturligt lysindfald, energioptimering mm., hvilket ikke vurderes er muligt med en lokalplan, der har fokus på at bevare det gamle landsbymiljø.

Endvidere nævnes, at lokalplanen ikke støtter de 17 verdensmål eller de nye ønsker om bæredygtige tiltag i byggerier, hvorfor det ikke vurderes at være muligt for ejerne at energioptimere deres hjem uden at gå på kompromis med lokalplanen.

Afslutningsvis gør Ejer opmærksom på, at ejendommen ikke er placeret på hovedvejen i Gerlev. Heraf anser de ikke bygningen som en bebyggelse, der er med til at skabe en større helhed i området.

Retligt grundlag

Lokalplaner ophæves efter Planlovens kapitel 6.

Handlemuligheder

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget har følgende handlemuligheder:

1. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge at imødekomme anmodningen. Det vil betyde, at en delvis ophævelse af Lokalplan 307 sættes i gang.
2. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget kan vælge ikke at imødekomme anmodningen. Det vil betyde, at bygningen på Gerlevvej 4B skal lovliggøres fysisk.

Vurdering

Bygningen på Gerlevvej 4B er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig for helheden. Bygningens ydre er dog renoveret i sådan en grad, at det ikke længere er tilfældet i dag.

Hvis ejendommen udtages af lokalplanen, vil ejendommen blive administreret efter kommuneplanrammen. Ejendommen er omfattet af rammeområde 26.BE1, som tillader maks. 1½ plan. En retlig lovliggørelse forudsætter derfor, at der også udarbejdes et kommuneplantillæg, der giver mulighed for 2 etager. Administrationen kan ikke anbefale sådan en ændring af hensyn til den lokale byggeskik.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at bygningen lovliggøres fysisk. Dette kan blandt andet gøres ved, at de yderste spær i begge gavle ændres til symmetrisk sadeltag, så bygningen fremstår i 1½ plan med symmetrisk sadeltag fra Gerlevvej.

En fysisk lovliggørelse vil ikke tilbageføre bygningen til en bevaringsværdig bygning for helheden, men omfanget af bygningen vil være i tråd med det, der forventes i en landsby som Gerlev.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Hvis ophævelsen igangsættes, vil Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Byrådet på et senere møde blive forelagt et forslag til delvis ophævelse af Lokalplan 307, Bevaringsplan for Gerlev.

Bilag

Bilag 1 - Anmodning om delvis ophævelse af lokalplan

Bilag 2 - Billeder - Før og efter

Bilag 3 - Lokalplan 307, Bevaringsplan for Gerlev

Punkt 11: Forslag til Lokalplan 1294, Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse (B)

23-018381

Beslutning

At 1-2: Indstilles til Byrådets godkendelse.

At 3: Udvalget besluttede, at borgermøde afholdes d. 11. januar 2024 kl. 17.00.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Forslag til Lokalplan 1294, Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse og miljøscreening skal vedtages og fremlægges i 5 ugers offentlig høring.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller

- 1. at** Byrådet beslutter, at Forslag til Lokalplan 1294, Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse vedtages til fremlæggelse i 5 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 på Slagelse Rådhus d. 9. eller 11. januar 2024 i tidsrummet mellem 17.00 og 18.30.

Sagens indhold

Slagelse Kommune ejer en grund på Sverigesvej i Slagelse, der udgør ca. 46.000 m². Den er bebygget med et større bygningskompleks, der husede den tidligere Hellig Anders Skole. Arealet er omfattet af Lokalplan 1154 (2016), der giver mulighed for at bygge 35 boliger som rækkehuse i to plan.

Det daværende Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalg godkendte den 5. november 2018 opstart af en ny lokalplan for området for boligbebyggelse i maks. 5 etagers højde, med op til 200 boliger. Lokalplanarbejdet er sket i samarbejde med Slagelse Boligselskab. Sagen, især spørgsmålet om bygningshøjder, er blevet behandlet af flere omgange i udvalget og Byrådet (se Bilag 1). Den gældende kommuneplanramme for området, 1.3B22 giver mulighed for at bygge i op til 6 etager.

Lokalplanarbejdet er mundet ud i en ny vurdering af mulighederne på grunden, hvilket har afstedkommet et mindre omfattende, men mere bæredygtigt projekt for grunden. I stedet for at opføre nye bygninger i op til 6 etager, genanvendes fundamenterne for den tidligere Hellig Anders Skole til etablering af ca. 60 nye rækkehuse. På de gamle fundamenter placeres træhuse i maks. 3 etager mod vest og maks. 2 etager mod øst svarende til henholdsvis 12 og 9 m. Der arbejdes med 3 typer boliger på henholdsvis ca. 75m², 95m² og 115m², med en gennemsnitsstørrelse på lige under 90m².

Boligerne er planlagt målrettet medarbejdere på Slagelse Sygehus, som ligger under 150 m fra lokalplanområdet, i et bosætningssamarbejde mellem Slagelse Boligselskab og Region Sjælland.

Træhusene udføres med en stejl taghældning på min. 45 grader med flad top, dertil kan der opføres et fælleshus i samme form som boligbebyggelsen. Bebyggelsen forbindes i et sammenhængende system af forhøjede gangstier og opholdsterrasser i træ, såkaldte boardwalks.

De nye rækkehuse får vejadgang via én eksisterende overkørsel fra Sverigesvej og én ny fra Skovvejen. Her etableres arealer med plads til 2 parkeringspladser pr bolig og renovation, således der ikke er behov for at etablere interne veje i bebyggelsen. Derudover etableres 2 cykelparkingspladser per bolig på friarealerne i umiddelbar tilknytning til boligerne.

Opholdsarealer for områdets beboere integreres i boardwalk strukturen mellem boligerne samt i friarealet øst for bebyggelsen. Resten af det store friareal mod øst kommer til at fremstå som naturområde med trampestier til fremmelse af biodiversiteten.

Der ændres ikke på bestemmelser vedrørende Østparken, som indgår i lokalplanområdet, og de offentlige stier gennem området fastholdes. Mod Skovvejen fastholdes det eksisterende beplantningsbælte, som kun brydes ved overkørslen til parkeringsarealet.

Lokalplansforslaget er i tråd med kommuneplanens retningslinjer og den gældende kommuneplanramme for området, 1.3B22.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en miljøvurderingsscreening. Her fremgår to væsentlige opmærksomhedspunkter: jordforurening, da dele af området har været tidligere losseplads, og nedrivning af den tidligere skole, da bygningen rummer både PVC og asbest. Begge forhold varetages dog af anden lovgivning end lokalplanen, hvilket betyder at bygherre skal indhente både §8 tilladelse efter jordforureningsloven og en nedrivningstilladelse hos Slagelse Kommune forud for en byggetilladelse. Jordforureningsloven sikrer blandt andet, at de øverste 0,5 meter på ubefæstede arealer skal bestå af rene materialer, hertil kommer regler for flytning og deponi af jord samt håndtering af byggeaffald fra nedrivningen. Lovgivningen sikrer dermed, at begge miljøforhold håndteres forsvarligt uden at påvirke miljøet, den fremtidige bebyggelse og dets beboere. Derfor vurderes planen ikke at medføre væsentlige påvirkninger af miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering og miljørapport.

Dispensation fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen

De fremlagte planer for Sverigesvej 15 er blevet forelagt Plan- og Landdistriktsstyrelsen, som d. 27. april 2021 gav tilladelse til, at der kunne foretages byudvikling på området. Den særlige tilladelse blev dengang givet, fordi området ligger inden for støjkonsekvenszone for Antvorskov kaserne. Tilladelsen blev dengang givet med vilkår om, at de mindste boliger skulle etableres i den sydøstlige del af området, og at de største boliger skulle etableres i den vestlige del af området.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen udtaler efter at være blevet forelagt de nye planer, at de holder fast i ovenstående vilkår, hvorefter de største boliger skal placeres længst mod vest. Det fremlagte lokalplansforslag sikrer at dette ufravigelige krav overholdes. Plan- og Landdistriktsstyrelsen udtaler endvidere, at lokalplanen for området skal være endeligt vedtaget inden den 27. april 2024, og at der ikke kan ske fristforlængelse hvis denne dato overskrides.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

A. Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til Lokalplan 1294, Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse og dermed sende det i 5 ugers offentlig høring. Derved opfyldes Planlovens formål om at skabe debat omkring planforslaget, hvilket er en forudsætning for at kunne vedtage planen endeligt.

B. Byrådet kan vælge at forkaste planforslaget. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag. Dette vil betyde, at den påtænkte rækkehusbebyggelse ikke kan opføres, samt at der ikke efterfølgende vil kunne vedtages en ny lokalplan for området, hvis dispensationsfristen fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen hermed overskrides.

C. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planforslaget inden vedtagelsen om at fremlægge planforslaget i 5 ugers offentlig høring.

Vurdering

Under den langvarige planlægningsproces har der været markant opmærksomhed på boligantallet og bygningshøjder. Med det reducerede antal boliger fra 150 i til maks. 60 boligenheder, og ændringen fra etagebebyggelse 5-6 etager til rækkehusbebyggelse i maks. 3 etager reduceres mulige gener for omgivelserne og naboerne.

Opførelsen af 4.800 m² giver en bebyggelsesprocent på blot 25 % inden for matr. 278ad Slagelse Markjorder (lokalplan området eksklusiv Østparken og naturområdet syd for den offentlige sti), hvormed grunden ikke er overbebygget. Samtidig vurderes bebyggelsen i 3 etager ikke at skabe skygge- eller indbliksgener for naboer.

Det er administrationens vurdering, at projektet skaber meget værdi for Slagelse by, bl.a. ved at imødekomme et særligt behov for sygepleje- og lægeboliger mv. tæt på sygehuset, samt at aktivere og forskønne en større ejendom, der ellers risikerer at forfalde yderligere. Hævede terrasser mellem bygninger byder på unikke opholdsarealer. Genbrug af de eksisterende betonfundamenter skaber merværdi set fra et bæredygtighedsperspektiv. Projektet taler hermed ind i Slagelse Kommunes nye bæredygtighedsstrategi, hvor kommunen i de kommende år, vil have et særligt fokus på at fremme de bæredygtige tiltag.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Slagelse Kommune ejer grunden og dens bygninger. Indtægter i forbindelse med et eventuelt salg af grunden, samt udgifter i forbindelse med nedrivning af bygninger, er ikke afklarede.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

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

Bilag

Bilag 1, Historik af politiske beslutninger - Lokalplanlægning Sverigesvej 15

Bilag 2 - Lokalplanforslag 1294 Trækuberne, Sverigesvej, Slagelse og tilhørende MVS

Punkt 12: Høringssvar til Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033 (B)

22-012302

Beslutning

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Udvalget ønsker, at det indarbejdes, at de regionale busruter skal bevares ift. at sikre den kollektive trafik mhp at understøtte Slagelse Kommune som uddannelsesby, herunder at regionen bakker op om et universitet i Slagelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet.

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstillinger fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget, Kultur-, Fritids- og Turismeudvalget, Klima- og Miljøudvalget, Erhvervs-, Beskæftigelses- og Uddannelsesudvalget og Sundhedsudvalget beslutte, om Slagelse Kommune skal sende vedhæftede høringssvar til Region Sjællands Forslag til udviklingsstrategi 2024 - 2033.

Indstilling

Direktionen indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at vedhæftede høringssvar til Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033 sendes til Region Sjælland.

Sagens indhold

Region Sjælland har udarbejdet et udkast til en udviklingsstrategi for Region Sjælland 2024 - 2033 (bilag 1). Udviklingsstrategien er i offentlig høring fra den 6. november til den 31. december 2023.

Udviklingsstrategien er bygget op om fem temaer: den attraktive region, den kompetente region, den sammenhængende region, den grønne region og den internationale Femern Bælt region.

Temaerne spiller indbyrdes sammen og skal alle bidrage til en bæredygtig udvikling af Region Sjælland, så det fortsat er attraktivt at bo, arbejde, uddanne sig og leve i regionen.

Under hvert tema udpeges centrale udfordringer og potentialer og de fælles ambitioner og strategiske målsætninger for den regionale udvikling.

Region Sjællands udviklingsstrategi skal ses i sammenhæng med blandt andet kommunernes kommuneplaner og udvalgte strategier, så regionens overordnede målsætninger stemmer overens med de respektive kommuners strategiske sigte.

Slagelse Kommunes udviklingsstrategi forholder sig til fire primære fokusområder: uddannelse, erhvervsudvikling, boligudvikling og bæredygtighed. Udviklingsstrategiens fokusområder danner grundlag for indholdet i Kommuneplan 2022, som angiver kommunens overordnede strategiske retning for fysisk planlægning de næste 12 år.

Kommuneplan 2022 forholder sig også til Region Sjællands gældende Udviklingsstrategi 2020 - 2024, som er bygget op omkring fire temaer: den attraktive region, den kompetente region, den sammenhængende region og den grønne og bæredygtige region.

Regionens nye udviklingsstrategi fastholder de fire samme temaer, og der tilføjes et nyt overordnet tema: "Den internationale Femern Bælt region".

Administrationen har lavet vedhæftede udkast til høringssvar (bilag 2), der forholder sig til de mest relevante indsatser under hvert tema.

Retligt grundlag

Planlovens bestemmelser om kommune- og regionplanlægning (kapitel 4).

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

- A. Byrådet kan vælge at godkende forslag til høringssvar til Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033.
- B. Byrådet kan vælge at komme med ændringer til det foreslåede høringssvar til Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033.
- C. Byrådet kan beslutte, at Slagelse Kommune ikke skal sende et høringssvar til Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033, hvormed der ikke skal arbejdes videre med et høringssvar.

Vurdering

Kommunens udviklingsstrategi og kommuneplan understøtter det gode liv og bæredygtig vækst ved at have attraktive rammer for blandt andet uddannelse, erhvervsudvikling og bosætning. Dette er i overensstemmelse med regionens fem temaer med dertilhørende strategiske målsætninger, hvor fokus er at sikre, at regionen fremstår attraktiv, med de rette ressourcer, med gode partnerskaber og med øje for den grønne omstilling og de nye muligheder, der ligger i at være tættere forbundet med Tyskland, når Femern Bælt forbindelsen forventeligt er færdig i 2029.

Ligeledes er de beskrevne indsatser under "Den Grønne Region" i fin tråd med Slagelse Kommunes Bæredygtighedsstrategi og DK2020 Klimaplan.

Administrationen mener samlet set, at der er mange gode intentioner i udviklingsstrategien og meget at arbejde med, som taler ind i mange af de indsatser, der arbejdes med i Slagelse Kommune.

Slagelse Kommune er enig med Region Sjælland om at italesætte regionen som den attraktive region. Kun ved at være fælles om at fortælle de gode historier og være stolte af vores region, kan vi få andre til at flytte hertil og dermed skabe grundlaget for en fremtidig udvikling.

Sammenfattende mener administrationen, at regionens udviklingsstrategi overordnet mangler at forholde sig til en række punkter, herunder:

- Sammenhæng mellem kulturliv og turisme og fokus på alt det vi har i stedet for kun at tænke i nye tiltag
- Fokus på sundhed og forebyggelse samt potentiale og værdi af fritidslivet
- Fokus på at understøtte de stærke uddannelsesbyer så man undgår de unges udflytning
- Større fokus rettet mod faglærte uddannelser og rekruttering af udenlandsk arbejdskraft
- Italesættelse af fælles forpligtigelser region og kommuner imellem i forhold til nye mobilitetsløsninger

- Udfordringer med havmiljøet og en stillingtagen til, hvordan regionen vil arbejde for at fremme natur og biodiversitet.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033 går på tværs af mange indsatser og arbejdsområder, hvorfor udviklingsstrategien har berøring med mange af kommunens fagudvalg.

Sagens videre forløb

Hvis byrådet godkender, at der skal sendes et høringssvar til Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033, så sender administrationen et høringssvar efter byrådets møde den 18. december. Hvis byrådet beslutter, at der ikke skal sendes et høringssvar, gør administrationen ikke yderligere.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033

Bilag 2 - Udkast til høringssvar til Region Sjællands Udviklingsstrategi 2024 - 2033

Punkt 13: Gensidig orientering (O)

Beslutning

At 1: Taget til orientering.

Der blev orienteret om:

- Borgermøde vedr. evt. solceller i Næsbykov
- Parkering på Rytterstaldstræde
- Skiltning på Kongevej
- Den årlige landdistriktskonference i Slagelse Kommune afholdt d. 22. november 2023 blev evalueret. Ungdommens idrætsmødested i Dalmose modtog årets pris

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Beslutningstema

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

Indstilling

Direktøren for Erhverv, Ejendomme og Teknik indstiller,

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

Sagens indhold

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

Punkt 14: Input til kommende møder (B)

Beslutning

At 1: Udvalget besluttede at følgende sættes på kommende møde:

- Orienteringssag vedr. vandindvindingsstrategi (NIRAS).

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

Direktøren for Erhverv, Ejendomme og Teknik indstiller,

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

Bilag

Bilag 1 - Oversigt over kommende sager i TPL

Punkt 15: Godkendelse af referat (B)

Beslutning

At 1: Godkendt.

Sagsfremstilling

Kompetence

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Beslutningstema

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget skal godkende referatet.

Indstilling

Direktøren for Erhverv, Ejendomme og Teknik indstiller,

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