

Slagelse Kommune  
Miljø og Teknik  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør

Darrin Baylis og Flemming Kortsen

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

### Anmodning om revision af Lokalplan 1121 Cirkus Arena

Som advokat for Cirkus Arena (Berdino Holding A/S) fremsendes hermed anmodning om at få udarbejdet tillæg til gældende lokalplan 1121, da den nuværende anvendelsesbestemmelse er så snæver, at det kan true virksomhedens eksistensgrundlag.

Min klient er på møde den 18. oktober 2023 stillet i udsigt, at anmodningen kan blive behandlet på udvalgmøde i december 2023, og det er også baggrunden for, at vi med så kort varsel skriver denne anmodning. Skulle I have brug for supplerende oplysninger, står vi til rådighed, ligesom vi meget gerne deltager i møde for nærmere drøftelse, hvor Benny og Jackie Berdino-Olsen, arkitekt Torben Wissing og undertegnede kan uddybe henvendelsen.

Det skal bemærkes, at Cirkus Arena ikke har noget ønske om at flytte fra ejendommen eller stille krav til udvidelse af cirkusaktivitet, som lokalplanen muliggøre, men at det er påpeget af kreditforeningen, at ejendommen reelt har en værdiansættelse på 0 kr., når der i lokalplan er fastsat en så snæver anvendelsesbestemmelse, at det kun er Cirkus Arena, der kan benytte ejendommen.

#### *Lokalplan nr. 1121 Cirkus Arena*

Lokalplan nr. 1121's sigte har været at skabe rammerne for Arena Cirkusland, der giver publikum mulighed for at opleve en række aktiviteter på ejendommen, der hvor Cirkus Arenas vognpark og materiel også er opmagasineret sammen med cirkusdyrene, og hvor personale bor.

Lokalplanområdet omfatter et grundareal på 108.641 kvm., og lokalplanen har derfor også henset til at ejendommen er beliggende i landzone, sikret bebyggelsen koncentreret i den vestlige del af området.

20. oktober 2023

**Line Kirketoft Justesen**

Advokat

T: 46 14 50 19

E: likj@advodan.dk

**Ina Næsborg Svendsen/LIKJ**

Advokatsekretær

T: 46 14 50 33

E: 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**



Af lokalplanens formålsbestemmelse, jf. § 1 fremgår bl.a., at lokalplanen har til formål at fastlægge hovedkvarter for Cirkus Arena (pkt. 1.1.) og skabe publikumsorienterede aktiviteter (pkt. 1.2).

Af lokalplanens anvendelsesbestemmelse, jf. § 3 fremgår følgende:

*”3.1 Området må kun anvendes til hovedkvarter for Cirkus Arena, herunder publikumsorienterede aktiviteter og særarrangementer samt 3 boliger med tilknytning til Cirkus Arena.*

*3.2 Som en del af hovedkvarteret indgår 20 værelsesenheder til brug for Cirkus Arenas personale.*

*3.3 Inden for det på kortbilag 2 og 3 viste område til standplads kan der opstilles op til 25 beboelsesvogne.”*

Lokalplanens formålsbestemmelse og anvendelsesbestemmelse er således skræddersyet til Cirkus Arenas aktiviteter på ejendommen, hvilket grundlæggende set er værdsat.

Udfordringen er, at kreditforeningen har gjort opmærksom på, at ejendommen med lokalplanen er gjort værdiløs, da anvendelsesbestemmelsen afskærer ejendommen fra økonomisk rimelig udnyttelse, hvis Cirkus Arena ikke skulle drive aktivitet fra ejendommen. Ejendommen og ejer af ejendommen er med andre ord knyttet så tæt sammen, at den er værdiløs for alle andre, hvorfor der ikke findes et marked/købere for ejendommen. Ejendommen udgør et væsentligt aktiv for Cirkus Arena, og det har således også væsentlig betydning for eksistensgrundlaget, at dette aktiv betragtes som værdiløst.

#### *Kommuneplanramme L.R8 Arena Cirkusland*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme L.R8, der udlægger ejendommens generelle anvendelse til rekreativt område og øvrige ferie- og fritidsformål.

Af rammetekstens notatfelt fremgår i overensstemmelse med lokalplanen følgende:

*”Området anvendes til cirkusland og enkelte boliger samt værelsesenheder til personale i tilknytning til cirkusland. Området vejbetjenes fra Årslevvej. Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan. I gårdrummet omkranset af eksisterende bebyggelse må opstilles cirkustelt med maksimal højde på 13 meter. I gårdrummet må desuden opstilles et begrænset antal kørende installationer.”*

*Ønske til tillæg til lokalplan nr. 1121*

På ovennævnte baggrund er der ønske om, at der sammen med Slagelse Kommune findes en løsning med tillæg til lokalplan nr. 1121 og kommuneplantillæg, hvorefter ejendommens anvendelse udvides til også at omhandle andre aktiviteter end Cirkus Arena under hensyntagen til det omgivende miljø og ejendommens karakter.

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. Vi er opmærksomme på, at det fortsat vil forudsætte iagttagelse af lokalplanprocessen i henhold til planlovens kapitel 6, men det vurderes dog, at det kan lette arbejdet betragteligt, at der overordnet set kun ses behov for tillæg til formålsbestemmelsen (§ 1) og anvendelsesbestemmelsen (§ 3).

Det foreslås, at det i tillæg til lokalplan fastsættes, at ejendommen også må anvendes til erhverv i form af lagervirksomhed, maskinstation og landbrug med tilhørende aktiviteter o.lign.

I tilknytning hertil er jeg oplyst om, at de store bygningsanlæg på ejendommen oprindeligt har været opført til lager og garageanlæg.

ooOoo

Vi håber, at ovenstående udgør tilstrækkelig indledende oplysninger med henblik på stillingtagen til igangsætning af lokalplanproces for ejendommen Årslevvej 6A, 4200 Slagelse.

Cirkus Arena vil i sagens natur gerne medvirke med yderligere teknisk bistand under lokalplanprocessen, hvis der vurderes behov herfor.

Vi vil samtidig anmode om, at der i samarbejde med jer arrangeres et møde med udvalgsformanden med henblik på yderligere drøftelse af problemstilling og muligheder for ejendommen.

Med venlig hilsen

Line Kirketoft Justesen