

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

KOMMUNEPLAN 2017

ERHVERVSOMRÅDE VED SDR. RINGGADE  
I SLAGELSE

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

---

## **KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL**

Kommuneplantillægget omfatter matr. nr. 4ht, Antvorskov Hovedgård, Slagelse Jorder beliggende mellem Sdr. Ringgade, Kongevejen og Vestmotorvejen i Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen af området mellem Vestmotorvejen, Sdr. Ringgade og Kongevejen i Slagelse fra landområde til erhvervsområde til særlig pladskrævende varegrupper samt til virksomheder op til miljøklasse 3. Området er placeret i tilknytning til Stop 39 på den modsatte side af Sdr. Ringgade.

---

## **FOROFFENTLIGHED**

Der er gennemført en idéfase fra den 19. januar til den 2. februar 2018. Kommunen modtog to høringssvar, hvoraf det ene var på vegne af 45 husstande. Høringssvarene omhandlede bekymring om mertrafik, støjforhold, skiltning og ønske om afskærmning ved mulig realisering. Høringssvarene gav anledning til en tilføjelse omkring adskillelse af erhverv og boligområde under kommuneplantillæggets øvrige bestemmelser.

---

## **OFFENTLIG HØRING**

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 31. august til den 26. oktober 2018. Kommunen modtog to høringssvar, hvoraf det ene var på vegne af 45 husstande. Høringssvarene har givet anledning til mindre ændringer af kommuneplanens rammebestemmelser, herunder en ændring af bebyggelsesprocenten.

---

## **KONSEKVENSER FOR NATURA 2000 OMRÅDER OG PLANTE- OG DYREARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.**

Planlægningen vurderes ikke at få konsekvenser for Natura 2000 områder. Afstanden til nærmeste Natura 2000 område omkring Skælskør er ca. 13 km. Slagelse Kommune er ikke bekendt med bilag IV-arter inden for området.

Planområdet ligger udelukkende på landbrugsjord i intensiv omdrift. Der er ikke nogen beskyttede naturtyper, og der er ikke en fredning på området. Der findes ikke nogen sten- og jorddiger eller fortidsminder i området. Det er vurderingen, at det ikke er sandsynligt, at der forekommer rødlistede arter, fredede arter eller bilag IV-arter i området.

For at sikre funktionen af spredningskorridoren parallelt med Vestmotorvejen, skal der inden for spredningskorridoren friholdes en 10 m uberørt og ubeplantet bræmme langs tilkørslen til Vestmotorvejen og langs Vestmotorvejen.

---

### MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og –vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og –vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og –vurdering gennemføres.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der er truffet beslutning om ikke at miljøvurdere planen.

#### *Sammenfatning af miljøvurderingsscreening*

Kommuneplantillægget udlægger et areal til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, samt virksomheder op til miljøklasse 3 i forlængelse af eksisterende byudvikling.

På baggrund af screeningen vurderes det samlet set, at kommuneplantillægget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af planen.

### KOMMUNEPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Kommuneplantillæg nr. 11 udlægger området til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, samt til virksomheder op til miljøklasse 3. Området omfatter et grundareal på 64.952 m<sup>2</sup>.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i området fastsættes til 32.476 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup>
<b>Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål</b>	32.476
<b>Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksformål</b>	32.476
<b>Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker</b>	32.476

### Redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 3

#### EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKSFORMÅL I BYMIDTEN, BYDELSCENTRE, LOKALCENTRE OG AFLASTNINGSOMRÅDE

Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i Slagelse bymidte, bydelscentre, lokalcentre og i aflastningsområde samt omsætning af disse (tal fra 2017).

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )	Omsætning (mio. kr.)
Slagelse bymidte (1.1C1 – 1.1C6, 1.1C8 – 1.1C28)	97.900	1.224
Slagelse Megacenter 1.4C8	77.289	867
Bydelscenter Slagelse Nord 1.2C1 - 1.2C3	5.500	220
Bydelscenter Slagelse Øst 1.3C2 - 1.3C5, 1.3C9 - 1.3C10	33.500	203
Bydelscenter Slagelse Syd 1.4C1	16.400	360
Lokalcenter Slagelse Nord 1.2C4	1.200	0
Lokalcenter Slagelse Øst 1.3C1, 1.3C6, 1.3C8	3.250	57

Lokalcenter Slagelse Syd 1.4C6	1.000	23
Lokalcenter Slagelse Vest 1.5C1, 1.5C2	3.200	43

**EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKKER, DER FORHANDLER SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER**

Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal udlagt i rammer til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper i Slagelse samt omsætning af disse (tal fra 2017).

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )	Omsætning (mio. kr.)
Idagårdsvej/Sdr. Ringgade 1.4E9	10.500	0
Hunsballe 1.4E11	12.000	0
Megacenter Vest 1.4E14	170.000	0

**BEHOV FOR NYBYGGERI OG BETJENINGSOPLAND**

Slagelse Kommune vurderer, at området ud til Sdr. Ringgade, som indfaldsvej til Slagelse fra syd, er hensigtsmæssigt at anvende til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Områdets synlighed, gode tilgængelighed, nære afstand til det eksisterende Bilka og sammenhæng med trafik- og transportcentret ved Stop 39 kan ses som optimal til detailhandel med pladskrævende varegrupper. Området ligger ud til motorvejen og bør derfor primært udlægges til transporttungt erhverv. Slagelse Kommune har imødekommet virksomheder til transporttungt erhverv i den øvrige del af Stop 39, som ligger lige syd for området, hvorfor det vurderes at være hensigtsmæssigt at tage arealet i brug til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Endvidere vil en butik, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, have en stor kundesøgning og vil kunne drage nytte af en placering i umiddelbar forbindelse til det overordnede vejnet. Dette kan indfris i området, hvor der er etableret de fornødne faciliteter til betjeningen af trafikken.

Med en placering tæt på eksisterende boligområder vurderes området at have et stort naturligt opland på ca. 4.800 personer inden for en radius af ca. 1,5 km. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper vil passe ind i forlængelse af trafik- og transportcentret på den

anden side af Sdr. Ringgade, hvor virksomheder som Inventarland, Autohallen A/S og Vestsjælland Bilsyn er placeret. Med en placering ud til både Vestmotorvejen og indfaldsvejen Sdr. Ringgade med potentielt gode tilkørselsforhold må det forventes, at nye butikker vil kunne betjene et større opland.

---

#### **MÅL FOR KOMMUNAL HOVEDSTRUKTUR – FREMME AF VARIERET BUTIKSUBBUD**

Slagelse Kommunes overordnede målsætning for detailhandelens udvikling er, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområderne i Slagelse, Korsør og Skælskør. Udvalgswarebutikker skal fremadrettet primært etableres i de tre købstæders bymidter samt i Slagelse Megacentrum, der i planperioden forventes udbygget i takt med den stigende efterspørgsel. Området ved Kongevejen har med sin placering og gode synlighed mulighed for at tiltrække en enkelt stor eller flere mindre butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. I samspil med trafik- og transportcenteret er der mulighed for at koncentrere en større klynge af større boks- og butikskoncepter i Slagelse syd. Dette segment af detailhandel er anderledes at betragte i forhold til strukturen i bymidten, hvor oplevelserne mellem butikkerne og det at færdes i et bymiljø med flere forskellige funktioner har en anden tiltrækning. Nye butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, vurderes derfor ikke at skabe en konkurrent til butikker i bymidten.

Slagelse Megacentrum rummer butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, og er med Kommuneplan 2017 blev udvidet, så der fremadrettet kan opføres i alt 77.289 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål. Området er delvist udbygget, men har med udvidelsen mulighed for at tiltrække nye, større butikker, der ikke kan indpasses i bymidten. Sammen med Megacentrum Vest, på den anden side af Omfartsvejen, der også er udlagt til både butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper, vil der blive skabt en øget konkurrence med et større og mere varieret vareudvalg til fordel for kunderne.

---

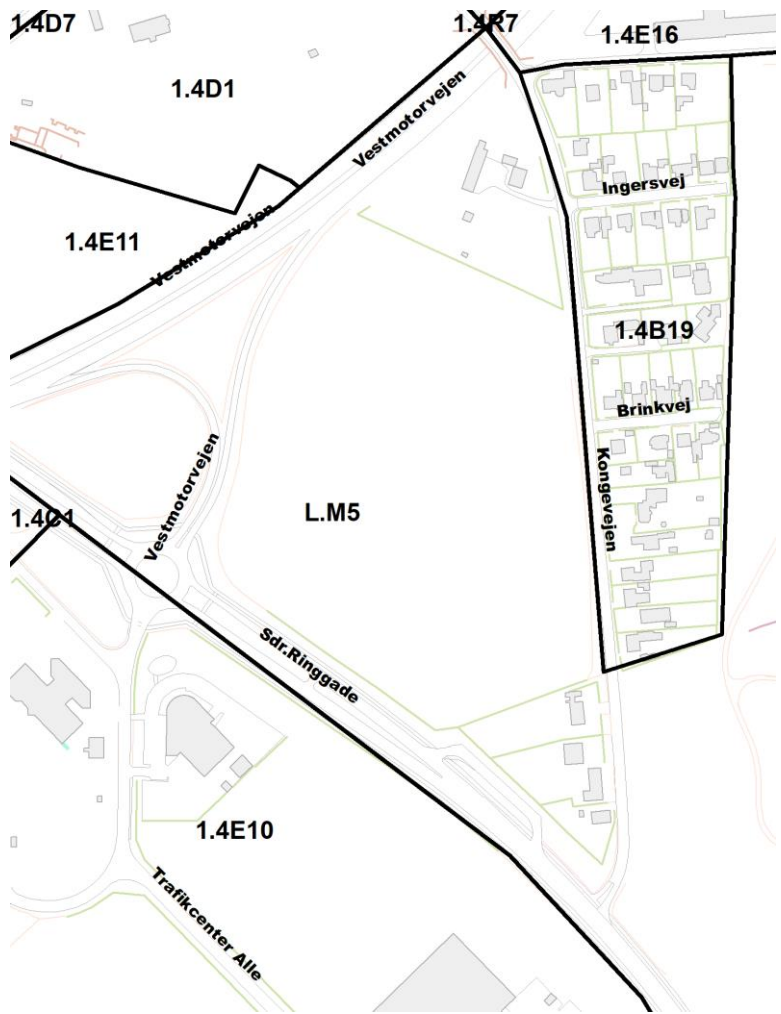
#### **TILGÆNGELIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER**

Områdets placering ud til en større nord-sydgående vej – Sdr. Ringgade – samt afkørsel fra Vestmotorvejen giver området en god tilgængelighed for bilister. I lokalplanlægningen vil der blive taget stilling til en præcisering af tilkørselsforholdene, herunder hvordan det sikres, at området kan betjenes trafiksikkert for særligt de bløde trafikanter og uden opstuvning af den nord-sydgående trafik. Endvidere vil en kommende lokalplan sikre, at der etableres de fornødne parkeringsforanstaltninger.

Området er bundet op på den kollektive trafik med to busruter på Sdr. Ringgade med stoppesteder lige ved og overfor området. Cyklende og gående har også adgang til området fra både Sdr. Ringgade og Kongevejen. Sidstnævnte er den naturlige vej for de bløde trafikanter i forhold til forbindelse til Slagelse bymidte via Slotsalleen.

Overordnet set forventes det at betyde, at området udover at henvende sig til det nære lokalområde også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikkerne, og som via den optimale infrastruktur nemt kan komme hen til området.

---



**GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER**

**Kommuneplanens rammedel**

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde L.M5.

For L.M5 gælder:

Plannummer: L.M5

Rammenavn: Antvorskov kasserne mv.

Anvendelse generelt: Landområde

Anvendelse specifik: Militærområde

Zonestatus: Landzone

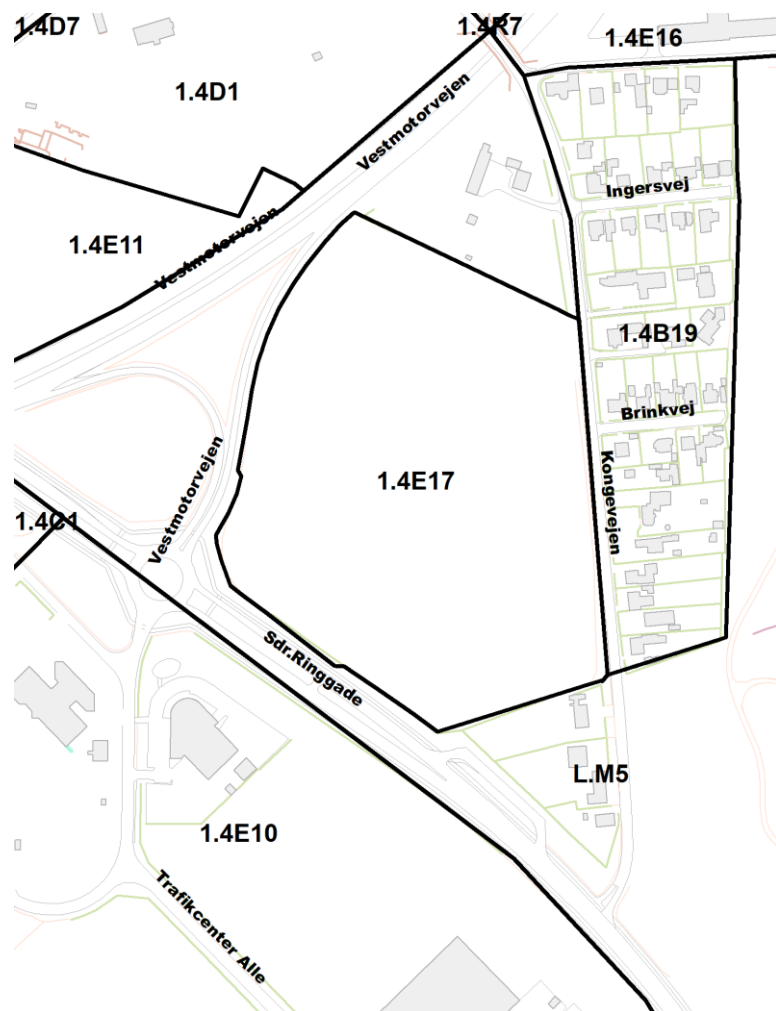
Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Området mellem Slagelse by, Lystskoven og kasernebygningerne skal jf. gældende fredningsplan være særligt besøgsområde for ekstensivt friluftsliv. De ubebyggede dele af området anvendes som militært øvelsesområde og kan kun uden for øvelsesperioderne være tilgængeligt for offentligheden. Der skal fortsat være mulighed for særlige friluftsk aktiviteter i områder, herunder støjende aktiviteter, hvis disse kan indpasses i forsvarets planer og ikke medfører gener for de omkringliggende boligområder. Der er mulighed for at opføre mindre bygninger til militære øvelsesformål eller til andre aktiviteter i området.





## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Afgrænsningen af rammen L.M5 ændres, og der tilføjes en ny ramme, 1.4E17. Rammebestemmelserne for L.M5 ændres ikke.

For 1.4E17 gælder:

Plannummer: 1.4E17

Rammenavn: Sdr. Ringgade erhvervsområde

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 10 m

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, samt til virksomheder op til miljøklasse 3. En eventuel ny adgang til området fra Sdr. Ringgade anlægges i passende afstand fra den eksisterende rundkørsel ved Sdr. Ringgade/Trafikcenter Alle/ Vestmotorvejen. For at sikre funktionen af spredningskorridoren parallelt med Vestmotorvejen, skal der inden for spredningskorridoren friholdes en 10 m uberørt og ubeplantet bræmme langs tilkørslen til Vestmotorvejen og langs Vestmotorvejen. 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. Endvidere skal lokalplanen stille krav til nye bygningers æstetik og arkitektur, så området fremstår præsentabelt.

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 11

---

Kommuneplantillæg nr. 11 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. august 2018.

Kommuneplantillæg nr. 11 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 17. december 2018.