



LOKALPLAN NR. 1185

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52

OMRÅDE VED SLAGELSE MEGACENTER

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2017

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at etablere kontor- og serviceerhverv og butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper i det sydvestlige hjørne af Slagelse. I alt kan der opføres 9.000 m² etageareal.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 30. juni 2017 til den 28. juli 2017.

Slagelse Kommune har modtaget to indsigelser. På baggrund af indsigelserne er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- I redegørelsen er tilføjet, at der ikke må bygges henover en gasledning i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet.
- I redegørelsen og i lokalplanens bestemmelser § 5.7 og § 7.2 tilføjes, at det kræver Vejdirektoratets tilladelse at anlægge parkeringspladser inden for vejbyggelinjen.
- I redegørelsen og i lokalplanens bestemmelser § 8.12 og § 8.14 tilføjes, at skiltning ud mod omfartsvejen kræver tilladelse af Vejdirektoratet.



OMRÅDE VED SLAGELSE MEGACENTER

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
OVERSIGTSKORT	4
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1185.....	17
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	18
BILAG 1: MATRIKELKORT	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	31
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	32
BILAG 4: VISUALISERINGER.....	33
BILAG 5: KOMMUNEPLANTILLÆG.....	34

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til kontor- og serviceerhverv og til butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper,
- 1.2 at fastlægge retningslinjer for placering, udformning og ydre fremtræden af ny bebyggelse.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Landsgrav, Slagelse Jorder

Del af 6 bk

samt alle parceller, der efter den 30. juni 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 4.2

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

Overkørsler inden for lokalplanområdet bør etableres ekstra forstærkede (og evt. ekstra bredde) pga. til- og frakørsel af tung trafik i området.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv og til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

§ 4 Udstykning

4.1 Grundstørrelse

Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2000 m².

4.2 Facadelængde

Grundens facadelængde mod Asienvej og omfartsvejen skal være mindst 20 m.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE**5.1 Veje**

Området vejbetjenes fra Asienvej.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER**5.3 Stier**

Der skal udlægges areal til interne stier fra Asienvej til den enkelte bygnings indgangsparti. Stierne skal udlægges i en bredde på minimum 2 m.

5.4 Stier, farver

Stierne skal udføres i lys, grå farve og hæves i niveau.

5.5 Stier, belægning

Stier kan etableres med permeable belægningsarter.

Langs Asienvvej og langs de interne stier skal der indrettes felter med bede med stedsgrønt bunddække og opstammede træer.

PARKERING

5.6 Parkering

Inden for den enkelte ejendom skal der etableres mindst en p-plads pr. 25 m² etageareal.

5.7 Parkering, placering

Der skal udlægges areal til parkeringsareal inden for byggefeltet angivet på kortbilag 2.

Ved anlæg af parkeringspladser inden for vejbyggelinjen kræves tilladelse af Vejdirektoratet.

5.8 Parkering, belægning

Permanente parkeringsarealer skal udføres med asfalt.

5.9 Parkering, størrelse

P-pladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m til personbiler. Handicappladser skal være 3,5 x 5 m. Handicappladser til kassebiler skal være 4,5 x 8 m.

5.10 Parkering, terræn

Parkeringsanlægget skal udformes som parkering på terræn.

5.11 Parkering, overdækning

Parkeringsanlægget må ikke overdækkes.

5.12 Cykelparkering

Inden for den enkelte ejendom skal der etableres det nødvendige antal cykelparkeringspladser, svarende til 1 pr. 3 ansatte.

5.13 Parkering ved handicapforhold

Inden for den enkelte ejendom skal der etableres det nødvendige antal handicapparkeringspladser, svarende til:

- Ved 1-9 p-pladser skal der etableres 1 handicap p-plads til kassebil.
- Ved 10-25 p-pladser skal der etableres 1 handicap p-plads til alm. bil og 1 handicap p-plads til kassebil.
- Ved 26-50 pladser skal der etableres 1 handicap p-plads til alm. bil og 2 handicap p-pladser til kassebil.
- Ved 50 pladser eller derover skal der etableres 2 handicap p-pladser til alm. bil og 3 handicap p-pladser til kassebil.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.14 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.2 Tekniske bygningsdele

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation m.v. skal indarbejdes i selve bygningen, således at de ikke er synlige, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme. Der kan etableres mindre, synlige delenheder til ind- og udblæsning på tag med Slagelse Kommunes tilladelse.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkluderne.

6.3 Antenner

Der må ikke på bebyggelsen opsættes individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagning.

6.4 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergi-byggeri.

6.5 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separatkloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2. Byggefeltet placeres 2 m fra skel mod Asienvej.

7.2 Afstand til vejmidte

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 25 m fra omfartsvejens vejmidte som vist på kortbilag 2.

Ved anlæg af parkeringspladser inden for vejbyggelinjen kræves tilladelse af Vejdirektoratet.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for den enkelte matrikel.

7.4 Etager

Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader, farver

Facader skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Ad 8.3

Det er vigtigt, at bebyggelse ud mod omkringliggende veje fremstår præsentabel. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning i forhold til udformning af facader.

Ad 8.4 eksempel på begrønning af facade



Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang ved indgangspartierne.

8.2 Facader, udformning

Ny bebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning for den enkelte matrikel.

8.3 Facader, helhed

Der lægges særlig vægt på, at bebyggelsen fremtræder præsentabelt og ordentligt mod omfartsvejen, Asienvej og Korsørvej.

Der skal etableres vinduer svarende til mindst 60 procent af facadearealet i facader mod omfartsvejen, Asienvej og Korsørvej. Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.

8.4 Facader, variation

Der skal være variation i facaderne ud mod omfartsvejen og Asienvej. Dele af facaderne kan eksempelvis begrønnes eller fremstå med felter af anden materiale.

8.5 Facader, visuelle brud

Facader skal udformes med "visuelle brud". Dette kan ske ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås. Minimum 30 % af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

8.6 Facader, udtryk

Udvendige bygningssider må ikke fremstå som industribygninger, landbrugshaller eller lagerbygninger.

8.7 Facader, materialer

Facadebeklædninger skal udføres i beton, pudset tegl, granit, profileret reflektionsfrit plademateriale eller glas. Facader må også udføres som grønne facader.

8.8 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer end facadematerialerne som f.eks. metalplader eller træbeklædning. Facader må også udføres som grønne facader.

TAGE

8.9 Tagform

Tage skal udføres som flade tag med fald mod afløb, eller tage med ensidig taghældning mellem 5 og 15 grader således, at taget falder ind mod Asienvej, og facaden er højest ud mod omfartsvejen.

8.10 Tagmaterialer

Tagbelægning skal udføres som listet tagpap. Tage kan alternativt anlægges som grønne tage.

8.11 Solceller

På tage må placeres solfangere eller solceller, dog maks. 50 % af den enkelte tagflade.

SKILTE

8.12 Skilte

Skiltning på bygninger må ikke gå mere end 0,8 m ud over facaden eller være placeret ovenpå bygningen. Ingen skilte på bygninger må overskride byggefeltet eller byggelinjer, som angivet i kortbilag 2.

Skiltning skal godkendes af Slagelse Kommune. Som administrationsgrundlag bruges "Regler for skiltning, Erhvervsvirksomheder".

Skiltning ud mod omfartsvejen kræver tilladelse af Vejdirektoratet.

8.13 Bannere

Opsætning af bannere på facaden eller andre steder inden for lokalplanens område er ikke tilladt.

Ad 8.14

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Teknik og Miljø, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 870 af 14. juni 2013), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

Ad 8.15

Forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 mod opstilling af reklamer og andre indretninger i reklameøjemed i det åbne land er et absolut forbud, der ikke kan dispenseres fra. Opstilling af reklamer og andre indretninger i reklameøjemed i det åbne land er derfor kun lovlig, såfremt indretningerne er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1-5.

Flag, bannere m.v. er også omfattet af naturbeskyttelseslovens § 21 og derfor kun kan opstilles/ophænges lovligt, såfremt de er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1-5. Opstilling af flagstænger e.l. forudsætter særlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

8.14 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

Skiltning ud mod omfartsvejen kræver tilladelse af Vejdirektoratet.

8.15 Flag

Der må alene opsættes maks. 4 flagstænger ud mod Asienvej. Flagstænger skal placeres på en lige række inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

8.16 Pyloner

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 pylon eller lignende opstander til skiltning i tilknytning til vejadgangen fra Asienvej.

Pylonen må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde).

8.17 Skiltning, oversigtsforhold

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejlovgivning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

HEGN

Ad 9.2

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik og Miljø.

Ad 9.5

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

9.1 Hegn

Faste hegn kan stedvis opføres inden for byggefeltet som transparente trådhegn med Slagelse Kommunes tilladelse.

TERRÆNREGULERING**9.2 Terrænregulering**

Terrænregulering på mindre end 0,5 m skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Terrænregulering over 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

9.3 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

OPHOLDSAREALER**9.4 Oplag**

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.5 Lyskilder**

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens inden for samme ejendom.

9.6 Lyskilder, belysning

Belysning på færdsels-, parkerings- og varetilkørselsarealer skal udføres som lav parkbelysning eller som vægbelysning.

9.7 Regnvand

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Ad 9.8

Nedsivning af regnvand for p-plads og kørearealer (som udgør langt størstedelen af området) vil ikke være foreneligt med den nødvendige grundvandsbeskyttelse. For at nå den nødvendige reduktion skal der anvendes alternative LAR-løsninger. Hvis overfladevandet ønskes afledt til nærliggende regnvandsbassin vest for lokalplanområdet, der bruges til vejafvanding, kræves tilladelse af Slagelse Kommunes Vejafdeling. Alternativt kan der etableres regnvandsbassin på egen grund.

Ad 9.9

Overfladevandet skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det ledes til regnvandskloak. Dette kan f.eks. gøres ved etablering af regnvandsbassin. Det er det, der menes med kontrolleret afledning.

Ad 10.1

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

9.8 Regnvand, afledning

Afledning af regnvand skal ske til SK Forsyning A/S's kloaknet. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på eksisterende net.

9.9 Befæstelse, ejendomme

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Fjernvarme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

10.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem.

10.3 Vejadgang

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

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

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 1114 – Område ved Slagelse Megacenter med tilhørende kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2013

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1185 ophæves lokalplan 1114, Område ved Slagelse Megacenter med tilhørende kommuneplantillæg 8, tinglyst 23. februar 2015, i sin helhed.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 12.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1185

Lokalplan 1185 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. juni 2017.

Lokalplan 1185 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Slagelse Byråd den 18. september 2017.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det i op til 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1185's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Den nye omfartsvej vest om Slagelse betyder, at byens grænse til det åbne land er blevet defineret på ny. Baggrunden for lokalplanen er Slagelse Kommunes ønske om at den videre udvikling af Slagelse Megacenter tilpasses den nye afgrænsning.

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Slagelse by. Området ligger umiddelbart vest for Asienvvej og butikker ved Slagelse Megacentrum. Mod nord grænser området op ad regnvandsbassin ved Korsørvej. Mod syd grænser området op til en stibro over omfartsvejen. Omfartsvejen udgør områdets vestlige afgrænsning.

Området omfatter matr. nr. 6bk Landsgrav, Slagelse Jorder.

Lokalplanområdet ses som et mindre restareal, der er opstået i forbindelse med etablering af omfartsvejen. Med omfartsvejens tilblivelse er mulighederne for rekreativ anvendelse af området mellem omfartsvejen og Slagelse Megacentrum blevet begrænset. Med kommuneplantillæg nr. 52 og lokalplan nr. 1185 planlægges for et restareal, der således vil afslutte planlægningen af området som helhed.

Den eksisterende bebyggelse i området, der er synlig ved ankomsten til byen, fremstår som industri- og lagerbygninger.

Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre en mere harmonisk og attraktiv indgang til byen præget af kvalitet i bygninger og omgivelser til gavn for Slagelse og dens besøgende. Omfartsvejen og bebyggelsen skal fremover danne en klar afgrænsning mellem by og land - i overensstemmelse med de statslige interesser i kommuneplanlægning.

Planen muliggør desuden en mere intensiv anvendelse af eksisterende byområde med deraf følgende mindre behov for at inddrage landzonearealer til byformål.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for at etablere kontor- og serviceerhverv og butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. I alt kan der opføres 9.000 m² etageareal.

Bygningerne skal vejbetjenes fra Korsørvej/Asienvvej.

Hensigten med lokalplanen er at sikre særlige værdier i området. Særligt karakteristisk for området er dets placering som både en ankomst til og afgrænsning af Slagelse by. Arealet er eksponeret mod både Korsørvej og omfartsvejen. Det er derfor en vigtig forudsætning for planen, at området sikres arkitektonisk kvalitet, en klar bebyggelsesstruktur og en markant profil mod

de omgivende veje. Dette kan gøres ved eksempelvis at skabe en variation i facaderne med grønne elementer eller felter af anden materiale.

For at højne oplevelsen af området generelt betyder det bl.a. også, at arealerne mellem byggefelt og vej ikke må anvendes til oplagring eller udstilling, at der stilles kvalitetskrav til bebyggelsens fremtræden, og at der ikke må være uafskærmet, skæmmende oplagring af affald o. lign. inden for området.

En høj grad af synlighed til bygningerne og området skal sikres ved store glaspartier ud mod de eksterne veje (omfartsvejen, Korsørvej og Asienvej). Facaderne mod øst er vendt mod et internt parkeringsområde langs Asienvej. Der skal være sammenhæng i materiale valg for bygningerne. Farvesætningen inden for området skal være inden for skalaen jordfarve og disses blanding med sort og hvidt.

For at sikre en arkitektonisk sammenhæng med eksisterende og fremtidige bebyggelse øst for lokalplanområdet må bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager i en højde på maksimalt 8,5 m. Bebyggelsen kan kun opføres med en ensidig taghældning mellem 5 og 15 grader. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

I stil med butiksområdet skal parkeringsarealet mod Asienvej beplantes med træer.

Med henblik på at sikre en harmonisk helhedsvirkning skal skiltning godkendes efter reglerne i kommunens skilteregulativ. Af samme grund er flagning kun tilladt mod Asienvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Ifølge kommuneplanens retningslinje 1.1.8 står der følgende:

Udlæg af nye byudviklingsområder, og ændringer af eksisterende, skal baseres på en afvejning af interesserne. På den ene side skal der tages hensyn til en hensigtsmæssig byudvikling, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, fordelingen af byvæksten mellem kommunens byer, og på den anden side skal der tages hensyn til de overordnede interesser i det åbne land, herunder rekreative interesser, kvalitet i landskabet, vandindvindings- og råstofferinteresserne samt produktions- og strukturforhold mv. i jordbrugserhvervet.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.4E13, hvorom gælder:

Plannummer: 1.4E13

Rammenavn: Kontor Asienvvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor- og serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager, 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Afledning af regnvand skal ske til SK Forsyning A/S's kloaknet.

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2/l/s/red. ha, inden det kobles på det eksisterende net. Nedsivning af regnvand for p-plads og kørearealer (som udgør langt størstedelen af området) vil ikke være foreneligt med den nødvendige grundvandsbeskyttelse. For at nå den nødvendige reduktion skal der anvendes alternative LAR-løsninger.

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Underjordiske tanke til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende olie-tankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

Lokalplan 1185 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.4E13, idet anvendelsen ikke er i tråd med det ønskede for området. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 52

Rammeområdets specifikke anvendelse ændres fra kontor- og serviceerhverv til erhvervsområde og under øvrige bestemmelser tilføjes, at området anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Endvidere tilføjes maksimal samlet bruttoetageareal til butiksformål, maksimal bruttoetageareal for omdannelse og nybyggeri og maksimal bruttoetageareal for de enkelte butikker.

Der er gennemført en idéfase fra den 9. maj 2017 til den 23. maj 2017. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 34.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan 1114 – Område ved Slagelse Megacentrum ophæves i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1185. Dette vil muliggøre, at området kan anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Ophævelse af landbrugspligt

Er arealet udlagt til landbrugsformål og forudsættes landbrugspligten ophævet for at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres, kræver dette en tilladelse efter Landbrugslovens § 7.

Vejdirektoratet

Der er den 4/10 2010 tinglyst deklARATION om byggelinjer langs omfartsvejen i en afstand på 25 m målt fra vejens midte. Vejdirektoratet er ikke indstillet på at give dispensation fra vejlovens byggelinjebestemmelser. Lokalplanens byggefelt er derfor placeret uden for den tinglyste vejbyggelinje.

Såfremt ejendommen, som lokalplanområdet omfatter, på et tidspunkt ønskes udstykket eller på anden vis ændres matrikulært, så forudsætter den matrikulære ændring tilladelse fra Vejdirektoratet i henhold til vejlovens § 71 stk. 3, hvis ejendommen har en bestående overkørsel til kommunevejen, der er beliggende i mindre afstand end 50 m. fra hovedlandevejen.

Ved anlæg af parkeringspladser inden for vejbyggelinjen kræves tilladelse af Vejdirektoratet.

Skiltning ud mod omfartsvejen kræver tilladelse af Vejdirektoratet.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

Terrænregulering over 0,5 m skal godkendes af Slagelse kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er i dag ubebygget.

Trafikale forhold

Området er direkte tilgængeligt fra Korsørvej/Asienvej. Asienvej forbinder desuden lokalplanområdet med butiksområdet beliggende mod øst og endvidere til Idagårdsvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området ligger i udkanten af Slagelse by, hvorfor afstand til togstationen er ca. 3 km. Området er betjent af buslinjer nr. 901, 902, 903 og 439 med stoppesteder på Korsørvej.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet har et forholdsvis plant terræn. Området er uden bevoksning. Det er klart afgrænset fra det åbne land af omfartsvejen.

Området er udlagt som erhvervsområde i tilknytning til et større, grønt område (Slagelses grønne ring). Den del af den grønne ring indeholder ingen rekreative elementer. Fortovet langs Asienvej skal forbinde de rekreative områder nord og syd for lokalplanområdet.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Slagelse by. Området ligger umiddelbart vest for Asienvvej og butikker ved Slagelse Megacentrum. Mod nord grænser området op ad regnvandsbassin ved Korsørvej. Mod syd grænser området op til en stibro over omfartsvejen. Omfartsvejen udgør områdets vestlige afgrænsning.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet grænser op til Slagelse Megacentrum. Slagelse Megacentrum er et storbutiksområdet på omkring 35 ha placeret i Slagelses sydvestlige hjørne beliggende ud til omfartsvejen og tæt på vestmotorvejen. Området rummer større udvalgswarebutikker, herunder blandt andre Harald Nyborg, Jem og Fix, Toys 'R' Us, Jysk Sengetøjslager, Elgiganten, Biltema og Sejs Dynner. En udvikling af lokalplanområdet til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, vil derfor kunne ses som en naturlig forlængelse af eksisterende storbutiksområde.

Slagelse Megacentrum og lokalplanområdet er omgivet af eksisterende boligområder, og det vurderes derfor, at det har et stort naturligt opland på ca. 6.200 personer inden for en radius af ca. 1-1,5 km.

Lokalplanområdet, der blandt andet giver mulighed for placering af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, vil understøtte den samlede detailhandelsoplevelse i og omkring Slagelse Megacentrum.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Nordøst for lokalplanområdet ligger Slagelse Megacenter med omkring 20 større butikker. Det vurderes derfor, at en eller flere nye butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper kun vil påvirke eksisterende bebyggelse i ubetydelig grad. En ny bebyggelse vil være med til udbygge området i naturlig forlængelse af Slagelse Megacenter.

Trafikale forhold

Lokalplanområdets placering ud til omfartsvejen og lige syd for Asienvej og Korsørvej, der betjener Slagelse Megacenter, gør området nemt tilgængeligt for bilister, hvilket vil betyde, at kunder fra omkringliggende byer vil have nemt ved at tilgå området.

Rekreative arealer

Lokalplanområdet har et forholdsvis plant terræn. Området er uden bevoksning. Det er klart afgrænset fra det åbne land af omfartsvejen.

Området er udlagt som erhvervsområde i tilknytning til et større, grønt område (Slagelses grønne ring). Den del af den grønne ring indeholder ingen rekreative elementer. Fortovet langs Asienvej skal forbinde de rekreative områder nord og syd for lokalplanområdet.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Forurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven, og Slagelse Kommune har ingen oplysninger om jordforurening i området. Området er ikke omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet standses og Slagelse Kommune straks kontaktes i henhold til jordforureningsloven § 71 (lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er omfattet af den statslige grundvandskortlægning, som blev afsluttet ved udgangen af 2015. Lokalplanområdet er ikke udpeget som indsatsområde for nitrat (IO). Det betyder, at området ikke er ekstraordinært sårbart overfor, at der siver nitrat ned fra overfladen. Området er ikke omfattet af et Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO).

Af "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" (nr. 1697 af 21/12/2016) fremgår det, at kommunen skal friholde OSD og BNBO for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Anvendelse til kontor- og serviceerhverv og butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper anses ikke for at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Lokalplanen er dermed ikke i konflikt med udpegningen som område med særlige drikkevandsinteresser.

På grund af generelt høj grundvandsstand i Slagelse by er det ikke tilladt at aflede regnvand til egentlige nedslivningsanlæg (faskiner). Den højeste grundvandsstand i lokalplanområdet vurderes at forekomme i den nordlige del af området og være 25-50 cm under terræn i det tidlige forår.

Sø og vandløb

Lokalplanområdets nordvestlige hjørne krydses af et mindre åbent vandløb. Vandløbet er ikke beskyttet. Ved en eventuel realisering af lokalplanen kan ovennævnte forhold indebære særlige foranstaltninger.

Regnvandsbassin lige nordvest for lokalplanområdet er beskyttet af § 3.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

SK Spildevand har en hovedregn- og spildevandsledning beliggende umiddelbart nord/vest for det i kortbilag 2 viste byggefelt, hvilket der skal tages hensyn til, hvis der arbejdes i området. Der ligger to store kloakledninger, som ikke må flyttes eller bygges hen over langs omfartsvejen.

Det fremgår af spildevandsplanen, at området skal separatkloakeres.

Regnvandshåndtering

Ved en mere intensiv udnyttelse af området vil det være af stor væsentlighed, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes og, at der planlægges for miljøvenlige løsninger. Tilbageholdelseskravet gælder uanset, om der er tale om parcellens bebyggede eller ubebyggede areal.

Nedsivning af regnvand for p-plads og kørearealer (som udgør langt størstedelen af området) vil ikke være foreneligt med den nødvendige grundvandsbeskyttelse. For at nå den nødvendige reduktion skal der anvendes alternative LAR-løsninger.

Vandforsyning

SK Vand har en hovedvandsledning beliggende umiddelbart nord/vest for det i kortbilag 2 viste byggefelt, hvilket der skal tages hensyn til, hvis der arbejdes i området.

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Forsyning skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for erhvervsaffald.

Gas

Dansk Gas Distribution har en gasledning beliggende i lokalplanområdets sydøstlige hjørne, som der ikke må bygges henover.

Varmeplanlægning

Arealet er beliggende i SK Varmes forsyningsområde. Byggeri skal forsynes med fjernvarme, hvis det skal tilsluttes til en kollektiv varmforsyning.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19 stk. 4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementerne. Bygge-lovgivningens krav om byggetil-ladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Udtalelsen konkluderer, at der inden for lokalplanområdet ikke vil være nyere tids interesser. Udtalelsen konkluderer også, at der ved forundersøgelser til vej anlæg og støjvolde både øst og vest for arealet er påtruffet bopladsspor fra bronze- og jernalder. Forud for anlægsarbejde på arealerne vil museet derfor anbefale gennemførelse af arkæologiske prøvegravninger. Prøvegravningerne vil skulle afklare potentielle arkæologiske interesser i området, og vil danne baggrund for en §25 udtalelse, der nærmere præciserer disse interesser, og angiver hvilke yderligere arkæologiske undersøgelser, der ud fra museets vurdering måtte være påkrævet med henblik på hel eller delvis frigivelse af arealet til anlægsarbejde.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
 Oldvejen 25C
 4300 Holbæk
 Tlf.: 25528383
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

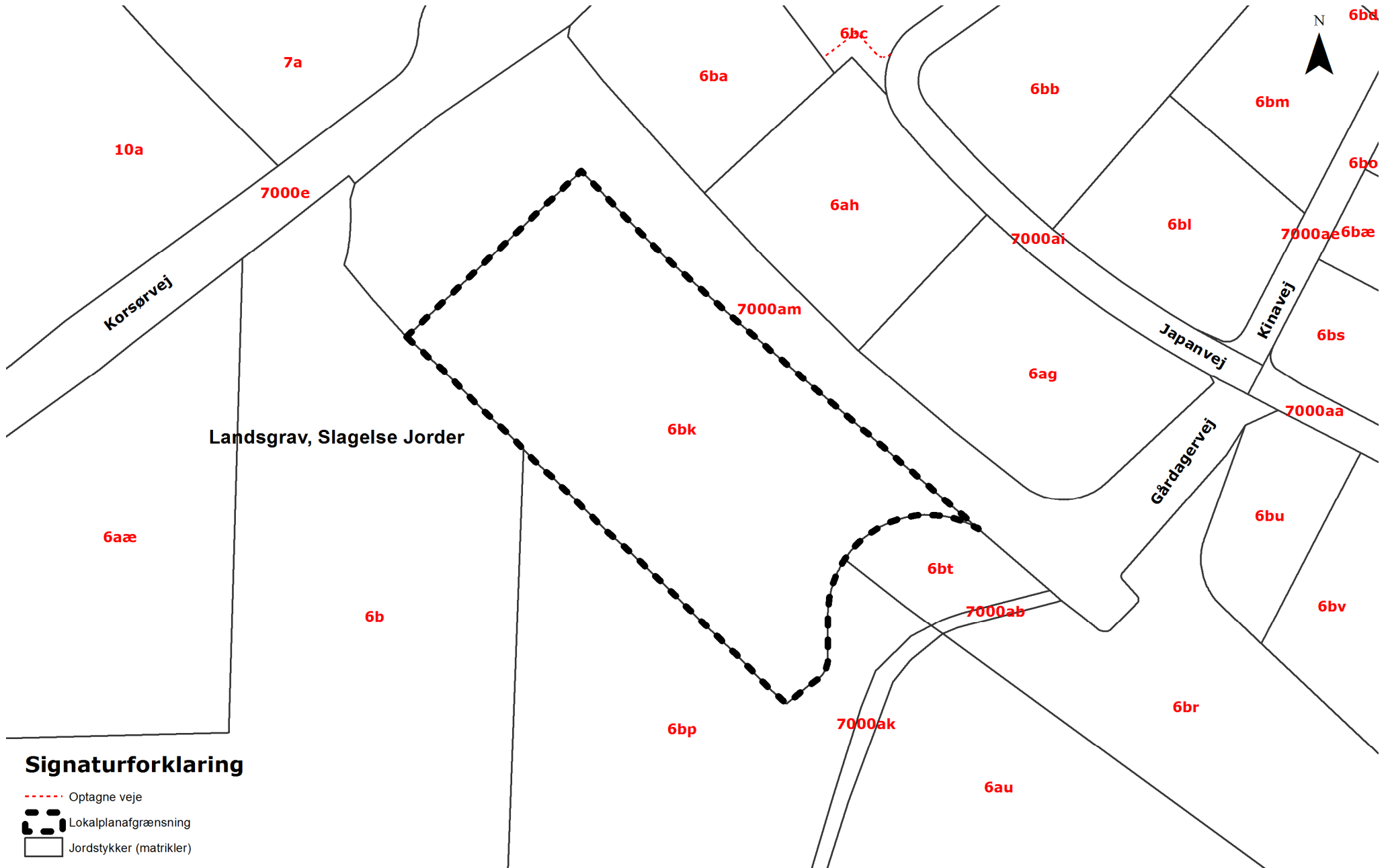
MILJØVURDERING

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

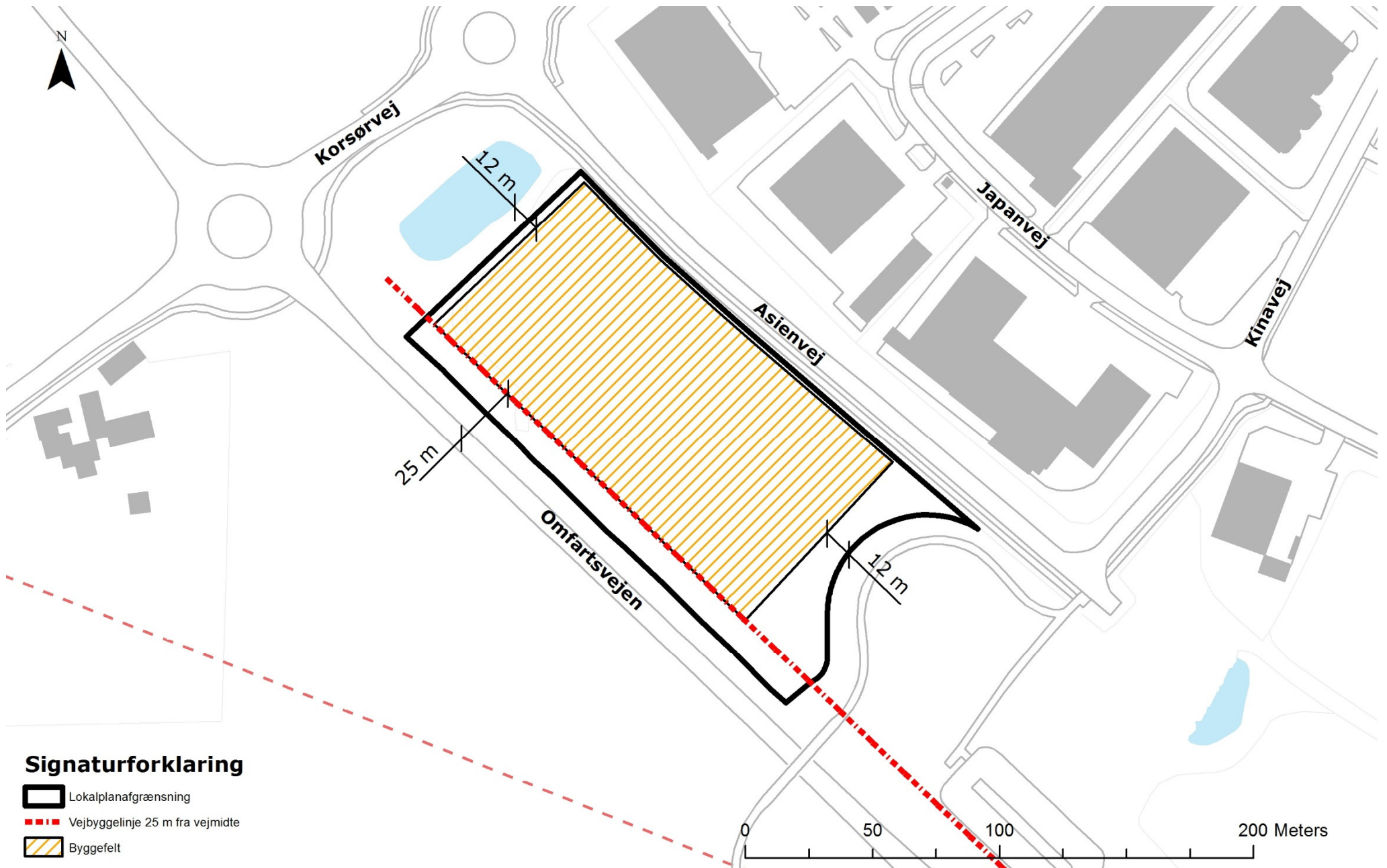
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.




BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Vejbyggelinje 25 m fra vejmidte
-  Byggefelt

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



Illustration: Kullegaard A/S

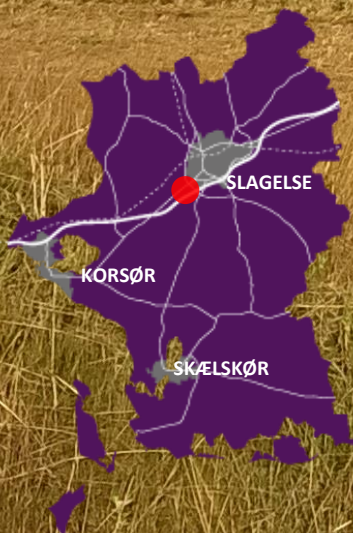
BILAG 4: VISUALISERINGER



*Illustration fra rundkørslen
Omfartsvejen – Korsørvej
Illustration: Kullegaard A/S*



*Illustration fra rundkørslen
Asienvej – Korsørvej
Illustration: Kullegaard A/S*



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52

KOMMUNEPLAN 2013

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2017

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter del af matr.nr. 6bk, Landsgrav, Slagelse Jorder.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre rammeområdets specifikke anvendelse fra kontor- og serviceerhverv til erhvervsområde, og under øvrige bestemmelser tilføjes, at området anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Endvidere tilføjes maksimal samlet bruttoetageareal til butikksformål, maksimal bruttoetageareal for omdannelse og nybyggeri og maksimal bruttoetageareal for de enkelte butikker.

Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan 1185 – Område ved Slagelse Megacentre, Slagelse.

Redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 3

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

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål 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 butikksformål,
- 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 butikksformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 9. maj 2017 til den 23. maj 2017. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 1185 giver mulighed for at opføre en eller flere butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Endvidere er der mulighed for at etablere kontor- og serviceerhverv.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i lokalplanområdet fastsættes til 9000 m².

	m ²
Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål	9000
Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksformål	9000
Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker	9000

EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKSFORMÅL I BYMIDTEN, BYDELSCENTRE OG LOKALCENTRE

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

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)
Slagelse bymidte 1.1C1 - 1.1C28	97.900
Bydelscenter Slagelse Nord 1.2C1, 1.2C2, 1.2C3	21.000
Bydelscenter Slagelse Øst 1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5	12.200
Bydelscenter Slagelse Syd 1.4C1	5.500
Lokalcenter Byskovcentret 1.3C1	33.550
Lokalcenter Skovsøviadukten 1.3C6	16.400
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

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.

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)
Idagårdsvej/Sdr. Ringgade 1.4E9	10.500
Hunsballe 1.4E11	12.000

BEHOV FOR NYBYGGERI OG BETJENINGSOPLAND

Slagelse Kommune vurderer, at området ud til omfartsvejen og i forlængelse af Slagelse Megacentrum er hensigtsmæssigt at anvende til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Lokalplanområdet er beliggende ved Slagelse Megacentrum, et større butiksområde, samt tæt på flere større boligområder i den sydvestlige del af Slagelse. Med en placering tæt på eksisterende boligområder vurderes området at have et stort naturligt opland på ca. 6.200 personer inden for en radius af ca. 1,5 km. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper vil passe ind i forlængelse af eksisterende storbutiksområde, hvor butikker som Harald Nyborg, Jem og Fix samt Elgiganten er placeret. Området vil sammen med Slagelse Megacentrum således have store udvalg af varer og dermed kunne tiltrække borgere fra hele kommunen samt et mindre opland i nabokommunerne.

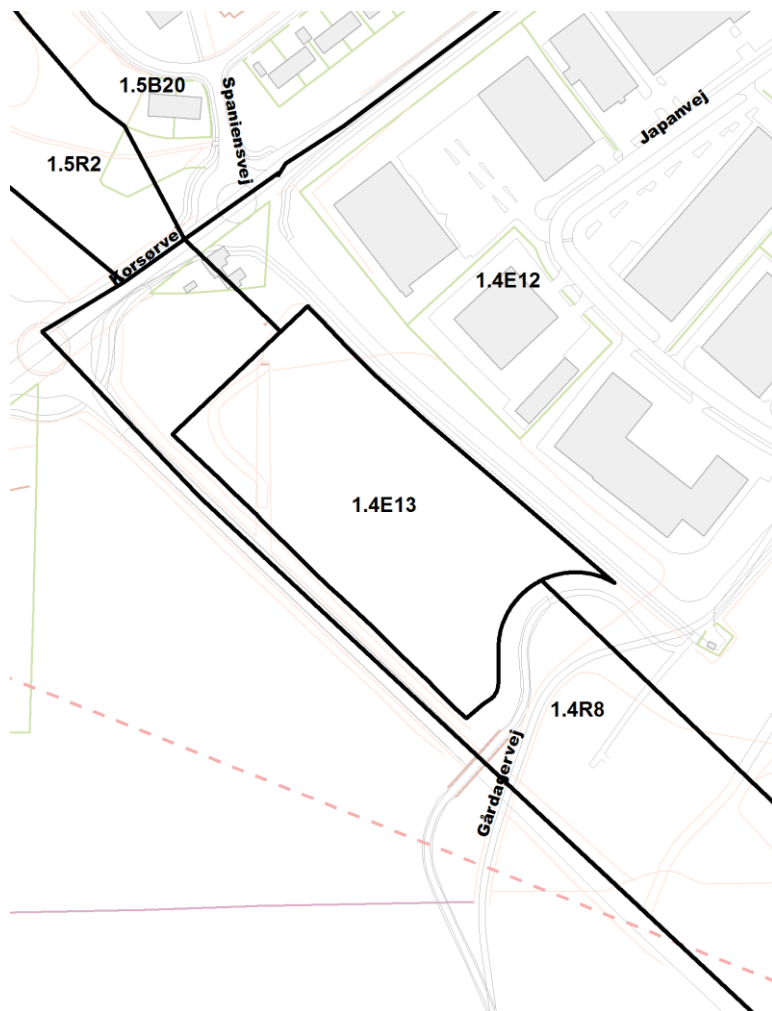
MÅL FOR KOMMUNAL HOVEDSTRUKTUR – FREMME AF VARIERET BUTIKSUBUD

Nye butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker hverken i Slagelse bymidte, der ligger ca. 2,5 km fra området, i bydelscentre, der ligger ca. 2 km fra området eller i erhvervsområdet Slipset, hvor der også er plads til butikker, der forhandler større varegrupper, der ligger 3 km fra området. Området vil sammen med Slagelse Megacentrum gavne de mindre oplandsbyer og kommunens landdistrikter, da det vil give dem en mulighed for at handle større varegrupper, som ikke eksisterer eller er mulighed for i deres nærområde. Hele området giver mulighed for en lang række større butikker, som ikke kan placeres andre steder i kommunen. Dette betyder, at konkurrencen styrkes med et større og mere varieret vareudvalg til fordel for kunderne.

TILGÆNDELIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER

Områdets placering ud til en større øst-vestgående vej – Korsørvej – samt omfartsvejen og motorvejsafkørsel 40A giver området en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes 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.

Det er kommunens samlede vurdering, at det vil styrke området og forbedre indkøbsmuligheder for både forbrugerne i byen, samt forbrugerne i de omkringliggende byer, landdistrikter og nabokommuner.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.4E13.

For 1.4E13 gælder:

Plannummer: 1.4E13

Rammenavn: Kontor Asienvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: kontor- og serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager, 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Afledning af regnvand skal ske til SK Forsyning A/S's kloaknet.

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2/l/s/red. ha, inden det kobles på det eksisterende net. Nedsivning af regnvand for p-plads og kørearealer (som udgør langt størstedelen af området) vil ikke være foreneligt med den nødvendige grundvandsbeskyttelse. For at nå den nødvendige reduktion skal der anvendes alternative LAR-løsninger.

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Underjordiske tanke til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende olie-tankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

NYE RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområdets specifikke anvendelse ændres fra kontor- og serviceerhverv til erhvervsområde, og under øvrige bestemmelser tilføjes, at området anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Endvidere tilføjes maksimal samlet bruttoetageareal til butiksformål, maksimal bruttoetageareal for omdannelse og nybyggeri og maksimal bruttoetageareal for de enkelte butikker.

For 1.4E13 gælder:

Plannummer: 1.4E13

Rammenavn: Asienvvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

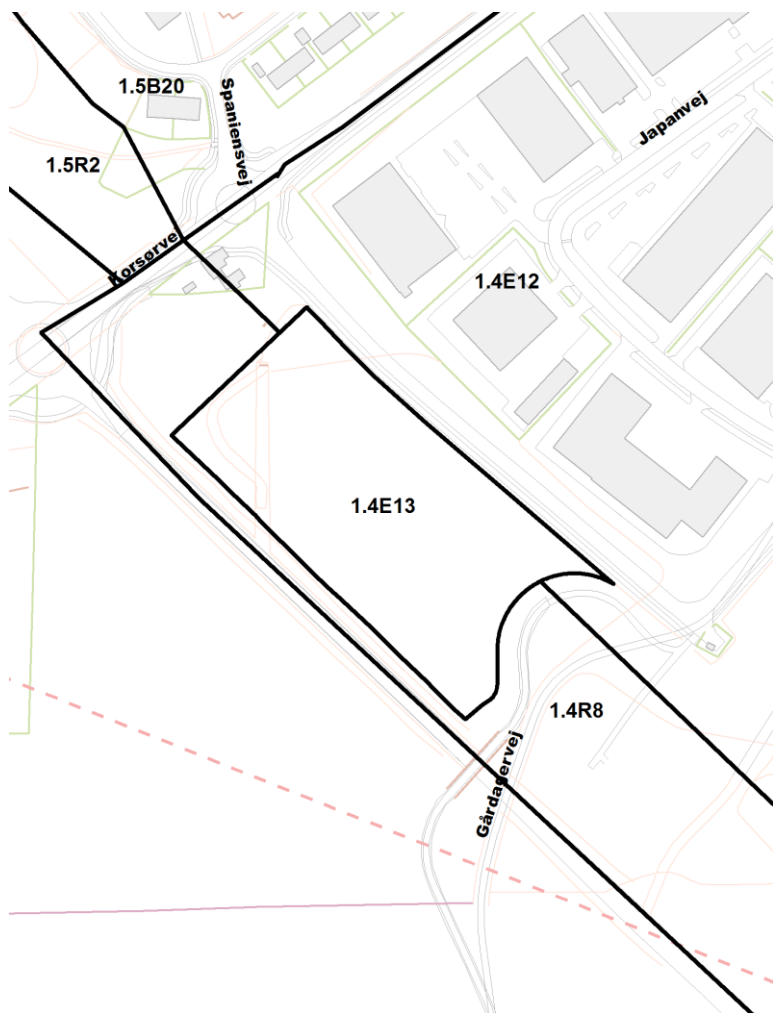
Maks. etageantal og højde: 2 etager, 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Maks. bruttoetageareal til butiksformål: 9.000 m², maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksformål: 9.000 m². Maks. bruttoetageareal for de enkelte butikker: 9.000 m².

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Afledning af regnvand skal ske til SK Forsyning A/S's kloaknet.

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2/l/s/red. ha, inden det kobles på det eksisterende net. Nedsivning af regnvand for p-plads og kørearealer (som udgør langt størstedelen af området) vil ikke være foreneligt med den nødvendige grundvandsbeskyttelse. For at nå den nødvendige reduktion skal der anvendes alternative LAR-løsninger.



Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Underjordiske tanke til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende olie-tankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 52

Kommuneplantillæg nr. 52 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. juni 2017.

Kommuneplantillæg nr. 52 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Slagelse Byråd den 18. september 2017.