

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1279

BUTIKKER OG SERVICEERHVERV VED ASIENVEJ, SLAGELSE

HVAD ER EN HVIDBOG

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

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog.

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

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1279, plan for nyt butiks- og serviceområde ved Asienvej i Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 31. januar 2025 til den 28. februar 2025.

Der er registreret i alt 6 bemærkninger til lokalplanforslaget.



OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Erling Dael, Bestyrelsesformand Hi five
2. HJ
3. Betina Wichmann på vegne af Hi five A/S
4. Udsætningsforeningen Vestsjælland 95 v. Per Christensen (UFV)
5. Vejdirektoratet (VD)
6. Slagelse Bymidtegruppe v. Jane Dahl

SAMMENFATNING

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

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Administrationen takker for det fremsendte høringssvar og har kommenteret på høringssvarets indhold nedenfor.

Lokalplanen indeholder en mulighed for, at der kan etableres alternative vejadgange til lokalplanområdet. Etableringen af en alternativ vejadgang forventes kun, hvis det aftales mellem de respektive grundejere og kan godkendes af vejmyndigheden.

Udformningen af arealet ved Hi five butikken reguleres ikke af indværende lokalplanforslag. Visse forhold omkring indretning af Japanvej 26 er dog reguleret i den meddelte byggetilladelse. Administrationen opfordrer til dialog med grundejeren men understreger, at privatretslige aftaler mellem grundejer og lejer er Slagelse Kommune uvedkommende.

Administrationen takker for det fremsendte høringssvar.

Administrationen vurderer, at en tilpasning af lokalplanforslagets §9.8 vil være hensigtsmæssig for at sikre hensynet til nabo-bebyggelse.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Erling Dael, Bestyrelsesformand Hi five A/S

Overordnet set ser Hi five meget positivt på initiativet, som vi vurderer vil bidrage til øget handelsaktivitet og styrkelse af lokalområdet.

Hi five er bekymrede for, at lokalplansforslagets mulighed for alternative vejadgange til lokalplanområdet fra Japanvej kan medføre udfordringer i forhold til støj, trafikbelastning og parkeringsmuligheder ved deres butik.

Dette har Hi five gjort grundejer opmærksom på. Overfor Slagelse Kommune er det i forhold til Lokalplan 1279 og en eventuel etablering af vej, vigtigt at være opmærksom på, at Hi fives lejemål mister sin attraktivitet og værdi, hvis ikke der er tilstrækkelige parkeringsmuligheder.

Hi five vil derfor anmode om, at der i lokalplanen foreslås en anden linjeføring, der ikke berører matriklen således, at lokalplanen fastholder vilkårene for deres forretning.

2. HJ

HJ spørger om lokalplanforslagets bestemmelse 9.8 omkring lyskilder/belysning kan tilføjes en formulering om, at belysning skal ske på en måde, så det ikke er til gene for de omkringliggende beboelser.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen giver anledning til, at der til bestemmelse 9.8 tilføjes formuleringen ”Lyskegler bør være nedadrettede og belysning må ikke give anledning til gene for naboer og omkringliggende beboelse”

Administrationen takker for det fremsendte høringssvar og har kommenteret på høringssvarets indhold nedenfor.

Administrationen tager opfordringen til efterretning og vil lade synspunktet indgå i det videre arbejde med kommunens udvikling og den fysiske planlægning.

Administrationen har på nuværende tidspunkt ikke planer om at udarbejde et nyt plangrundlag for hele Slagelse Megacenter.

Administrationen vurderer ikke at anvendelsen af betegnelsen ”større udvalgswarebutikker” i lokalplanforslaget skaber uklarhed i forbindelse med fortolkningen af planen. Administrationen vurderer, at der er tale om et almindeligt og ofte anvendt begreb, der bidrager til forståelsen af lokalplanområdets anvendelsesmuligheder. Administrationen henviser desuden til, at der i lokalplanforslagets §3.3 blandt andet fremgår ”Den mindste butiksstørrelse for den enkelte udvalgswarebutik er fastsat til 800 m².

Administrationen vurderer således, at lokalplanforslagets anvendelsesbestemmelser er udformet tilstrækkeligt klart og præcist.

3. Betina Wichmann på vegne af Hi five A/S

Betina Wichmann udtaler, at Hi five bakker op om sikring af plangrundlaget for en udbygning af Slagelse Megacenter.

Betina Wichmann opfordrer på vegne af Hi five, Slagelse Kommune til, at udarbejde en samlet lokalplan for hele Slagelse Megacenter, hvor begrebet ”større” foran ”udvalgswarebutikker” udelades.

Der argumenteres for, at en ny lokalplan for hele området vil sikre en ensartet og hensigtsmæssig regulering af anvendelsen i hele Slagelse Megacenter frem for, at dele af området fortsat reguleres af en lokalplan fra 1988.

Det argumenteres for, at der med betegnelsen ”større udvalgswarebutikker” i lokalplanforslaget skabes en uklarhed i forbindelse med fortolkning af bestemmelserne i Lokalplanen, efter som begrebet større udvalgswarebutik ikke ligesom begrebet udvalgswarebutik er klart defineret.

Betina Wichmann påpeger, at der ikke findes en klar definition i planloven mellem udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker og peger på, at lokalplansbestemmelser skal være klare og præcist formuleret, hvis kommunen skal kunne håndhæve bestemmelserne samtidig med, at det skal sikres, at borgere og virksomheder efterlades uden tvivl om, hvorvidt konkrete forhold er umiddelbart tilladt i henhold til plangrundlaget.

Det bemærkes, at Lokalplanen tillader etablering af alternative vejadgange, der vil påvirke den ejendom, hvor Hi five butikken er beliggende.

Lokalplanen indeholder en mulighed for at der kan etableres alternative vejadgange til lokalplanområdet. Etableringen af en alternativ vejadgang forventes kun hvis det aftales mellem de respektive grundejere og kan godkendes af vejmyndigheden.

Udformningen af arealet ved Hi five butikken reguleres ikke af indeværende lokalplanforslag. Visse forhold omkring indretning af Japanvej 26 er dog reguleret i den meddelte byggetilladelse. Administrationen opfordrer til dialog med grundejeren men understreger, at privatretslige aftaler mellem grundejer og lejer er Slagelse Kommune uvedkommende.

Administrationen takker for det fremsendte høringssvar og har kommenteret på høringssvarets indhold nedenfor.

Der bliver her refereret til Bilag 3B – Udløbsskemaer-plan som var en del af et forslag til Spildevandsplanen 2024-2031 som blev behandlet i august 2024. Dette bilag var med i høringen omkring forslaget til spildevandsplanen, men blev ikke vedtaget i den endelige spildevandsplan.

Tallet 190.000 m³ refererer til det samlede volumen af bassiner i oplandet til udløbet R060110, som står under kolonnen "Bassin (spare+fors.)" i forslaget til spildevandsplanens bilag 3B. Tallet beskriver derfor ikke alene Lagunens volumen.

Slagelse Renseanlæg har kapacitet til at modtage 115.000 PE vand fra kloakoplandet. I øjeblikket er ca. 80.000 PE brugt på renseanlægget. Slagelse Renseanlæg har kapacitet til at modtage vand fra det nye lokalplansområde. Den gældende

Hvis en alternativ vejadgang etableres som forudsat i lokalplanen, vil det betyde, at vejadgangen vil gå hen over parkeringsarealet foran Hi five butikken. Det vil have en betydelig påvirkning af kundetrafikken til butikken.

4. Udsætningsforeningen Vestsjælland 95 v. Per Christensen (UFV)

UFV er meget bekymrede for pulser, ilt og temperaturpåvirkninger fra overfladevand til de små delikate recipienter – aktuelt Jernbjerg å.

UFV beskriver, at de tidligere, i deres høringssvar til spildevandsplanen, har dokumenteret, at der er et enormt negativt råderum i lagunen, renskapacitet og at man i spildevandsplanen bruger forkerte data. I spildevandsplanen er den oplyst til at have en volumen på godt 190.000 kubikmeter, men vor opmåling fortæller, at den kun er på 17.000 kubikmeter.

UFV beskriver, at overfladevandet fra den aktuelle lokalplan bør føres udenom lagunen. Det forudsætter en ny udledningstilladelse. Jernbjerg å er et målsat vandløb, der i dag ikke lever op til den biologiske målsætning.

udledningstilladelse fra Slagelse Renseanlæg er givet efter Slagelse Renseanlægs kapacitet. Udledningstilladelsen bliver revurderet i forbindelse med de nye projekter, der er beskrevet i spildevandsplanen 2024.

Det er korrekt, at lokalplanforslaget indebærer mulighed for at anlægge sedum/grønne tage.

Grønne tage kan til en vis grad forsinke regnvand, og giver anledning til et mindre afstrømmende volumen end et traditionelt tegltag, bl.a. pga. fordampning og optag. Administrationen vurderer dog at lignende effekter kan opnås gennem tiltag på terræn.

Administrationen vurderer ikke, at lokalplanen bør stille krav om sedum/grønne tage.

Administrationen takker for det fremsendte hørings svar og har kommenteret på hørings svarets indhold nedenfor.

Tages til efterretning.

Vejdirektoratets oplysning om, at de ikke på nuværende tidspunkt kan vurdere om den viste placering og udformning af reklamepylonen vil opleves som værende i by- eller bymæssig bebyggelse tages til efterretning.

UFV noterer sig, at lokalplanen giver mulighed for at etablere sedumtage. Af tidligere fremførte grunde, anbefaler Ufv, at det bliver et ufravigeligt krav på alle bygninger.

5. Vejdirektoratet

Vejdirektoratet oplyser, at forslaget til lokalplan 1279 ikke giver dem anledning til gøre indsigelse som vejmyndighed for Vestmotorvejen og Slagelse Omfartsvej eller som tilsynsmyndighed i forhold til naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1.

Vejdirektoratet bemærker, at oplysningerne om, at der er tinglyst vejbyggelinjer langs Vestmotorvejen og Omfartsvejen og planerne for pendlerpladsen er fyldestgørende beskrevet i lokalplanforslaget.

Vejdirektoratet har noteret sig, at det af lokalplanbestemmelse 8.11 fremgår, at der kan etableres én pylon i lokalplanområdet.

Vejdirektoratet bemærker hertil, at det ikke er muligt for Vejdirektoratet, på baggrund af lokalplanforslaget, at vurdere om den viste placering og udformning af reklamepylonen vil opleves som værende i by- eller bymæssig bebyggelse. Såfremt Slagelse Kommune tillader

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen giver anledning til, at der til lokalplanens redegørelse tilføjes følgende afsnit vedrørende Naturbeskyttelseslovens § 21:

”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 propagandøjemed. 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. Etablering af skiltning og opsætning af pyloner, der er synlig fra statsvejene, forudsætter således, at området, efter Vejdirektoratets vurdering, har karakter af bymæssigt bebygget område og ikke af åbent land.”

Tages til efterretning.

Administrationen takker for det fremsendte høringssvar.

Lokalplanen muliggør etableringen af et storbutiksområde med der tilknyttede funktioner i udkanten af Slagelse. Etableringen af restauranter fx i form af fastfoodrestauranter vurderes at udgøre

reklamepylonen opført, vil der derfor være en risiko for, at den vurderes ulovlig i henhold til naturbeskyttelsesloven. Det kan både være Vejdirektoratet som tilsynsmyndighed, der vurderer forholdet, men det kan også ske via klageinstans, hvis en af de klageberettigede foreninger eller organisationer vælger at indbringe forholdet og får medhold.

Det er områdets faktiske karakter, om det opleves som det åbne land, der afgør om forbuddet er gældende.

Lokalplanen bør derfor i Redegørelsen indeholde oplysninger om naturbeskyttelseslovens bestemmelser og oplysning om, at det er Vejdirektoratet, der fører tilsyn langs med statsvejene i forhold til overholdelse af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21.

Vejdirektoratet bemærker med henvisning til planlovens § 19, stk. 3, at en række af lokalplanforslagets bestemmelser tilgodeser de statslige vejinteresser, og bestemmelserne anses derfor for forhandlet med Slagelse Kommune. Disse bestemmelser kan ikke ændres uden en fornyet høring af Vejdirektoratet.

Dette gælder for: § 1.1, 2.1, 3.1, 5.1, 5.2, 7.1, 7.3, 10.1, 10.3.

6. Slagelse Bymidtegruppe v. Jane Dahl

Slagelse Bymidtegruppe ønsker fokus på, hvordan planlægning for restauranter i dette område kan påvirke Slagelse som en levende bymidte, da gruppen ønsker at fastholde og udvikle livet i bymidten.

LOKALPLAN NR. 1279 || HVIDBOG

en tilknyttet funktion, der hensigtsmæssigt kan integreres i området. Restauranter i lokalplanområdet vurderes at få en betragtelig andel "strøgekunder" fra forbipasserende og handlende i Slagelse Megacentret. Etableringen af restauranter/cafeer i begrænset omfang vurderes således kun i begrænset omfang at konkurrere med Slagelse Bymidtes funktioner.

For at sikre en hensigtsmæssig udvikling, hvor restauranter udgør en sekundær funktion i området, anbefaler administrationen, at der fastsættes en maksimal størrelse for restauranter i lokalplanområdet samt et samlet maksimalt bruttoetageareal til restaurantformål indenfor lokalplanområdet.

Planafdelingen indstiller, at der til lokalplanen tilføjes to nye bestemmelser, der fastsætter den maksimale størrelse for restauranter i lokalplanområdet samt det maksimale samlede etageareal til restaurantformål.

Følgende bestemmelser tilføjes til lokalplan:

"§3.4 Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte restaurant må ikke overstige 500 m²" samt

"§3.5 Det samlede bruttoetageareal til restaurantformål må ikke overstige 1.500 m²"

Ved at placere traditionelle byfunktioner uden for bymidten i tilknytning til for eksempel motorvejsnære placeringer, er der risiko for, at væsentlige funktioner knyttet til bymidten, flyttes ud fra denne.

Bymidtegruppen ønsker derfor, at der er fokus på, om der er en risiko for negativ påvirkning af bylivet i Slagelse Bymidte, ved vedtagelse af Lokalplan 1279.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

Herefter følger bemærkningerne i deres fulde ordlyd. Rækkefølgen refererer til listen på side 3.

Slagelse, 5. februar 2025

Slagelse Kommune har sendt forslag til lokalplan nr. 1279, butikker og serviceerhverv ved Asienvej, til høring med frist den 28. februar 2025.

Hi five hilser lokalplanen velkommen.

Overordnet set ser Hi five meget positivt på initiativet, som vi vurderer vil bidrage til øget handelsaktivitet og styrkelse af lokalområdet. Planen rummer spændende muligheder for at tiltrække nye butikker og skabe gode rammer for både borgere og erhvervsliv.

Lokalplansforslaget indeholder også mulighed for etablering af alternative vejadgange til lokalplanområdet fra Japanvej. Hi five er bekymrede for, at den foreslåede løsning kan medføre udfordringer, både i forhold til støj, trafikbelastning, men særligt i forhold til påvirkning af vores kunders mulighed for parkering i umiddelbar nærhed til butikken. Dette har vi gjort grundejer opmærksom på. Overfor Slagelse Kommune er det i forhold til Lokalplan 1279 og eventuel etablering af vej, vigtigt at være opmærksom på at vores lejemål mister sin attraktivitet og værdi, hvis ikke der er tilstrækkelige parkeringsmuligheder.

Vi vil derfor anmode om at der i lokalplanen foreslås en anden linjeføring, der ikke berører matriklen, og at lokalplanen dermed fastholder de vilkår, som vores forretning er baseret under.

Vi indgår meget gerne i dialog med relevante parter om en løsning, der skaber balance mellem de forskellige interesser.

Vi glæder os til at følge projektets udvikling og håber, at vores input vil bidrage konstruktivt til det videre arbejde.

Mange venlige hilsener

Erling Daell

Bestyrelsesformand i Hi five

Fra: [REDACTED]
Til: [TPE - Planhøring - Officiel postkasse](#)
Emne: Lokalplan 1279
Dato: 10. februar 2025 14:44:58

Vi har følgende kommentar til planens side 15 punkt 9.8 "lyskilder/belysning":

Kan bestemmelsen om, at belysning udføres som lav parkbelysning/vægbelysning tilføjes en passus om, at det skal ske på en måde, så det ikke er til gene for de omkringliggende beboelser?

Fra den nyetablerede forretning Hi Five har vi således netop selv fået "fornøjelsen" af en højt monteret 1000 watt halogenlampe, som lyser direkte ind i vores køkken og stue - til stor gene, da den er blændende.

Heldigvis har vi en dialog med ejeren, så vi forventer at få løst problemet mindeligt.

Venlig hilsen

H [REDACTED] J [REDACTED]

[REDACTED]

4200 Slagelse

Slagelse Kommune
Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Send pr mail til: plan@slagelse.dk

25. februar 2025

Høringssvar til forslag til Lokalplan 1279 Butikker og servicecenter ved Asienvej, Slagelse

På vegne af Hi five A/S, der ejer og driver Hi five-butikken beliggende på Japanvej 26, 4200 Slagelse, matr.nr. 6ca Landsgrav, Slagelse Jorde, fremsendes hermed bemærkninger til forslag til Lokalplan 1279 Butikker og servicecenter ved Asienvej, Slagelse ("**Lokalplanen**").

Hi five bakker op om sikring af plangrundlaget for en udbygning af Slagelse Megacenter i overensstemmelse med Slagelse Kommuneplan 2022 rammeområde 1.4C8 ved det fremsendte lokalplanforslag.

Bemærkningerne omhandler således hovedsageligt opfordring til Slagelse Kommune om, at det ville være hensigtsmæssigt at udarbejde en samlet lokalplan for hele Slagelse Megacenter samt en anmodning om at udelade begrebet "*større*" foran "*udvalgswarebutikker*". Supplerende bemærkes det tillige, at Lokalplanen muliggør en alternativ vejadgang, hvorfor det tillige foreslås at udvide inddragelsen til både grundejere og berørte butikker forud for beslutning om fastlæggelse af vejadgangen.

Disse hovedsynspunkter vil blive uddybet i det følgende.

1. Ny Lokalplan for hele aflastningsområdet

Lokalplanen omfatter matr.nr. 2f, 6br samt del af matr. 6bt og vej 7000ab og 7000aq alle Landsgrav, Slagelse Jorder. Lokalplanområdet er beliggende i Slagelse Kommunes Kommuneplan 2022's rammeområde 1.4C8 – Slagelse Megacenter til aflastningsområde til Slagelse bymidte med mulighed for udvalgswarebutikker.

Det fremgår yderligere af Kommuneplanens retningslinje 1.4.19, om rammeområde 1.4C8, at:

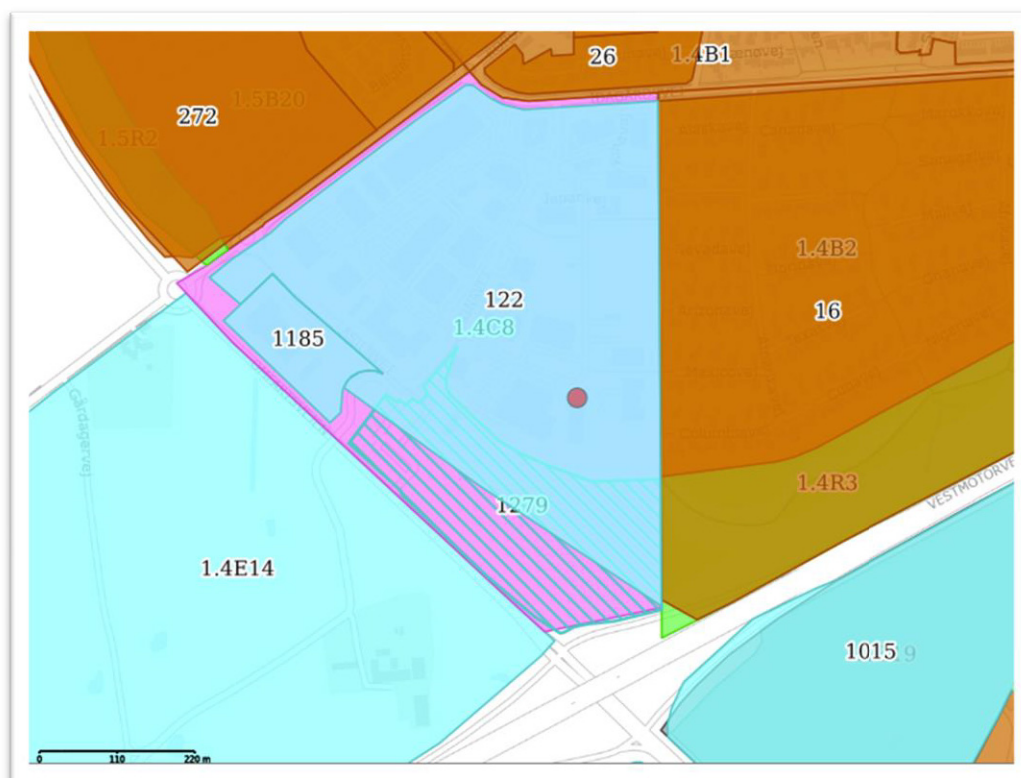
"Der kan planlægges for butikker med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 77.289 m². Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgswarebutik er fastsat til 50.000 m². Den minimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgswarebutik er fastsat til 800 m²."

Det er således udvalgswarebutikker med en butiksstørrelse mellem 800 m² og 50.000 m², som der efter hensigterne i Slagelse Kommunes Kommuneplan 2022, skal kunne etableres i området.

Kommuneplanrammen omfatter et område, hvor der i dag er to gældende lokalplaner: Lokalplan nr. 122 for et Serviceområde ved Korsørvej og Idagårdsvej, der blev vedtaget den 10. oktober 1988 samt Lokalplan nr. 1185 for et område ved Slagelse Megacenter, der blev endeligt vedtaget den 18. september 2017.

Begge lokalplaner er således vedtaget før vedtagelsen af Slagelse Kommuneplan 2022, og den i den forbindelse fastlagte udpegning af rammeområde 1.4C8 som aflastningsområde for Slagelse Bymidte.

Herunder fremgår afgrænsningen af Slagelse Kommunes Kommuneplan 2022's rammeområde 1.4C8, de to gældende lokalplaner i området, samt skraveret området for det nye Lokalplansforslag:



Med henblik på at sikre en ensartet og hensigtsmæssig arealanvendelse af Kommuneplanen rammeområde bør der være en ensartet regulering af anvendelsen i hele Slagelse Megacentrum, hvorfor det umiddelbart savner mening, at en stor del af Slagelse Megacentrum fortsat vil være reguleret af en lokalplan fra 1988, der ikke er opdateret i overensstemmelse med den tiltænkte anvendelse i Slagelse Megacentrum.

Dette ses ved, at der i lokalplan 122 ikke er regulering af den minimale og maksimale butiksstørrelse. Ligesom der i området omfattet af Lokalplan nr. 122, stadig er mulighed for at etablere forskellige andre servicevirksomheder i området, såsom *"særlige institutioner og EDB-centraler"*. Begge virksomhedstyper er ikke i overensstemmelse med den tiltænkte anvendelse for Slagelse Megacentrum, der fremgår af Kommuneplan 2022's retningslinje 1.4.19.

Kommuneplanen er ikke bindende for andre end Slagelse Kommune selv. Det bør dog sikres, at der er en ensartet regulering af arealanvendelsen i Kommuneplanens rammeområde for Slagelse Megacentrum, således eventuelle fremtidige ejere og brugere ikke er i tvivl om, hvad de kan forvente, der kan etableres i området, herunder hvad de selv kan få lov til at etablere.

Slagelse Kommune opfordres derfor til at overveje udarbejdelse af en ny lokalplan, der sikrer en ensartet regulering af hele Slagelse Megacentrum.

2. Begrebet større udvalgswarebutik

Planloven indeholder ikke en definition af begrebet *"udvalgswarebutik"* eller tilsvarende. Der er heller ikke i planlovens forarbejder fastlagt en egentlig definition af en udvalgswarebutik.

En udvalgswarebutik er imidlertid sædvanligvis defineret som en butik, der hovedsageligt forhandler udvalgsware. Denne forståelse er i overensstemmelse med Detailsalgslovens bestemmelser, hvor det i detailsalgslovens § 5, stk. 1, 3. pkt., fremgår, at:

"Butikker, der udelukkende eller hovedsagelig sælger udvalgsvarer, er ikke omfattet af undtagelsen."

Ovenstående fortolkning er ligeledes i overensstemmelse med Erhvervs- og Vækstministeriets redegørelse om detailhandelsplanlægning 2015 (side 11), hvor det blandt andet fremgår, at:

"Begreberne dagligvarer og udvalgsvarer knytter sig således til typen af produkter og ikke branchekoder eller butikstyper. Der er ikke en entydig afgrænsning mellem dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der findes således en række butikker, der sælger både dagligvarer og udvalgsvarer, men det er ikke muligt at vurdere, hvor stor en del af omsætningen i de enkelte butikker, der hidrører fra henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

(Understreget her)

Dette er ligeledes støttet af Erhvervsministeriets Q&A i forbindelse med de udsendte retningslinjer for detailhandlen under corona/COVID-19, hvor det fremgår om definitionen af udvalgswarebutikker, at:

"sælger en butik både dagligvarer og varer, der ikke er dagligvarer, skal der foretages en konkret vurdering af, hvorvidt butikken hovedsageligt sælger dagligvarer. Der er kun tale om en dagligvarebutik, hvis butikken hovedsageligt sælger dagligvarer",

og at:

"hvis du hovedsageligt sælger udvalgsvarer, er du ikke en dagligvarebutik."

Der findes imidlertid ikke en definition af begrebet *"større udvalgswarebutik"*. I Redegørelse for udpegnung af aflastningsområdet Slagelse Megacentrum, kan det udledes, at begrebet skal forstås som en udvalgswarebutik, som kvadratmetermæssigt har en vis størrelse. Efter Lokalplanens § 3.3 en størrelse på over 800 m², som er den mindst tilladte butiksstørrelse for en udvalgswarebutik.

Ved at tilføje ordet *"større"* foran udvalgswarebutik, skabes imidlertid en uklarhed i forbindelse med fortolkning af anvendelsen af bestemmelserne i Lokalplanen. Lokalplanens indhold skal være klart og præcist formuleret med henblik på at kunne sikre retsvirkning for de berørte ejere og brugere samt for Slagelse Kommunes efterfølgende mulighed for at kunne håndhæve Lokalplanen.

Der kan hertil henvises til Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 26. marts 2015 med sagsnummer: NMK-33-02743, hvor Natur- og Miljøklagenævnet ophævede Odense Kommune afslag på dispensation fra lokalplanens § 7.4 om opførelse af *"havebebyggelse"* og hjemviser sagen til fornyet behandling.

Således fremgår det af Natur – og Miljøklagenævnets afgørelse, at:

"En bestemmelse i en lokalplan må derfor - for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse - være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej.

Nævnet finder ikke, at det med tilpas klarhed og præcision kan fastslås, hvad der i lokalplanens § 7.4 skal forstås ved, at bebyggelsen i delområde B1 kun må opføres som "havebybebyggelse". Betegnelsen kan således ikke anvendes til at beskrive omfanget af og præcis placering af bygningerne."

(Understreget her)

Derudover kan der henvises til Planklagenævnets afgørelse af 5. maj 2017 med sagsnummer: NMK-33-03460, hvor en kommune ikke kunne håndhæve en anvendelsesbestemmelse til *boligformål*, da det ville kunne forstås som både helårs- og fritidsboliger. Planklagenævnet udtalte, at:

"Lokalplanens § 3 fastsætter, at delområde A, med visse undtagelser til at drive virksomhed, kun må "anvendes til boligformål", hvilket i almindelighed forstås som både helårs- og fritidsbolig.

Det er således umiddelbart tilladt efter lokalplanen at anvende en bolig i delområde A til fritidsbolig."

Selvom den pågældende kommune i sagen havde tiltænkt, at området alene skulle benyttes til helårsbeboelse, kunne området anvendes til fritidsbolig, da anvendelsesbestemmelsen ikke var tilstrækkelig klar og præcis.

Yderligere kan der henvises til Retten i Randers, dom af 24. april 2018, trykt i MAD 2018.212, hvor en lokalplans bestemmelse om at nedbrændte sommerhuse kunne genopføres i samme størrelse, var så upræcist formuleret, at den pågældende kommune ikke kunne håndhæve bestemmelsen.

Retten udtalte i den forbindelse, at:

"Retten bemærker, at bestemmelsen i lokalplanens pkt. 3.2 om genopførelse af nyt byggeri i samme størrelse ikke er af en sådan præcision og klarhed, at det herudfra kan udledes, at det forhold i sig selv, at et nyt sommerhus genopføres med en højde, der overstiger højden på det eksisterende sommerhus, vil indebære, at byggeriet er i strid med lokalplanen."

Sagerne viser således, at lokalplansbestemmelser skal være klar og præcist formuleret, hvis kommunen skal kunne håndhæve bestemmelserne samtidig med, at det skal sikres at borgere og virksomheder efterlades uden tvivl om, hvorvidt konkrete forhold er umiddelbart tilladt i henhold til plangrundlaget.

Den nuværende formulering i Lokalplanens § 3.1, skaber tvivl, eftersom begrebet *større udvalgswarebutik* ikke ligesom begrebet *udvalgswarebutik* er klart defineret.

Slagelse Kommune anmodes derfor om at undtage "*større*" foran "*udvalgswarebutikker*" i Lokalplanens § 3.1. Denne ændring vil ikke ændre på det påtænkte tilladte i Lokalplanområdet, da der fortsat alene vil kunne etableres udvalgswarebutikker med en mindste butiksstørrelse for den enkelte udvalgswarebutik på 800 m². Det vil imidlertid fjerne en del uklarhed over, hvad der er umiddelbart tilladt i lokalplanområdet.

Denne ændrede formulering vil tillige være anvendelse i forbindelse med en eventuel ny lokalplan for det øvrige Kommuneplanens rammeområde 1.4C8

3. Vejadgang

Supplerende bemærkes det, at Lokalplanen tillader etablering af alternative vejadgange, der vil påvirke den ejendom, hvor Hi five butikken er beliggende.

Der henvises her til Lokalplanens § 5.2, hvor det fremgår, at:

"Det er tilladt at etablere alternative vejadgange til området, eksempelvis via. matr. 6ca eller 6bv Landsgrav, Slagelse Jorder.

Ved etablering af alternativ vejadgang, er det tilladt at lade vejføringen gennemløbe friarealer og byggefelter som vist på kortbilag 2."

Såfremt en alternativ vejadgang etableres som forudsat i Lokalplanen, vil det betyde, at vejadgangen vil gå hen over parkeringsarealet foran Hi five butikken. Det vil have en betydelig påvirkning af kundetrafikken til Hi five.

Det fremgår af kommentaren til Lokalplanens § 5.2, at etablering af alternative vejadgange, skal fastlægges i samarbejde mellem grundejere og Slagelse Kommune.

Da en alternativ vejadgang kan have en stor betydning for driften af butikkerne, foreslås det supplerende hertil, at det tilføjes til kommentaren til Lokalplanens § 5.2, at etableringen fastlægges mellem *"berørte brugere"* efter *"grundejere"*.

Således sikres der en relevant inddragelse af alle aktører, såfremt Slagelse Kommune beslutter, at det er nødvendigt at etablere alternativ vejadgang ud over den i Lokalplanen fastlagte fra Asienvvej

4. Afsluttende

Overordnet set bakker Hi five op om, at Slagelse Kommune sikrer plangrundlaget for udbygningen af Slagelse Megacentret.

Det vil imidlertid være hensigtsmæssigt, hvis Slagelse Kommune sikrer et ensartet og nutidigt plangrundlag for hele rammeområdet Slagelse Megacentret, hvorfor Slagelse Kommune opfordres til at igangsætte lokalplanlægning for det øvrige rammeområde, Megacentret.

Navnlig bør det sikres, at den del af Kommuneplanens rammeområde 1.4C8, som er omfattet af en ældre lokalplan, opdateres. Derved fremtidssikres Slagelses Megacentrets anvendelse som aflastningsområde for fremtiden.

Yderligere bør Lokalplanens bestemmelser være klare og præcise, så fremtidige ejere og brugere ikke er i tvivl om, hvilke konkrete forhold, der kan tillades etableret i lokalplanens område.

Slagelse Kommune skal være velkommen til at kontakte mig på mobil 25 24 51 32 eller mail på bewi@bruunhjejl.dk, såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål.

Med venlig hilsen
Bruun & Hjejl

Betina Wichmann, advokat



Slagelse Kommune

Teknik og Miljø

Dahlsvej 3

4220 Korsør.

teknik@slagelse.dk; plan@slagelse.dk

Sendt elektronisk

Slagelse den 25. februar 2025

VEDRØRENDE

- Slagelse Kommune
- LP 1279
- Høring

Slagelse Kommune – Lokalplan 1279, samt miljøvurdering Høringssvar

UFV er meget bekymrede for pulser, ilt og temperaturpåvirkninger fra overfladevand til de små delikate recipienter – aktuelt jernbjerg Å.

Jernbjerg å fødes jo reelt i Studentersøen og løber igennem Slagelse by. I byen er åen rørlagt og blevet en del af forsyningens regnvandssystem. Der er ingen tvivl om, at åen er voldsomt overbelastet hydraulisk, med alle de tilslutninger af regnvand og spildevandsoverløb, som der er og fortsat ukritisk tilsluttes.

Nu er der her ikke tale om en udledning direkte til en målsat recipient, men problemet er der alligevel.

Der opstår et problem, når overfladevandet føres til Lagunen.

Lagunen har i forhold til BAT en alt for kort gennemløbs tid i forhold til det øvre overfladevand, som tilføres.

Vi har i vort høringssvar til Spildevandsplanen dokumenteret, at der er et enormt negativt råderum i lagunen, rense kapacitet, man i spildevandsplanen bruger forkerte data.

I spildevandsplanen er den oplyst til at have en volumen på godt 190.000 kubikmeter, men vor opmåling fortæller, at den kun er på 17.000 kubikmeter.

Lagunen, som er det største og sidste bassin, er med opstrøms liggende bassiner opgjort til at have et permanent renselvolumen opmålt i forhold til Danva's og Århus Universitets vejledninger på samlet ca. 30.000 kubikmeter.

Samme vejledninger afstikker, at det nødvendige permanente renselvolumen skal være 130.000 kubikmeter.

Opland	Areal fra Gis. ha.	Befælstigelses grad	Befæstet Areal ha.	Rense Volumen m3
Danva 250 m3/ha. befæstet opland	1.300	0,4	520	130.000
Slagelse by total				30.000
Negativt råderum				-100.000

Der er således et samlet negativt råderum på hele 100.000 kubikmeter.

Samtidig er den gennemsnitlige vanddybde målt til kun 0,27 meter, mens vejledningerne kræver 1-1,5 meter for at opnå den ønskede og nødvendige rensning.

Øges gennemløbs tiden vil vandet i Lagunen blive rensat endnu dårligere.

Derfor skal overfladevandet fra den aktuelle lokalplan føres udenom lagunen.

Det forudsætter en ny udlednings tilladelse.

Jernbjerg Å er et målsat vandløb, der i dag ikke lever op til den biologiske målsætning.

En forudsætning for ny udledningstilladelser er jf. Miljøvurderingsloven, at recipientens tilstand ikke forringes yderligere!

Føres overfladevandet trods ovenstående gennem Lagunen ændres kloakoplandet og det vil kræve en revideret udledningstilladelse fra Laguen til Jernbjerg Å.

Ovenstående fremgår af Spildevandsbekendtgørelsen og dennes vejledning.

Vi har iagttaget lokalplanens mulighed for at etablere sedium tage.

Af ovenstående grunde vil vi anbefale et det bliver et ufravigeligt krav på alle bygninger.

Natur- og Miljøkoordinator
Per Christensen



Per Christensen | Vardevej 8, 4200 Slagelse | Denmark | ☎ 0045 60315310 | Mail; pc2@it.dk / pch2it@gmail.com

Udsætningsforeningen Vestsjælland UFV95 er en fælles organisation, bestående af Sports og Lystfiskerforeningerne på Vestsjælland, der har til formål, at udsætte ørreder i Tude Å's vandsystem iflg. Udsætningsplanerne, at sikre vandløbene som gode fiske- og levesteder for ørreder, samt supplerende udsætninger efter økonomi, og forhandle og administrere udsætningsplanerne.

Slagelse Kommune
Plan, Byg og Erhverv
Dahlsvej 3
4220 Korsør

27. februar 2025

Sagsbehandler
Carsten Stig Hansen
Tlf. +45 7244 2934
csh@vd.dk

Sags ID
EMN-2025-06519 / 6898913

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

Vejdirektoratets bemærkninger til Slagelse Kommunes forslag til Lokalplan nr. 1279 for Butikker og serviceerhverv ved Asienvej, Slagelse

Vejdirektoratet har den 31. januar 2025 fra Plandata.dk modtaget meddelelse om Slagelse Kommunes forslag til Lokalplan nr. 1279 for Butikker og serviceerhverv ved Asienvej. Planforslaget er i offentlig høring til og med den 28. januar 2028.

Lokalplanforslaget muliggør bl.a. at skabe grundlag for et nyt erhvervsområde med mulighed for bl.a. restaurant, større udvalgswarebutikker og butikker der forhandler særligt pladskrævende vare.

Lokalplanområdet grænser mod syd op til Vestmotorvejen (statsvej nr. 20, Køge – Korsør, frakørsel i højre side), på strækningen ca. km 93,500 til 93,700 højre vejside og mod vest op til Omfartsvejen (statsvej nr. 127, Slagelse Omfartsvej) på strækningen ca. km 34,940 til 35,400 højre vejside. Vestmotorvejen og Omfartsvejen er statsveje, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for, og som følge heraf er lokalplanforslagets bestemmelser 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 lokalplanforslaget.

Vejdirektoratet er i dialog med udvikler af lokalplanområdet, idet Vejdirektoratets eksisterende pendlerplads ved Omfartsvejen ønskes nedlagt. Nedlæggelsen af pendlerparkeringspladsen indenfor lokalplanområdet er betinget af, at der forinden etableres en ny tilsvarende pendlerparkeringsplads vest for Omfartsvejen.

Indholdet af forslag til Lokalplan nr. 1279 for Butikker og serviceerhverv giver ikke Vejdirektoratet - som vejmyndighed for Vestmotorvejen (statsvej nr. 20, Køge – Korsør (frakørsel i højre side), på strækningen ca. km 93,500 til 93,700 højre vejside og mod vest for Omfartsvejen (statsvej nr. 127, Slagelse Omfartsvej) på strækningen ca. km 34,940 til 35,400 højre vejside og som tilsynsmyndighed i forhold til naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 – anledning til at gøre indsigelse.

Bemærkninger

Vejdirektoratet har imidlertid nedenstående bemærkninger til lokalplanforslaget, som det forudsættes, at Slagelse Kommune forholder sig til og om muligt indarbejder i den endelige lokalplan.



Vejbyggelinjer

Vejdirektoratet har noteret sig, at lokalplanredegørelsens afsnit om *"Tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder"* fremgår, at:

"Der er tinglyst deklARATIONER om byggelinjer langs Omfartsvejen og Vestmotorvejen".

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

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

Lokalplanens byggefelt er placeret uden for de tinglyste vejbyggelinjer."

Vejbyggelinjeservitutten er endvidere omtalt under lokalplanafsnittet "Servitutter" således:

Matr.nr. 2f, Landsgrav, Slagelse Jorder, m.fl.

Tinglyst: 5. juli 2018

Titel: Servitut om byggelinjer

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

I samme lokalplanafsnit er forholdet vedr. nedlæggelse af en eksisterende pendlerplads omtalt, således:

"Nedlæggelse af den eksisterende pendlerparkeringsplads indenfor lokalplanområdet er betinget af, at der forinden etableres en ny tilsvarende pendlerparkeringsplads vest for Omfartsvejen overfor den eksisterende. Vejdirektoratet vil i den forbindelse stille yderligere vilkår bl.a. til pendlerparkeringspladsens udformning samt at flytningen sker uden udgifter for Vejdirektoratet."

Vejdirektoratet bemærker hertil, at oplysningerne om, at der er tinglyst vejbyggelinjer langs Vestmotorvejen og Omfartsvejen og planerne for pendlerpladsen er fyldestgørende beskrevet i lokalplanforslaget.

Naturbeskyttelseslov

Vejdirektoratet har noteret sig, at det af lokalplanbestemmelserne under afsnittet "Skilte" fremgår, at:

"8.11 Pylon

Der kan etableres én pylon med placering som vist i princippet på kortbilag 2. Pylonen må have en højde på maks. 20 m, og skiltehovedet en bredde på maks. 10 m. Reklameskiltet på pylonen må ikke reklamere for enkelte produkter eller virksomheder, men alene tjene som henvisningsskilt til handelsområdet som helhed. Pylon må ikke udføres som dynamisk eller bevægelig skiltning

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.

Vejdirektoratet bemærker hertil, at det er ikke muligt for Vejdirektoratet, på baggrund af lokalplanforslaget, at vurdere om den viste placering og udformning af reklamepylonen (på noget tidspunkt) vil opleves som værende i by- eller bymæssig bebyggelse. Såfremt Slagelse Kommune tillader reklamepylonen opført, vil der derfor være en risiko for, at den vurderes ulovlig i henhold til naturbeskyttelsesloven. Det kan både være Vejdirektoratet som tilsynsmyndighed, der vurderer forholdet, men det kan også ske via klageinstans, hvis en af de klageberettigede foreninger eller organisationer vælger at indbringe forholdet og får medhold.

Det er områdets faktiske karakter, om det opleves som det åbne land, der afgør om forbuddet er gældende. Lokalplanen bør derfor i Redegørelsen indeholde oplysninger om



naturbeskyttelseslovens bestemmelser og oplysning om, at det er Vejdirektoratet, der fører tilsyn langs med statsvejene i forhold til overholdelse af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21.

Forhandlede forhold

Med henvisning til planlovens § 19, stk. 3, bemærker Vejdirektoratet, at nedennævnte af lokalplanforslagets bestemmelser tilgodeser de statslige vejinteresser, og bestemmelserne anses derfor for forhandlet med Slagelse Kommune, således at disse *ikke* kan ændres uden en fornyet høring af Vejdirektoratet:

§ 1 Formål

1.1. at skabe grundlag for et nyt erhvervsområde med mulighed for bl.a. restaurant, større udvalgswarebutikker og butikker der forhandler særligt pladskrævende varer

§ 2 Områdets afgræsning og zonestatus

2.1. Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: Landsgrav, Slagelse Jorder Matr. 2f, 6br, del af 6bt, 7000ab og 7000aq.

§ 3 Arealanvendelse

3.1. Anvendelse

Området må kun anvendes til større udvalgswarebutikker, restauranter, butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, engroshandel, motionscentre, ladestandere, parkeringsareal samt

Ad 3.1 Arealet er støjbelastet af vejstøj og indretning af støjfølsomme anvendelser forudsætter at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav overholdes jf. §10.2.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Asienvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Alternative vejadgange Det er tilladt at etablere alternative vejadgange til området, eksempelvis via. matr. 6ca eller 6bv Landsgrav, Slagelse Jorder

§ 7 Bebyggelsens placering og omfang

7.1 Byggefelter Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på kortbilag 2 dog jf. §

7.3 Afstand til vejmidte Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 25 m fra omfartsvejens midte og 35 m fra motorvejsafkørslen, som vist på kortbilag 2. Ved etablering af vejanlæg eller parkeringspladser inden for vejbyggelinjen kræves tilladelse af Vejdirektoratet. Vejbyggelinjerne er vist med omtrentlig placering på kortbilag 2, eksklusiv højde- og passagetillæg.

Ad 7.3 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. Vejbyggelinjen langs Vestmotorvejen er beliggende i en afstand af 50 meter fra vejmidten og 35 meter fra tilkørselsrampen (regnet fra kørebaneanten nærmest motorvejen), eksklusiv højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen + minimum 1 meter for passage.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

10.1 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er taget i brug.



10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgangen og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

Vejdirektoratet har ikke yderligere bemærkninger til lokalplanforslaget.

Afsluttende bemærkninger

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

Venlig hilsen

Carsten Stig Hansen
Landinspektør

Høringssvar til Forslag til lokalplan 1279 for erhverv og servicevirksomheder ved Asienvej

Bymidtegruppen ønsker at afgive høringssvar til Forslag til lokalplan 1279 for erhverv ved Asienvej, Slagelse.

Bymidtegruppen ønsker fokus på, hvordan planlægning for restauranter i dette område kan påvirke Slagelse som en levende bymidte, da gruppen ønsker at fastholde og udvikle livet i bymidten.

Ved at placere traditionelle byfunktioner uden for bymidten i tilknytning til for eksempel motorvejsnære placeringer, er der risiko for at væsentlige funktioner knyttet til bymidten, flyttes ud fra denne.

Bymidtegruppen ønsker derfor, at der er fokus på, om der er en risiko for negativ påvirkning af bylivet i Slagelse Bymidte, ved vedtagelse af Lokalplan 1279.

På vegne af Slagelse Bymidtegruppe v/Jane Dahl

Helle Weile
Arkitekt, byplanlægger

Læs om Slagelse Kommunes behandling af dine personoplysninger på www.slagelse.dk/databeskyttelse