



LOKALPLAN NR. 1131 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

DAGLIGVAREBUTIK PÅ SKOVVEJEN, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

APRIL 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik, der tjener det lokale opland i Slagelse Sydøst. Dagligvarebutikken etableres på Skovvejen 48 i Slagelse. En del af ejendommen anvendes til fitnesscenter, mens en tidligere badmintonhal henligger uden anvendelse. Lokalplanen forudsætter, at badmintonhallen fjernes i forbindelse med etablering af ny bebyggelse.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 29. april 2016 til den 24. juni 2016.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 24. juni 2016.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune
 Center for Vækst og Plan
 Rådhuspladsen 11
 4200 Slagelse
 E-mail: plan@slagelse.dk



SLAGELSE SYDØST

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	5
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	5
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	9
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	15
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1131.....	16
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	17
BILAG 1: MATRIKELKORT	27
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	28
BILAG 3: ILLUSTRATIONER AF DAGLIGVAREBUTIKKEN.....	29
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12.....	33
MILJØVURDERINGSSCREENING	40

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 Center for Vækst og 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.

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 centerformål,
- 1.2 at fastlægge områdets principielle disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Slagelse Markjorder

Del af matr.nr. 368o

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til centerformål med mulighed for at etablere bebyggelse til dag-

Ad 3.3

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsområder, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

ligvarebutik.

3.2 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.000 m².

3.3 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal. Hertil må der til den enkelte butik tillægges personalefaciliteter på op til 200 m².

3.4 Butiksformål, mindre bygninger

Der må inden for lokalplanområdet placeres mindre bygninger som kundevegnsskjul, cykelskure, udhuse og lignende, samt anlæg til teknisk forsyning.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må udstykkes som en selvstændig ejendom.

Der må ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

Vejadgangen fra Ingemannsvej skal godkendes af Slagelse Kommunes vejmyndighed.

Ad 5.2

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til krydset/ejendommene/hovedvejen.

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Skovvejen og Ingemannsvej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Vejadgang, præciseret

Vejadgangen fra Ingemannsvej må kun fungere som indkørsel til lokalplanområdet, mens vejadgangen fra Skovvejen skal fungere som både ind- og udkørsel.

5.3 Vejbyggelinjer

Langs Skovvejen pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel.

Langs Ingemannsvej pålægges en byggelinje på 10 m fra vejskel. Dette er vist på kortbilag 2.

Arealet mellem vejbyggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Dog er parkeringsareal og pyloner tilladt inden for arealet mellem vejbyggelinje og vejskel.

PARKERING

5.4 Parkering, butiksformål

Der skal minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Parkeringsanlægget må ikke overdækkes og skal etableres som en samlet løsning, se kortbilag 2.

Såfremt en del af parkeringsfeltet ikke anvendes til parkeringspladser, må dette anvendes til areal til adgang, kundevoognsskjul, cykelparkering eller beplantning.

5.5 Parkering, kantsten

Parkeringsarealet skal på strækningen ud mod Skovvejen og Ingemannsvej kantes med en

kantsten på mindst 10 centimeters højde.

5.6 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 3 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst én handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.8 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 Tekniske bygningsdele, butiksformål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes/placeres, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.2 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det fælleskloakerede kloaknet.

Ad. 6.2

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning A/S og er beliggende i eksisterende spildevandskloakering.

Det vil være at foretrække, at der blev foretaget separering af kloakken på egen grund. Hvis spildevandskloakeringen i området en dag bliver separeret, vil lokalplanområdet dermed kunne kobles på separatkloakeringen.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til areal til adgang, parkering og varelevering.

7.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 40 %.

7.3 Mindre, sekundære bygninger

Småbygninger, såsom kundevognsskjul, cykelskure og lignende, må opføres uden for byggefeltet. Hver småbygning må være maksimalt 50 m².

7.4 Etager

Bebyggelse må kun opføres i én etage, og intet punkt af bygningens ydervæg eller tag må være højere end 7 m.

Et evt. indgangsparti må have en højde på op til 8,5 m, jf. kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Bebyggelsens facader skal fremstå som enten blankt murværk i teglsten eller pudset, filtset eller vandskuret mur.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. glas, træ, stenkompompositmateriale eller metalbeklædning.

8.3 Mindre bygninger

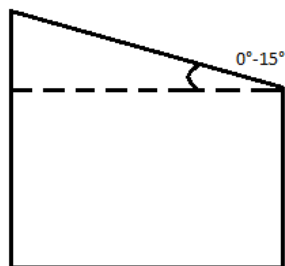
Mindre bygninger på under 50 m², såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger samt anlæg til teknisk forsyning, må opføres med en højde på maksimalt 3,5 m og må udføres i andre materialer.

Ad. 8.2

Mindre bygningsdele kan eksempelvis være vindfang, vinduer mm.

Ad. 8.5

Der skal være oplevelsesmæssige variationer på bygningen.

Ad. 8.7

Ad. 8.9

Vegetationstage/sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

8.4 Varegårde og oplag

Varegårde og oplag skal indhegnes og må overdækkes med enten brædder eller trådhegn i en højde mellem 1,80 og 2,50 meter. Trådhegn skal beklædes med grøn levende beplantning som f.eks. vedbend eller lignende beplantning. Varegårde og oplag må opføres uden for byggefeltet.

8.5 Facader, visuelle brud

Butiksfacaden skal udformes med "visuelle brud". Dette kan ske ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås.

8.6 Om- og tilbygninger

For om- og tilbygninger gælder samme bestemmelser som i §§ 8.1, 8.2, 8.7 og 8.9.

TAGE
8.7 Tagform

Taget må kun udføres med ensidig hældning på 0°-15° i forhold til det vandrette plan.

8.8 Taghældning, sekundære bygninger

Mindre bygninger, såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger på maksimalt 50 m² samt anlæg til teknisk forsyning, må opføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen.

8.9 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som tagpap, evt. med trekantlister, eller udføres som tag dækket med vegetation. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, jf. dog § 8.10.

8.10 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.11 Facadeskilte og plakater

Skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti skal udføres som enkeltstående bogstaver, tal og logoer med en maks. højde på 1,3 m.

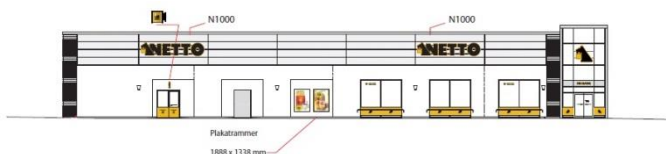
Plakatopsætning er kun tilladt på bygningers facader og gavle inden for plakatrømmer på maks. 2,0 m x 1,5 m (højde x bredde). Der må maks. opsættes 2 plakatrømmer inden for lokalplanområdet.

Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte på facader i forbindelse med f.eks. varelevering og indgang.

Ad 8.11



Eksempel på skilt med enkeltstående bogstaver.



Eksempel på frontfacade med skiltning.

Ad 8.12

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.

Ad 8.13

Bagudrettet lys på facaden benævnes tit som coronalys.

8.12 Skiltning, arkitektonisk

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

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

8.13 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader.

8.14 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.15 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. I forbindelse med indkørsel er det tilladt at opføre fælles pylon, som skilte for de ejendomme, som indkørslen betjener.

Der må alene opsættes skilte eller belysning til skilte mod Ingemannsvej og Skovvejen samt i forbindelse med indgangspartiet.

8.16 Dynamiske skilte og plakatreklamer

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede film, ligesom der ikke må opsættes plakatreklamer på parkeringsarealer.

8.17 Flag og bannere

Reklameflagning samt bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.

8.18 Pyloner

Der må inden for lokalplanområdet placeres maks. 2 pyloner eller lignende opstandere til skiltning i tilknytning til vejadgangene.

Pylonerne må maks. være 3,95 m x 1,15 m (højde x bredde).

Pylonerne skal placeres inden for de felter, der i princippet er vist på kortbilag 2. Felterne er placeret 3,5 m fra vejskel. Ud til Ingemannsvej skal pylonen placeres 3,5 m fra det vejskel, der vil opstå, når der er etableret en venstresvingsbane.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgang, torveareal, parkering og varelevering, skal anlægges som græsarealer eller beplantede arealer.

9.2 Beplantning op til veje

Arealer op til offentlig vej skal udlægges med græs i en bredde af mindst 3,5 m mod Skovejen og minimum op til vejbyggelinjen mod Ingemannsvej, som vist på kortbilag 2.

TERRÆNREGULERING

9.3 Terrænregulering

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

9.4 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.5 Indgangspartier

I forbindelse med indgange til butikker må der etableres areal til udstilling af varer.

9.6 Opstilling af boder

Der må ikke opstilles boder, pølsevogne og lignende i lokalplanområdet.

9.7 Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal overholdes.

Ad 9.3

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. 9.8

Med "afskærmes visuelt" menes, at containerpladsen ikke må være synlig for naboer og forbipasserende.

Ad 9.9

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.

Ad 9.11

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger.

Hvis beregninger af støj skulle eftervise en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.8 Renovation, butiksmål

Containerplads, som etableres i tilknytning til dagligvarebutikken, skal afskærmes visuelt. Den visuelle afskærmning skal ske med beplantning eller tæt, fast hegn.

9.9 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

9.10 Lyskilder, højde

Lyskilder må placeres maksimalt 4 m over terræn, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gener for naboer eller andre.

9.11 Regnvand

Inden for lokalplanområdet må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand.

Da der er stor niveauforskel ved vejadgang fra Ingemannsvej, skal det sikres, at overfladevand fra parkeringsplads og adgangsvejen i lokalplanområdet holdes på egen grund.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladser og areal til varelevering er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanen.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 32

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1131 ophæves lokalplan Lokalplan 32 – Sports- og sygehusområde ved Grønningen, vedtaget den 18. juni 1979, for det område, der er omfattet af Lokalplan 1131 – Dagligvarebutik på Skovvejen, Slagelse

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (*lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015*).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 29. april 2016, og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 29. april 2017.

Ad 12.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 12.2

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

12.2 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 1131

Lokalplan 1131 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 25. april 2016.

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 mindst 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.

LOKALPLANEN 1131'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD



Baggrund

Lokalplanen er igangsat på anmodning af bygherre, der ønsker at udvikle arealet til en dagligvarebutik. I sin lokalplananmodning skriver bygherre følgende:

”En del af ejendommen anvendes i dag til fitnesscenter, mens den tidligere badmintonhal henligger uden anvendelse. Vi ønsker derfor at nedrive den nedlagte badmintonhal og efterfølgende opføre en dagligvareforretning med tilhørende parkeringspladser.

Det vurderes, at butikkens lokalopland vil være de 4 omkringliggende boligområder (rammeområde nr. 1.3B9, 1.3B10, 1.3B11 og 1.3B15) samt kolonihavehusene i det rekreative område (rammeområde nr. 1.3R2). Herved opfyldes planlovens hovedformål omhandlende korte transportafstande og god tilgængelighed for alle trafikanter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik.”

Formål

Lokalplan 1131 har til formål at give mulighed for en dagligvarebutik i den sydøstlige del af Slagelse. Området er tæt bebygget, og der kan trækkes et opland øst, nord og vest for arealet, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker i dag. Inden for en radius af 1000 m vil dagligvarebutikken have et opland på ca. 1800 husstande eller 3400 personer. Et antal, som forventes at stige, da Slagelse Kommune har lokalplanlagt samt udlagt yderligere arealer til boligområder syd og nordvest for området inden for en radius af 500 m, jf. Lokalplan 1101 med plads til 75 studieboliger, som forventes udbygget i 2016, samt Lokalplan 1154 med plads til ca. 20-25 boliger.

Indhold

Lokalplan 1131 giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1000 m² imellem Skovvejen og Ingemannsvej i Slagelse. I lokalplanen skal områdets udnyttelse disponeres med byggefelt, parkeringspladser, beplantningsarealer, overkørsler, varelevering mm.

Vejadgangen til området sker fra Skovvejen, som vil fungere som vejadgang til både FitnessDK og den nye dagligvarebutik. Desuden sikres der vejadgang fra Ingemannsvej. Denne vejadgang vil være ensrettet og vil kun fungere som indkørsel til arealet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

I masterplanen for Slagelse står der følgende i forbindelse med dagligvareområdet: På dagligvareområdet i det øvrige Slagelse (dvs. uden for bymidten) planlægges der for, at forbrugerne får gode lokale indkøbsforhold. Butikker med et bruttoareal op til 1.000 m² kan placeres, hvor der findes et tilstrækkeligt opland af boliger.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3D8, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3D8

Rammenavn: Astro-området

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½ etage

Lokalplan 1131 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.3D8 – Astro-området, idet lokalplanen lægger op til en anvendelse, der ligger uden for offentlige formål. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 12

Der udlægges en ny ramme, 1.3C8, der ændrer områdets anvendelse fra område til offentlige formål til centerområde.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg nr. 12 er der gennemført en idéfase fra den 26. september 2014 til den 10. oktober 2014. Slagelse Kommune modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillæg nr. 12 er at finde på side 33.

Kommuneplantillægget indeholder en redegørelse af følgende emner:

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

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Lokalplan nr. 32 – Sports- og sygehusområde ved Grønningen. Med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 1131 ophæves eksisterende Lokalplan nr. 32 for den del, der omfatter det nye lokalplanområde.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune. Nedrivning af badmintonhallen kræver tilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD



Lokalplanområdet set fra Skovvejen mod syd

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

Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanområdet ligger i dag en badmintonhal på ca. 1100 m². Lokalplanen forudsætter at badmintonhallen bliver fjernet, således at der kan etableres ny bebyggelse.

Trafikale forhold

Lokalplanen vejbetjenes i dag via Skovvejen, som også er adgangsgivende til fitnesscenteret.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er betjent af busser til bl.a. Korsør Station og Slagelse Skovsø med stoppesteder både på Ingemannsvej og Grønningen.

Landskabelige og rekreative forhold

Området ligger på et plant areal imellem Ingemannsvej og Skovvejen i Slagelse omgivet af boliger, virksomheder og Slagelse Sygehus.

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 er beliggende i den sydøstlige del af Slagelse og ligger ud til Skovvejen og Ingemannsvej samt umiddelbart ud til Grønningen, som er en af de større veje i Slagelse. Syd



Lokalplanområdet set fra Ingemannsvej mod nord

for området ligger Slagelse Sygehus, mens der øst, nord og vest for området ligger større boligområder med etagebebyggelse samt åben-lav bebyggelse.

Butikkens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet ligger ca. 600 meter fra en eksisterende dagligvarebutik beliggende på Pantholm 45. Dagligvarebutikken etableres som et lokalcenter, der tjener det lokale opland. Butikkens potentielle opland består af 1793 husstande og 3397 personer inden for en radius af 1000 meter. Placeringen giver mulighed for at begrænse transportafstand i forbindelse med indkøb og sikre god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder især gående, cyklende og kollektiv trafik.

Butikkens påvirkning af eksisterende bebyggelse

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Da de eksisterende boligejendomme i nærområdet ikke grænser direkte op til dagligvarebutikken, vurderes det, at der ikke vil opstå støjgener af væsentlig karakter i forbindelse med driften af virksomheder inden for lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området. Etableringen af en dagligvarebutik vil naturligt medføre mere trafik til lokalplanområdet, men da kunderne til butikken primært må forventes at være folk, der allerede bor i området eller kører forbi det til og fra arbejde, vurderes der ikke at ske de store trafikale ændringer. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til dagligvarebutikkens funktioner. Samtidig etableres en venstresvingsbane på Ingemannsvej, der sikrer, at Ingemannsvej ikke bliver spærret for akutkørsel i forbindelse med evt. kødannelse på vejen. Det vurderes derfor, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Rekreative arealer

Slagelse Lystskov ligger syd for lokalplanområdet. Dog vurderes det ikke, at skoven vil blive påvirket. Der findes ikke andre rekreative arealer inden for eller umiddelbart i nærheden af lokalplanområde, som vil blive påvirket, og det vurderes desuden, at den nye dagligvarebutik ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven, og Center for Teknik og Miljø har ingen kendskab til forurening på ejendommen.

Området er ikke omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*).

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

STØJFORHOLD

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og –ejendomme. Virksomhederne er yderligere forpligtet til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkrav.

Grænseværdierne fastsættes såvel som i forhold til lokalplanområdet som i forhold til nabo-områder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

Evt. bestemmelser om støjafskærmning i lokalplanen nævnes her:

Det skal sikres, at trafikstøjniveauet i området ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra vejtrafik".

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning A/S og er beliggende i eksisterende fælles-

kloakering.

Det vil være at foretrække, at der blev foretaget separering af kloakken på egen grund. Hvis spildevandskloakeringen i området en dag bliver separeret, vil lokalplanområdet dermed kunne kobles på separatkloakeringen.

Regnvandshåndtering

Det er af væsentlig betydning, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige LAR-løsninger. Tilbageholdelseskravet gælder, uanset om der er tale om lokalplanrådets bebyggede eller ubebyggede arealer.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Varmeplanlægning

Området er forsyningsområde for fjernvarme og skal tilsluttes hertil.

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 byggetilladelse 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*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der ikke er erkendte fortidsminder fra lokalplansarealet. Da arealet tillige i dag for størstedelen ligger med anlagt parkeringsareal samt tilhørende erhvervsbygning, må området forventes i afgørende grad at være forstyrret i forbindelse med disse anlægsarbejder.

I det omfang, der overhovedet ved etablering af dagligvarebutik på adressen vil skulle inddrages nye arealer til dette formål, har museet ingen forventninger til, at dette vil kunne afdække forhold af arkæologisk interesse.

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
 Klosterstræde 18
 4300 Holbæk
 Tlf.: 59 43 23 53
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07.2013*) 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 § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, om der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

Planen tilpasses, så den indgår i harmoni med de øvrige bebyggelser langs Skovvejen og Ingemannsvej.

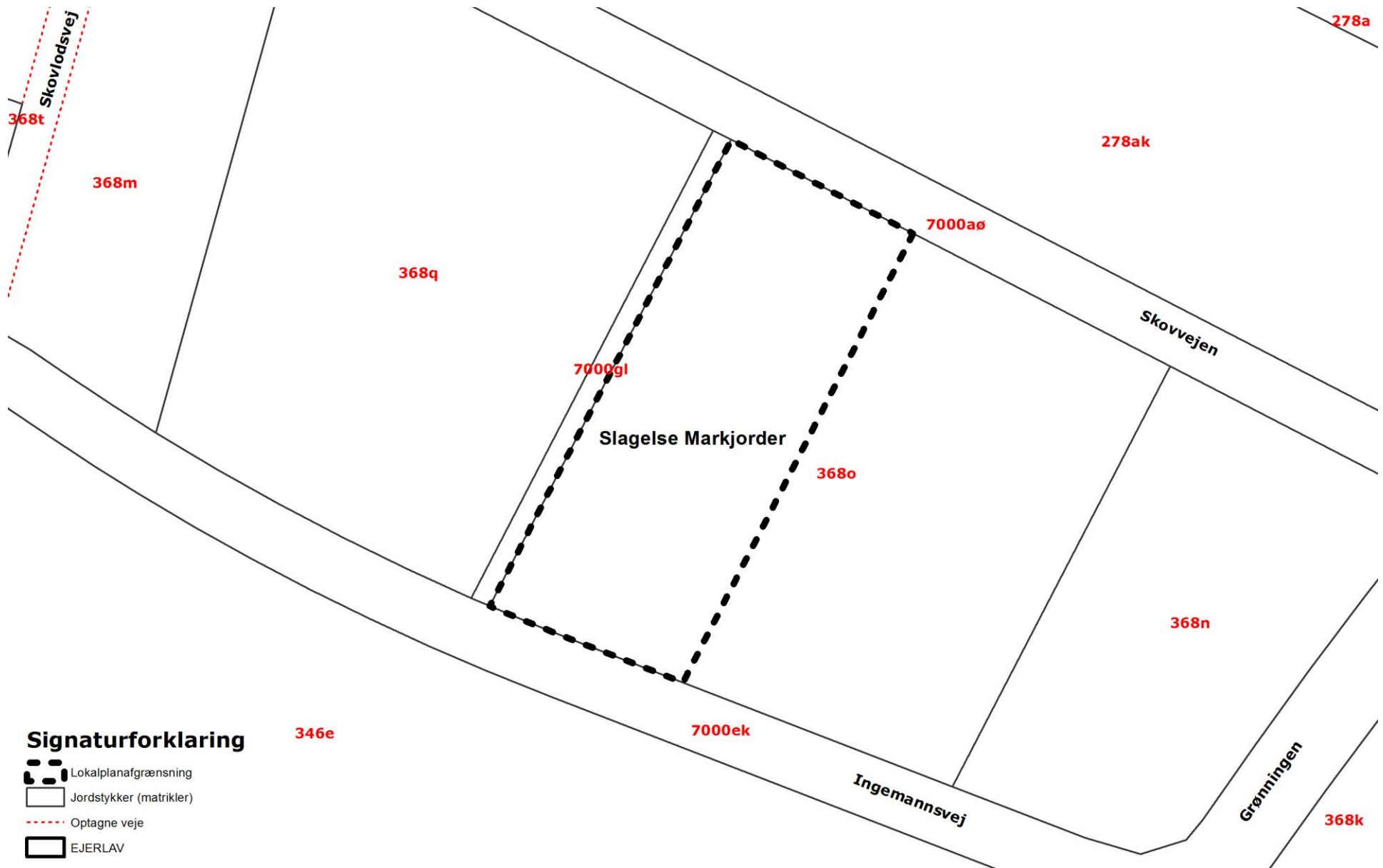
Planen forringer ikke det visuelle udtryk i området, men lægger sig tæt op ad den allerede eksisterende bebyggelse til offentlige formål og boligformål.

Planen muliggør detailhandelsservice for boligområder i Slagelse Sydøst. Planen er dog ikke i tråd med Slagelse Kommuneplan 2013 og kræver, at en del af rammeområde 1.3D8 ændrer anvendelse til centerområde. Denne ændring sker ved et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013.

Yderligere vurderes den planlagte anvendelse til dagligvarebutik ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Planen lægger op til integrerede LAR-løsninger.

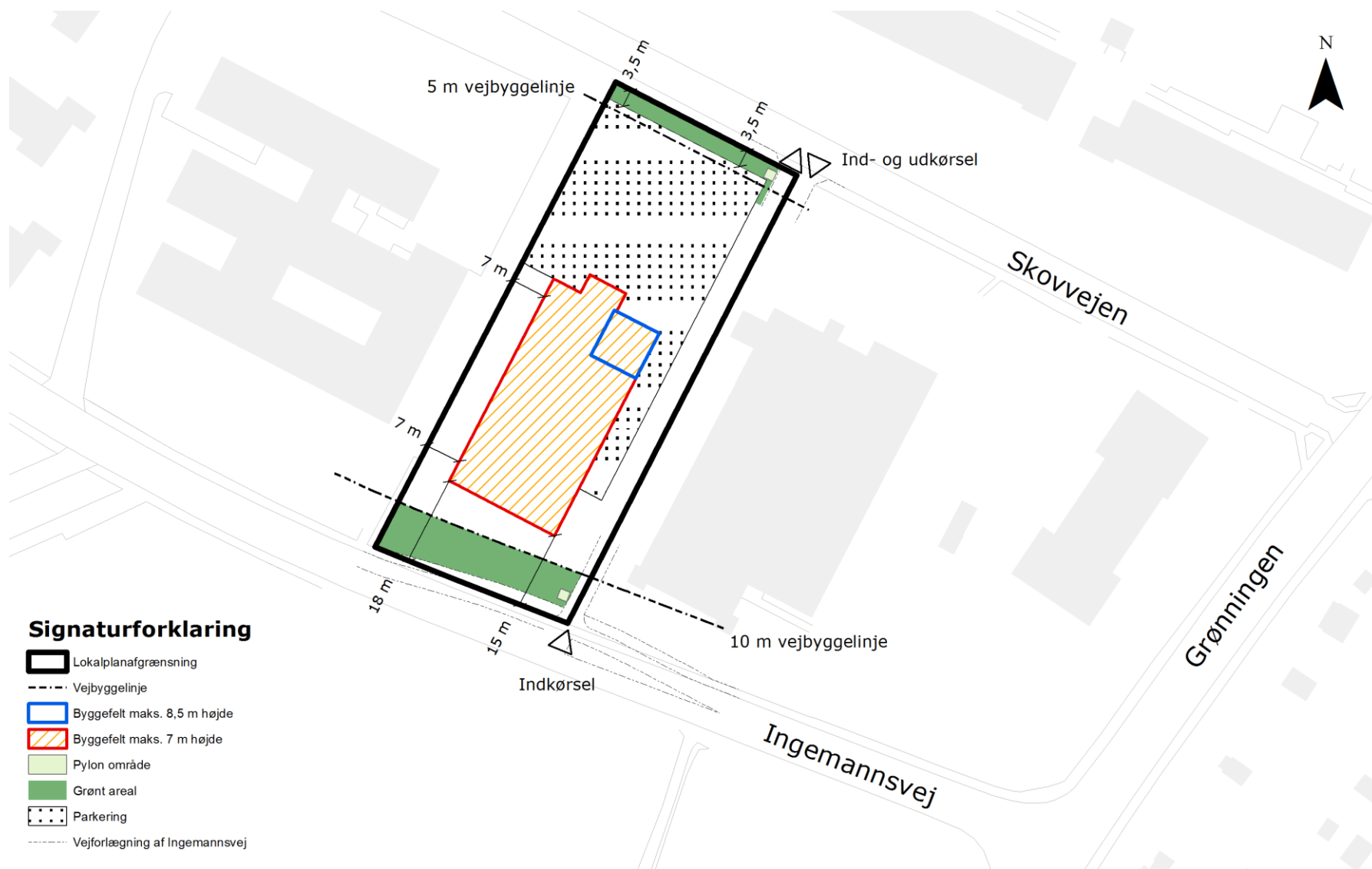
BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykker (matrikler)
- Optagne veje
- EJERLAV

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONER AF NY DAGLIGVAREBUTIK



SET FRA SKOVVEJEN

NETTO

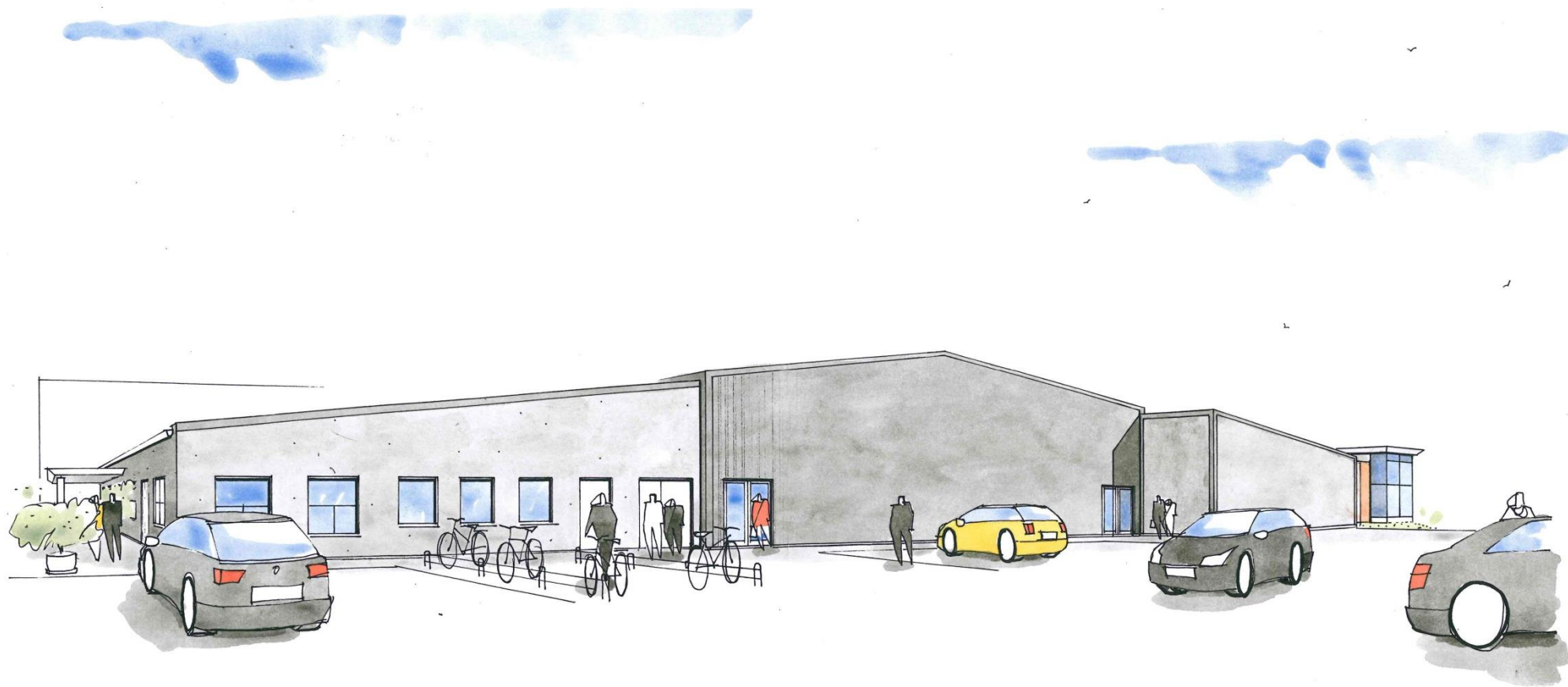
SKOVVEJEN 48, 4200 SLAGELSE
DISPOSITIONSFORSLAG

TEGN. 1 AF 6
SAG NR. 14.31
B. Z. 2010



NY INDKØRSEL SET FRA INGEMANNSVÆJ

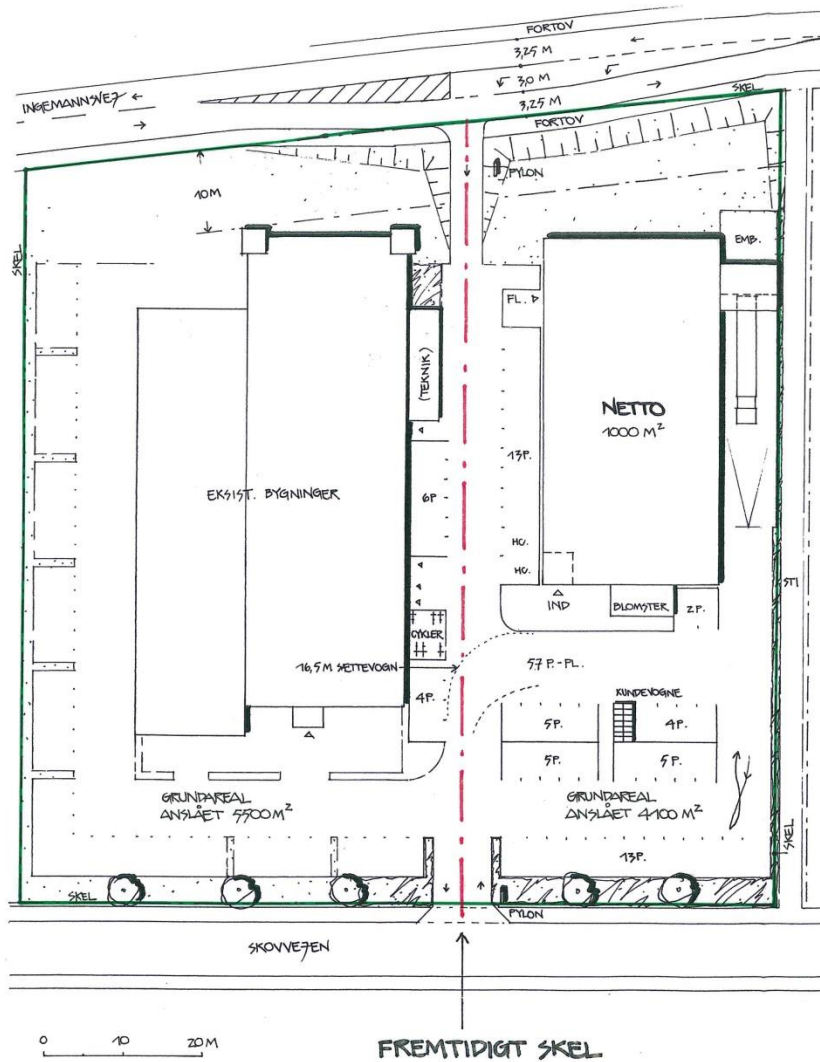
TEGN. 4 AF 6
SAG NR. 14.31
8. Z. 2016



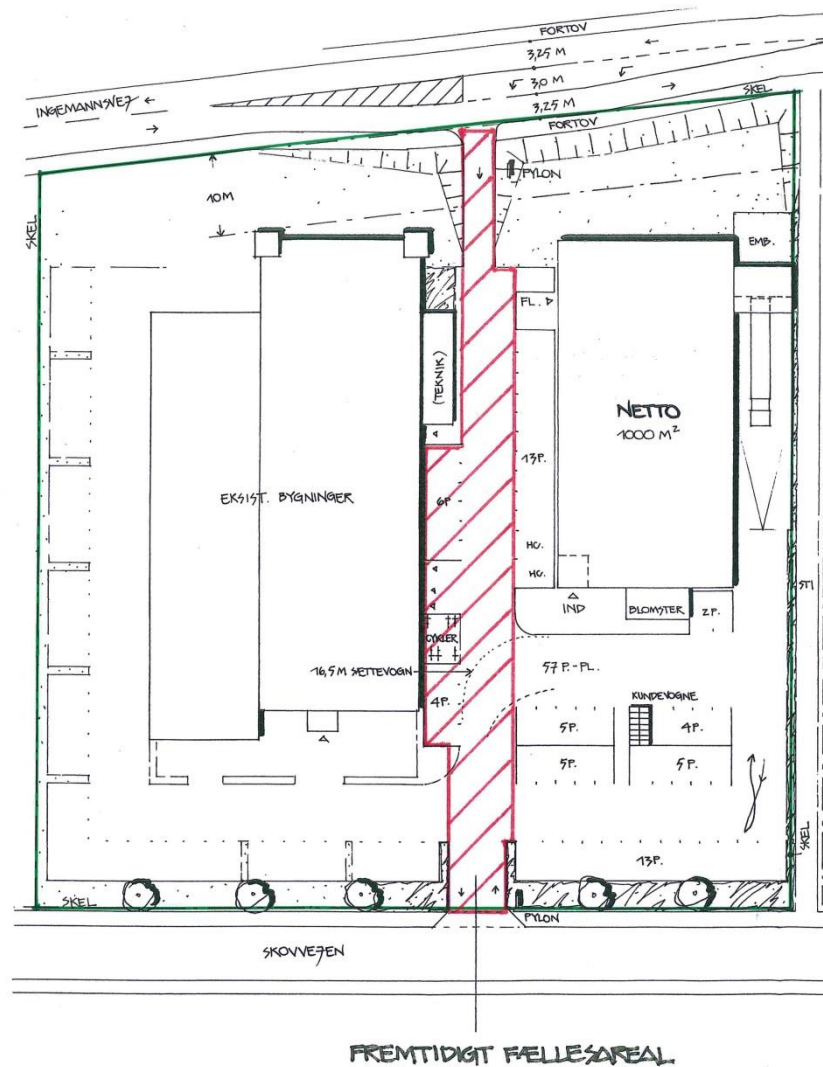
FITNESSCENTER · NY FACADE MOD NETTO · BUTIK

TEGN. 5 AF 6
SAG NR. 14.31
8. 2. 2016

Nord
↓



MATR. NR. 368⁰: 9600 M²

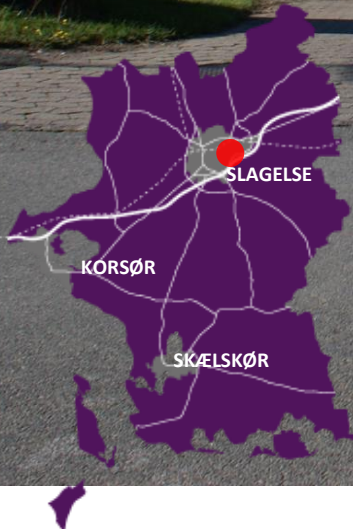


FREMTIDIGT FELLESAREAL

— = SKEL

SKEL / FELLESAREALER

TEGN 6 AF 6
SAG NR. 14.31
8. 2. 2010



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

KOMMUNEPLAN 2013

FORSLAG

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

APRIL 2016

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

Redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4

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.

Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillægget omfatter del af matr.nr. 369o, Slagelse Markjorder, beliggende Skovvejen 48 i Slagelse.

Området er i dag en del af rammeområde 1.3D8 og er udlagt til offentlige formål. Dette kommuneplantillæg ændrer anvendelsen til centerområde med butikksformål.

Foroffentlighed

Der er gennemført en idéfase (forudgående høring) fra den 26. september 2014 til den 10. oktober 2014. Slagelse Kommune modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan 1131 for en ny dagligvarebutik imellem Skovvejen og Ingemannsvej i Slagelse. Kommuneplantillægget har til formål at

ændre anvendelsen af området fra område til offentlige formål til centerområde med butik-formål.

Det samlede bruttoetageareal til butikformål i lokalplanområdet fastsættes til 1000 m².

	m ²
Samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål	1000
Maksimale bruttoetageareal for omdan-nelse/nybyggeri til butikformål	1000
Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker	1000

Eksisterende arealer til butikformål i bymidten, bydelscentre og lokalcentre

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

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)
Slagelse bymidte (1.1C1 - 1.1C28)	95.900
Bydelscenter Slagelse øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5)	5.000
Bydelscenter Slagelse syd (1.4C1)	5.000
Bydelcenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2 og 1.2C3)	2.792
Lokalcenter Byskovcentret (1.3C1)	1.250
Lokalcenter Idågårdsvej/Skælskørvej (1.4C6)	1.000
Lokalcenter Strandvejscentret (1.5C1)	700
Lokalcenter Vestre Ringgadecentret (1.5C2)	1.500
Lokalcenter Skovsøviadukten (1.3C6)	1.000

Behov for nybyggeri samt betjeningsopland

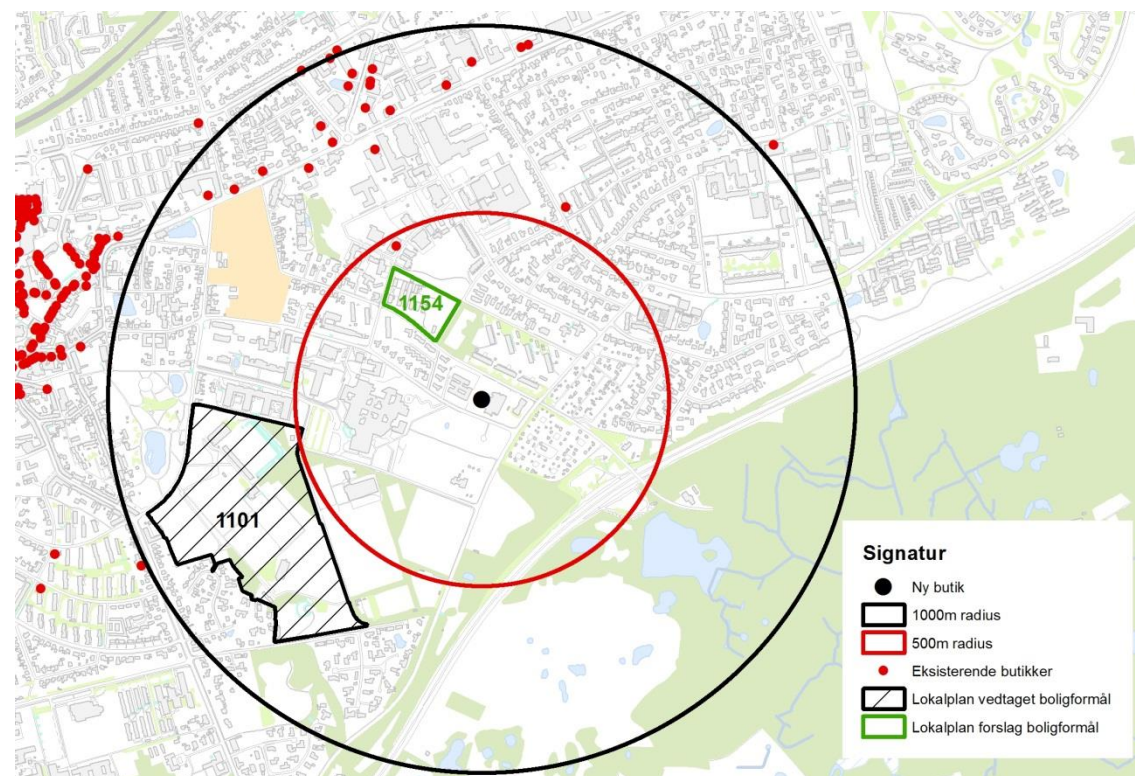
Slagelse Kommune vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan tjene det lokale opland i området. Området er tæt bebygget, og der kan trækkes et opland øst, nord og vest for arealet, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker i dag. Inden for en radius af 1000 m vil dagligvarebutikken have et opland på ca. 1800 hustande eller 3400 personer. Et antal som forventes at stige, da Slagelse Kommune har lokalplanlagt samt udlagt yderligere arealer til boligområder syd og nordvest for området inden for en radius af 500 m, jf. Lokalplan 1101-1 med plads til 75 studieboliger, som forventes udbygget i 2016, samt Lokalplan 1154 med plads til ca. 20-25 boliger.

Mål for kommunal hovedstruktur – fremme af varieret butiksudbud

Dagligvarebutikken vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker i Slagelse bymidte, der ligger næsten 2000 m fra området.

En nyetableret dagligvarebutik forventes at øge det lokale indkøb af dagligvarer i Slagelse Syd-øst. Det vurderes ikke, at øvrige dagligvarebutikker i Slagelse By vil blive påvirket væsentligt.

Planlægningen af dagligvarebutikken opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den sydøstlige del af Slagelse By. Det er kommunens vurdering, at det vil styrke området og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for forbrugerne i den sydøstlige del af byen.



Tilgængelighed for forskellige trafikarter

Dagligvarebutikkens placering ud til en større nord-sydgående vej – Grønningen – som kobler sig på en endnu større øst-vestgående vej – Byskovvej – giver lokalcenteret en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes at betyde, at butikken udover at henvende sig til det nære lokalområde også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikken. Selvom trafikken øges lokalt, forventes den samlede trafikbelastning i Slagelse by i forbindelse med dagligvareindkøb at stige meget begrænset, fordi mulighederne for at købe ind lokalt styrkes.



Gældende rammekort

Gældende rammebestemmelser

Kommuneplantillægget omhandler en del af rammeområde 1.3D8.

For 1.3D8 gælder:

Plannummer: 1.3D8

Rammenavn: Astro-området

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½ etage



Nyt rammekort

Nye rammebestemmelser

For 1.3C8 gælder:

Plannummer: 1.3C8

Rammenavn: Butiksområde Skovvejen

Anvendelse generelt: Centerformål

Anvendelse specifik: Område til butiksformål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

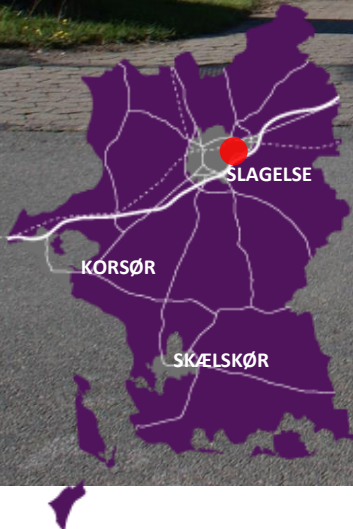
Maks. etageantal/højde: 1 etage og 7 m, det er tilladt at bygge et indgangsparti i maks. 8,5 m

Maks. butiksstørrelse: 1000 m²

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: 1000 m²

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

Foreløbig vedtaget af Slagelse Byråd i henhold til planlovens § 24 den 25. april 2016.



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1131 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

DAGLIGVAREBUTIK PÅ SKOVVEJEN, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

APRIL 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har i august 2014 besluttet at udarbejde en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området ved Skovvejen 48, Slagelse, med henblik på at udvikle området til detailhandelsformål.

Den nye lokalplan fastlægger rammer for byggefeltet, bebyggelsesprocent, højder og valg af materialer. Der er ikke eksisterende bebyggelse i området. Lokalplanen for området skal sikre arkitektonisk kvalitet og sammenhæng i området.

Området har beliggenhed på Skovvejen 48 og udgør et areal på ca. 4500 m².

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer - (Lov nr. 316 af 5. maj 2004 jf. lovbekendtgørelse 939 af 03-07-2013) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier der skal anvendes ved vurdering af om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



Lokalplan 1131 – Dagligvarebutik på Skovvejen, Slagelse

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika, der navnlig skal tages hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		<p>Ved lokalplanens vedtagelse gives der mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1000 m² på en del af matr.nr. 368o, Slagelse Markjorder. Dertil knyttes parkering efter Slagelse Kommunes parkeringsnorm; minimum 1 P-plads pr. 25 m².</p> <p>I forbindelse med dagligvarebutikken etableres der overkørsel fra både Skovvejen og Ingemannsvej. Overkørslen fra Skovvejen vil være dobbeltsporet, mens overkørslen fra Ingemannsvej vil være ensrettet og udelukkende en indkørsel. I forbindelse med den ensporede overkørsel står bygherre for at etablere en venstresvingsbane på Ingemannsvej for at undgå massive kødannelser samt blokering for ambulancekørsel til og fra sygehuset.</p>
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		<p>Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med det pågældende rammeområde 1.3D8.</p> <p>Med et kommuneplantillæg ændres en del af rammen fra område til offentlige formål til centerområde.</p> <p>Lokalplanen fordrer yderligere, at <i>Lokalplan 32 – Sports- og sygehusområde ved Grønningen</i> bliver afløst for det areal, som bliver omfattet af den nye <i>Lokalplan 1131 – Dagligvarebutik på Skovvejen, Slagelse</i>.</p>
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.	X			
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse)		X		<p>Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes.</p> <p>Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.</p>

SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

I skemaet 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2.

Der er tilføjet bemærkninger hvor forholdet har nødvendiggjort at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder	X			
Beskyttelseszone omkring landsbykirker	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser	X			
Beskyttede sten- og jorddiger	X			
Beskyttede fortidsminder	X			
Kirkeomgivelser	X			
Kulturmiljø	X			
Kulturhistoriske landskabstræk	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker	X			
Bevaringsværdige bygningsværker	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Bevaringsværdige sammenhænge	X			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder		X		<p>Museum Vestsjællands kontrol viser, at der ikke er kendte fortidsminder fra lokalplansarealet. Da arealet tillige i dag for størstedelen ligger med anlagt parkeringsareal samt tilhørende erhvervsbygning, må området forventes i afgørende grad at være forstyrret i forbindelse med disse anlægsarbejder.</p> <p>I det omfang, der overhovedet ved etablering af dagligvarebutik på adressen vil skulle inddrages nye arealer til dette formål, har museet ingen forventninger til, at dette vil kunne afdække forhold af arkæologisk interesse.</p> <p>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.</p>
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Slagelse Sygehus ligger i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.
Offentlige transportmuligheder		X		Afstand til nærmeste busstoppested <100 m.
Opholdsarealer		X		Lokalplanen udgør en samlet disponering af området inkl. parkering og beplantning.
Tryghed, kriminalitet	X			
Friluftsliv – rekreative interesser		X		Slagelse Lystskov er beliggende umiddelbart sydøst for lokalplanområdet.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.	X			<p>Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Virksomhederne er yderligere forpligtet til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkrav.</p> <p>Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.</p> <p>Skilte og belysning til skilte må kun opstilles i forbindelse med indgangspartiet og ud til Ingemannsvej og Skovve-</p>

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				jen.
Trafiksikkerhed		X		Der planlægges to overkørsler til området; en fra Skovvejen og en fra Ingemannsvej. En overkørsel fra Skovvejen vil fungere bedre end en overkørsel fra Ingemannsvej, særligt i forhold til tung trafik og med hensyn til evt. øget trafik i området omkring dagligvarebutikken. Derfor vil overkørslen fra Ingemannsvej udelukkende være ensrettet og fungere som en indkørsel til butikken. Da der stadig kan være risiko for kødannelse og spærring af akutkørsel til Slagelse Sygehus på Ingemannsvej, er det et krav, at der etableres en venstresvingsbane til butikken på Ingemannsvej.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø.	X			
Grønne områder, skovrejsning		X		
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Området er i forvejen trafikalt belastet, og områdets fremtidige anvendelse vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening		X		Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Man må ikke ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer		X		Afledning skal ske i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2010-2020. Der er fælleskloakering i lokalplanområdet. Det anbefales, at der foretages separering af kloakken på egen grund, så ejendommen er forbedret, hvis SK Forsyning A/S separerer kloakken engang i fremtiden. Det er af stor væsentlighed, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes, og at der i så vidt muligt omfang planlægges for miljøvenlige løsninger.

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra overfladevand		X		Det er nødvendigt, at overfladevand forsinkes.
Afledning af spildevand og rensning	X			Afledning sker i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2010-2020. Der er fælleskloakering i lokalplanområdet. Efter rensning af spildevand på renseanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning	X			Afledning sker i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2010-2020. Efter rensning af spildevand på renseanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig.
Havmiljø	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Etablering af dagligvarebutikken er betinget af, at der tages de nødvendige nødværgeforanstaltninger.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering	X			
Flytning af jord		X		Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Hvis der i forbindelse med anlægsarbejdet konstateres uforudset forurening, skal arbejdet standses og straks anmeldes til kommunen, jf. § 71 i jordforureningsloven.
Deponering af jord	X			
Råstoffer	X			
Deponi af affald	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinie	X			
Sø- og åbeskyttelseslinie	X			
Skovbyggelinie	X			
Klitfrede arealer	X			
Kystnærhedszonen	X			
Landskabsfredninger	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Landskabskarakter	X			
Jordbalance i anlægsprojekter		X		Der vil ske udgravning til fundamenter mm., hvorfor der vil opstå et overskud af jord. Håndtering af dette sker i henhold til jordforureningsloven.
Arealforbrug til byudvikling	X			
Skovrejsning / Ophævelse af fredskov	X			
Visuel påvirkning		X		Bebyggelsens omfang, højde og arkitektur samt arealets samlede disponering skal ske i hensyn til omgivelserne og eksisterende bebyggelse.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. Naturbeskyttelseslovens § 3 (Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder, fuglebeskyttelsesområder)	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt øvrige fugle	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor	X			
Vildtreservater	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1131 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG 12

Planen tilpasses, så den indgår i harmoni med de øvrige bebyggelser langs Skovvejen og Inge-mannsvej.

Planen forringer ikke det visuelle udtryk i området, men lægger sig tæt op ad den allerede eksisterende bebyggelse til offentlige formål og boligformål.

Planen muliggør detailhandelsservice for boligområder i Slagelse Sydøst. Planen er dog ikke i tråd med Slagelse Kommuneplan 2013 og kræver, at en del af rammeområde 1.3D8 ændrer anvendelse til centerområde. Denne ændring sker ved et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013.

Yderligere vurderes den planlagte anvendelse til dagligvarebutik ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Planen lægger op til integrerede LAR-løsninger.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANTITEL:		
Lokalplan 1131 – Dagligvarebutik på Skovvejen, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET DER SKAL SCREENES:		
<p>Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg for området på Skovvejen, Slagelse, har til hensigt at udlægge området til centerområde med butiksmål.</p> <p>Den nye lokalplan fastlægger rammer for byggefelter, bebyggelsesprocent, højder og valg af materialer. Der er eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, hvorfor realiseringen af lokalplanen kræver, at den eksisterende bebyggelse nedrives. Lokalplanen for området skal sikre arkitektonisk kvalitet og sammenhæng i området.</p> <p>Området har beliggenhed på adressen Skovvejen 48 og udgør et areal på ca. 4500 m².</p>		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 2)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
<p>Bemærkninger – sammenfatning af screening</p> <p>Slagelse Kommune har foretaget en screening af Forslag til lokalplan 1131 samt Kommuneplantillæg nr. 12 og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.</p>		

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 4, stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af Forslag til lokalplan 1131 – Dagligvarebutik på Skovvejen, Slagelse, med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 12 til Slagelse Kommuneplan 2013.

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Udarbejdet den 1. oktober 2015.