

REFERAT Økonomiudvalget d. 04-06-2020

Mødedato Torsdag d. 04. juni 2020 kl. 16:00

Mødested Byrådssalen, Slagelse Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B).....	3
Gasværksgrunden - principiel stillingtagen til anvendelse (B).....	4
Godkendelse af referat (B).....	7

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden (B)

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden (B)

Sagsnr.: 330-2020-1487

Dok.nr.: 330-2020-233606

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Godkendelse af dagsorden.

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

1. at dagsordenen godkendes.

Beslutning i Økonomiudvalget den 4. juni 2020:

Fraværende: Stén Knuth (V)

Godkendt.

Punkt 2: Gasværksgrunden - principiel stillingtagen til anvendelse (B)

Sagsfremstilling

2. Gasværksgrunden - principiel stillingtagen til anvendelse (B)

Sagsnr.: 330-2020-107980

Dok.nr.: 330-2020-232930

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Økonomiudvalget skal på baggrund af en drøftelse om den fremtidige, samlede udvikling af området omkring Kvægtorvsvej i Slagelse træffe principiel beslutning om, hvordan det kommunale areal 'Gasværksgrunden' ønskes anvendt.

Baggrund

Indledningsvist skal det oplyses, at spørgsmål om Gasværksgrundens fremtid har været behandlet på møde i hhv. Erhvervs- og Teknikudvalget og Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 4. maj 2020 og efterfølgende i Økonomiudvalget den 18. maj 2020. Sagen var i alle tre tilfælde lukket af hensyn til en anonymisering af de forhandlingsparter, der nævnes i sagen. Denne sag omtaler ikke konkrete investorer eller andre parter, hvorfor sagen behandles som et åbent punkt.

Området omkring Kvægtorvsvej i Slagelse, i dag kaldet Slagelse Bypark, er i begyndende udvikling. Dels er der et konkret byggeprojekt på vej, dels er der dialog med investorer om en mulig, større udvikling af området – og samtidig har byrådet besluttet at undersøge mulighederne for at etablere et nyt, samlet rådhus her.

Kommunen råder over én grund i området, og det er væsentligt, at der tidligt træffes beslutning om, hvordan dette areal kan bidrage til udviklingen.

Der er tale om 'Gasværksgrunden', der udgør 9.676 m². Arealet er forurenset, og det har hidtil været en forudsætning for planlægningen i området, at grunden berøres så lidt som muligt. Området bruges til hhv. lastbilmønstre og til kommunalt saltlager. I den gældende lokalplan 1145, Slagelse Bypark, er Gasværksgrunden udlagt til parkeringsplads, hvor 148 pladser reserveres til fælles parkeringsplads for nabobebyggelsen øst for Kvægtorvsvej. En ny helhedsplan for området foreslår at respektere dette, således at arealet i fremtiden anlægges som parkeringsplads.

Et oversigtskort over området er vedlagt sagen som bilag.

Helhedsplanen vurderer, at der kan anlægges op til ca. 340 pladser på det nuværende areal. Hvis arealet udvides, f.eks. i forbindelse med byggeri i området, vil kapaciteten kunne øges. En af udviklingsmodellerne anslår, at der kan etableres i alt op til 480-500 pladser som fladeparkering. Dermed vil arealet kunne opfylde parkeringsbehovet, både som supplementsparkering for nabobebyggelsen (148 pladser, jf. lokalplan) og som gæste- og medarbejderparkeringsplads for et eventuelt rådhus (foreløbigt beregnet til 220 pladser). Dermed vil der være et overskud af pladser på ca. 110-130 pladser. Selv om der ikke opføres et rådhus i området, vil der fortsat være et markant overskud af pladser, op til ca. 190 pladser. I begge tilfælde altså et tilstrækkeligt antal til, at parkeringspladsen kan få en rolle som supplementsparkering for stations- og campusområdet og i forbindelse med større events i bymidten.

Det er væsentligt, at parkeringsarealet udnyttes bedst muligt, både i forhold til indretning og kapacitet. Derfor er alle pladser, der etableres på kommunalt ejet/drevet areal, som udgangspunkt offentlige. De er dermed tilgængelige for alle på alle tider af døgnet. I praksis anvendes parkeringspladserne til et eventuelt rådhus primært i dagtimerne, mens størstedelen af parkeringspladserne til boligerne i området overvejende anvendes i aften- og nattetimerne. Derved opnås en høj udnyttelsesgrad, sammenlignet med at hver enkel bebyggelse råder over sine egne, reservede pladser, der så vil stå tomme en stor del af tiden.

På den baggrund foreslås Gasværksgrunden således anlagt som offentlig parkeringsplads. I praksis anbefales en model, hvor Slagelse Kommune etablerer en lokal parkeringsfond, der indestår for etablering af mindst 250 pladser mod tilsvarende indbetaling fra de grundejere inden for området, som ønsker at reducere parkeringsantallet på egen grund. Det skal dog understreges, at en centralt anlagt parkeringsplads altid skal opfattes som en sekundær løsning sammenlignet med kvaliteten i at kunne parkere tæt på egen bolig. Derfor bør parkeringsfonden først tages i brug, når bygherre og kommune sammen vurderer, at det ikke er muligt at skabe en hensigtsmæssig udvikling, hvis parkeringsnormen skal opfyldes på egen grund.

Det skal præciseres, at bestemmelsen i lokalplan 1145 ikke fastlægger en finansierings- eller konkret udviklingsmodel for de 148 pladser, der er forhåndsreserveret til nabobebyggelsen. Det åbner planloven reelt ikke mulighed for, og det er heller ikke tilfældet i den aktuelle lokalplan.

Hvis Økonomiudvalget træffer principiel beslutning om, at Gasværksgrunden skal bruges som parkeringsplads, og at den delvist finansieres med bidrag fra en lokal parkeringsfond, vil der senere blive fremlagt en separat sag omkring den formelle etablering af parkeringsfonden, herunder en fastsættelse af afgiften pr. parkeringsplads. Etablering af en fladeparkeringsplads anslås at koste 40.000-50.000 kr., hvoraf 50% opkræves hos de bygherrer, der ønsker at gøre brug af pladsen. Som regneeksempel betyder det, at de 148 pladser, der tilskrives naboejendommen øst for Kvægtorvsvej, bør bidrage med 3,7 mio. kr. til parkeringsfonden.

Parkeringsfonden vil – inden for den foreslåede ramme på 250 pladser – sikre, at grundejerne inden for parkeringsfondens afgrænsning stilles ligeligt i forhold til retten til og muligheden for at købe sig til parkeringsareal uden for egen matrikel.

En parkeringsfond-model vil samtidig sikre, at byrådet ikke kan anklages for særlig begunstigelse af enkeltpersoner eller virksomheder, jf. kommunalfuldmagten. Hvis parkeringspladserne stilles frit til rådighed for områdets bygherrer, vil andre bygherrer med rette kunne anfægte uligheden – altså, hvorfor ville nogen skulle betale for både en større grund og dernæst den fulde anlægsudgift til en parkeringsplads, mens andre får det samme stillet gratis til rådighed.

Retligt grundlag

Kommunalfuldmagten giver Byrådet mulighed for at udvikle kommunen, mens Planloven fastsætter rammerne herfor.

Handlemuligheder

Økonomiudvalget kan træffe principiel beslutning om, at der arbejdes hen imod en parkeringsfondsløsning for området, som beskrevet. En konkret sag vil dermed blive fremlagt efter sommerferien.

Økonomiudvalget kan vælge ikke at træffe en beslutning og sende sagen retur til administrationen for yderligere behandling af sagen, med henblik på en senere genoptagelse af spørgsmålet i udvalget.

Vurdering

Administrationen vurderer – på baggrund af det nuværende udkast til en helhedsplan for området – at det er hensigtsmæssigt at beholde Gasværksgrunden som kommunal ejendom og etablere en større, offentlig parkeringsplads på arealet. Det skønnes ikke at være rationelt at bygge på grunden på grund af forurening fra gasværket, hvilket ikke efterlader mange anvendelsesmuligheder. Derimod vil en central parkering kunne bidrage til udviklingen af området, fordi den kan aflaste parkeringsarealerne på de omkringliggende udviklingsarealer samt for et eventuelt rådhus eller tilsvarende servicefunktioner. Administrationen vurderer samtidig, at en lokal parkeringsfond er egnet til at sikre legaliteten ved at stille areal til rådighed for private, lige som den kan bidrage til anlægsomkostningerne. Hvis arealet sælges, må det forudses at være vanskeligere at opnå et rationelt anlæg af parkeringspladser til et nyt rådhusbyggeri – dels kan Gasværksgrunden ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten til et rådhus, og dels må det forventes, at der skal tilkøbes og anlægges det ekstra areal et andet sted i området. Det har desuden den effekt, at der for området som helhed vil blive anlagt mere parkeringsareal og man opnår i mindre grad muligheden for dobbeltanvendelse.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Denne principielle beslutning rummer i sig selv ikke økonomiske konsekvenser. Hvis Økonomiudvalget beslutter at arbejde videre med en lokal parkeringsfond, fremlægges en særskilt sag efter sommerferien. Den vil belyse økonomien nærmere, både anlægsoverslag og indtægtsestimat. Det skal bemærkes, at der vil være følgeomkostninger ved at etablere en parkeringsplads, herunder at det eksisterende saltlager og lastbilmødested skal flyttes, lige som tilkørselsforholdene bør optimeres (det kan betyde en udvidelse af Kvægtorvsvej). Det skal også bemærkes – som en konsekvens af, at det er dyrt at grave i den forurenede jord – at det vil være forbundet med særlige udgifter at etablere belysning på arealet.

Konsekvenser for andre udvalg

En eventuel efterfølgende konkret sag om en lokal parkeringsfond vil starte op i Erhvervs- og Teknikudvalget, mens helhedsplanen for området starter i Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget. Begge sagsaspekter sendes videre til behandling i Økonomiudvalg og Byråd.

Indstilling

Fagchefen for Miljø, Plan og Teknik indstiller,

1. at Økonomiudvalget træffer principiel beslutning om at beholde Gasværksgrunden som kommunal ejendom med henblik på at omdanne den til fælles parkeringsplads for de omkringliggende aktører, administreret via en lokal parkeringsfond.

2. at administrationen igangsætter etableringen af parkeringsfonden med henblik på politisk beslutning i 3. kvartal 2020.

Bilag

330-2020-232956 Gasværksgrunden - parkeringsplads (bilag til sag)

Beslutning i Økonomiudvalget den 4. juni 2020:

Fraværende: Stén Knuth (V)

At 1 - Godkendt.

At 2 - Godkendt.

Bilag

Gasværksgrunden - parkeringsplads (bilag til sag)

Punkt 3: Godkendelse af referat (B)

Sagsfremstilling

3. Godkendelse af referat (B)

Sagsnr.: 330-2020-1487

Dok.nr.: 330-2020-233613

Åbent

Kompetence: Økonomiudvalget

Beslutningstema

Godkendelse af referat.

Indstilling

Borgmesteren indstiller,

- 1. at referatet godkendes.**

Beslutning i Økonomiudvalget den 4. juni 2020:

Fraværende: Stén Knuth (V)

Godkendt.