

# LOKALPLAN NR. 1254

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

SLAGELSE ERHVERVSPARK

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2022

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan muliggør etablering af et nyt erhvervsområde, der henvender sig til virksomheder der har gavn af høj eksponering langs det overordnede vejnet. Lokalplanen giver mulighed for et blandet erhvervsområde herunder muligheden for butikker til særligt pladskrævende varegrupper samt etableringen af en tankstation med vaskehal.

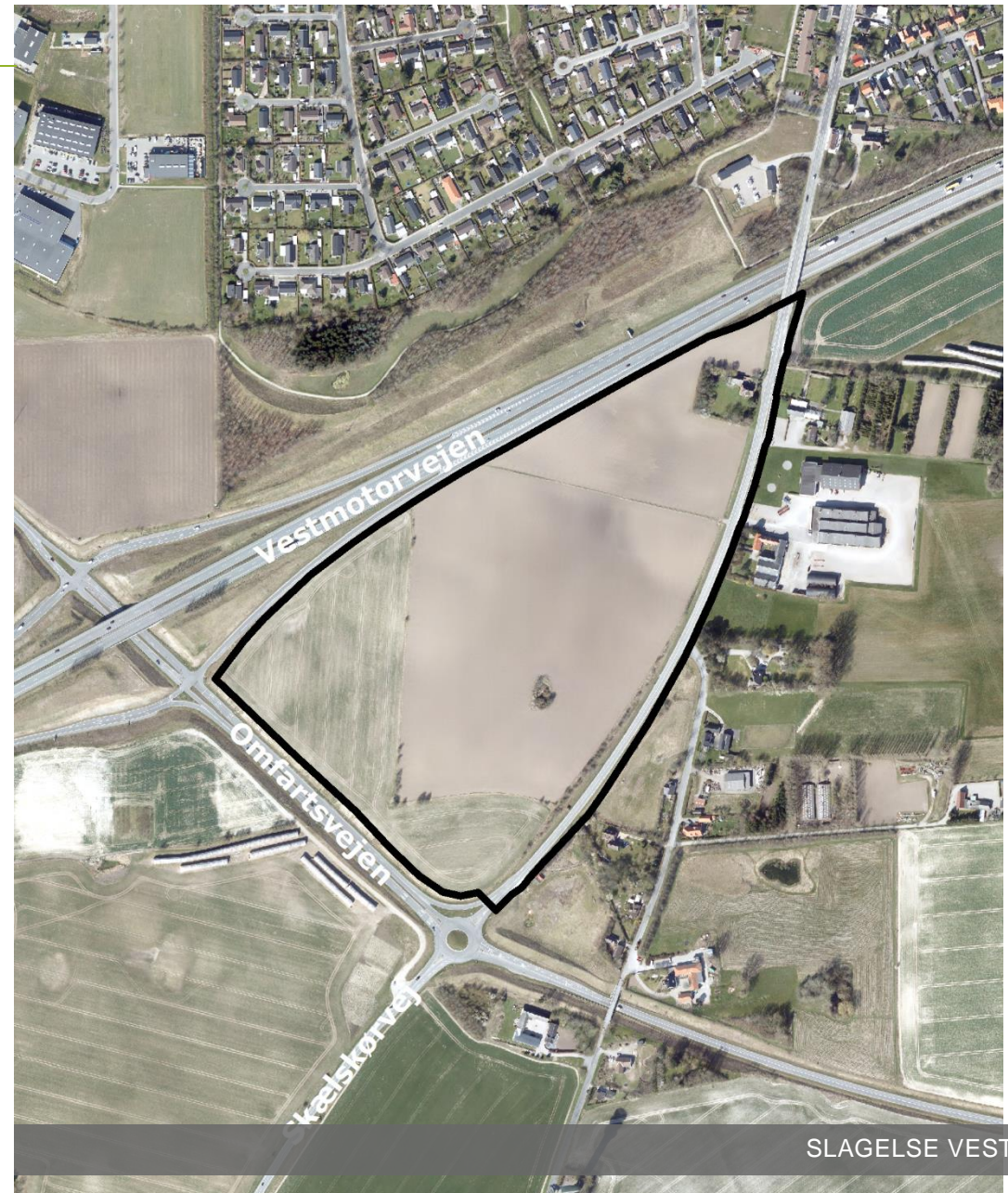
### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 1. april 2022 til den 27. maj 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 7 høringsvar. På baggrund af høringsvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- §1.6 er justeret så det tilføjes, at formålet med lokalplanens grønne struktur også er at understøtte biodiversiteten.
- §8.1 er justeret så træ fremgår som muligt facademateriale.
- Der er foretaget tilføjelser til bemærkningerne til §8.8, §8.11 og §8.12 angående tilladelser fra Vejdirektoratet til skiltning og pyloner.
- §9.2, §9.3, §9.4 og §9.5 angående beplantning er justeret for at varetage hensynet til biodiversitet i beplantning.
- Der er tilføjet en ny §9.6 der medfører at planer for de grønne områder skal godkendes af Slagelse Kommune.
- §12.2's titel er justeret og der er tilføjet en forklarende bemærkning til bestemmelsen.
- Lokalplanens redegørelse er justeret for at beskrive statsveje og kommuneveje i området samt Vejdirektoratets rolle som myndighed for statsveje og for skiltning i det åbne land.
- Der er tilføjet et bilag 6 der indeholder en liste over egns karakteristiske træer og buske.

Desuden er der foretaget mindre redaktionelle ændringer samt en justering af lokalplanens redegørelse om oversvømmelsesrisiko og erosion.



SLAGELSE VEST



## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	8
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	9
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	11
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	12
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	17
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	21
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	21
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	22
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	23
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1254.....	24
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	25
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	46
BILAG 2: DELOMRÅDEKORT .....	47
BILAG 3: AREALANVENDELSESKORT .....	48
BILAG 4: Udstykningsforslag .....	49
BILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN .....	50
BILAG 6: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE .....	51
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3 .....	52

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

### HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

#### Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

### Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

### Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



*Lokalplanområdet set fra nordøst, med Skælskørvej i forgrunden og Vestmotorvejen til højre i billedet*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1** at sikre områdets anvendelse til erhvervsformål og anlæg til teknisk forsyning,
- 1.2** at sikre, at området kan udstykkes med varierende grundstørrelser, så det er en attraktiv lokaliseringsmulighed for både store og små virksomheder,
- 1.3** at skabe gode muligheder for indpasning af virksomheder som ønsker høj eksponering langs det overordnede vejnet,
- 1.4** at sikre, at området vejbetjenes fra Skælskørvej,
- 1.5** at sikre arealudlæg til etablering af grundlæggende infrastruktur til intern vejbetjening i området,
- 1.6** at sikre en overordnet grøn struktur, som dels understøtter de landskabelige interesser i området og dels understøtter og øger biodiversiteten i området,
- 1.7** at sikre, at der kan etableres en tankstation indenfor erhvervsområdet uden, at tankstationen giver anledning til forurening af grundvandet.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

#### Ejerlav Slagelse Markjorder

1v, 1dy

Samt offentlige vejarealer: del af matr. nr. 7000ag

#### Ejerlav Slots Bjergby By, Slots Bjergby

6l, 7000æ

samt alle parceller, der efter den 1. april 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-4, eksempelvis kontor og serviceerhverv, let industri og håndværk, engroshandel, butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, transport og logistikerhverv samt tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner o. lign. Der må ikke opføres eller indrettes restaurant, tankstation med kiosk, vaskehal, eller boliger i området.

### 3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-4, eksempelvis kontor og serviceerhverv, let industri og håndværk, engroshandel, butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, transport- og logistikerhverv, restaurant, tankstation med kiosk og vaskehal samt tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner o. lign. Der må ikke opføres eller indrettes boliger i området.

### 3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-5, eksempelvis let industri og håndværk, engroshandel, butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, transport og logistikvirksomhed, lagervirksomhed samt tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner o. lign. Der må ikke opføres eller indrettes kontorvirksomhed, restaurant, tankstation med kiosk, vaskehal, eller boliger i området.

### 3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområdet må kun anvendes til vejanlæg.

### 3.5 Anvendelse, grundvandstruende virksomheder

Inden for området må der ikke etableres anlæg eller udøves aktiviteter, der kan give anledning til nedsivende forurening.

### 3.6 Anvendelse, sikkerhedsforanstaltninger

Undtaget for § 3.5 er etablering af en tankstation jf. § 3.2. såfremt det kan dokumenteres, at bygninger og ubebyggede arealer ved og omkring tankstationen er udformet, så der ikke sker nedsivning.

Desuden er det en forudsætning at der, som supplement til kravene i Benzinstationsbekendtgørelsen, etableres foranstaltninger som muliggør overvågning af, om der sker udslip af olie-/benzinprodukter omkring nedgravede tanke og rør, som anvendes til opbevaring og transport af motorbrændstof, samt ved olie- og benzinudskillere.

### 3.7 Butiksformål, samlet bruttoetageareal

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må i alt ikke overstige 40.000 m<sup>2</sup>.

### 3.8 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte butik for særligt pladskrævende varegrupper må ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Hertil må der til den enkelte butik tillægges personalefaciliteter på op til 200 m<sup>2</sup>.

Den maksimale størrelse for den enkelte butik i tilknytning til tankstation må ikke overstige 600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal inkl. personale faciliteter.

#### Ad 3.8

*Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring*

og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

**Ad 4.1**

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ved eventuel udstykning af en sokkelgrund skal der ved tinglyst deklARATION sikres, at der til grunden hører det nødvendige antal parkeringspladser og opholdsareal.

**Ad 4.2**

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

**3.9 Butiksformål, mindre bygninger**

Der må inden for lokalplanområdet placeres mindre bygninger som kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende, samt anlæg til teknisk forsyning.

**§ 4 Udstykning**

---

**4.1 Udstykning**

Der må foretages udstykning af nye ejendomme inden for lokalplanområdet.

**4.2 Grundstørrelse, delområde 1 og 3**

Ingen grund må udstykkes mindre end 7.000 m<sup>2</sup>.

**4.3 Grundstørrelse, delområde 2**

Ingen grund må udstykkes mindre end 2.000 m<sup>2</sup>.

**4.4 Tekniske anlæg**

Tekniske anlæg må uanset øvrige bestemmelser om mindstegrundstørrelser udstykkes separat som sokkeludstyknings mindre end 2.000 m<sup>2</sup>.



## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### **Ad 5.1**

*Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.*

### **Ad 5.3**

*Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.*

### **VEJE**

#### **5.1 Vejadgang**

Vejadgang til delområde 1, 2 og 3 skal ske fra Skælskørvej i princippet som vist på kortbilag 3.

#### **5.2 Vejadgang, planlagt erhvervsområde uden for lokalplanområdet**

Der skal tillige sikres fremtidig vejadgang fra Skælskørvej, vejlitra 7000ag, Slagelse Markjorder til de tilgrænsende grunde øst for området.

#### **5.3 Vejudlæg**

Der udlægges areal til intern stamvej i en bredde af min. 18,5 meter efter princippet som vist på kortbilag 3.

#### **5.4 Veje, interne veje**

I forbindelse med udstykning af grunde inden for lokalplanområdet skal vejadgang til den enkelte grund ske ved tilkobling til den interne stamvej jf. § 5.3.

#### **5.5 Tilgængelighed**

Indretning af færdsels- og parkeringsarealer skal ske efter principperne om lige tilgængelighed for alle.

### **STIER**

Ingen bestemmelser om stier

## PARKERING

### 5.6 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende normer for parkeringspladser:

- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal
- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for lagervirksomhed

### 5.7 Parkering, placering

Anlæg til parkering inden for delområde 1 og 3 skal placeres i tilknytning til de enkelte bebyggelser eller inden for den principielle sigtelinje jf. § 7.4.

### 5.8 Parkering, delområde 2

Anlæg til parkering inden for delområde 2 skal placeres i tilknytning til de enkelte bebyggelser, herunder på et fælles parkeringsareal for flere bebyggelser.

### 5.9 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti til de enkelte bebyggelser.

### 5.10 Parkering ved handicapforhold

Inden for den enkelte ejendom skal der etableres det nødvendige antal handicapparkeringspladser, svarende til:

- Ved 1-9 p-pladser skal der etableres 1 handicap p-plads til kassebil.
- Ved 10-25 p-pladser skal der etableres 1 handicap p-plads til alm. bil og 1 handicap p-plads til kassebil.
- Ved 26-50 pladser skal der etableres 1 handicap p-plads til alm. bil og 2 handicap p-pladser til kassebil.
- Ved 50 pladser eller derover skal der etableres 2 handicap p-pladser til alm. bil og 3 handicap p-pladser til kassebil.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

### 5.11 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

**Ad 5.12**

*Med ”i princippet” menes, at vendepladsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.*

**Ad 5.13**

*Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse inden for den enkelte ejendom.*

## VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

**5.12 Vendepladser**

Der etableres vendeplads for enden af den interne stamvej i princippet som vist på kortbilag 3.

**5.13 Befæstelse**

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion, jf. § 5.11.

**5.14 Befæstelse, veje**

Veje skal befæstes med fast belægning som f.eks. asfalt.

**5.15 Befæstelse, parkeringsarealer**

Parkeringsarealer skal befæstes med fast belægning som f.eks. asfalt eller permeabel belægning som f.eks. belægningssten.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

**6.1 Ledninger, kabler mv.**

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

**6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning**

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

**6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning**

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

#### **Ad 6.4**

Hvis beregninger af virksomhedsstøj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. inddækning af støjkluderne.

#### **Ad 7.1**

Langs Vestmotorvejen og langs tilkørselsrampen mod Vestmotorvejen samt langs Omfartsvejen er lokalplanområdet efter vejlovgivningen pålagt vejbyggelinjer, hvor de til enhver tid værende vejmyndigheder er påtaleberettigede. Vejbyggelinjerne sikrer, at det i fremtiden er muligt at udvide vejene. Der må indenfor vejbyggelinjerne ikke etableres forhold, der er i strid med dette.

Vejbyggelinjen langs Vestmotorvejen er beliggende i en afstand af 50 meter fra vejmidten og 35 meter fra tilkørselsrampen (regnet fra kørebanelikanten nærmest motorvejen), eksklusiv højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen + minimum 1 meter for passage.

Vejbyggelinjen langs Omfartsvejen er beliggende i en afstand af 25 meter fra vejmidten, eksklusiv højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen + minimum 1 meter for passage.

#### **6.4 Tekniske bygningsdele, butiksfornål**

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, så de ikke er synlige fra offentlig vej, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

#### **6.5 Tekniske anlæg, nedgravede tankanlæg til opbevaring og transport af motorbrændstof**

Der skal etableres mulighed for overvågning (i form af prøvetagning) af, om der sker udslip af olie-/benzinprodukter omkring nedgravede tanke og rør, som anvendes til opbevaring og transport af motorbrændstof, samt ved olie- og benzinudskillere.

## **§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG**

---

### **PLACERING**

#### **7.1 Vejbyggelinje, afstande til statsveje**

Arealerne mellem Vestmotorvejen/Omfartsvejen og vejbyggelinjerne skal friholdes for bebyggelse. Vejbyggelinjerne er vist med omtrentlig placering på kortbilag 3, eksklusiv højde- og passagetillæg.

Det forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet, såfremt der på de vejbyggelinjepålagte arealer ønskes opført ny bebyggelse eller andre anlæg og indretninger af blivende art (f.eks. hegnsmure, parkeringsarealer, interne køreveje, støjvolde og støjskærme, faststøbte skilte og flagstænger, belysning, ledningsanlæg, septiktanke og andre nedgravede beholdere m.m.). Konkret ansøgning skal fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på behandling.

#### **Ad 7.3**

Formålet med facadebyggelinjen og bebyggelsens orientering er at sikre de nord-sydgående kig ind i området og ud i landskabet.

#### **Ad 7.4**

Sigtelinjen skal sikre oplevelsen af landskabet og øget eksponering af virksomheder centralt i området.

#### **Ad 7.5**

Hvis der findes dræn, som ligger uhensigtsmæssigt i forhold til byggeplanerne, kan man undersøge, om det er muligt at omlægge drænet til et andet forløb.

Omlægning af dræn kræver en tilladelse efter vandløbsloven fra Slagelse Kommunes miljømyndighed.

### **7.2 Afstand til intern stamvej og vendeplads**

Der fastsættes en byggelinje på 5 meter fra udlæg af stamvejen jf. § 5.3 og vendepladsen jf. § 5.12.

Inden for denne byggelinje må der ikke placeres nye bygninger.

### **7.3 Facadebyggelinje**

Der udlægges facadebyggelinje langs lokalplanområdet nordlige grænse som vist på kortbilag 3.

Ny bebyggelse der placeres mindre end 20 meter fra facadebyggelinjen skal placeres med den korteste del af facaden mod byggelinjen.

### **7.4 Sigtelinje**

Der fastsættes en principiel sigtelinje gennem området i en bredde på 40,0 meter som vist på kortbilag 3.

Sigtelinjen skal friholdes for bebyggelse og beplantning, der overstiger 1,5 meter.

### **7.5 Dræn**

Der må ikke bygges ovenpå eksisterende dræn som vist på kortbilag 3.

Veje og lignende kan anlægges over dræn såfremt det sikres, at det ikke medfører at drænet beskadiges eller tilstoppes.

## OMFANG

### 7.6 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.

### 7.7 Bygningshøjde, delområde 1 og 2

Bygningshøjden må maks. være 12,5 meter målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Skorstene, afkast, ventilation og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for driften eller for overholdelse af miljøkrav, samt antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

### 7.8 Bygningshøjde, delområde 3

Bygningshøjden må maks. være 25 meter målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Skorstene, afkast, ventilation og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for driften eller for overholdelse af miljøkrav, samt antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

#### 8.1 Facader

Facader skal fremstå med murede facader, i beton, lette metalplader, i træ eller som en kombination af disse evt. kombineret med facadebeplantning. Glas kan indgå som det primære facademateriale i og omkring indgangspartier.

Facader må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

#### 8.2 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er umiddelbart synlige fra offentlige veje og stier og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Ventilationsmotorer må som udgangspunkt ikke placeres på bygningernes tage eller facader. Såfremt det er nødvendigt at placere tekniske bygningsdele på tagflader, skal de tekniske bygningsdele afskærmes af en brystning.

Brystningen skal etableres som videreførelse af facadekonstruktionen mht. materialevalg.

### 8.3 Facader, butiksformål

Butiksfacader skal udformes med ”visuelle brud”. Dette kan ske ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås.

Minimum 25 % af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

## TAGE

### 8.4 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres i tegl, tagpap eller ståltag.

### 8.5 Tagmaterialer, genskin

Tage og teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

### 8.6 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som beplantede tage, enten med sedum eller anden lav beplætning.

### 8.7 Solceller

Solceller skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden.

Ved etablering af solceller på flade tage er det tilladt at anvende bærebæslag under forudsætning af, at solcellerne ikke er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solceller på tagflader med hældning skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Solceller må desuden ikke give anledning til blændingsgener på omkringlæggende veje.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

#### Ad 8.5

*Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).*

#### Ad 8.6

*Beplantede tage virker både isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.*

#### Ad 8.7

*Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.*

**Ad 8.8**

*Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.*

*I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande i det åbne land.*

*Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 817 af 20. juni 2018 § 20, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene. Af Reklamebekendtgørelsen fremgår blandt andet at skilte, som nævnt i bekendtgørelsens §§ 4 og 5, ikke må opsættes på støjvolde og lignende eller langs motorveje og motortrafikveje, hvor der ikke er bymæssig bebyggelse og skiltene må ikke være vendt eller henvendt mod motorvej eller motortrafikvej.*

*Så længe Vejdirektoratet, anser lokalplanområdet for at være åbent land, må opsætning af facadeskilte henvendt mod eller synlig fra statsveje, kun opføres efter tilladelse fra Vejdirektoratet.*

**SKILTE****8.8 Facadeskilte**

Facadeskilte må ikke være større end 5,0 meter x 20,0 meter (højde x bredde) og skal holdes inden for bygningsfacaden.

**8.9 Skilte, Belysning**

Tekst og logo på skilte må være indvendig belyst. Dynamiske skilte er ikke tilladt. Skilte må ikke være til blændingsgene for forbipasserende bilister eller naboejendomme.

Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader.

**8.10 Skilte, egen virksomhed**

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.



#### **Ad 8.11**

Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 817 af 20. juni 2018 § 20, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene. Efter Vejdirektoratets opfattelse vil det nye lokalplanområde og etablering af erhverv i området have karakter af åbent land, og evt. skiltning skal i givet fald være lovlig i henhold til bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 21.

Så længe Vejdirektoratet, anser lokalplanområdet for at være åbent land, må opsætning af pyloner henvendt mod eller synlig fra statsveje, kun opføres efter tilladelse fra Vejdirektoratet.

#### **Ad 8.12**

Så længe Vejdirektoratet, anser lokalplanområdet for at være åbent land, må opsætning af pyloner henvendt mod eller synlig fra statsveje, kun opføres efter tilladelse fra Vejdirektoratet.

#### **Ad 9.1**

Den eksisterende sø som vist på kortbilag 3 er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

### **8.11 Pyloner**

Der må inden for lokalplanområdet placeres 3 pyloner eller lignende opstander til fælles skiltning for virksomheder i området. Pylonerne skal placeres ud fra de principielle placeringer som vist på kortbilag 3.

Den vestlige pylon indenfor delområde 3 må have en maksimal højde på 30,0 meter og maksimal bredde på 5 meter.

Den nordlige pylon indenfor delområde 2 må have en maksimal højde på 20,0 meter og maksimal bredde på 4,2 meter.

Den sydlige pylon indenfor delområde 1 må have en maksimal højde på 12,5 meter og maksimal bredde på 3 meter.

### **8.12 Pyloner, delområde 2**

Ved etablering af en tankstation inden for delområde 2 må der ud over de i § 8.11 angivne pyloner opsættes en pylon/prisstander i tilknytning til tankanlægget.

Pyloner i tilknytning til tankanlæg må have en maksimal højde på 6,0 meter.

## **§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

### **NATUR- OG FORTIDSMINDEBESKYTTELSE**

#### **9.1 Beskyttet § 3 natur**

Der må ikke foretages terrænændringer, placeres bygninger eller etableres nogen form for anlæg inden for 2,0 meter fra øverste kant af den § 3 sø, som er vist på kortbilag 3. Derudover skal afstanden fra søen til eventuelt nedsivningsanlæg være mindst 25,0 meter.

**Ad. 9.4**

En liste over egnskarakteristiske træer og buske findes som bilag 6.

**Ad. 9.6**

Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren beskrive hvorledes ubebyggede arealer beplantes i en samlet plan, der indeholder anvendte plantearter.

**Ad 9.7**

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

## BEPLANTNING

### 9.2 Ubebyggede arealer, beplantingsbælter

Arealerne langs Vestmotorvejen/Omfartsvejen udlægges som beplantningsbælter, som vist på kortbilag 3, og må kun etableres med græsser og urter eller anden lav beplantning af hjemmehørende arter, der ikke overstiger 1 meter.

### 9.3 Ubebyggede arealer, sigtelinje

Beplantning inden for den udpegede sigtelinje jf. § 7.4 må kun tilsås og beplantes med græsser og urter eller anden lav beplantning af hjemmehørende arter, der ikke overstiger en højde af 1,5 meter.

### 9.4 Friareal, beplantning og indretning

Beplantning inden for de øvrige ubefæstede arealer skal fremstå med et grønt præg. Disse ubefæstede arealer skal tilsås og beplantes med græs og hjemmehørende arter af urter i kombination med solitære træer eller buskbeplantning bestående af egnskarakteristiske- og naturligt hjemmehørende træer og buske.

### 9.5 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealer skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn eller lav buskbeplantning bestående af egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende træer og buske.

### 9.6 Beplantningsplaner

Planer for de grønne områder skal godkendes af Slagelse Kommune.

## INVENTAR

### 9.7 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for den enkelte ejendom.

### 9.8 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 7,0 meter, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så belysningen generer omkringboende mindst muligt.

**Ad 9.9**

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 1 meter (tillagt eller udgravet), skal godkendes af Slagelse Kommune.

**Ad 9.11**

Lokalplanområder er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

**TERRÆNREGULERING****9.9 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 1 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

Der kan foretages terrænregulering på mere end +/- 1 meter, hvis terrænreguleringen er nødvendig ifm. indpasning af veje, stier, LAR-anlæg o.l. til dækning af den kollektive forsyning.

**9.10 Terrænregulering, handicap**

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

**RENOVATION OG OPLAG****9.11 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

**9.12 Renovation**

Containerpladser og arealer til affaldshåndtering skal afskærmes.

**9.13 Oplag forbudt**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

**9.14 Oplag**

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

**Ad 9.15**

Den enkelte grundejer skal selv etablere anlæg til forsinkelse af regnvand på egen grund. Alternativt kan flere grundejere gå sammen og etablere et fælles privat anlæg til forsinkelse eller håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet. Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det separatkloakerede kloaknet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, faskiner eller andre LAR-løsninger.

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5.

**REGNVANDSHÅNDTERING****9.15 Lokal regnvandshåndtering**

Regnvand skal håndteres eller forsinkes indenfor lokalplanområdet inden afledning til regnvandskloak.

**9.16 Regnvand, befæstede arealer**

Afledning af regnvand fra befæstede arealer, som afledes til regnvandskloak, skal ske i henhold til bestemmelserne i den til enhver tid gældende spildevandsplan for Slagelse Kommune.

**9.17 Regnvand, fri- og ubefæstede arealer.**

Friarealer og ubefæstede arealer kan, såfremt forholdene tillader det, anlægges så de egner sig til tilbageholdelse af regnvand. Der kan om nødvendigt og muligt etableres regnvandsbede, grøfter og lavninger til bortledning og forsinkelse af overfladevand.

**9.18 Regnvand, parkering og interne veje**

Der kan etableres regnvandsforsinkelse langs parkeringsarealer og interne veje. Overskydende overfladevand skal ledes til grøft, regnvandsledning eller regnvandsbassin med kontrolleret udløb til regnvandsledning, grøft, dræn eller vandløb indenfor lokalplanområdet.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret:

### 10.1 Kloakering

At den pågældende bebyggelse er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem.

### 10.2 Regnvand

At der er etableret anlæg til regnvandshåndtering jf. § 9.15.

### 10.3 Vejadgang

At vejadgang og færdselsarealer til betjening af den pågældende bebyggelse samt parkeringspladserne til biler og cykler for den pågældende bebyggelse er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

### 10.4 Støj

At der ved beregning er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

### Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:

a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,

b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,

c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og

d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

### 11.1 Oprettelse

Der skal oprettes en grundejerforening for området senest når Slagelse Kommune kræver det.

### 11.2 Medlemspligt

Grundejerforeningen skal have medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

### 11.3 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

#### **11.4 Vedtægter**

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

#### **11.5 Pligt**

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer på forlangende af Slagelse Kommune.

#### **11.6 Foreningens størrelse**

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## **§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER**

---

### **LOKALPLANER**

#### **12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan nr. 1015, Erhvervsområde ved Marsk Stig nord for Slots Bjergby**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 1254 ophæves lokalplan nr. 1015, Erhvervsområde ved Marsk Stig nord for Slots Bjergby, tinglyst 30. juni 2008, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 1254.

### **SERVITUTTER**

#### **12.2 Ophævelse af eksisterende servitutter**

Der ophæves ingen servitutter.

#### **Ad. 12.2**

*Der findes flere tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet bl.a. byggelinjeservitutter tinglyst på området langs Vestmotorvejen og Omfartsvejen. For yderligere oplysninger henvises til afsnittet om servitutter i lokalplanen redegørelse samt tingbogen.*

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### Ad 13.1

*Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.*

*Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.*

*Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.*

### 13.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planloves § 47.

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1254

---

Lokalplan 1254 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. marts 2022.

Lokalplan 1254 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 5. september 2022.



# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

## HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

### Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

### Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

### Ekspropriation

Byrådet kan i medfør af planlovens § 47, stk. 1, ekspropriere fast ejendom der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.
- Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

Det forventes at det kan blive aktuelt at ekspropriere for at realisere dele af denne lokalplan. Det er Byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

## LOKALPLAN 1254's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre, at området kan danne ramme for et nyt blandet erhvervsområde med blandet andet butikker og mindre produktionsvirksomheder i den vestlige del af Slagelse. Dette vil ske under hensyn til oplevelsen af de landskabelige værdier og visuelle forbindelser i og gennem området.

Lokalplanen erstatter en del af den gældende lokalplan nr. 1015, Erhvervsområde ved Marsk Stig nord for Slots Bjergby.

### Formål

Lokalplanen har til formål at fastholde områdets anvendelse til blandede erhvervsformål samt at muliggøre indpasning af butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre attraktive lokaliseringmuligheder for både store og små virksomheder ved at muliggøre udstykning af varierende grundstørrelser og sikre høj eksponering langs det overordnede vejnet.

Derudover er det lokalplanens formål at sikre en overordnet grøn struktur som understøtter de landskabelige interesser i området.

### Indhold

Lokalplanen opdeler området i fire delområder og fastlægger mere detaljerede anvendelsesbestemmelser for de enkelte områder.

Delområde 1 udgør den centrale del af lokalplanområdet og planlægges overvejende til butiks-funktioner i området. Inden for delområde 1 kan der derfor etableres ikke-miljøbelastende virksomheder klasse 1-4 eksempelvis kontor og serviceerhverv, let industri og håndværk, engros-handel, butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt transport og logistik-erhverv.

Delområde 2 er beliggende i området nordøstlige del umiddelbart nord for den planlagte vej-gang til lokalplanområdet. Delområde 2 danner rammen om funktioner, der naturligt placerer sig ved indkørslen til erhvervsområder ved det overordnede vejnet. Delområde 2 giver således mulighed for at etablere virksomheder i miljøklasse 1-4 eksempelvis kontor og administrations-byggeri, let industri og håndværk, engros-handel, butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, transport- og logistikerhverv, restaurant samt tankstation med kiosk og vaskehal.

Delområde 3 er beliggende i lokalplanområdets vestlige del nærmest tilkørselsrampen til Vest-motorvejen i østgående retning. Delområdet giver mulighed for mere miljøbelastende virksomheder placeret med størst mulig afstand til de eksisterende boliger øst for lokalplanområdet. Delområdet må således anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 1-5, eksempelvis let industri og håndværk, engros-handel, butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, trans- port og logistikvirksomhed samt lagervirksomhed.

Delområde 4 udlægges som vejareal og omfatter del af Skælskørvej.

Med lokalplanens muligheder for indpasning af virksomheder i forskellige størrelser er det hen-sigten at gøre området attraktivt for en bred palette af virksomheder med forskellige arealbe-hov. Inden for delområde 1 og 3 fastsættes en minimumsgrundstørrelse på 7.000 m<sup>2</sup> for at sikre, at området forbeholdes mellemstore kontorbygninger, butikker der forhandler særlig pladskrævende varer eller håndværksvirksomheder, som har et større arealbehov til f.eks. par- kering. I delområde 2 sikrer lokalplanen en minimumsgrundstørrelse på 2.000 m<sup>2</sup>, da området

overvejende er tiltænkt enkeltstående restauranter, tankstationer eller mindre kontor- og håndværksvirksomheder.

Vejadgang til erhvervsbebyggelsen skal ske fra Skælskørvej ad en intern stamvej i området, som skal sikre grundlaget for vejadgang til de fremtidige ejendomme og bebyggelser inden for lokalplanområdet. Stamvejen giver hovedsageligt mulighed for adgang til mellemstore grunde. Et forslag til udstykning af lokalplanområdet kan ses på bilag 4. Såfremt der udstykkes mindre ejendomme i lokalplanområdet kan disse vejbetjenes ved anlæg af privat fællesvej der kobles på stamvejen.

Lokalplanen sikrer en overordnet grøn struktur og udlægger arealerne inden for vejbyggelinjen langs Vestmotorvejen og Omfartsvejen til grønne bæltter med lav beplantning. Den grønne struktur trækkes ind i området mellem de nye bygninger og præges af lav beplantning der understøtter landskabet naturlige konturer. For at højne oplevelsen af landskabets konturer på tværs af området udlægges der en principiel nordsydgående sigtelinje, som skal friholdes for bebyggelse og høj beplantning. Desuden udlægges der en facadebyggelinje langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning, som sikrer, at bebyggelsens orientering understøtter den udlagte sigtelinje.

Der er udarbejdet visualiseringer der viser lokalplanområdet fra Vestmotorvejen. Nedenstående visualiseringen viser hvorledes princippet om den principielle nordsydgående sigtelinje sikrer god synlighed fra motorvejen og bevarer kig ind i erhvervsområdet.



*Visualisering der viser en udbygning af lokalplanområdet fra Vestmotorvejen når kørende i vestgående retning.*

For at skabe rumlighed for fremtidige virksomheder i området fastsætter lokalplanen en bebyggelsesprocent på 40 for den enkelte ejendom. Langs Skælskørvej, indenfor delområde 1 og 2 er den maksimale bygningshøjde fastsat til 12,5 meter. Langs motorvejen, indenfor delområde 3 er den maksimale bygningshøjde fastsat til 25 meter.

Facaderne skal overvejende fremstå i tegl, beton eller metalplader samt glas i forbindelse med indgangspartier. Større butiksfacader skal som udgangspunkt opdeles, så der skabes "visuelle brud" for at undgå, at facader ikke opleves som solide mure. Variationer og visuelle brud i facaden kan enten skabes med fremspring, tilbagetrækninger eller ved at indarbejde mindre partier af andre facadematerialer såsom zink, aluminium, træ eller glas.

For at sikre eksponering af virksomheder i området muliggør lokalplanen, at der etableres op til tre pyloner til fælles skiltning for virksomheder i området. Den vestlige pylon er den primære

reklamesøjle mod motorvejen og sikrer synlighed for forbipasserende. Pylonen må have en maksimal højde på 30,0 meter og maksimal bredde på 5 meter.

Den nordlige pylon må have en maksimal højde på 20,0 meter og en bredde på op til 4,2 meter. Denne sikrer god synlighed for kørende fra øst før motorvejsafkørslen 40a Slagelse V. Den sydlige pylon ligger højere i terrænet og muliggør eksponering ud mod Omfartsvejen og Skælskør Landevej. Pylonen må derfor opføres i en maksimal højde på 12,5 meter og en bredde på op til 3 m.

Foruden de tre primære skiltepyloner til fælles reklamering for områdets virksomheder åbner lokalplanen mulighed for en lavere pylon i tilknytning til en eventuelt ny tankstation.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2021

#### Kommuneplanens retningslinjer

##### *Detailhandelsstruktur*

Udlæg af arealer til butikker for pladskrævende varegrupper forudsætter at arealer indgår i kommunens detailhandelsplanlægning, herunder at arealerne er udpeget i kommuneplanens detailhandelsstruktur. Lokalplanområdet indgår ikke i arealudpegningen for detailhandelsstrukturen i kommuneplanen.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandelsstruktur.

##### *Særligt Værdifuldt landbrugsområde*

Lokalplanområdet er beliggende inden for arealudpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder i Kommuneplan 2021. Udpegningen skal sikre, at der stadig er landbrugsjord til rådighed og at der sker en afvejning af landbrugets interesser i forhold til de øvrige arealinteresser i kommunen.

I det konkrete tilfælde har lokalplanområdet været planlagt til erhvervsformål siden 2008, hvilket går forud den nuværende arealudpegning i Kommuneplan 2021 og det forudsættes derfor at der er sket en afvejning af interesserer i forbindelse med den tidligere planlægning.

##### *Skovrejsning*

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for skovrejsning, herunder udpegningen af arealer, hvor skovrejsning er uønsket.

Lokalplanen disponerer områder under hensyn til oplevelsen af landskabet, med særlig vægt på at sikre en nordsydgående visuel forbindelse gennem området. Desuden fastsætter lokalplanen generelle bestemmelser om at beplantning på øvrige arealer uden for de visuelle forbindelser, skal etableres som græsser, lav buskbeplantning eller solitære træer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for skovrejsning, hvor området indgår i udpegningen af arealer, hvor skovrejsning er uønsket.

#### *Grønt Danmarkskort*

En del af lokalplanområdet er ligeledes omfattet af retningslinjerne for Grønt Danmarkskort, idet randarealer og skrån timer langs Vestmotorvejen og Omfartsvejen er udpeget som økologiske forbindelser.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med retningslinjerne for Grønt Danmarkskort, idet lokalplanen viderefører de eksisterende vejbyggelinjer langs Vestmotorvejen og Omfartsvejen og friholder arealerne nærmest de to veje for bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Grønt Danmarkskort.

#### *Værdifulde kulturmiljøer*

Den sydligste del af lokalplanområdet (matr. nr. 6l, Slots Bjergby By, Slots Bjergby) ligger inden for kulturmiljøomgivelserne for landsbyen Slots Bjergby. Kommuneplanens retningslinjer foreskriver, at der i et område udpeget som kulturmiljø ikke må ske byudvikling, placering af trafik anlæg, tekniske anlæg, terrænregulering, råstofgravning, skovrejsning og lignende ændringer af arealers tilstand og anvendelse, uden at der tages stilling til oplevelsen og bevarelsen af kulturmiljøets bærende bevaringsværdier samt muligheden for at styrke eller genoprette disse.

I det konkrete tilfælde omfatter lokalplanen kun en enkelt ejendom i randen af kulturmiljøomgivelserne omkring Slots Bjergby. Ejendommen og lokalplanområdet er desuden beliggende på den nordlige side af Omfartsvejen, der afskærer lokalplanområdet fra de øvrige kulturmiljøomgivelser syd for omfartsvejen. Oplevelsen og bevarelse af kulturmiljøet bærende bevaringsværdier vurderes ikke at blive påvirket væsentligt set i forhold til eksisterende forhold.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for værdifulde kulturmiljøet.

### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplanområdet er omfattet af rammerne for lokalplanlægning Slagelse Kommuneplan 2021 herunder de generelle rammer for erhvervsområder og rammebestemmelserne for områderne 1.4E3 og 1.4R8, hvorom gælder:

Plannummer: 1.4E3

Rammenavn: Erhvervsområde ved Marks Stig

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Let industri og håndværk

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager med en maks. bygningshøjde på 8.5 meter

Miljøklasse: 1-3

Plannummer: 1.4R8

Rammenavn: Grøn Ring, Korsørvej

Anvendelse generelt: Rekreativt områder

Anvendelse specifik: Nærrekreativt område

Fremtidig zonestatus: Byzone

Lokalplan 1254 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.4E3, idet lokalplanen muliggør en bygningshøjde på op til 25 meter og desuden udlægger områder til butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanen er jf. tidligere afsnit, ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan, er der derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.



### Kommuneplantillæg nr. 3

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen af de eksisterende rammeområder 1.4E3 og 1.4R8 og udlægger en ny kommuneplanramme (1.4E19) til et blandet erhvervsområde med mulighed for tankstation og restauranter samt butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

For 1.4E19 gælder:

Plannummer: 1.4E19

Rammenavn: Slagelse Erhvervspark

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde, Butikker med særligt pladskrævende varer, Transport- og logistikvirksomheder, Tankstation.

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 25 m, pyloner og lignende op til 30 m.

Øvrige bestemmelser:

Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

Da tankanlægget ønskes placeret i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), agter kommunen gennem tidlig dialog og løbende tilsyn i forbindelse med byggetilladelsen og selve etableringen af tankstationen at sikre, at der anvendes "Best practice" ved etablering, overvågning og kontrol af tankanlægget.

Tankningszonen, hvor der tankes benzin, skal være befæstet med en tæt belægning (beton/asfalt), der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Overfladevand fra selve tankningszonen skal ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra restauranter føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer, skal ledes gennem regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

For 1.4R8 gælder:

Plannummer: 1.4R8

Rammenavn: Grøn ring, Korsørvej

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Nærrekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Der er gennemført en idéfase fra den 16. september 2021 til den 30. september 2021. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 52.

### **Lokalplan/byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan nr. 1015, Slagelse, Erhvervsområde ved Marsk Stig Nord for Slots Bjergby. Den eksisterende lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 1254 i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

---

## **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

---

## **TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Vejdirektoratet fører tilsyn med overholdelsen af naturbeskyttelseslovens § 21 og den tilhørende bekendtgørelse nr. 817 af 20. juni 2018 for så vidt angår skiltning m.m. i det åbne land, som opsættes vendt eller henvendt mod statsvejene, og som er synlig herfra.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 må der i det åbne land ikke anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Forbuddet i stk. 1 omfatter dog bl.a. ikke virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet. Forbuddet i § 21 mod reklameskiltning i det åbne land er et absolut forbud, som det ikke er muligt at dispensere fra.

Efter Vejdirektoratets opfattelse vil lokalplanområdet og etablering af erhverv i området have karakter af åbent land, og evt. skiltning skal i givet fald være lovlige i henhold til bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 21. Dette gælder uanset lokalplanens bestemmelser om skiltning i øvrigt. Det er Vejdirektoratet, der foretager vurderingen af, hvornår lokalplanområdet måtte ændre karakter fra åbent land til bymæssigt bebygget område og dermed hvornår, naturbeskyttelsesloven eventuelt ikke længere regulerer skiltemulighederne i området.

Skiltning og opsætning af pyloner, der er synlige fra statsvejene, skal derfor godkendes af Vejdirektoratet inden opsætning, indtil området efter Vejdirektoratets vurdering har skiftet karakter fra åbent land til bymæssigt bebygget område.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Lokalplanområdet er i dag ukloakeret, men er planlagt til fremtidig separatkloakering. Udbygningen af området forudsætter derfor, at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, som udlægger området til separatkloakering.

Terrænregulering over +/- 1 meter godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Der findes en række dræn inden for lokalplanområdet se kortbilag 3. I forbindelse med bygge- modningen og udviklingen af området kan det være nødvendigt at omlægge dræn. Omlæggesen af dræn kræver tilladelse fra Slagelse Kommunes miljømyndighed i henhold til Vandløbsloven.

## EKSISTERENDE FORHOLD



Billedet viser lokalplanområdets nordøstlige del. Det levende hegn omkranser den eksisterende bolig indenfor lokalplanområdet.

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet afgrænses af Vestmotorvejen mod nord, Omfartsvejen mod vest og Skælskørvej mod syd og øst.

Størstedelen af lokalplanområdet er i dag ubebygget på nær en mindre beboelsesejendom i lokalplanområdets nordlige del.

Nord for lokalplanområdet ligger Vestmotorvejen og Slagelse by og mod syd ligger landsbyen Slots Bjergby. Øst for lokalplanområdet ligger en mindre klynge af landbrugsejendomme samt en tidligere maskinforretning. Umiddelbart vest for lokalplanområdet løber Omfartsvejen og på den fjerne side af vejen er det åbne land med spredt bebyggelse.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Skælskørvej. Skælskørvej er en kommunevej, som Slagelse Kommune er vejmyndighed for. Vestmotorvejen og Omfartsvejen er begge statsveje, hvor Vejdirektoratet er vejmyndighed.

### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er trafikbetjent med kollektiv trafik i form af en enkelt busrute, der kører i halvtimes drift med endestation på Slagelse busterminal.

### Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet fremstår hovedsageligt som dyrkede arealer brudt af sporadisk beplantning langs de eksisterende markskel. En mindre del af lokalplanområdet med adressen Skælskørvej 40 er bebygget med en beboelse opført i 1920. Skælskørvej 40 er omkranset af høj og tæt beplantning af buske og træer, som skærmer ejendommen for omgivelserne.

Terrænet er let kuperet og falder støt ned mod to naturlige lavninger i hhv. lokalplanområdets nordvestlige og nordøstlige hjørne.

I lokalplanområdet sydlige hjørne er der et sten- og jorddige som markerer en gammel afgrænsning af Slagelse byjord i Slagelse og Skt. Mikkel's landsogne mod Slots Bjergby sogn og ejerlav. Umiddelbart nord for sten- og jorddiget ligger der et mindre vandhul, som er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven.

### Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 1t, 1u, 1v, Slagelse Markjorder  
 Tinglyst: 2. juli 1985  
 Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 Påtaleberettiget: SK VAND A/S

Matr.nr. 1u, 1v, 1x Slagelse Markjorder  
 Tinglyst: 24. januar 1986  
 Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 Påtaleberettiget: Post- og telegrafvæsenet

Matr.nr. 1v, Slagelse Markjorder, 6l, Slots Bjergby By, Slots Bjergby, mfl.  
 Tinglyst: 5. juli 2018  
 Titel: Servitut om Byggelinjer  
 Påtaleberettiget: Vejdirektoratet  
 Matr.nr. 1u, 1y, 1x og 1dy, Slagelse Markjorder  
 Tinglyst: 7. februar 1979  
 Titel: Servitut, Dok om Byggelinier mv  
 Påtaleberettiget: Vejbestyrelsen

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kort, er korrekt vist.

### BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Slagelse by og er kilet ind mellem tre overordnede veje. Mod nord grænser området op til Vestmotorvejen, afkørsel 40 Slagelse V og Slagelse by, mod vest grænser området op til hovedvej 22, Omfartsvejen og mod syd/øst afgrænses området af Skælskørvej.

### **Butikkers påvirkning af bymiljøet**

Slagelse Kommune har som overordnet målsætning for detailhandelens udvikling, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområderne i Slagelse, Korsør og Skælskør. Udvalgswarebutikker skal primært etableres i de tre købstæders bymidter samt i Slagelse Megacentret.

Lokalplanområdet ligger ca. 800 meter sydøst for Slagelse Megacentret der rummer en række større udvalgswarebutikker, herunder butikker der forhandler pladskrævende varegrupper. Området har et stort lokalt opland med ca. 6.500 personer bosiddende indenfor 1,5 km af området. Butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper vil dog ofte kunne tiltrække kunder fra et større opland. Her ses beliggenhedens gode forbindelser til vejnettet som en styrke og butikker indenfor området forventes derfor at kunne betjene et stort opland. Muligheden for at placere butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper ved Skælskørvej, vil derfor kunne ses som en naturlig forlængelse af eksisterende storbutiksområde ved Slagelse Megacentret og vurderes derfor ikke at svække handelen i centerområderne i kommunens købstæder.

### **Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet er beliggende på grænsen til det åbne land, men er naturligt afgrænset af spredt bebyggelse langs den østlige side af Skælskørvej, herunder en række landbrugsmæssige driftsbygninger og en tidligere forhandler af landbrugsmaskiner. Det vurderes, at udbygning af området med blandede erhvervsformål herunder butikker til pladskrævende varegrupper vil udfylde det nuværende hul i bystrukturen.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdets placering ud til afkørsel 40 Slagelse V, Omfartsvejen og Skælskørvej gør området nemt tilgængeligt for bilister, hvilket vil betyde, at kunder fra omkringliggende byer og et større regionalt opland vil have nemt ved at tilgå området.

Nærheden til Slagelse By medfører ligeledes, at området er tilgængeligt for bløde trafikanter fra Slagelse via Skælskørvej. Området kan desuden nås med offentlig transport, da Skælskørvej i dag er betjent af buslinje mellem Slagelse og Skælskør. Samlet set, er der altså god tilgængelighed for såvel bilister samt andre trafikanter.

### Rekreative arealer

Området er afgrænset mod det åbne land af Omfartsvejen og den eksisterende bebyggelse langs Skælskørvej. Området er udlagt som erhvervsområde i tilknytning til et større, grønt område (Slagelses grønne ring). Den del af den grønne ring indeholder ingen rekreative elementer.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

### Forurening

Del af vejlitra 7000ag, Slagelse Markjorder er kortlagt med jordforurening på vidensniveau 2. De øvrige matrikler inden for lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Da planlægningen giver mulighed for tankanlæg med vaskehal er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse.

Den supplerende grundvandsredegørelse konkluderer at det meget tykke lerlag, som adskiller terræn og de sandmagasiner, der kan anvendes til at indvinde grundvand til drikkevand, betyder, at der er en god beskyttelse af de primære grundvandsmagasiner i området under lokalplanområdet. På den baggrund vurderes grundvandet ikke at være særlig sårbart over for nedrivning af forurenende stoffer fra overfladen.

Da området ligger i OSD og indenfor indvindingsoplandet til 3 almene vandværker, stilles der skærpede krav til udformning af anlæg, som sikrer, at håndtering af forurenende stoffer kun

foregår på tætte belægninger med kontrolleret afløb, og som minimerer risikoen for uopdagede spild fra tanke og rørføringer under jorden. Desuden stilles der krav om mulighed for overvågning af nedgravede tanke og rør i tilknytning til tankstationer for at minimere risikoen for udslip af olie- og benzinprodukter.

### Natura 2000

Lokalplanområdet ligger omkring 12 km væk fra nærmeste Natura 2000-område, område nr. 163, Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmose, Holmegårds Mose og Porsmose.

Grundet afstanden til Natura 2000 området vurderer Slagelse Kommune, at lokalplanen ikke vil udgøre en risiko for væsentlig påvirkning af det internationale naturbeskyttelsesområde.

### Naturbeskyttelse

Der er en eksisterende sø inden for lokalplanområdet. Søen er beskyttet efter naturbeskyttelsesens § 3. Beskyttelsen medfører, at der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden i den beskyttede sø. Eventuelle ændringer i søens tilstand kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

Lokalplanen respekterer søen i udlæg af muligheder for byggeri og anlæg. Overfladevand fra bebyggelse inden for området ledes ikke til søen, men ledes til nye regnvandsbassiner eller andre LAR-løsninger inden det udledes til regnvandskloak.

### Sten- og jorddige

Indenfor området er placeret et sten-/jorddige der er beskyttet i henhold til den eksisterende lokalplan nr. 1015. En optimal udnyttelse af lokalplanområdet vil kræve at der etableres et gennembrud af diget. Dette er nødvendigt såfremt områdets sydligste del skal kunne bringes i brug. Med lokalplanen gives mulighed for at nedlægge diget hvor det er nødvendigt for at etablere interne veje, bebyggelse eller lign.

### Støjmessige forhold (Trafik og virksomhed)

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra Vestmotorvejen som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for planlægning for støjfølsom anvendelse.

Ved etablering af bebyggelse til støjfølsomme erhvervsanvendelser som f.eks. kontor skal det derfor sikres at de vejledende grænseværdier kan overholdes indendørs. Udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte bør placeres på den side af bygningen som er mindst påvirket af støj fra Vestmotorvejen.



Billedet viser det eksisterende dige set mod vest.



Virksomheder indenfor lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støjpåvirkning af nærliggende boliger. Det anbefales, at der udarbejdes støjberegninger før der etableres potentielt støjende virksomheder der vurderes at kunne give anledning til støjgener for boliger.

### **Oversvømmelsesrisiko og erosion**

Lokalplanområdet – eller dele heraf – indgår ikke i kommuneplanlægningen for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse og erosion.

Områdets risiko for oversvømmelse og erosion er vurderet ud fra områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning.

Indenfor området findes lavninger som nedbør vil strømme mod. Disse områder bør friholdes for bebyggelse. Nord for den udlagte stamvej findes et lavtliggende område, som må forventes at kunne blive oversvømmet ved ekstremregnhændelser. Opførsel af bebyggelse og anlæg omkring dette område bør kun ske efter grundige undersøgelser. Der henvises desuden til, at der ifølge vandløbslovens §6, stk. 1 ikke må ændres på vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højereliggende ejendomme uden vandløbsmyndighedens tilladelse. Desuden at der i henhold til byggelovens §12 ved fundering, udgravning eller ændring af terrænhøjde, skal træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg.

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Området er i dag ukloakeret, men er i spildevandsplanen planlagt til separatkloakering. Udbygningen af området forudsætter derfor at der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen som udlægger området til separatkloakering.

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det separatkloakerede kloaknet. De enkelte grundejere skal selv etablere anlæg til forsinkelse af regnvand på egen grund. Flere grundejere kan også gå sammen og etablere et fælles privat anlæg til forsinkelse eller håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Vand A/S skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

### **Renovation**

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for erhvervsaffald.

### **Ledningsanlæg**

Der findes en række eksisterende ledningsanlæg inden for lokalplanområdet som særligt udgøres af markdræn. Kortlagte dræn fremgår af bilag 3. Der bør ikke bygges ovenpå eksisterende dræn. Veje og lignende kan anlægges over dræn såfremt det sikres, at det ikke medfører at drænet beskadiges eller tilstoppet. Hvis der findes dræn, som ligger uhensigtsmæssigt i forhold til byggeplanerne, kan man undersøge, om det er muligt at omlægge drænet til et andet forløb.

Det kræver en tilladelse efter vandløbsloven fra Slagelse Kommunes miljømyndighed at ændre på dræn.

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet ligger uden for de vedtagne varmforsyningsområder, hvilket betyder, at bebyggelse som udgangspunkt skal etableres med individuel opvarmning.

---

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

### **Handicaptilgængelighed**

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

## MUSEUMSLOVEN

*Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.*

*Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.*

*Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.*

*En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.*

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

I forbindelse med forhøring af lokalplan har Museum Vestsjælland udtalt, at en gennemgang af deres arkiver har vist at der fra samtlige ejendomme i områdets nordlige del, er indleveret dekteorfund fra jernalderen, der viser aktivitet i yngre jernalder og vikingetid.

Derudover oplyser museet at der ved undersøgelser forud for anlæg af omfartsvejen vest for lokalplanområdet er registreret spor af aktiviteter inkl. bopladsspor fra jernalderen. Museet vurderer på det grundlag, at der med stor sandsynlighed kan være bevaret områder med væsentlig arkæologisk information inden for lokalplanområdet.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## KULTURHISTORIE

### Fortidsminder

Der er ikke kendte beskyttede fortidsminder indenfor planområdet. Der er dog indleveret dekteorfund der viser aktivitet i jernalderen og vikingetiden. Museum Vestsjælland vurderer derfor, at det er stor sandsynlighed for at der på arealet er bevaret områder med væsentlig arkæologisk information.

Museet udviser desuden interesse for det eksisterende sten- og jorddige i lokalplanområdets sydlige del, der viser en gammel afgrænsning af Slagelse byjord i Slagelse og Skt. Mikkel's landsogne mod Slots Bjergby sogn og ejerlav.

### Kulturmiljø

Lokalplanområdet omfatter ikke udpegede kulturmiljøer eller andre bevaringsværdige bebyggede strukturer. Dog ligger områdets sydligste matrikel inden for kulturmiljøomgivelserne til Slots Bjergby, da disse er naturligt afgrænset af diget.

Realisering af lokalplanen kræver at der etableres et gennembrud af diget, da det er en forudsætning for at kunne etablere vejadgang til områdets sydligste del. Med den kommende planlægning gives mulighed for at nedlægge diget hvor det er nødvendigt for at etablere interne veje, bebyggelse eller lign.

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Planlægningen skal fastlægge rammerne for etableringen af et erhvervsområde på ca. 16 hektar beliggende mellem Vestmotorvejen, Omfartsvejen og Skælskørvej. Lokalplanen giver anledning til et kommuneplantillæg der udvider Kommuneplanramme 1.4E3 mod sydvest. Kommuneplanramme 1.4R8 formindskes derved.

Indenfor lokalplanområdet findes en mindre sø beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. Denne bevares med planlægningen.

Der findes et sten-/jorddige indenfor området. Lokalplanen giver mulighed for at etablere et digegenembrud hvor det er nødvendigt for at etablere interne veje, bebyggelse eller lign.

En del af lokalplanområdet er udpeget som spredningskorridor langs Vestmotorvejen og Omfartsvejen. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke korridoren da denne er beliggende indenfor vejbyggelinjen mod Vestmotorvejen og Omfartsvejen.

Lokalplanområdet er udpeget som Område med særlig drikkevandsinteresse. Planlægningen giver mulighed for etableringen af en tankstation. Af denne årsag er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse, der konkluderer, at de primære grundvandsmagasiner i området er godt beskyttet mod forurening fra overfladen. Lokalplanen fastsætter krav om supplerende foranstaltninger i form af mulighed for overvågning, der forebygger, at tankstationen udgør en trussel mod grundvandet.

Området er i Kommuneplan 2021 udpeget som geologisk område af national interesse. Planlægningen sikrer at bebyggelse indpasses hensigtsmæssigt i det eksisterende landskab, ved regulering af bebyggelses placeringer gennem udlægget af en sigtelinje. Sigtelinjen sikrer at kig gennem området og at landskabet ikke sløres unødigt. Planlægningen vurderes, samlet set ikke at være i modstrid med kommuneplans landskabsudpegning.

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at påvirke miljøet væsentligt.

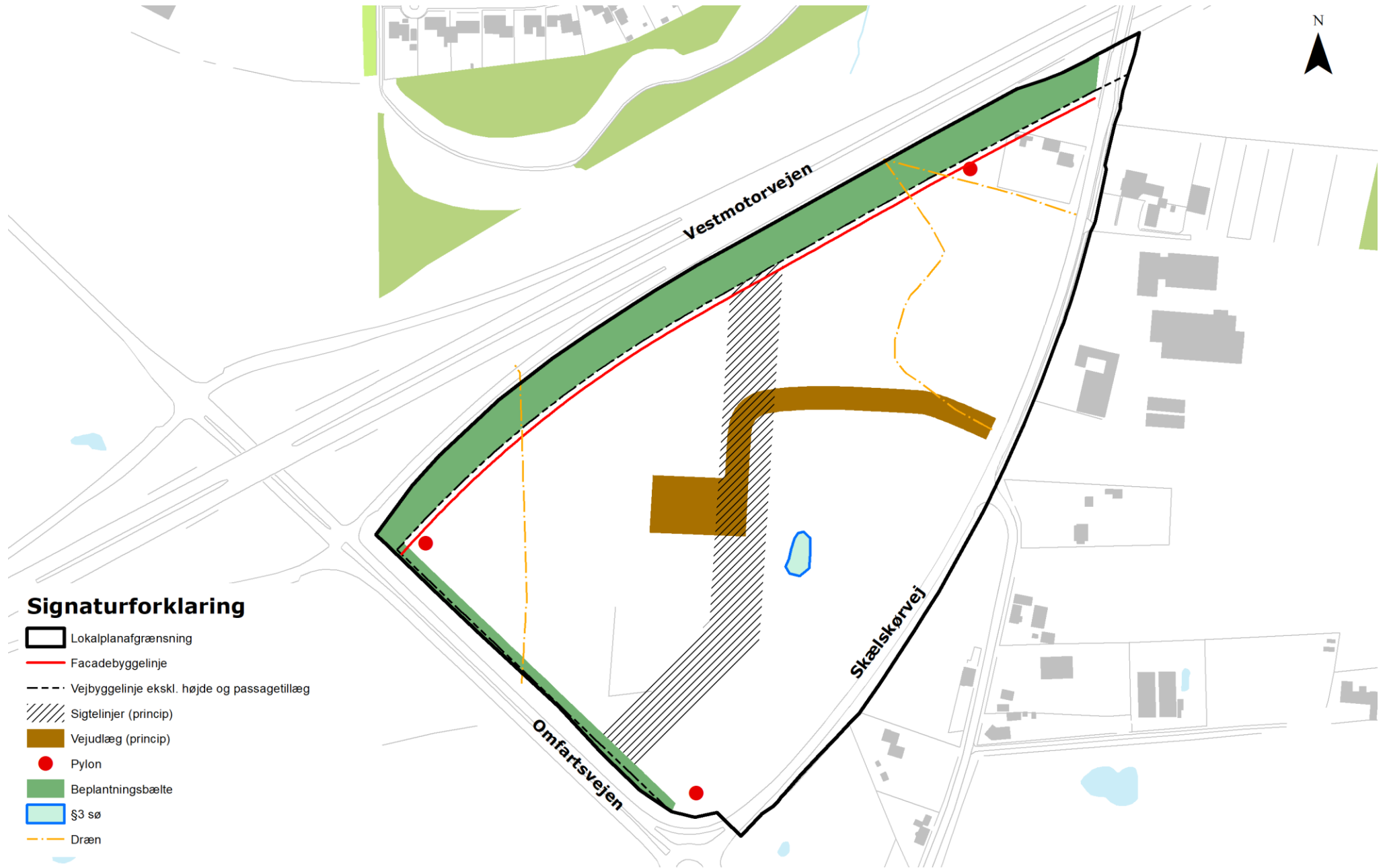
# BILAG 1: MATRIKELKORT








# BILAG 2: DELOMRÅDEKORT



# BILAG 3: ANVENDELSESKORT



## Signaturforklaring

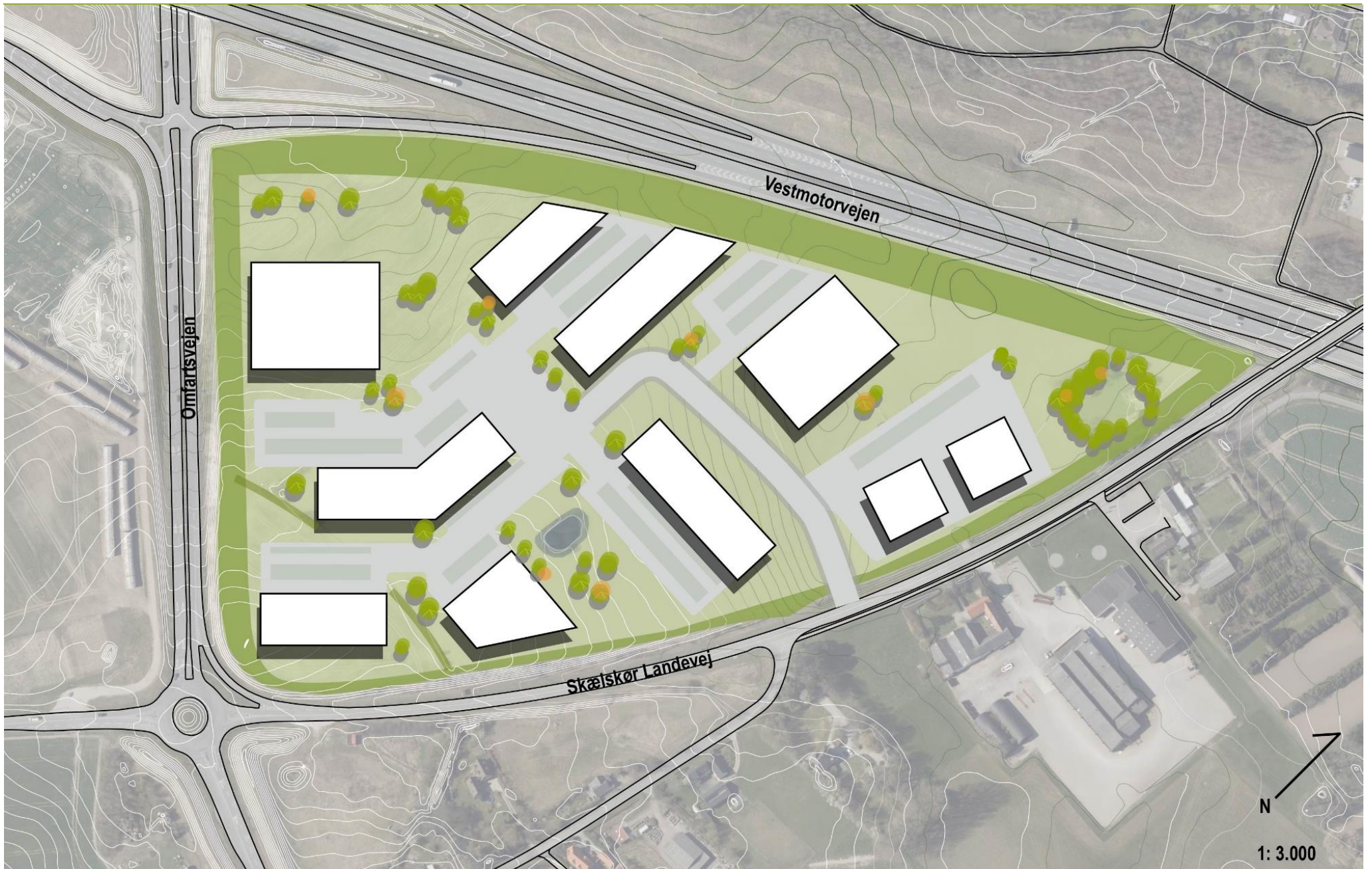
-  Lokalplanafgrænsning
-  Facadebyggelinje
-  Vejbyggelinje ekskl. højde og passagetillæg
-  Sigtelinjer (princip)
-  Vejudlæg (princip)
-  Pylon
-  Beplantningsbælte
-  §3 sø
-  Dræn



# BILAG 4: Udstykningsforslag

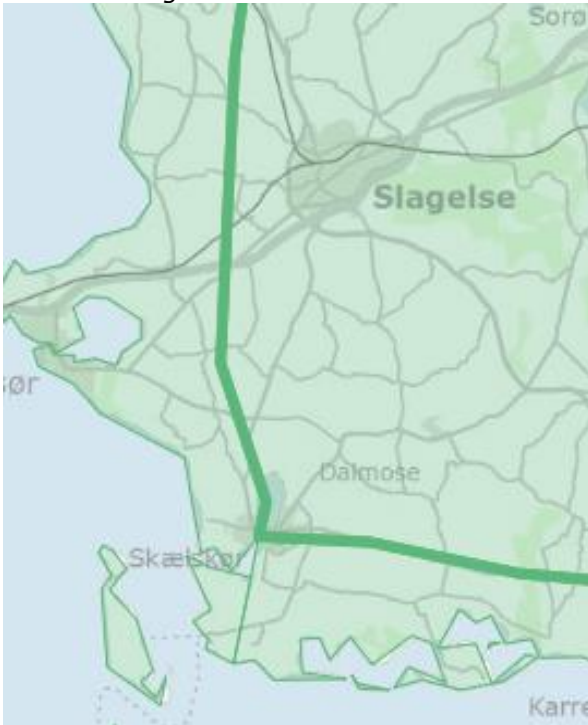


# BILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN



## BILAG 6: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

Centrale Slagelse

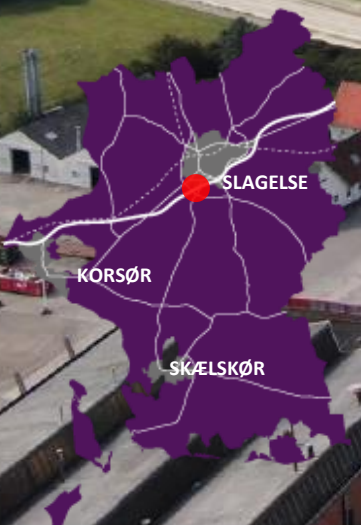


### Dansk Betegnelse

Alm. hvidtjørn  
 Alm. hyl  
 Alm. hæg  
 Alm. røn  
 Ask  
 Benved  
 Bævreasp  
 Bøg  
 Dunbirk  
 Dunet gedeblad  
 Engriflet hvidtjørn  
 Femhannet pil  
 Fuglekirsebær  
 Gråpil  
 Hassel  
 Hunderose  
 Koralhvidtjørn  
 Kvalkved  
 Rød kornel  
 Rødel  
 Seljepil  
 Skovabild  
 Skovfyr  
 Slåen  
 Småbladet lind  
 Spidsløn  
 Stilkeg  
 Storbladet elm  
 Storbladet lind  
 Tørst  
 Vortebirk  
 Vrietorn  
 Æblerose  
 Øret pil

### Latinsk Betegnelse

Crataegus laevigata  
 Sambucus nigra  
 Prunus padus  
 Sorbus aucuparia  
 Fraxinus excelsior  
 Euonymus europaeus  
 Populus tremula  
 Fagus sylvatica  
 Betula pubescens  
 Lonicera xylosteum  
 Crataegus monogyna  
 Salix pentandra  
 Prunus avium  
 Salix cinerea  
 Corylus avellana  
 Rosa canina  
 Crataegus rhipidophylla  
 Viburnum opulus  
 Cornus sanguinea  
 Alnus glutinosa  
 Salix caprea  
 Malus sylvestris  
 Pinus sylvestris  
 Prunus spinosa  
 Tilia cordata  
 Acer platanoides  
 Quercus robur  
 Ulmus glabra  
 Tilia platyphyllos  
 Frangula alnus  
 Betula pendula  
 Rhamnus cathartica  
 Rosa rubiginosa  
 Salix aurita



# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

KOMMUNEPLAN 2021

SLAGELSE ERHVERVSPARK

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2022

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

### OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 1. april 2022 til den 27. maj 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 7 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændring i kommuneplantillægget:

- Transport- og logistikvirksomheder er tilføjet under kommuneplanramme 1.4E19's specifikke anvendelse.

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter nedenstående matrikelnumre:

#### Ejerlav: Slagelse Markjorder

1v, 1dy

Samt offentlige vejarealer: del af matr. nr. 7000ag

#### Ejerlav: Slots Bjergby By, Slots Bjergby

6l

Samt offentlige vejarealer: matr. nr. 7000æ, del af matr. nr. 7000az, del af matr. nr. 7000ø

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge en ny kommuneplanramme 1.4E19 til erhvervsformål, butikker til særligt pladskrævende varegrupper, transport- og logistikvirksomheder samt tankstation med vaskehal. Derved foretages samtidig en reduktion af det eksisterende rammeområde 1.4R8 til rekreative formål.

### FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 16. september 2021 til den 30. september 2021. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

### DRIKKEVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Da planlægningen giver mulighed for tankanlæg med vaskehal er der udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse.

Den supplerende grundvandsredegørelse konkluderer at det meget tykke lerlag, som adskiller terræn og de sandmagasiner, der kan anvendes til at indvinde grundvand til drikkevand, betyder, at der er en god beskyttelse af de primære grundvandsmagasiner i området under

lokalplanområdet. På den baggrund vurderes grundvandet ikke at være særlig sårbart over for nedsivning af forurenende stoffer fra overfladen. Da området ligger i OSD og indenfor indvindingsopland, skal der dog stilles krav om tekniske tiltag, som sikrer, at håndtering af forurenende stoffer kun foregår på tætte belægninger med kontrolleret afløb, og som minimerer risikoen for uopdagede spild fra tanke og rørføringer under jorden.

---

#### **KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.**

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal kommunen sikre, at der ikke sker forringelse af yngle- og rasteområder for en række strengt beskyttede dyrearter (opført på habitatdirektivets bilag IV).

Der er ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i lokalplanområdet, og der blev ikke registreret bilag IV arter på besigtigelsen. Det er kommunens vurdering, at lokalplanområdet på nuværende tidspunkt ikke er egnet som yngle eller rasteområde for hverken markfirben eller padden. Der heller ikke registreret træer med gode levesteder for flagermus på besigtigelsen.

Slagelse Kommune vurderer, at ingen af de dyrearter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV, og som potentielt kan forekomme i naturområdet, vil kunne påvirkes negativt ved projektet.

#### **Natura 2000**

I henhold til habitatbekendtgørelsen må kommunen ikke vedtage planer eller projekter der væsentligt kan påvirke Natura 2000 områders udpegningsgrundlag. Lokalplanområdet ligger omkring 12 km væk fra nærmeste Natura 2000-område, område nr. 163, Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmose, Holmegårds Mose og Porsmose.

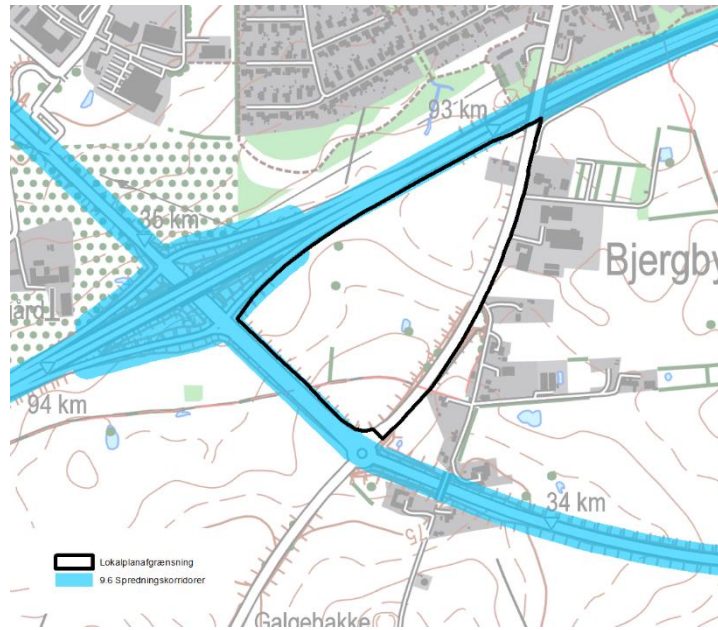
Kommunen vurderer, på grund af afstanden på 12 km til nærmeste Natura 2000-område, at planlægningen for området ikke påvirker udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området væsentligt.

#### **Naturbeskyttelseslovens § 3**

Naturbeskyttelseslovens § 3 gælder for søer og udpegede vandløb samt heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper.

Inden for planområdet er der en § 3 beskyttet sø. Søen er ca. på 485 m<sup>2</sup> og indeholder et naturligt dyre- og planteliv. Søen er derfor beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Slagelse Kommune vurderer, at planlægningen ikke ændrer på søens tilstand, da søen bevares som den er. Derfor kræves der ikke en dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 3.



Den blå markering viser korridorer indenfor naturnetværket i Kommuneplan 2021.

## NATURNETVÆRK

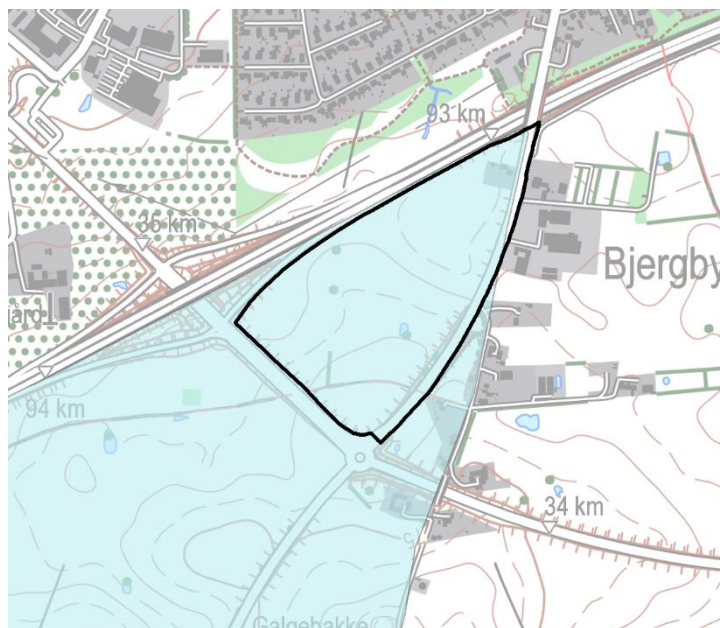
En mindre del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 udpeget som korridor indenfor naturnetværket. Udpegningen er knyttet til arealerne langs motorvejen og omfartsvejen.

Af Kommuneplan 2021, Grønt Danmarkskort, fremgår det, at naturnetværket "korridor" handler om såkaldt "Tør natur". I redegørelsen for Naturnetværk og Grønt Danmarkskort står der følgende om korridorer, der er udpeget som tør natur: "Her findes overdrev og heder, en høj tæthed af sten- og jorddiger, beskyttede fortidsminder samt skrånninger langs veje og jernbanelinjer. Endelig er der konkret viden om tilstedeværelse af særligt beskyttede arter. På de tørre områder skal der tages særligt hensyn til markfirben, dagsommerfugle og plantearter, der kræver næringsfattig, tør jord." Naturnetværket "Korridor" er specifikt knyttet til vejskråningerne på omfartsvejen. Dermed er arealer udenfor vejskråningen ikke en del af den reelle korridor. Da lokalplanen ikke ændrer på omfartsvejens vejskrånninger, vurderer Slagelse Kommune, at korridorens funktion er intakt.

## NATIONALT GEOLOGISK INTERESSEOMRÅDE

Lokalplanområdet er udpeget som "Nationalt geologisk interesseområde" på grund af det karakteristiske og oplevelsesrige landskab. Landskabet og de værdifulde geologiske landskabsstræk skal derfor beskyttes og bevares. Der er dog tale om et eksisterende lokalplanlagt areal til erhvervsformål som ligger i tæt tilknytning til Slagelse by, større veje og anden bebyggelse. Med etableringen af Omfartsvejen er lokalplanområdet blevet adskilt af den nedgravede vej fra den resterende del af udpegningsområdet som "nationalt geologisk interesseområde".

Indenfor områder med geologiske bevaringsværdier skal geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og sammenhænge fremtræde intakte og klare i landskabet. Beplantning, byggeri og terrænændringer skal derfor ske under hensyntagen til landskabets karakter. For at sikre dette hensyn medfører lokalplanen, at bebyggelse disponeres omkring en sigtelinje som er med til at bevare oplevelsen af de geologiske landskabsformer. Sigtelinjen skal friholdes for bebyggelse og beplantning over 1,5 meter. Sigtelinjen sikrer sig mellem bygningerne og at



Den lyseblå markering udgør det nationalt geologiske interesseområde.

oplevelsen af landskabet og terrænforskel i området bliver et kendetegn for området. Fastsættelsen af en friholdt sigtelinje vurderes at begrænse bebyggelsers sløring af landskabsformerne i området. Bebyggelse må i henhold til lokalplanen opføres i op til 25 meters højde. I henhold til lokalplanen kan der desuden opføres op til tre pyloner til fælles skiltning for virksomheder i området. Den vestlige pylon må have en maksimal højde på 30,0 meter og maksimal bredde på 5 meter. Derudover må opføres én pylon med en maksimal højde på 20,0 meter og en bredde på op til 4,2 meter samt én pylon med en maksimal højde på 12,5 meter og en bredde på op til 3 m.



## KOMMUNEPLANTILLÆGETS INDHOLD

Kommuneplantillæg nr. 3 udlægger området til et blandet erhvervsområde med mulighed for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i området fastsættes til 40.000.

Særligt pladskrævende varer	m <sup>2</sup>
Samlede maksimale bruttoareal til butikksformål	40.000
Maksimale bruttoareal til omdannelse/nybyggeri til butikksformål	40.000
Maksimale bruttoareal for de enkelte butikker	15.000

### Redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4

#### EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKSFORMÅL I BYMIDTEN, BYDELSCENTRE, LOKALCENTRE OG AFLASTNINGSOMRÅDE

Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende udlagt bruttoetageareal i kommuneplanrammer til butikksformål i Slagelse bymidte, bydelscentre, lokalcentre og i aflastningsområde. I 2017 havde detailhandlen i Slagelse Bymidte en årlig omsætning på 990 mio. kr. Den samlede detailhandelsomsætning for hele Slagelse by lød ifølge opgørelsen på 3,249 mia. kr. i 2017.

Område	Samlet bruttoetageareal til butikksformål (m <sup>2</sup> )
Slagelse bymidte (1.1C1 – 1.1C6, 1.1C8 - 1.1C29)	97.900
Slagelse Megacenter 1.4E8	77.289
Bydelscenter Slagelse Nord 1.2C1 - 1.2C3	5.500
Bydelscenter Slagelse Øst 1.3C2 - 1.3C5, 1.3C9 - 1.3C10	18.550
Bydelscenter Slagelse Syd 1.4C1	24.200
Lokalcenter Slagelse Nord 1.2C4	1.200
Lokalcenter Slagelse Øst 1.3C1, 1.3C6, 1.3C8	3.300
Lokalcenter Slagelse Syd 1.4C6, 1.4C9-1.4E11	5.500
Lokalcenter Vestre Ringgadecenteret 1.5C2	1.500

## EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKKER, DER FORHANDLER SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende udlagt bruttoetageareal i kommuneplanrammer til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper i Slagelse. Der er aktuelt ikke etableret butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper indenfor de udlagte rammer.

Område	Samlet bruttoetageareal til butikksformål (m <sup>2</sup> )
Idagårdsvej/Sdr. Ringgade 1.4E9	10.500
Hunsballe 1.3E11	12.000
Megacenter vest 1.4E14	170.000
Sdr. Ringgade erhvervsområde	25.980

## BEHOV FOR NYBYGGERI OG BETJENINGSOPLAND

Slagelse Kommune vurderer, at området ved Skælskørvej er hensigtsmæssigt at udlægge til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Området er kendetegnet ved at have høj synlighed og nærheden til både Skælskørvej, Omfartsvejen og Vestmotorvejen sikrer god forbindelse til den omkringliggende infrastruktur.

Områdets beliggenhed ved motorvejen medfører, at det primært bør udlægges til transporttunge erhverv. Disse erhvervstyper er dog tilgodeset gennem udlæg i Stop 39 samt et nyt erhvervsudlæg i Kommuneplan 2021, der har udlagt ca. 20 ha syd for Omfartsvejen primært til transporttunge erhverv. Slagelse Kommune vurderer derfor, at det er hensigtsmæssigt at området også kan anvendes til andre formål end transporttunge erhverv.

Området har et stort lokalt opland med ca. 6.500 personer bosiddende indenfor 1,5 km af området. Butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper vil dog ofte kunne tiltrække kunder fra et større opland. Her ses beliggenhedens gode forbindelser til vejnettet som en styrke og butikker indenfor området forventes derfor at kunne betjene et stort opland.

## MÅL FOR KOMMUNAL DETAILHANDELSTRUKTUR – FREMME AF ET VARIERET BUTIKSUDBUD

Slagelse Kommune har som overordnet målsætning for detailhandelens udvikling, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområderne i Slagelse, Korsør og Skælskør. Udvalgsvarebutikker skal primært etableres i de tre købstæders bymidter samt i Slagelse Megacentrum. Muligheden for at placere butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper ved Skælskørvej, vurderes ikke at svække handelen i centerområderne i kommunens købstæder.

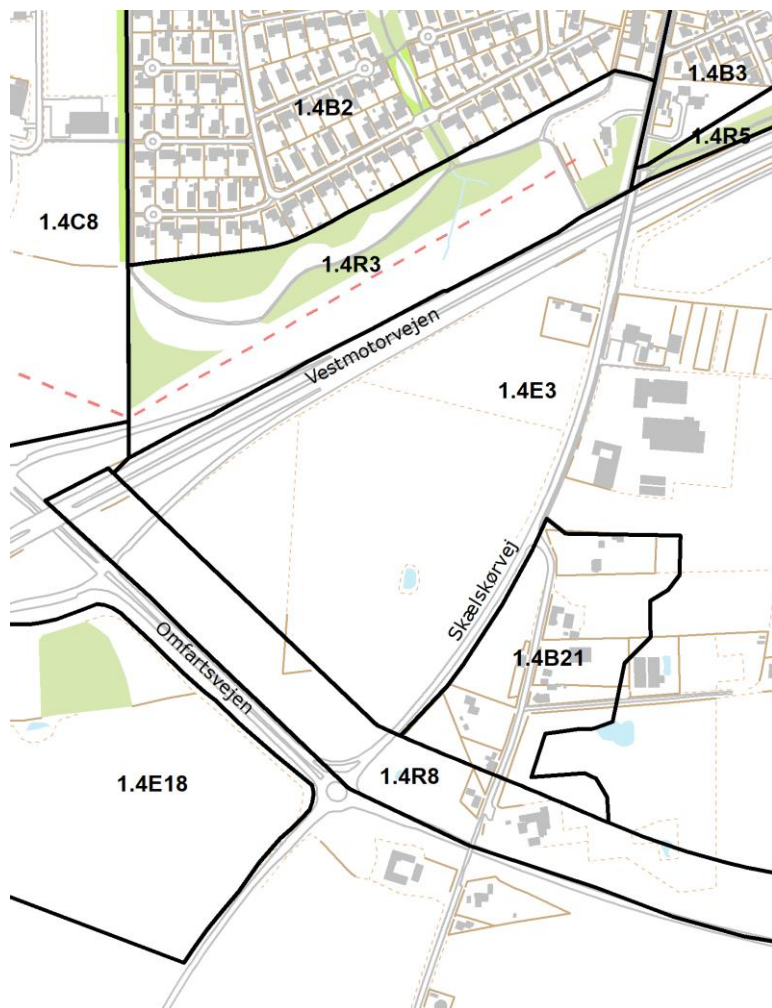
Slagelse Megacentrum rummer større udvalgsvarebutikker men også butikker, der forhandler større pladskrævende varegrupper. Området nærmer sig dog at være fuldt udbygget. Derfor vurderes det ikke svække aflastningsområdet Slagelse Megacentrum, at der kan etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper i området ved Skælskørvej.

Omkring Slagelse findes fire allerede udlagte områder til butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Med tilføjes muligheden for denne type butikker ved Skælskørvej vurderes det, at der skabes grundlag for øget konkurrence og et større og mere varieret udbud af handelsmuligheder, der kommer de handlende til gode.

## TILGÆNGELIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER

Områdets placering syd for Slagelse by og med god forbindelse til både Skælskørvej, Omfartsvejen og Vestmotorvejen medfører god tilgængelighed for bilister fra hele kommunen. Den udarbejdede lokalplan for området fastsætter principper for vejtilslutning til Skælskørvej og interne veje i området. Herved sikres det, at der skabes trafiksikre tilgængelighedsløsninger internt i lokalplanområdet for både bilister og bløde trafikanter samt sikker tilslutning til Skælskørvej.

Nærheden til Slagelse By medfører ligeledes, at området er tilgængeligt for bløde trafikanter fra Slagelse via Skælskørvej. Området kan desuden nås med offentlig transport, da Skælskørvej i dag er betjent af buslinje mellem Slagelse og Skælskør. Samlet set, er der altså god tilgængelighed for såvel bilister samt andre trafikanter. Området kan således både tiltrække kunder fra lokalområdet men også tiltrække kunder, der passerer butikkerne.



## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.4E3 og 1.4R8.

For 1.4E3 gælder:

Plannummer: 1.4E3

Rammenavn: Erhvervsområde ved Marsk Stig

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Let industri og håndværk

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 meter

Øvrige bestemmelser: Min. miljøklasse 1, max. miljøklasse 3.

For 1.4R8 gælder:

Plannummer: 1.4R8

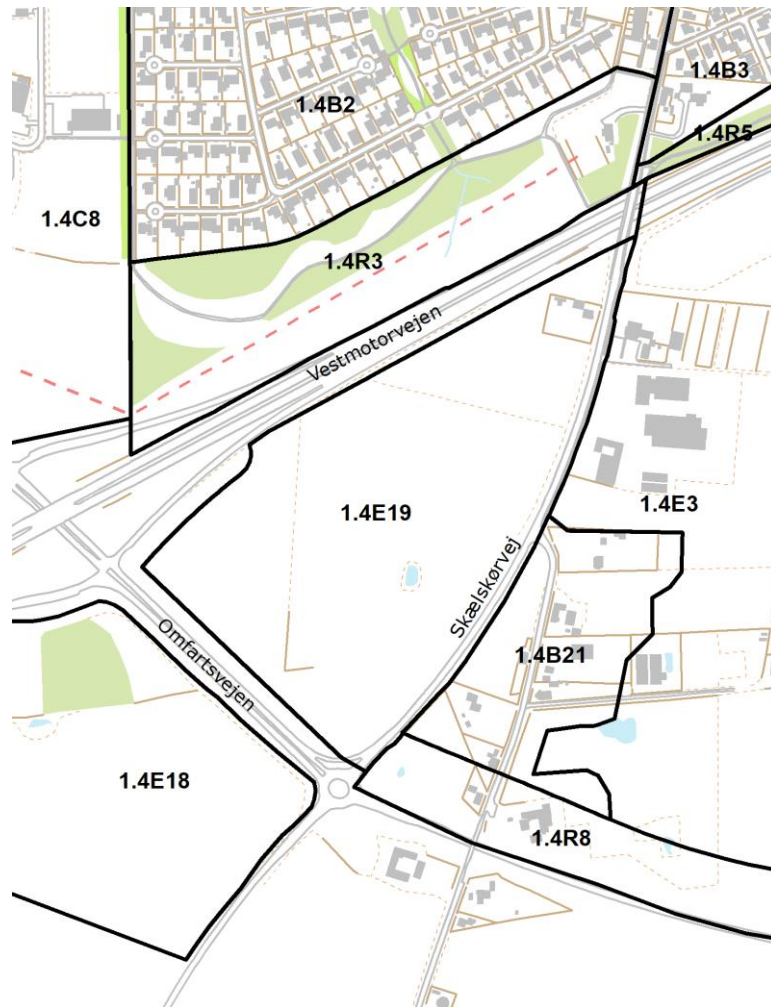
Rammenavn: Grøn ring, Korsørvej

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Nærrekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til et blandet erhvervsområde med mulighed for tankstation og restauranter samt butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

For 1.4E19 gælder:

Plannummer: 1.4E19

Rammenavn: Slagelse Erhvervspark

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde, Butikker med særligt pladskrævende varer, Transport- og logistikvirksomheder, Tankstation.

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 25 m, pyloner og lignende op til 30 m.

Øvrige bestemmelser:

Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

Da tankanlægget ønskes placeret i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), agter kommunen gennem tidlig dialog og løbende tilsyn i forbindelse med byggetilladelsen og selve etableringen af tankstationen at sikre, at der anvendes "Best practice" ved etablering, overvågning og kontrol af tankanlægget.

Tankningszonen, hvor der tankes benzin, skal være befæstet med en tæt belægning (beton/asfalt), der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Overfladevand fra selve tankningszonen skal ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra restauranter føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer, skal ledes gennem regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

For 1.4R8 gælder:

Plannummer: 1.4R8

Rammenavn: Grøn ring, Korsørvej

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Nærrekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

---

Kommuneplantillæg nr. 3 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. marts 2022.

Kommuneplantillæg nr. 3 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 5. september 2022.