

REFERAT Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget (2022-2025) d. 10-06-2025

Mødedato Tirsdag d. 10. juni 2025 kl. 19:00

Mødested Mødelokale 029, Parterre, Slagelse Rådhus

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden (B)..... 3

Endelig vedtagelse af Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget, Slagelse (B)..... 4

Kommunal parkeringskontrol (B)..... 7

Godkendelse af referat (B)..... 11

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: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget, Slagelse (B)

20-003514K

Beslutning

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

Der var afstemning om punktet:

For stemte: 5 (B), (C), (O) og (V)

Imod Stemte: 2 (A)

A stemmer imod, idet A mener at bebyggelse på 5 etager er for højt, og idet A ønsker at bebyggelsen skal være rækkehuse/2 plan el.lign., således at der vises hensyn til de beboere, der allerede bor i området. A ønsker også at der skal etableres randbeplantning ved parkeringspladsen, så der skærmes for støj, indbliksgener m.v. Tagterassen skal trækkes tilbage, så der også her tages hensyn til naboerne.

A ønsker desuden at der afsættes areal til regnvandshåndtering på grunden, sådan som Envafors beskriver i deres høringssvar.

Udvalget bemærker følgende:

at der er projektlagt for knap 11.000 m², men at der kun kan bygges 8.000 m².

at ordet ”regnvandssystem” rettes til kloaknet” på side 27 midt for i Lokalplanen inden planens offentliggørelse.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal på baggrund af indstilling fra Teknik- Plan-, og Landdistriktsudvalget beslutte, om Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget i Slagelse skal vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af hvidbogen (bilag 2).

Indstilling

Chefen for Teknik-, Plan- og Erhverv indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1236, Etageboliger ved Parkvænget i Slagelse, vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår af hvidbogen.

Sagens indhold

Byrådet besluttede på sit møde den 25. november 2024, at sende forslag til Lokalplan i 8 ugers offentlig høring.

Lokalplan 1236 er udarbejdet med baggrund i ønske fra en privat bygherre om at kunne opføre en moderne boligbebyggelse, i form af etageboliger der spænder fra 2 ½ og op til 5 etager. Bebyggelsen disponeres omkring et gennemgående stræde, hvor størstedelen af byggeriet placeres på fodaftrykket af den eksisterende bebyggelse, der senest har været anvendt af professionshøjskolen Absalon.

Lokalplanområdet består med 6 byggefelter, hvor 4 bygninger er eksisterende på ejendommen. Bygherre ønsker at genbruge og bygge videre på de eksisterende bygningers ydervægge. Der søges derfor mod en fastholdelse af de eksisterende 1 og 2 etager, hvorefter der bygges ovenpå de eksisterende ydervægge i et ensartet materiale, i enten trælamel eller med lertegl. Det er tanken, at nye ydervægge og tagmateriale bliver det samme, så alt nytilført byggeri fremstår enkelt i sin form og med et materialevalg der passer i den eksisterende by. Dertil skal alle byggefelter, på nær Byggefelt B5, udformes med symmetriske sadeltage.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Ingemannsvej og Parkvænget. Lokalplanområdet, vil som nu, også fremadrettet, fremstå åbent når man passerer området fra Ingemannsvej eller fra Parkvænget. Udenomsarealerne vil, udover parkerings- og vejanlæg, blive indrettet med større og mindre udearealer, der bygges op omkring lommehaver og vil derfor i udformning varierer og beplantes forskelligt, afhængig af brugen.

En af de eksisterende bygninger på grunden, er den tidligere administrationsbygning til det tidligere Slagelse Bryghus, der oprindeligt lå på grunden. Bygningen er vurderet med SAVE 4, der betyder at bygningen er klassificeret som værende bevaringsværdig, dog ikke høj bevaringsværdig. Fordi bygherre ønsker at bygge ovenpå eksisterende bygningskroppe, har lokalplanen bestemmelse om at bygningen må nedrives og/eller ombygges. Lokalplanen ophæver derfor bygningens bevaringsværdi. Da den kulturhistorisk er eneste bygning fra Slagelse Bryghus tid er det administrationens vurdering, at bygningen kan afklassificeres, således området kan fortættes og udvikles.

Forslag til lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 29. november 2024 til den 24. januar 2025. Slagelse Kommune har modtaget 18 høringssvar. Høringssvarene omhandler særligt højder og omfang på byggeriet, samt de konsekvenser der afstedkommes med en bebyggelsesprocent på op til 70 %. I den sammenhæng har flere ejendomsjere oplyst, at der er trafikale problemer i dag og at det er forkert, at den nye bebyggelse tilsluttes den eksisterende ældre fælleskloak. Af høringssvarene fremgår det meget tydeligt og med mange detaljer og facetter, at de omkringboende ikke ønsker et byggeri i det omfang som lokalplanen muliggør og giver byggeret til.

Høringssvarene er behandlet i hvidbogen vedlagt som bilag 2. Høringssvarene kommenteres i vedlagte hvidbog i en forkortet version. Høringssvarene skal derfor ses i deres fulde version bagerst i hvidbogen.

I høringen har bygherre fremsendt ønske om justering af lokalplanens bestemmelser, så det bliver muligt, at etablere udvendige svalegange med trappe i Byggefelt B4 og B6. I begge forhold søges svalegange indpasset i bygningernes arkitektur, jf. lokalplanillustration på side 12. Dertil placeres svalegangene på facader der vender væk fra de offentlige vejstrækninger. Ligeledes vil de ikke medføre indbliksgener.

Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- overkørsel til Parkvænget er flyttet,
- forbud mod altaner på enkelte facader,
- materialer i byggeriet,
- maksimal taghældning på 45 grader,
- tilladelse til svalegang med trappe på 2 byggefelt B4 og B6,
- justering i bestemmelse om terrænregulering,
- sikringsrum,
- kortbilag 2, ændret indkørsel og justering af byggefelt B5,
- tilføjelse af bilag med landskabssnit og eksisterende koter.

Dertil er lokalplanen tilrettet, således museets udtalelse kun vedrører arkæologiske forhold. Museets samlede høringssvar fremgår af, og er kommenteret i, hvidbogen.

Administrationen anbefaler, at lokalplanen vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Det er den gældende kommuneplanramme 1.1B11 der bestemmer hvor højt og hvor meget der må bygges indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme. Illustrationerne i lokalplan viser en bebyggelse med 10.000 m², men lokalplanen tillader maks. 8000 m². Dette for at give udformning af det endelige projekt en vis fleksibilitet. Det betyder, at det ikke er muligt at bygge i højde eller omfang alle steder - nogle af de viste etager eller bygninger bliver ikke realiseret.

Selvom nybyggeriet i dets nære omgivelser springer i højde og omfang, indpasses det i nærmiljøet med et formsprog og et materialevalg der ses i byen og nærområdet. De enkelte bygningskroppes vinduer, kviste, døre og altaner vil fremstå som huller i murværket, der er et formsprog som er typisk i ældre huse i en bymidte og/eller et villakvarter. Dertil anvendes der lertegl.

Administrationens vurdering af skygger er, at skyggeformationer er almindelige, når vi er i by kontekster. Skygger betyder ikke at kvartererne mørkelægges, i og med solens stråler reflekteres og spredes rundt. Derfor vil ingen nabobebyggelser blive mørkelagte.

Det er administrationens vurdering, at lokalplanen sikrer de omkringboende hensyn. Dertil er projektets koncept fremadskuende, når det kommer til bæredygtighed, både i stor og lille skala. Det udarbejdede projekt er godt tilpasset til stedet ud fra den optik, at vi er i midtbyen. Endeligt er det planmæssige greb om konvertering af et tidligere udlagt erhvervs-, senest uddannelsesinstitutionsområde og lade det overgå til boligformål, det rigtige for området og dets nærmiljø.

De nye lejligheder vil medføre et løft, når det kommer til lejligheder i den centrale bymidte. I dette tilfælde vil der være tale om nutidige og moderne boliger der vil komplementere de ældre lejligheder, rækkehuse og villa bebyggelse godt, således Slagelse by samlet set vil stå stærkt i forhold til udbud af boformer.

Kommunens vejmyndighed har i forbindelse med sagen forholdt sig til trafikken i området som den er i dag. Vurderingen er, at når lokalplanområdet er realiseret vil trafikmængden være den samme eller måske mindre sammenlignet med det som tidligere var på matriklen, børnehaveseminarium, hvor der var både personale, undervisere og elever.

Lokalplanområdet er som Slagelse by fælleskloakeret og kommunen har ingen planer for nuværende om, at området skal separatkloakeres. Dertil har spildevandsmyndigheden ikke kendskab til konkrete kloakproblemer, men Envafors har oplyst, at der ved kraftig regn er udfordringer med opstuvende vand i området.

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Ingen bemærkninger.

Sagens forløb

02/06/2025 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Sagen blev trukket ved mødets start og udsat til et ekstraordinært møde den 10. juni 2025, jf. punkt 1.

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 1236

Bilag 2 - Hvidbog med bemærkninger

Bilag 3 - Skyggediagram

Punkt 3: Kommunal parkeringskontrol (B)

13-011532K

Beslutning

At. 1, 2 og 3 ikke godkendt.

Udvalget beslutter at indstille følgende til byrådet:

A. Aftalen med P-Nord opsiges med virkning pr. 31/12 2025

B. Administrationen beskriver økonomi og potentiale i følgende scenarier:

- Hjemtagning af den kommunale parkeringskontrol
- Fælleskommunale løsninger om parkeringskontrol
- Genforhandling med P-Nord om parkeringskontrollen

Sagen behandles på et møde i efteråret 2025.

Sagsfremstilling

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal beslutte om kommunal parkeringskontrol skal fastholdes, på trods af at ordningen ikke kan hvile i sig selv.

Indstilling

Chefen for Teknik, Plan og Erhverv indstiller over for byrådet,

1. **at** byrådet beslutter, at P-vagtordningen fortsat skal varetages af P-Nord, eller

2. **at** byrådet beslutter, **at hjemtage parkeringsvagtordningen, eller**

3. **at** byrådet beslutter, **at afskaffe kommunal parkeringsvagtordning**

Sagens indhold

På byrådets møde den 23. september 2024 blev det besluttet, at sagen om kommunal parkeringskontrol skulle genoptages medio 2025, hvis ordningen ikke kan komme til at hvile i sig selv rent økonomisk. Parkeringsafgifterne er ikke tilstrækkelige til at dække omkostningerne til kontrol. Det forventes heller ikke at lovgivers vilkår for drift af kommunal parkeringskontrol ændres foreløbig. Sagen fremlægges derfor til byrådets beslutning, så rettidigt, at aftalen (bilag 1) med P-Nord eventuelt kan opsiges med ophør ved udløbet af 2025.

Siden 2021 har Slagelse Kommunes P-vagtordning været varetaget af Aalborg Kommunes parkeringsafdeling, P-Nord, som administrerer parkeringskontrol for i alt 25 kommuner. Det er aftalt med P-Nord, at den nuværende samarbejdsaftale (bilag 1) kan opsiges til udløb den 1. januar 2026 eller fortsætte uændret afhængig af byrådets beslutning.

Problematik

Der er ikke balance i økonomien for kommunens P-vagtordningen. Fra 2025 og fremadrettet ligger omkostningen på 20 kr./ afgift eller op imod 160.000 kr./år for kommunen, med det antal afgifter der udstedes nu.

Siden samarbejdet startede i 2021 er arbejdet derfor gået fra et mindre overskud på ordningen til nu at have en omkostning på op til 160.000 kr./ år. Kommunens samlede gæld ved udgangen af 2024 udgør 734.456 kr.

Afgiftens størrelse på 510 kr. er lovbestemt og loven giver ikke mulighed for at pristalsregulere afgifternes størrelse. Det betyder, at de kommunale P-vagtordninger fremadrettet ikke kan drives uden tilskud fra den skattefinansierede del. Havde afgiftsbeløbet været pristalsreguleret til 2025 niveau, ville den i dag skulle lyde på ca. 900 kr. per pålagt afgift, hvilket også er det niveau, man møder hos de private vagtselskaber.

Halvdelen af afgiftsbeløbet (255 kr.) sendes videre til Rigspolitiet, på trods af at kommunen har overtaget langt den største del af arbejdet med P-kontrollen.

Det er bestemt, at Slagelse Kommune tilslutter sig Aarhus Kommunes henvendelse til transportministeren om ovenstående udfordringer, og administrationen havde her håbet, at kunne få en melding i retning af en bedre økonomi for den kommunale parkeringskontrol. Slagelse Kommune har alene set et udkast til denne henvendelse, men Aarhus Kommune har dog endnu ikke skrevet til ministeren, så mulighederne for en bedre økonomi er uafklaret.

Hvis byrådet beslutter at opretholde den kommunale P-kontrol, bør Slagelse Kommune overveje selv at rette en henvendelse til transportministeren, om de dårlige økonomiske vilkår for Kommunernes varetagelse af P-kontrol.

Mulige løsningsmodeller

1. Fortsat samarbejde med P-Nord

Fordele: Kendt samarbejdspartner, minimal implementeringstid, fortsat adgang til P-Nords erfaring og systemer

Ulemper: Ordningen vil fremadrettet have et omkostningsniveau på ca. 160.000 kr. om året. Begrænset fleksibilitet i forhold til den daglige drift af ordningen.

2. Hjemtagelse til kommunalt parkeringskorps

Fordele: Fuld kontrol over ordningen og økonomien, mulighed for lokal tilpasning.

Ulemper: Kræver opbygning af ny organisation, investering i uddannelse og udstyr, øget administrativ og personalemæssig kompleksitet. Ingen garanti for, at Slagelse Kommune kan løse opgaven billigere alene.

3. Afskaffelse af P-vagtordningen

Fordele: Besparelse på administrationsudgifter på ca. 160.000 kr./år. Administrationen skal ikke bekymre sig om overtrædelser på området, men kan blot henvise til politiet.

Ulemper: Håndhævelse af parkeringsreglerne overlades til politiet, hvilket vil betyde væsentlig mindre kontrol, risiko for dårligere parkeringsadfærd og lavere omsætningshastighed på centrale parkeringspladser. Administrationen kan ikke handle direkte på uhensigtsmæssig parkeringsadfærd på vores offentlige vejarealer.

Erfaringerne og samarbejdet med P-Nord

Administrationen har haft et velfungerende samarbejde med P-Nord. Det er administrationens indtryk, at kontrolarbejdet udføres i henhold til aftalen, og at der handles hurtigt i konkrete akutte sager, som vejmyndigheden ønsker løst fx på baggrund af borgerhenvendelser. Langt den overvejende del af pålagte afgifter handler om forseelser på vores kommunale P-pladser, men der er også en del der handler om mere alvorlige forseelser som fx overtrædelse af standsningsforbud, samt parkering på cykelstier og spærreflader mv. Se eventuelt seneste oversigt over pålagte afgifter (bilag 2)

Parkeringskontrollen gennemføres over hele døgnet, men selvfølgelig primært i dagtimerne og på de steder hvor der er mest trafikbelastning. Erfaringsmæssigt ligger antallet af de pålagte afgifter på 6-8.000 afgifter om året (se bilag 3), hvilket vurderes at modsvare et rimeligt antal, hvis kontrol skal fungere i en kommune af Slagelse Kommunes størrelse.

Andre forhold

Udvalget har efterspurgt løsningsmuligheder i forhold til parkering i Træskogaarden samt på Antvorskov Allé ved større begivenheder. Administrationen vil bringe sagerne op på senere møder i udvalget.

Retligt grundlag

Bekendtgørelse om vejmyndighedernes parkeringskontrol, bek. nr. 877 af 25 juni 2018.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

En parkeringsafgift koster parkanten 510 kr. 50 % af dette beløb tilfalder Rigspolitiet. Vi betaler i dag 275kr. pr. afgift i administration til P-Nord. Fra 2025 og frem skal der påregnes et underskud på ca. 160.000 kr. årligt, som følge af P-Nords pristalsregulering af deres honorar.

Af hensyn til driftøkonomien er indsatsen droslet noget ned i 2025. I første kvartal i 2025 antallet af afgifter derfor godt 30 % mindre end i 2024.

Udgiften til ordningen vil bevillingsmæssigt skulle finansieres af budgettet under Vej og Mobilitet.

Det mellemværende som kommunen har med P-Nord på 734.456 kr. er bogført på driften under Vej og Mobilitet i 2023/2024 og optaget som en kortfristet gæld i øvrigt på status indtil endelig afregning kommer fra P-Nord.

I hele 1.000 kr.	Politikområde	2025	2026	2027	2028
------------------	---------------	------	------	------	------

Bevillingsønske

Drift	160	160	160	160
-------	-----	-----	-----	-----

Anlæg

Afledt drift

Finansiering

Afsat rådighedsbeløb

Kassen

Tværgående konsekvenser

Ingen umiddelbare tværgående konsekvenser.

Sagens videre forløb

Administrationen vil håndtere det videre forløb, afhængigt af hvilken beslutningen der træffes.

Administrative bemærkninger pr. 4. juni 2025

I forlængelse af udvalgets beslutning af 2. juni 2025 om at udsætte sagen med henblik på, at administrationen beskriver den sidste mulige dato for eventuel opsigelse af kontrakt med P- Nord om parkeringsvagtordning, har administrationen været i opfølgende dialog med P-Nord. Deres tilbagemelding er, at Slagelse Kommune kan opsiges kontrakten med 3 måneders opsigelse med effekt den 31. december 2025. Dette fremgår af det tilføjede bilag 4.

Derfor kan Slagelse Kommune eventuelt opsiges kontrakten med P-Nord indtil 30. september 2025.

Sagens forløb

02/06/2025 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget

Udvalget valgte at genoptage sagen på det ekstraordinære møde den 10. juni 2025, med henblik på at administrationen beskriver sidste mulige dato for opsigelse af den nuværende aftale.

Bilag

Bilag 1 - Parkeringskontrol tilbud 2024 Slagelse Kommune

Bilag 2 - Slagelse parkeringsopgørelse marts 2025, typer af afgift og sted

Bilag 3 - Oversigt over antallet af afgifter i 2024

Bilag 4 - Formel bekræftelse fra P-Nord.

Punkt 4: 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.