

Slagelse Kommune  
Teknik og Miljø  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør

Flemming Kortsen og Darrin Bayliss

(sendt pr. mail: [darrb@slagelse.dk](mailto:darrb@slagelse.dk) og  
[flkor@slagelse.dk](mailto:flkor@slagelse.dk))

### Anmodning om revision af Lokalplan 1121 Cirkus Arena

Som opfølgning på vores møde afholdt den 13. november 2023, skal vi hermed følge op med anmodning om igangsætning af lokalplanproces for ejendommen beliggende Årslevvej 6A, 4200 Slagelse.

Som oplyst på mødet har lokalplan nr. 1121 fået en så detaljeret karakter i forhold til ejendommens anvendelse, at ejendommen ikke kan anvendes, hvis Cirkus Arena ikke driver aktivitet fra ejendommen.

Af lokalplanen fremgår, at der alene må drives cirkusaktivitet fra ejendommen (her tillader vi os at se bort fra, at der konkret også i § 3 står Cirkus Arena). Denne erhvervsudøvelse er meget begrænset, og der er ikke andre aktører i markedet, der har en størrelse som Cirkus Arena, og som kan anvende ejendommen. Lokalplanen er hermed så indskrænkende i sin anvendelse, at der kun er én aktør i Danmark, der kan udnytte ejendommen.

På denne baggrund anmoder Cirkus Arena om, at der igangsættes proces for tillæg til lokalplanen for at udvise rettidig omhu. Mine klienter er således gjort opmærksom på, at ejendommen med en så snæver anvendelse er værdiløs (værdiansættes til 0 kr.), hvilket kan have store konsekvenser for Cirkus Arena. Som også bemærket på mødet har Cirkus Arena heller ikke tidligere været opmærksomme på denne konsekvens.

Vores forslag er, at der igangsættes tillæg til lokalplan nr. 1121 og kommuneplantillæg, hvorefter ejendommens anvendelse udvides til også at omhandle andre aktiviteter end cirkus under hensyntagen til det omgivende miljø og ejendommens karakter.

Konkret drøftede vi på mødet, at en sådan anvendelse kunne være maskinstation, landbrug, ridehal og oplag til landbrug, herunder kornoplæg.

20. november 2023

**Line Kirketoft Justesen**

Advokat

T: 46 14 50 19

E: [likj@advodan.dk](mailto:likj@advodan.dk)

**Ina Næsborg Svendsen/LIKJ**  
Advokatsekretær

T: 46 14 50 33

E: [insv@advodan.dk](mailto:insv@advodan.dk)

**GLOSTRUP KØBENHAVN**

Glostrup Torv 6-10

2600 Glostrup

CVR 2884 8706

**BANK**

Nordea 2217-0563 519 096

SWIFT/BIC NDEADKKK

IBAN DK9620000563519096

Anfør sagsnr. på indbetalinger.

**Sagsnr. 670-186052**

I tilknytning hertil oplyste vi også, at ejendommen tidligere har været anvendt til både landbrugsejendom, ligesom der har været drevet erhverv med lager- og garageanlæg.

Der ses ikke et behov for en større revision af lokalplanen, hvilket er baggrunden for forslag om, at der udarbejdes et tillæg til den eksisterende lokalplan.

Jeg må samtidig for nuværende forbeholde mig min klients retsstilling, da Cirkus Arena vil kunne lide et væsentligt tab, hvis der ikke findes en løsning med rimelig anvendelse af ejendommen i hht. lokalplan.

På vores møde blev der stillet spørgsmål til min henvisning til retspraksis om, at en lokalplan kan være så detaljeret i sin regulering, at det er i strid med proportionalitetsprincippet og hjemlen i lokalplankataloget (planlovens § 15, stk. 2). Jeg henviste til, at det er ud fra en betragtning om, at det kan indebære en væsentlig indskrænkning af de økonomiske anvendelsesmuligheder, hvormed det får karakter af ekspropriation, jf. grundlovens § 73.

Efter retspraksis kan der bl.a. henvises til utrykt dom fra Vestre Landsret af den 14. november 1984, 4. afd. (B-247/1983) om hotel "Hilltop", hvor en lokalplanbestemmelse, der udlagde en ejendom til hotel- og konferencevirksomhed var ugyldig, da den indebar en væsentlig indskrænkning for de aktuelle muligheder for økonomisk udnyttelse af ejendommen.

Cirkus Arena er konkret af kreditforeningen gjort opmærksom på, at ejendommen er værdiløs med den nuværende lokalplan, hvorfor det også er min vurdering, at det kan godtgøres, at mine klienter står overfor at lide et væsentligt tab, hvis der ikke ved tillæg til lokalplan sikres en bredere anvendelse af ejendommen.

Vi står naturligvis til rådighed for yderligere uddybning, såfremt det ønskes.

Tilsvarende vil Cirkus Arena gerne medvirke med yderligere teknisk bistand under lokalplanprocessen, ligesom vi står til rådighed med henblik på at sikre en god proces.

Vi beder jer vende tilbage med oplysning om den videre proces, ligesom vi beder jer snarest at vende tilbage, hvis I mangler yderligere oplysninger for at kunne behandle sagen politisk i januar.

Med venlig hilsen

Line Kirketoft Justesen