

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 23

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2017

Byomdannelsesområde ved Sorøvej, Slagelse

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JUNI 2019

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 23

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 1. juli 2019 til den 26. august 2019.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 26. august 2019.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 69bv, 69ay, 69hu, 69be samt del af 7000ba Slagelse Markjorder, Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at muliggøre boligbebyggelse i området og indlede en omdannelsesproces fra et område præget af industri til et attraktivt område med en blanding af boliger, liberalt erhverv og mindre butikker.

Lokalplanens primære formål er at muliggøre boligbyggeri i en blanding med mindre butikker og liberalt erhverv. Derfor reduceres det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for rammen som helhed fra 20.000 m² til 5.000 m².

Området fastholdes som centerområde og udpeges som byomdannelsesområde i kommuneplanen.

Redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, skal indeholde:

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål,
- en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre

- og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksmål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksmål.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 1211 giver mulighed for etablering af boliger, liberalt erhverv, institution med botilbud og mindre butikker, som skal etableres med facade til Sorøvej.

EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKSMÅL I BYMIDTEN, BYDELSCENTRE OG LOKALCENTRE

Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butiksmål i Slagelse bymidte, bydelscentre, lokalcentre og aflastningsområde.

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)
Slagelse bymidte 1.1C1 - 1.1C6, 1.1C8 – 1.1C28	97.900
Bydelscenter Slagelse Nord 1.2C1 - 1.2C3	5.500
Bydelscenter Slagelse Øst 1.3C2 - 1.3C5, 1.3C9 – 1.3C10	23.550
Bydelscenter Slagelse Syd 1.4C1	24.200
Lokalcenter ved omfartsvej nord 1.2C4	1.200
Lokalcenter Valbygårdsvej 1.2C5	1.200
Lokalcenter Byskovcentret 1.3C1	1.250
Lokalcenter Skovsøviadukten 1.3C6	1.000
Lokalcenter Butiksområde Skovvejen 1.3C8	1.000
Lokalcenter Idågårdsvej/Skælskørvej 1.4C6	1.000
Lokalcenter Strandvejscentret 1.5C1	1.700
Lokalcenter Vestre Ringgadecentret 1.5C2	1.500
Slagelse Megacentrum (aflastningsområde) 1.4C8	77.289

BEHOV FOR NYBYGGERI OG BETJENINGSOPLAND

Slagelse Kommune vurderer, at området kan rumme mindre daglig- og udvalgswarebutikker, der kan betjene det lokale opland i området. Lokalplanområdet er omgivet af boligområder. Lokalplan 1211 giver mulighed for opførelse af boliger, så butikkernes opland vil vokse i takt med

boligudviklingen. Da området ligger ved Sorøvej, som er en vigtig indfaldsvej til Slagelse, er det også muligt at butikker vil trække en del af deres kunder fra et større opland uden for byen.

MÅL FOR KOMMUNAL HOVEDSTRUKTUR – FREMME AF VARIERET BUTIKSUDBUD

Idet kommuneplantillægget reducerer det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål, vurderes det ikke at skabe en konkurrent til butikker i Slagelse bymidte, der ligger ca. 1,3 km fra området. Rammeområdet er en del af bydelscenter Slagelse Øst. Der findes i dag 3 dagligvarebutikker i bydelcentret. Nyetablering af mindre butikker forventes at øge det lokale indkøb i området. Det vurderes ikke, at øvrige dagligvarebutikker i lokalområdet i Slagelse vil blive påvirket væsentligt. Planlægningen af mindre daglig- og udvalgsvarerbutikker opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den østlige del af byen.

TILGÆNGLIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER

Butikkernes placering ud til en Sorøvej giver en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes at betyde, at butikkerne, udover at henvende sig til det nære lokalområde, også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikken. Selvom trafikken øges lokalt, forventes den samlede trafikbelastning i Slagelse by i forbindelse med dagligvareindkøb ikke at stige.

BYOMDANNELSE

Med denne kommuneplantillæg bliver rammeområdet udpeget til byomdannelsesområde. Et byomdannelsesområde er ifølge planloven et område, som er udpeget i en kommuneplan, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål. Byomdannelsesområdet skal afgrænses således, at det kun omfatter et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling. Dette er tilfældet for rammeområdet. Derudover er området centralt placeret i forhold til Slagelse by med gode muligheder for at skabe en omdannelse i takt med byens udvikling.

Det er en forudsætning for planlægningen af området, at støjbelastningen i området kan blive bragt ned på de vejledende grænseværdier inden for en periode, som ikke er væsentligt længere end 8 år, regnet fra det tidspunkt, hvor den endeligt vedtagne lokalplan offentliggøres.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 15. februar 2019 til den 1. marts 2019. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Området er en del af et tidligere erhvervsområde, hvorfor området ikke har været egnet som levested for padder, krybdyr eller flagermus. Slagelse Kommune vurderer, at arealet ikke er af betydning for bilag IV-arter.

Der 10 km til nærmeste natura 2000-område, N 163: Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmosen, hvorfor Slagelse Kommune vurderer, at der ikke er nogen konsekvenser på natura 2000.

Der er ingen fredninger inden for området.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.3C10.

For 1.3C10 gælder:

Plannummer: 1.3C10

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bydelscenter

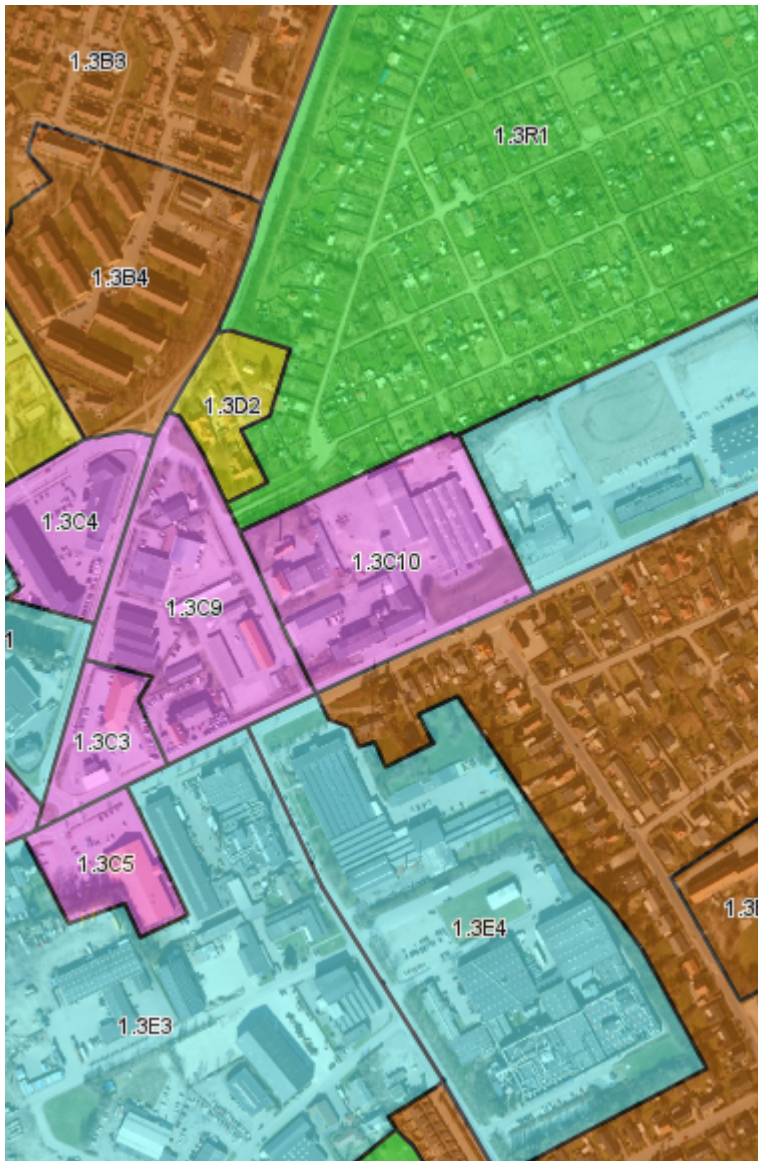
Zonestatus: Byzone

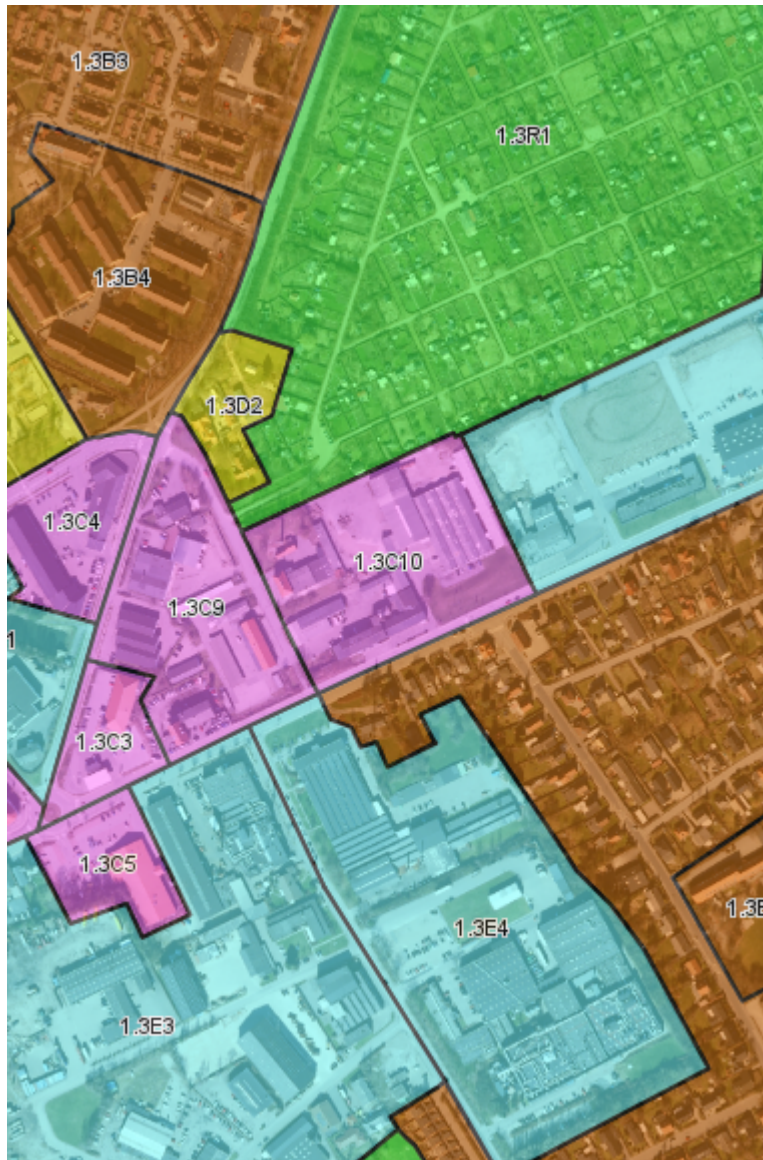
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 3 etager

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 20.000m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer ubegrænset. Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 5.000m², udvalgsvarer 13.800m². Der må ikke opføres boliger.





NYE RAMMEBESTEMMELSER

De nye rammebestemmelser udpeger området til byomdannelsesområde og giver mulighed for boliger, liberalt erhverv og mindre daglig- og udvalgsvarebutikker.

For 1.3C10 gælder:

Plannummer: 1.3C10

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bydelscenter og byomdannelsesområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: maks. 85

Maks. etageantal og højde: 7 etager

Øvrige bestemmelser: Området er udpeget som byomdannelsesområde.

Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 5.000 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 500 m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 5.000 m².

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 23

Kommuneplantillæg nr. 23 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2019.