

HVIDBOG

OFFENTLIG HØRING

ERHVERVSOMRÅDE VED
SDR. RINGGADE I SLAGELSE

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver planforslag, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når planforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Der er registreret to høringsvar, hvoraf det ene er på vegne af 45 husestande.

Høringsvarene er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Høringsvarenes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører den offentlige høring af Forslag til kommuneplantillæg nr. 11, Erhvervsområde ved Sdr. Ringgade i Slagelse. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 31. august 2018 til den 26. oktober 2018.



ERHVERVSOMRÅDE VED SDR. RINGGADE/STOP 39

OVERSIGT

Slagelse Kommune har modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Benny Larsen m.fl. (45 husstande)
Kongevejen 3B, 4200 Slagelse
2. Vejdirektoratet v/ Carsten Stig Hansen
Toldbuen 6, 4700 Næstved

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningen vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Slagelse Kommune ser positivt på Benny Larsen og de øvrige 44 husstandes konstruktive forslag til planlægningen af erhvervsområdet ved Sdr. Ringgade. Nogle af de foreslåede tilføjelser til kommuneplantillægget berører det, der allerede står i kommuneplanrammen. Forhold vedrørende placering af ny bebyggelse, flytning af jord og etablering af støjvold er relevante i den videre planlægning, men reguleres ikke i en kommuneplanramme, men i en mere detaljeret lokalplan for området. I kommuneplanrammen står der under øvrige bestemmelser, at der i lokalplanlægningen skal kigges nærmere på at placere ny bebyggelse i passende afstand fra nabobebyggelse. I vurderingen af placeringen af ny bebyggelse er der flere parametre, der skal undersøges, hvorfor det ikke er i kommuneplanrammen, der skal stilles specifikke krav om placering, men i selve lokalplanen. Det samme gælder etablering og støjrelse af eventuel støjvold. Terrænregulering og flytning af jord behandles også i lokalplanen. Administrationen vurderer dog, at bestemmelserne kan præciseres, så det sikres, at ny bebyggelse placeres i et omfang, der er hensigtsmæssigt i forhold til nabobebyggelse på Kongevejen.

Lukningen af Kongevejen vil blive betragtet som en særskilt sag, som kan behandles uafhængigt af kommuneplan- og lokalplanprocesser. Hvorvidt Kongevejen skal lukkes i den sydlige ende, vil bero på en konkret vurdering af trafikstrømmene i og omkring området. I forbindelse med en ny lokalplan vil der blive foretaget en vurdering af trafikstrømmene og de heraf følgende konsekvenser. Her vil det således også være oplagt at kigge nærmere på, om der skal foretages ændringer på Kongevejen.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Benny Larsen

Benny Larsen (BL) skriver på vegne af 45 husstande beliggende på Kongevejen, Hulvejen, Parcelgårdsvej, Ingersvej og Brinkvej i Slagelse, som grænser op til erhvervsområdet.

Indledningsvis påpeger BL, at de, med henvisning til tidligere hørings svar fremsendt i februar 2018, fastholder, at de ikke forstår vigtigheden af at udlægge arealet til erhverv, når der er andre, alternative muligheder.

BL ønsker dog fortsat at indgå i konstruktiv dialog i forhold til rammebestemmelser i kommuneplanen og en senere lokalplan. BL vil fortsat arbejde for, at et eventuelt nyt byggeri vil give dem mindst mulig gene.

BL har med hørings svaret fremsendt følgende ønsker til kommuneplantillægget:

- Ny bebyggelse ønskes placeret vest for kote 57,5
- Der må ikke flyttes jord fra øst mod vest
- Der ønskes støjvold i nordlig, østlig og sydlig afgrænsning mellem erhvervsområdet og Kongevejen og Sdr. Ringgade
- Støjvolden skal etableres ved igangsætning af den første bebyggelse uanset opdeling af arealet
- Støjvolden skal etableres i en højde på min 5,5 m. På den måde vil et nyt byggeri på 10 m i højden ikke være synlig fra Kongevejen, hvis byggeriet placeres vest for kote 57,5
- Der skal tages beslutning om at lukke Kongevejen i den sydlige ende, så vejen kan fungere som den villavej, den er. Beslutningen skal tages nu, så det ikke først sker, når alt er bebygget, og BL har haft generne med den øgede trafikmængde

BL har med hørings svaret også fremsendt følgende ønsker til en eventuel ny lokalplan:

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med interesserede naboer med henblik på at sikre indspark i planlægningsprocessen. En inddragende proces vil altid ske efter en afvejning af både bygherres, grundejers og naboers interesser. I lokalplanlægningsprocessen kan de foreslåede ønsker til indflydelse, hvad angår mulig støjvold og byinventar, også drøftes.

Planafdelingen indstiller, at følgende afsnit under øvrige bestemmelser:

”Ved lokalplanlægning af området skal det, af hensyn til naboer, sikres, at der friholdes et ubebygget areal i passende afstand mellem bebyggelse i området og tilstødende boligområde ved Kongevejen lige øst for området og bebyggelse lige nord for området. I lokalplanlægningen skal der også kigges nærmere på en hensigtsmæssig afskærmning mellem erhverv og tilstødende boligområder.”

erstattes med:

”Ved lokalplanlægning af området skal det, af hensyn til naboer, sikres, at der friholdes et ubebygget areal i passende afstand mellem bebyggelse i området og tilstødende boligområde ved Kongevejen lige øst for området og bebyggelse lige nord for området. Som udgangspunkt skal ny bebyggelse placeres i den sydvestlige del af området og indpasses bedst muligt i terrænet, så ny bebyggelse er mindst mulig synlig fra boligbebyggelse på Kongevejen. I lokalplanlægningen skal der kigges nærmere på en hensigtsmæssig afskærmning mellem erhverv og tilstødende boligområder i form af eksempelvis beplantningsbælte og andre støjdæmpende foranstaltninger.”

Planafdelingen indstiller, at bebyggelsesprocenten for rammen ændres fra ”50 for den enkelte ejendom” til ”40 for området som helhed”.

Slagelse Kommune har indarbejdet Vejdirektoratets tidligere bemærkninger vedrørende vejadgang fra Sdr. Ringgade i kommuneplanrammen.

- BL ønsker at blive involveret fra starten, så de kan få indflydelse på udkastet til lokalplanen
- BL ønsker at få indflydelse på vilkår for fremtidig drift og vedligeholdelse af støjvold og plantebælter
- BL ønsker at få indflydelse på beplantning i plantebælterne i forhold til type og højde
- BL ønsker at få indflydelse på, hvad angår opsætning af eksempelvis borde og bænke i og ved plantebæltet

2. Vejdirektoratet v/ Carsten Stig Hansen

Vejdirektoratet (VD) påpeger, at Vestmotorvejen er en statsvej, som Vejdirektoratet er myndighed for, hvorfor kommuneplantillægget har interesse for Vejdirektoratet.

VD er desuden tilsynsmyndighed i forhold til overholdelse af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om reklameskiltning i det åbne land langs statsvejsnettet.

Slagelse Kommune takker for Vejdirektoratets fremsendte opmærksomhedspunkter, hvad angår trafikintensitet, vejbyggelinjer og reklamer i det åbne land. Slagelse Kommune vil i lokalplanlægningen for området gå i dialog med Vejdirektoratet for at sikre fælles forståelse af ovennævnte forhold.

Indholdet af Forslag til kommuneplantillæg nr. 11, Erhvervsområde ved Sdr. Ringgade i Slagelse giver ikke VD anledning til at opfordre Erhvervsstyrelsen til at gøre statslig indsigelse til forslaget til kommuneplantillægget i henhold til planlovens § 29, stk. 1.

Området var en del af Forslag til kommuneplan 2017. I høringsperioden fremsendte VD et høringssvar vedrørende trafikale forhold, der skulle tilføjes kommuneplanrammen, før VD ville frafalde opfordring til statslig indsigelse.

VD gør opmærksom på, at en udvikling af området kan medføre en væsentlig forøgelse af den lokale kundetraфик på statsvejsnettet. Dette kan medføre fremkommelighedsmæssige gener for den eksisterende overordnede vejforbindelse.

VD påpeger, at der er tinglyste vejbyggelinjer langs Vestmotorvejen. Til vejbyggelinjen skal der tillægges højde- og passagetillæg. Inden for vejbyggelinjen må der ikke opføres bygninger eller andre anlæg af blivende art uden VD's tilladelse.

VD er tilsynsmyndighed på reklameskiltning i det åbne land. Slagelse Kommune skal være opmærksom på forholdet til naturbeskyttelseslovens reklamebestemmelser i den videre planlægning for området.

BILAG: BEMÆRKNINGER

Høringsvar i.f.t. forslag til kommuneplantillæg nr. 11 – Erhvervsområde ved Sdr.Ringgade / Kongevejen

På vegne af de 45 husstande, som er beliggende på Kongevejen, Hulvejen, Parcelgårdsvej, Ingersvej og Brinkvej, skal jeg som medlem af en nedsat styregruppe hermed fremsende høringsvar i relation til ovennævnte kommuneplantillæg.

Vi ønsker indledningsvis at fastholde vores argumenter / påstande fra vores høringsvar af 1. februar 2018, og vi er fortsat uforstående overfor vigtigheden af, at dette areal udlægges til erhverv, når der er gode alternative muligheder.

Vi ønsker dog fortsat at indgå i en konstruktiv dialog i forhold til såvel rammebestemmelserne som en evt. senere lokalplan, såfremt det måtte nå dertil. Vi vil bedst muligt sikre os, at et erhvervsbyggeri på arealet mellem Sdr. Ringgade og Kongevejen giver os så få gener som muligt.

I forhold til kommuneplantillægget / rammebestemmelserne ønsker vi, at

- et byggeri placeres på den vestlige del af arealet og vest for koten på 57,5 m jf. vedlagte kotekort
- der må ikke flyttes jord fra øst til vest på arealet, således at koterne ændres
- støjvold på hele det nordlige stykke mellem motorvejen og Kongevejen (grænsende på til Kongevejen 14), på hele det østlige stykke langs Kongevejen og på hele det sydlige stykke mellem Sdr.Ringgade og Kongevejen (den blå linje på kotekortet) skal etableres ved igangsætning af den første bebyggelse uanset om det er én entreprenør, der bebygger hele arealet, eller om det opdeles til flere entreprenører
- støjvold etableres i en højde på min. 5½ m hvilket vil betyde, at et byggeri på 10 m i højden ikke vil være synligt fra Kongevejen, hvis ovenstående ønsker omkring placering m.m. efterkommes
- der tages beslutning om lukning af Kongevejen i den sydlige ende, således at vejen kan komme til at fungere som den villavej det er, og ikke en omfartsvej som den aktuelt bliver brugt til. Denne beslutning ønsker vi taget up front, således at det ikke er noget der først tages stilling til, når arealet er bebygget og vi har haft alle generne via en øget trafikmængde på vejen.

I forhold til en eventuel kommende lokalplan vil vi allerede nu gøre opmærksom på, at vi ønsker, at

- blive involveret fra starten, således at vi ikke kun skal komme med et høringsvar til en politisk udarbejdet lokalplan men således, at vi rent faktisk kan få indflydelse på første udkast til lokalplanen
- få indflydelse på vilkår for fremtidig drift og vedligeholdelse af støjvold samt det plantebælte der skal etableres mellem nordlig støjvold og Kongevejen 14, mellem østlig støjvold og hele Kongevejen samt mellem sydlig støjvold og den blå linje på kotekortet
- få indflydelse på beplantning i plantebælterne i forhold til type, højde, m.m.
- få indflydelse på, hvad der skal etableres af ting som f.eks. borde og bænke i eller ved plantebæltet

Såfremt vores høringsvar ønskes uddybet / drøftet af forvaltningen og/eller af lokalpolitikere, står vi naturligvis til disposition.

Med venlig hilsen

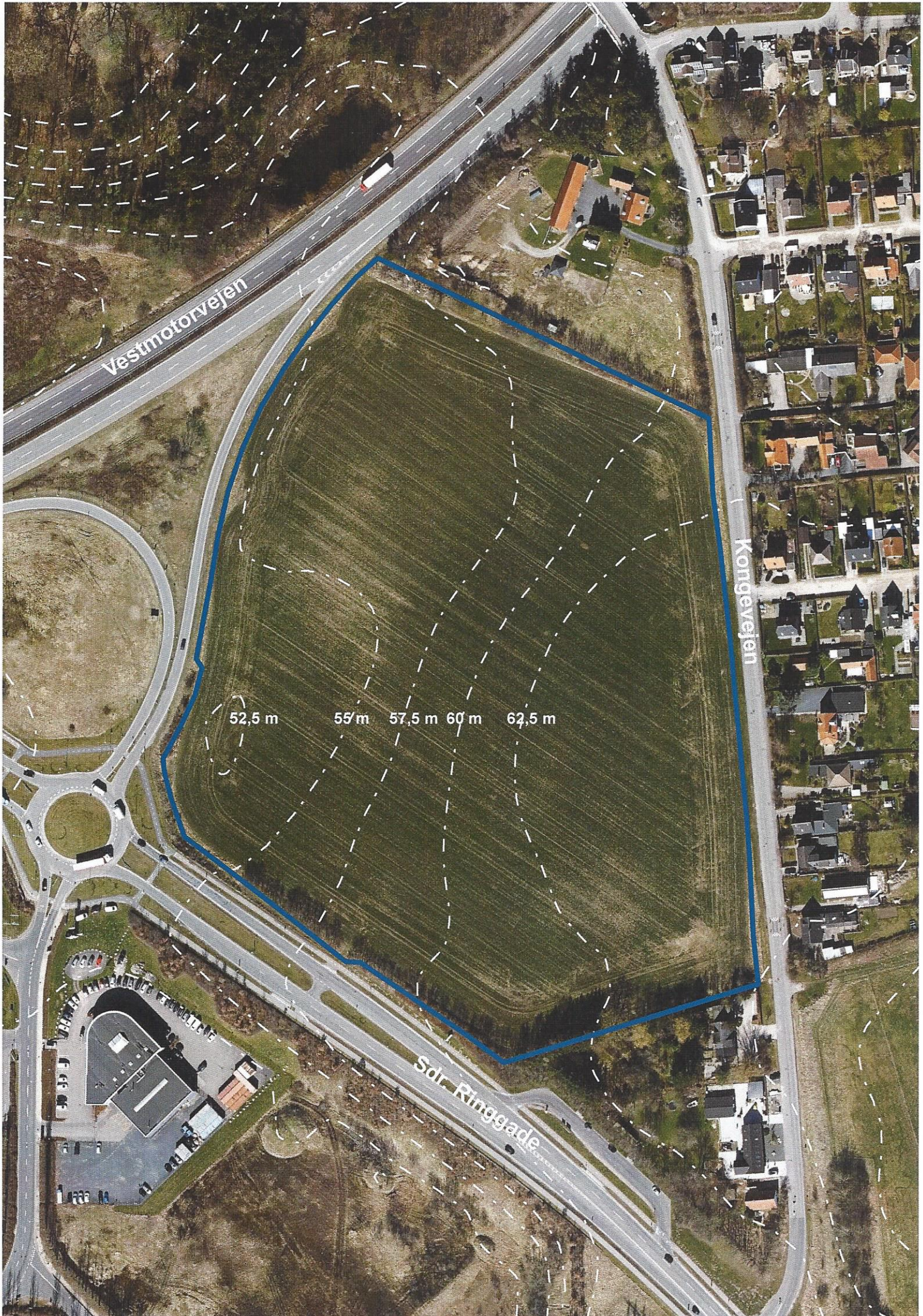
Benny Larsen
Kongevejen 3B
4200 Slagelse
tlf. 58 50 64 46
mail : bennylarsen@stofanet.dk

Vestmotorvejen

Kongevejen

Sdr. Ringgade

52,5 m 55 m 57,5 m 60 m 62,5 m



Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Dato 25. oktober 2018
Sagsbehandler Carsten Stig Hansen
Mail csh@vd.dk
Telefon +45 7244 2934
Dokument 17/09664-48
Side 1/3

Fremsendt pr. e-mail til plan@slagelse.dk

Vejdirektoratets bemærkninger til Slagelse Kommunes forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 for et erhvervsområde ved Sdr. Ringgade

Vejdirektoratet har den 31. august 2018 fra Plandata.dk modtaget meddelelse om Slagelse Kommunes forslag til tillæg nr. 11 til Slagelse Kommuneplan 2017 – 2029 for et Erhvervsområde ved Sdr. Ringgade i Slagelse. Planforslaget er i offentlig høring indtil den 26. oktober 2018.

Kommuneplantillægget muliggør, at anvendelsen af gældende rammeområde L.M5 ændres fra en generel anvendelse som landbrugsområde til et erhvervsområde med mulighed for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Rammeområdet grænser mod syd op til Vestmotorvejen og dennes rampeanlæg nr. 39 (statsvej nr. 020, Køge - Korsør) på strækningen ca. km 93,500 – 93,700 venstre vejside.

Vestmotorvejen er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for, og som følge heraf er kommuneplantillægget af interesse for Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet er desuden tilsynsmyndighed i forhold til overholdelsen af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om reklameskiltning m.v. i det åbne land langs statsvejnettet, jf. naturbeskyttelseslovens § 21. Vejdirektoratet varetager derfor de særlige hensyn, som er forbundet hermed, ved behandlingen af kommunale planforslag.

Indholdet af forslag til Kommuneplantillæg nr. 11 for Erhvervsområde ved Sdr Ringgade i Slagelse giver **ikke** Vejdirektoratet – som vejmyndighed for Vestmotorvejen og som tilsynsmyndighed i forhold til naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 – anledning til at opfordre Erhvervsstyrelsen til at gøre statslig indsigelse til forslaget til kommuneplantillægget i henhold til planlovens § 29, stk. 1.

Bemærkninger

Vejdirektoratet har imidlertid nedenstående bemærkninger til Kommuneplantillæg nr. 11, som det forudsættes, at Slagelse Kommune forholder sig til og om muligt indarbejder i det efterfølgende lokalplanarbejde.

Trafiksikkerhed og fremkommelighed

I Vejdirektoratets høringssvar til Slagelse Kommunes forslag til Kommuneplan 2017 – 2029 gav Vejdirektoratet udtryk for, at:

Såfremt der planlægges med ny adgang og venstresvingsbane på Sdr. Ringgade, finder Vejdirektoratet, at denne skal søges placeret i passende afstand fra rundkørslen Sdr. Ringgade / Trafikcenter Alle / Vestmotorvejen. Dette bør ske for at undgå fremtidig risiko for opstuvning af trafik tilbage i motorvejens rampekryds fra et nyt kryds på Sdr. Ringvej. En adgang anlagt ca. 200 meter fra motorvejens rampekryds kan med fordel og i givet fald planlægges udbygget til et 4-vejs kryds med en mulig fremtidig adgang til erhvervsområdet ved Stop 39.

Frafald af opfordring til statslig indsigelse

Vejdirektoratets indsigelse vil kunne frafalde, hvis kommuneplanen tilrettes med følgende tekst:

Vejdirektoratet forudsætter, at en eventuel ny adgang til området fra Sdr. Ringgade anlægges i passende afstand fra den eksisterende rundkørslen ved Sdr. Ringgade / Trafikcenter Alle / Vestmotorvejen.

Slagelse Kommunes ønske om ændret anvendelse af det eksisterende rammeområde til erhvervsområde med mulighed for særligt pladskrævende varegrupper kan medføre en væsentlig forøgelse af den lokale kundetrafik på statsvejsnettet. Dette kan medføre fremkommelighedsmæssige gener for den eksisterende overordnede vejforbindelse – eksempelvis Vestmotorvejen og dennes rampekryds ved frakørsel 39 samt på Sdr. Ringgade.

Vedr. vejbyggelinje

Vejdirektoratet bemærker allerede på nuværende tidspunkt i planlægningen af området, at der langs Vestmotorvejen er tinglyst vejbyggelinjer. Til vejbyggelinjen skal der tillægges højde- og passagetillæg, hvis koten på vejen og de tilgrænsende ejendomme ikke er ens, svarende til 2x højdeforskellen + 1 meter til fri passage.

Indenfor vejbyggelinjen må der ikke opføres bygninger eller andre anlæg af blivende art uden tilladelse fra Vejdirektoratet.

Vedr. reklameskiltning i åbent land

Rammeområdet ligger for nuværende i det åbne land, og opsætning af reklameskilte skal derfor overholde reglerne i naturbeskyttelseslovens § 21, som indeholder et absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens¹ § 21. Vejdirektoratet fører tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene.

Slagelse Kommune skal derfor være opmærksom på forholdet til naturbeskyttelseslovens reklamebestemmer i den videre planlægning for området.

Vejdirektoratet forbeholder sig dog ret til på ethvert tidspunkt – som tilsynsmyndighed – at påtale eventuelle forhold, som vurderes at stride mod naturbeskyttelseslovens regler vedr. reklameskiltning i åbent land uanset bestemmelser i en kommende lokalplan.

¹ Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse (LBK nr. 933 af 24. september 2013)

Afsluttende bemærkninger

Såfremt ovennævnte bemærkninger giver anledning til spørgsmål, kan undertegnede sagsbehandler kontaktes på direkte tlf.nr. 7244 2934 eller på e-mail csh@vd.dk.

Venlig hilsen



Carsten Stig Hansen
Landinspektør