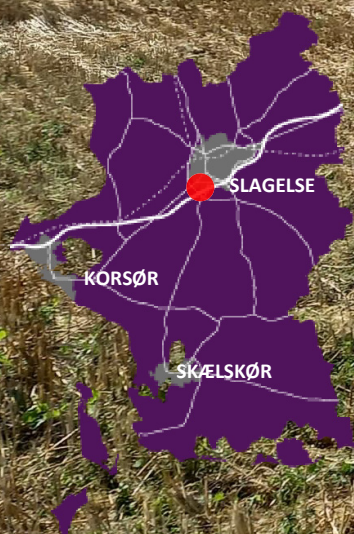




LOKALPLAN NR. 1279

BUTIKKER OG SERVICEERhverv ved ASIENVEJ,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2025

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan er udarbejdet, for at skabe grundlag for udviklingen af et nyt handelsområde, med mulighed for bl.a. butikker og restauranter.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 31. januar 2025 til den 28. februar 2025.

Slagelse Kommune har modtaget 6 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Tilføjelse af en ny bestemmelse om maksimal størrelse for restauranter - "§3.4 Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte restaurant må ikke overstige 500 m²"
- Tilføjelse af en ny bestemmelse om samlet maksimalt etageareal til restaurantformål - "§3.5 Det samlede bruttoetageareal til restaurantformål må ikke overstige 1.500 m²"
- At det i lokalplanens §9.8 tilføjes at "Lyskegler bør være nedadrettede og belysning må ikke give anledning til gene for naboer og omkringliggende beboelse"
- Tilføjelse af en beskrivelse til lokalplanens redegørelse vedrørende Naturbeskyttelseslovens § 21 omkring skiltning i det åbne land.



SLAGELSE SYDVEST

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	17
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1279.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	38
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	39
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	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 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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget 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 foråret 2024. I forgrunden ses den eksisterende pendlerparkeringsplads.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024) 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 skabe grundlag for et nyt erhvervsområde med mulighed for bl.a. restaurant, større udvalgswarebutikker og butikker der forhandler særligt pladskrævende varer,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse og veje,
- 1.3 at fastlægge principper for vejtilslutning af lokalplanområdet, herunder med mulighed for fremtidige vejforbindelser.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Landsgrav, Slagelse Jorder

Matr. 2f, 6br, del af 6bt, 7000ab og 7000aq.

samt alle parceller, der efter den 29. november 2024 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Ad 3.1

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

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 4.2**2.2 Zoneforhold**

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres en del af matr. 2f, 6br og 6bt Landsgrav, Slagelse Jorder samt del af vejlitre 7000aq og 7000ab Landsgrav, Slagelse Jorder til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til større udvalgswarebutikker, restauranter, butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, engroshandel, motionscentre, ladestandere, parkeringsareal samt tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner o. lign.

Der må ikke må etableres aktiviteter i området, som kan udgøre en væsentlig fare for grundvandet.

3.2 Butiksformål, samlet bruttoetageareal

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 27.000 m².

3.3 Butiksformål, butiksstørrelser

Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgswarebutik er fastsat til 27.000 m², dog jf. § 3.2. Den mindste butiksstørrelse for den enkelte udvalgswarebutik er fastsat til 800 m².

3.4 Restauranter, størrelse

Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte restaurant må ikke overstige 500 m².

3.5 Restauranter, samlet bruttoetageareal

Det samlede bruttoetageareal til restaurantformål må ikke overstige 1.500 m².

§ 4 UDS TYKNING

4.1 Udstykning

Området må kun udstykkes efter intentionerne i bebyggelsen, enten som lokalplanområdet i sin helhed eller som individuelle parceller.

4.2 Mindstegrundstørrelse

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

Med ”i princippet” menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Ad 5.2

Etablering af alternative vejadgange til området, fastlægges i samarbejde mellem grundejere og Slagelse Kommune.

Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 1.000 m².

Tekniske anlæg er undtaget for denne bestemmelse.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

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

5.2 Alternative vejadgange

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

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

5.3 Stamvej

Stamvejen udlægges med en befæstet kørebane på min. 7 m, som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal anlægges en separat gang- og cykelbane ved siden af vejen med en bredde på min. 3 m.

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.5 Stier

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

PARKERING

5.6 Parkering

Der skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. For erhverv til lagerformål dog 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

Parkeringsnormen kan tillades afvejet, såfremt der kan dokumenteres andre parkeringsbehov til det konkrete butiks- eller erhvervsformål.

5.7 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangspartiet for de enkelte bygninger.

5.8 Parkering, placering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Det er hertil tilladt at udlægge parkering inden for de enkelte byggefeltet.

5.9 Parkering, belægning

Parkeringspladser skal udføres med fast belægning som asfalt, belægningssten eller græsarmering.

5.10 Parkering, størrelse

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

Handicappladser skal være 3,5 x 5 m. Handicappladser til kassebiler skal være 4,5 x 8 m.

5.11 Parkering ved handicapforhold

Inden for den enkelte ejendom skal der etableres et passende antal handicapparkeringspladser til den konkrete anvendelse.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgangen som muligt.

Ad. 5.11

Se eventuelt SBI-anvisning 230 for anbefalinger til hvor mange handicapparkeringspladser til hhv. almindelige biler og kassebiler, der anbefales i forhold til parkeringsanlæggets størrelse.

5.12 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 kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske bygningsdele

Tekniske bygningsdele på tagfladen, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation m.v. skal placeres min. 1 m fra tagkant og må maks. have en højde på 2 m over tagfladen.

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

6.3 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 byggefelterne, som vist på kortbilag 2 dog jf. § 7.2.

Ad 6.3

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan, hvor det er udlagt som separatkloakeret.

Ad 7.2

På arealet er der tinglyst flere ledninger og dertilhørende rådhedsbegrænsninger inden for deklarerede servitutbælter. Tinglyste servitutter skal respekteres. Omlægninger af ledninger kan kun ske efter aftale med ledningsejeren. Fravigelse fra tinglyste rådhedsbegrænsninger kan kun ske efter aftale med de til enhver tid gældende påtaleberettigede.

Ad 7.3

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

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

Minimum afstande fra byggefelt til naboskel er angivet på kortbilag 2.

7.2 Tinglyste ledninger

Der må ikke etableres bygninger inden for servitutbælterne som vist på kortbilag 2.

Såfremt placeringen af eksisterende elkabel, elmaster, vandleddning, eller naturgasledning ændres eller at højspændingsledning jordlægges, så kan ny bebyggelse placeres inden for servitutbælterne. Placeringen skal godkendes af den til enhver tid påtaleberettigede på tinglyste ledninger inden for lokalplanområdet.

7.3 Afstand til vejmidte

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 25 m fra omfartsvejens midte og 35 m fra motorvejsafkørslen, som vist på kortbilag 2. Ved etablering af vejanlæg eller parkeringspladser inden for vejbyggelinjen kræves tilladelse af Vejdirektoratet.

Vejbyggelinjerne er vist med omtrentlig placering på kortbilag 2, eksklusiv højde- og passagetillæg.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 %.

7.5 Etager

Ny bebyggelse må maks. opføres i 2 etager.

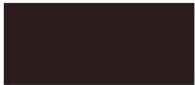
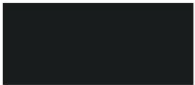
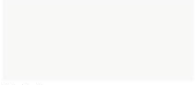
7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 15 m målt fra niveauplan fastsat af Slagelse Kommune.

Skorstene, afkast, ventilation og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for driften eller for overholdelse af miljøkrav, samt antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Ad 8.1

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FARVER

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.



Grønjord



Lys grønjord



Kromoxydgrøn

Ad 8.2

Eksempel på begrønning af facade.



Ad 8.4

Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

8.2 Facader, variation

Facader i første række mod Omfartsvejen og parkeringsarealer skal udformes med variation i materialevalg eller udseende. Dele af facaderne kan eksempelvis begrønnes eller fremstå med felter af anden materiale.

8.3 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.

MATERIALEVALG

8.4 Facader, materialer

Facader skal fremstå med murede facader, i beton, Paroc eller lign., lette metalplader, profileret reflektionsfrit plademateriale, i træ eller som en kombination af disse evt. kombineret med facadebeplantning. Glas kan indgå som det primære facademateriale i og omkring indgangspartier. Facader må også udføres som grønne facader.

Facader må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

TAGE

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres i tegl, tagpap eller ståltag.

8.6 Tagmaterialer, genskin

Tage og teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

8.7 Tagmaterialer, sedumtag

Tagene kan etableres som beplantede tage, enten med sedum eller anden lav beplantning.

8.8 Solceller

Solceller skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden.

Solceller skal opsættes min 1 m fra tagkant og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.9 Skilte

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.

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

8.10 Reklamesøjler

Ad 8.7

Beplantede tage virker både isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

Ad 8.9

Slagelse Kommune forudsætter en dialog med grundejeren, inden den endelige skiltning 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 8.11

Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 817 af 20. juni 2018 § 20, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene.

Ad 9.1

Søens geometriske udformning kan dog ændres i henhold til gældende dispensationstilladelse.

Ad 9.2

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

Foreløbige undersøgelser, og de eksisterende nedgravede forsyningsledninger på arealet, herunder en gastransmissionsledning, betyder at der flere steder på grunden forventes behov for at foretage terrænregulering over 0,5 m.

Der kan etableres to reklamesøjler med placering som vist i princippet på kortbilag 2. Søjlerne må have en højde på maks. 15 m og en bredde på maks. 3,5 m.

Reklamesøjler må ikke udføres som dynamisk eller bevægelig skiltning.

8.11 Pylon

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

Pylon må ikke udføres som dynamisk eller bevægelig skiltning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BESKYTTET NATUR

9.1 Sø

Den på kortbilag 2 viste sø på området må ikke nedlægges.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

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

Byggefeltene forventes endvidere at skulle placeres i forskellige niveauer.

Ad 9.5

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Ad 9.6

Regnvand skal forsinkes til 2 l/s/ha inden udledning til forsynings- selskabets regnvandsledninger jf. kommunens spildevandsplan. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvands- bede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Nedsivning af regnvand fra p-plads vil ikke være foreneligt med den nødvendige grund- vandsbeskyttelse.

9.3 Terrænregulering, handicap

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

UBEBYGGEDE AREALER

9.4 Oplag

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.5 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og trans- port af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

9.6 Regnvand

Regnvand skal forsinkes inden udledning til offentlig regnvandskloak.

Det er tilladt at etablere regnvandsbassiner, lukkede bassiner, grøfter og regnvandsbede til for- sinkelse af regnvand.

9.7 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for den enkelte ejendom.

9.8 Lyskilder, belysning

Belysning på færdsels-, parkerings- og varetilkørselsarealer skal udføres som lav parkbelysning eller som vægbelysning. Lyskegler bør være nedadrettede og belysning må ikke give anledning til gene for naboer og omkringliggende beboelse.

Ad 10.1

Bestemmelsen skal sikre, at støjen fra virksomhedsområdet ikke overstiger de vejledende grænseværdier, for tilstødende boligområder.

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.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Støj

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

10.2 Kloakering

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

10.3 Vejadgang

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 regnvandshåndtering.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Såfremt området udstykkes, som beskrevet i § 4 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning. Medlemspligten omfatter ikke evt. udstykkede arealer, hvorpå der alene findes offentlige tekniske anlæg.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningen må ikke nedlægges uden kommunens tilladelse.

11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer på forlangende af Slagelse Kommune.

11.5 Oprettelse

Der skal oprettes en grundejerforening for området senest når Slagelse Kommune kræver det.

11.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 122

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1279 ophæves lokalplan 122 for det område, der er omfattet af lokalplan 1279.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 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. 223 af 1. marts 2024).

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.

Ad 13.1

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. 20, 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

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 1279

Lokalplan 1279 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. januar 2024.

Lokalplan 1279 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af Slagelse Byråd den 26. maj 2025.

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 som udgangspunkt i 4 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 1279s BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet, for at skabe grundlag for udviklingen af et nyt handelsområde, med mulighed for bl.a. butikker og restauranter.

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Slagelse by. Mod nord og vest grænser området op til Asienvej og butikker ved Slagelse Megacentrum. Mod sydvest grænser området op til Omfartsvejen og mod sydøst til Vestmotorvejen. Området omfatter matr.nr. 2f, 6br samt del af matr. 6bt og vejlitre 7000ab og 7000aq Landsgrav, Slagelse Jorder. Lokalplanområdet har et

areal på ca. 79.000 m², og med udviklingen af området, vil Slagelse Megacentrum være afrundet mod Omfartsvejen og Vestmotorvejen.

Formål

Med lokalplanen bliver der givet mulighed for, at området kan anvendes til større udvalgsvarer-butikker, restauranter, butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, engros-handel, motionscentre, ladestandere, parkeringsareal samt tekniske anlæg i form af regnvandsbassiner o. lign.

Der må ikke må etableres aktiviteter i området, som kan udgøre en væsentlig fare for grundvandet.

Indhold

Disposition

Lokalplanen fastlægger en overordnet struktur for den fremtidige bebyggelse samt veje og parkering. Den nye bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 2. På kortbilaget er der angivet en række eksisterende ledningsanlæg og tilhørende deklarerede rådighedsbegrænsede arealer ved elkabler, en vandledning og en naturgasledning. Ledningsanlæggene skal respekteres ved placering af ny bebyggelse. Såfremt ledningerne omlægges, eller at højspændingsledningen nedgraves, så kan det efter nærmere aftale med de påtaleberettigede godkendes, at der placeres bebyggelse i områderne med ledninger, som angivet på lokalplanens kortbilag 2.

Vejtilslutning

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Asienvej. Derudover giver lokalplanen mulighed for at etablere alternative vejadgange til lokalplanområdet fra Japanvej, forudsat at det aftales med respektive grundejere og kan godkendes af vejmyndigheden.

Der er foretaget analyser af trafikafviklingen ved udbygning af lokalplanområdet. Analyserne konkluderer, at etablering af et nyt butiksområde i lokalplanområdet medfører behov for at udbygge vejforbindelsen til området. Udbygningen af vejforbindelsen kan ske i etaper i takt med udviklingen af området. For at sikre en acceptabel afvikling af trafikken, kan tilslutningspunktet på Asienvej udbygges med svingbaner, signalregulering eller der kan etableres en rundkørsel.

En trafikanalyse udarbejdet i november 2024 viser at trafikken ved en fuld udbygning af lokalplanområdet, vil kunne afvikles acceptabelt via Asienvej ved etablering af et signalreguleret kryds, eller en rundkørsel på Asienvej.

Skilte og pyloner

For at sikre eksponering af virksomheder i området, så muliggør lokalplanen at der etableres 2 reklamesøjler internt i området, samt 1 pylon som er orienteret mod Vestmotorvejen. De 2 reklamesøjler kan etableres med en maks. højde på 15 m og en bredde på maks. 3,5 m. Søjlerne skal give mulighed for, at der kan reklameres og henvises til de konkrete virksomheder og butikker som er beliggende i området. Pylonen kan etableres med en maks. højde på 20 m og et skiltehoved med en maks. bredde på 10 m. Reklameskiltet på pylonen må ikke reklamere for enkelte produkter eller virksomheder, men alene tjene som henvisningsskilt til Slagelse Megacenter som et samlet handelsområde. Hverken reklamesøjler eller pylon må udføres som dynamisk eller bevægelig skiltning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

Kommuneplanens retningslinjer

Detailhandelsstruktur

I henhold til kommuneplan 2022's retningslinje 1.4.19 udpeges rammeområde 1.4C8 – Slagelse Megacenter til aflastningsområde til Slagelse bymidte med mulighed for udvalgswarebutikker. Retningslinje 1.4.19 beskriver ligeledes at den minimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgswarebutik er fastsat til 800 m² og at det ikke er tilladt at planlægge for dagligvarebutikker i aflastningsområdet.

Lokalplan 1279 er i overensstemmelse retningslinjen og kommuneplanens detailhandelsstruktur.

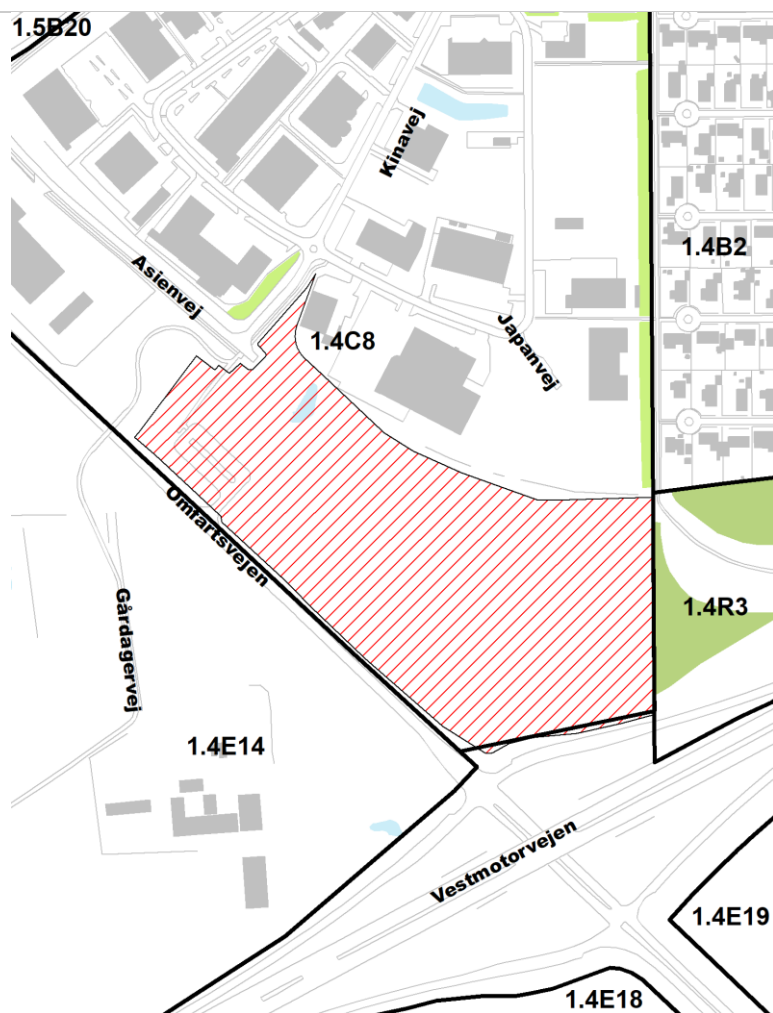
Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.4C8, hvorom gælder:

Plannummer: 1.4C8

Rammenavn: Slagelse Megacenter

Anvendelse generelt: Centerområde



Gældende kommuneplanrammer i Kommuneplan 2022

Anvendelse specifik: Aflastningsområde

Zonestatus: delvist i byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 77.289 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 50.000 m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 29.597 m².

Lokalplan 1279 er i overensstemmelse hermed.

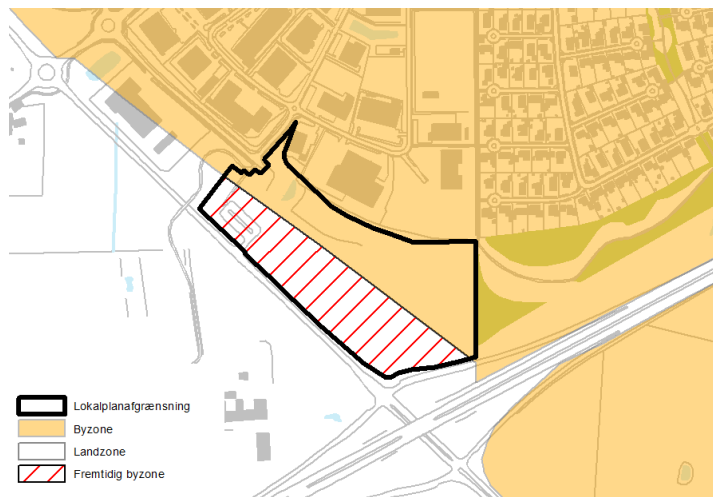
Lokalplan/byplanvedtægt

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 112 – Centerområde ved Korsørvej og Idagårdsvej. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1279 ophæves lokalplan 112, for det område, der er omfattet af lokalplan 1279.

ZONEFORHOLD



Eksisterende zoneforhold.



Fremtidige zoneforhold.

Lokalplanområdet er delvist beliggende i landzone. Arealet i landzone ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugsstyrelsen

En del af området er omfattet af landbrugspligt. Denne skal ophæves ved en tilladelse efter Landbrugslovens §7 inden området kan anvendes til butiksformål.

Vejdirektoratet

Der er tinglyst deklARATIONER om byggelinjer langs Omfartsvejen og Vestmotorvejen.

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

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

Lokalplanens byggefelt er placeret uden for de tinglyste vejbyggelinjer. Inden for den tinglyste vejbyggelinje må der ikke udføres blivende anlæg – f.eks. bygninger, ledninger, parkeringsarealer med fast belægning, befæstede veje, støjvolde, sportspladser, grusgrave, belysningsanlæg og lignende. Etablering af blivende anlæg inden for vejbyggelinjen kræver tilladelse af Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet har i dag en pendlerparkeringsplads indenfor lokalplanområdet. Hvis arealet hvor pendlerparkeringspladsen i dag er placeret skal udvikles, kræves at den eksisterende pendlerparkeringsplads nedlægges af Vejdirektoratet.

Udvikler har optaget dialog med Vejdirektoratet med henblik på at aftale et mageskifte mellem den eksisterende pendlerparkeringsplads og én ny tilsvarende beliggende vest for Omfartsvejen.

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

Naturbeskyttelseslovens § 21

Vejdirektoratet fører tilsyn med overholdelsen af Naturbeskyttelseslovens § 21 og den tilhørende bekendtgørelse nr. 817 af 20. juni 2018 for så vidt angår skiltning m.m. i det åbne land,

som opsættes vendt eller henvendt mod statsvejene, og som er synlig herfra. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 må der i det åbne land ikke anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Forbuddet i stk. 1 omfatter dog bl.a. ikke virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet.

Forbuddet i § 21 mod reklameskiltning i det åbne land er et absolut forbud, som det ikke er muligt at dispensere fra. Etablering af skiltning og opsætning af pyloner, der er synlig fra statsvejene, forudsætter således, at området, efter Vejdirektoratets vurdering, har karakter af bymæssigt bebygget område og ikke af åbent land.

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA
KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Terrænregulering over +/- 0,5 meter godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Terrænnændringer der medfører ændringer af eksisterende strømningsveje kræver tilladelse i henhold til vandløbsloven.

Der er registret en række dræn inden for lokalplanområdet. I forbindelse med byggemodningen og udviklingen af området kan det være nødvendigt at omlægge dræn. Omlæggelsen af dræn kræver tilladelse fra Slagelse Kommunes miljømyndighed i henhold til Vandløbsloven.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Størstedelen af lokalplanområdet er ubebygget og anvendt som landbrugsareal i omdrift. En del af lokalplanområdet udgøres af Vejdirektoratets pendlerparkeringsplads på omfartsvejen. Mod nord findes Slagelse Megacentret og mod nordøst findes boligkvarteret omkring Amerikavej.

Trafikale forhold

Arealet vejbetjenes fra Asienvej. Fra Asienvej er der forbindelse til Korsørvej samt butiksområdet beliggende nord for lokalplanområdet. Nordvest for lokalplanområdet findes en stiforbindelse over Omfartsvejen til Gårdagervej.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er beliggende ca. 3 km fra Slagelse St. i den Sydvestlige del af Slagelse. Fra Korsørvej er der busforbindelse til Slagelse st. og Korsør.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet udgør den sidste ikke udnyttede del af Slagelse Megacenter. Udbygningen af lokalplanområdet vil afslutte Slagelse Megacenter mod Omfartsvejen og Vestemotorvejen. Udviklingen vil således bidrage til en tydeligere afgrænsning mellem Slagelse og hvad der i dag fremstår som det åbne land.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

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

Tinglyst: 5. juli 2018

Titel: Servitut om byggelinjer

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

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

Tinglyst: 25.februar 2013

Titel: Servitut om vandtransportledninger

Påtaleberettiget: SK Vand A/S

Matr.nr. 9m m.fl. Holmstrup, Slagelse Jorder

Tinglyst: 16. juli 1986

Titel: Deklaration om naturgasledning (fordelingsledning)

Påtaleberettiget: Naturgas Sjælland I/S

Matr.nr. 13m. m.fl. Landsgrav, Slagelse Jorder

Tinglyst: 21. juli 1986

Titel: Deklaration om naturgasledning (fordelingsledning)

Påtaleberettiget: Naturgas Sjælland I/S

Matr.nr. 2f, Landsgrav, Slagelse Jorder, m.fl.
Tinglyst: 10. august 2018
Titel: Servitut, 50 kV luftledning mast 5A linje 74
Påtaleberettiget: Cerius A/S

Matr.nr. 10a, 3a, 6b, 6au, 9b, Landsgrav, Slagelse Jorder.
Tinglyst: 17. februar 2004.
Titel: Deklaration, transformerstation og/eller kabler
Påtaleberettiget: Nordvestsjællandss Energiforsyning Net AIS, NVE Net.

Matr.nr. 6br, Landsgrav, Slagelse Jorder.
Tinglyst: 5. juli 2018
Titel: Servitut om vejret
Påtaleberettiget: De vejberettigede, ejeren af matr.nr. 2f
Landsgrav, Slagelse Jorder.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

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

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

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 i forlængelse af og umiddelbart syd for det eksisterende butiksområde Slagelse Megacenter ved Japanvej og Kinavej.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet grænser op til Slagelse Megacentrum. Slagelse Megacentrum er et storbutiks-område der indeholder en række større udvalgswarebutikker. Lokalplanområdet vil fungere som en udvidelse af butiksområdet og afslutte området mod Omfartsvejen og Vestmotorvejen.

Lokalplanområdet og resten af Slagelse Megacentrum har et stort lokalt opland. Indenfor 1,5 km af lokalplanområdet bor flere end 5.500 personer.

Lokalplanområdet giver blandt andet mulighed for større udvalgswarebutikker og vil derfor fungere og opleves som en naturlig udvidelse af Slagelse Megacentrum. Lokalplanområdets mulighed for en kombination af blandt andet større udvalgswarebutikker, restauranter og butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper forventes at muliggøre at der skabes positive synergier med den eksisterende del af Slagelse Megacentrum. Udviklingen af lokalplanområdet skaber således mulighed for at butiksområdet, Slagelse Megacentrum som helhed løftes.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet vil fungere som en naturlig udvidelse af Slagelse Megacentrum og afslutte området mod Omfartsvejen og Vestmotorvejen. I de senere år er der sket en gradvis udvikling af området og der er i dag kun ganske få ledige arealer omkring Japanvej og Kinavej. Slagelse Megacentrum er i dag bebygget med ca. 57.000 m² erhvervsareal, med lokalplanen muliggøres at dette suppleres af op til 27.000 m² ny bebyggelse til butiksformål. Samlet set vurderes det at lokalplanen kun vil påvirke eksisterende bebyggelse i mindre grad.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Asienvvej. Lokalplanområdet er beliggende tæt på både Omfartsvejen og Vestmotorvejen som sikrer at der er god tilgængelighed for bilister fra såvel det nære opland som omkringliggende byer.

Rekreative arealer

Området er afgrænset mod det åbne land af Omfartsvejen. Området er udlagt som centerområde i kommuneplanen. Øst for lokalplanområdet er udlagt en rekreativ ramme der blandt andet indeholder en rekreativ stiforbindelse nord for Vestmotorvejen.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Sø og vandløb

Der er en eksisterende sø inden for lokalplanområdet. Søen er beskyttet efter naturbeskyttelses § 3. Beskyttelsen medfører, at der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden i den beskyttede sø. Eventuelle ændringer i søens tilstand kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

Slagelse Kommune har den 23. august 2022 meddelt dispensation til at nedlægge en del af den sydlige del af søen, mod at udvide søen med samme størrelse mod nordøst. Dispensationen bortfalder hvis den ikke er benyttet inden for 3 år fra udstedelsesdatoen. Dispensationen er givet underfølgende under følgende vilkår:

1. 485 m² af den sydlige del af søen, kan nedlægges i perioden 1. september - 1. marts
2. vandhullet kan udvides med 485 m² mod nordøst i perioden 1. september - 1. marts
3. søen skal først udvides mod nord, hvorefter området mod syd kan nedlægges
4. søen må ikke graves dybere end oprindelig bund
5. søen må ikke anvendes som regnvandsbassin
6. der må ikke køres med maskiner eller graves i den del af søen der skal bevares
7. udvidelsen af søen skal graves således at hældningen fra søens kronekant til midten af søbunden er omkring 1:5 -1:3
8. det opgravede materiale skal fjernes fra de beskyttede områder og deponeres på omkringliggende arealer eller fjernes helt
9. materialet skal jævnnes ud uden unaturlige terrænspring (kanter) i et højst 0,3 m tykt lag
10. der må ikke udsættes andefugle, fisk eller krebs
11. fugle, som gør ophold i søen, må ikke fodres
12. der må ikke opsættes redehuse, hegn (dog undtaget kreaturhegn) eller lignende
13. arbejdet skal afsluttes senest 3 måneder efter, at det er påbegyndt.

Natura 2000

Lokalplanområdet ligger omkring 12 km væk fra nærmeste Natura 2000-område, område nr. 163, Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmose, Holmegårds Mose og Porsmose.

Grundet afstanden til Natura 2000 området vurderer Slagelse Kommune, at lokalplanen ikke vil udgøre en risiko for væsentlig påvirkning af det internationale naturbeskyttelsesområde.

Naturbeskyttelse

Indenfor lokalplanområdet findes en sø der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Beskyttelsen medfører, at der ikke må etableres anlæg eller bebyggelse, der kan medføre en ændring i tilstanden i den beskyttede sø. Eventuelle ændringer i søens tilstand kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

Slagelse Kommune har den 23. august 2022 meddelt dispensation til at nedlægge en del af den sydlige del af søen, mod at udvide søen med samme størrelse mod nordøst. Dispensationen bortfalder hvis den ikke er benyttet inden for 3 år fra udstedelsesdatoen.

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i lokalplansområdet, men det kan ikke udelukkes, at flagermus benytter eventuelle større træer som yngle- og rasteområde. Såfremt realisering af lokalplanen medfører fældning af større træer, skal der forud for dette undersøges og redegøres for tilstedeværelsen af flagermus.

Naturnetværk

Langs Omfartsvejen og Vestmotorvejen er der udpeget tørre korridorer indenfor Grønt Danmarkskort. Lokalplanens byggefelt er ikke placeret inden for udpegninger indenfor naturnetværket.

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.

Lokalplanområdet er påvirket af vejstøj fra Omfartsvejen og Vestmotorvejen som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for planlægning for støjfølsom anvendelse. Lokalplanen fastligger ikke anvendelsen til særlig støjfølsom anvendelse. Udendørs opholdsarealer for virksomhedernes ansatte bør placeres på den side af bygningen som er mindst påvirket af støj.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Jf. gældende spildevandsplan er området separatkloakeret, dvs. en stikledning skal modtage spildevand og én skal modtage overfladevand. Overfladevand skal tilbageholdes til 2 L/s/ha inden det kobles på den eksisterende regnvandsledning. Spildevand fra lokalplanområdet løber til Slagelse renseanlæg med udløb til Lagunen.

Regnvandshåndtering

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

Beregninger har vist at en fuld udbygning af området, med en forudsat befæstelsesprocent på 75% samt en afledning fra lokalplanområdet på 2 l/s/ha, medfører behov for en samlet forsinkelsesvolumen på ca. 2.800 m³ inden for lokalplanområdet. Dette kan opnås med en kombination af et åbent forsinkelsesbassin, grøft samt underjordiske kassetter under parkeringsarealer. Den konkrete løsning til regnvandshåndtering skal fastsættes i forbindelse med udformningen af et konkret projekt.

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.

Der findes en deklareret vandtransportledning i området. Denne skal respekteres med udviklingen og eventuelle ændringer af ledningens placering eller fravigelser fra tinglyste vilkår skal aftales med ledningsejeren SK Vand A/S.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for erhvervsaffald.

Ledningsanlæg

På arealet er der tinglyst flere ledninger og dertilhørende rådighedsbegrænsninger inden for deklarerede servitutbælter. Dette inkluderer bl.a. en 50kV luftledning, en naturgasledning og en vandtransportledning. Tinglyste servitutter skal respekteres. Omlægninger af ledninger kan kun ske efter aftale med ledningsejeren. Fravigelse fra tinglyste rådighedsbegrænsninger kan kun ske efter aftale med de til en hver tid gældende påtaleberettigede.

Der er registreret en række markdræn indenfor lokalplanområdet. Der bør ikke bygges ovenpå eksisterende dræn. Veje og lignende kan anlægges over dræn såfremt det sikres, at det ikke medfører at drænet beskadiges eller tilstoppet. Hvis der findes dræn, som ligger uhensigtsmæssigt i forhold til byggeplanerne, kan man undersøge, om det er muligt at omlægge drænet til et andet forløb. Det kræver en tilladelse efter vandløbsloven fra Slagelse Kommunes miljømyndighed at ændre på dræn.

Varmeplanlægning

Der opfordres til, at ny bebyggelse opføres så energibesparende som muligt (eksempelvis med passende placering af ejendomme i forhold til solen), og at der anvendes energibesparende opvarmningsformer.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

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.

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 § 25 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014). Museum Vestsjælland har i denne forbindelse gennemført en arkæologisk forundersøgelse på en del af lokalplanområdet.

Museum Vestsjællands vurderer, på baggrund af forundersøgelsen, at lokalplanområdet er uden væsentlige fortidsminder.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

KULTURHISTORIE

Fortidsminder

Museum Vestsjælland har gennemført en forundersøgelse på en del af lokalplanområdets areal. Ifm. med forundersøgelsen blev der fundet enkelte små gruber, samt et par enkelte stolpehuller. Derudover er der registreret en lille koncentration af kogestensgruber i det sydvestlige område. Ydermere er der registreret flere lavninger i området samt en del dræn på tværs af søgegrøfterne. På baggrund af forundersøgelsens resultater vurderes lokalplanområdet at være uden væsentlige fortidsminder.

Der er ikke registreret beskyttede fortidsminder inden for lokalplanens areal.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Lokalplanen skal skabe grundlag for udviklingen af et nyt handelsområde, med mulighed for bl.a. butikker og restauranter. Lokalplanområdet omfatter den sidste større uudnyttede del af

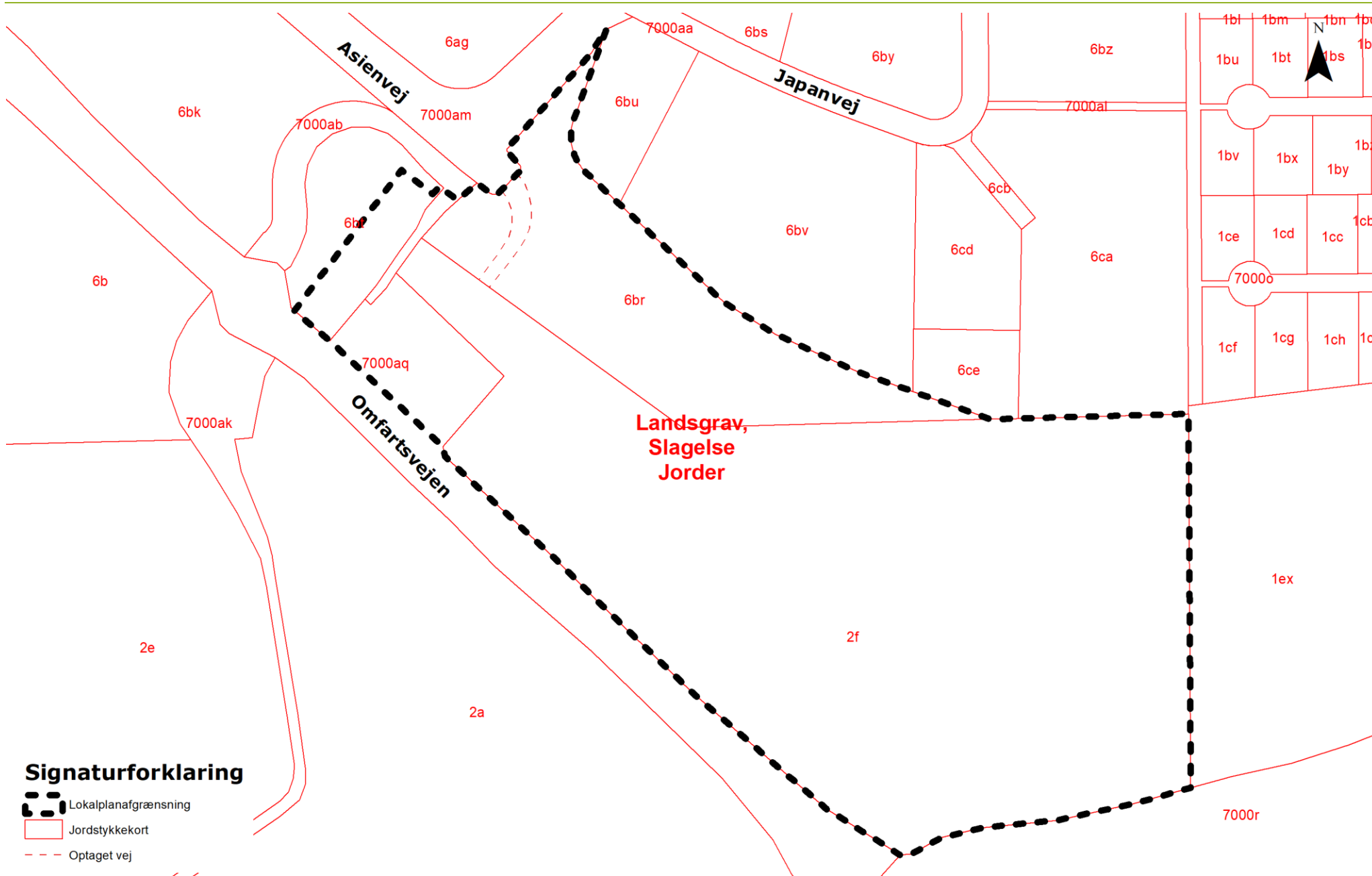
Slagelse Megacenter og vil fungere som en naturlig udvidelse af storbutiks- og erhvervsarealet i den sydvestlige del af Slagelse. Udbygningen af lokalplanområdet vil afslutte Slagelse Megacenter mod Omfartsvejen og Vestmotorvejen og bidrage til en tydeligere afgrænsning mellem Slagelse og det åbne land.

Der er meddelt en dispensation til tilstandsændringer af en §3 beskyttet sø indenfor området d. 23. august 2022 for at skabe mulighed for at etablere en trafiksikker indkørsel til arealet. Dispensationen er givet på en række vilkår for at sikre naturværdierne bedst muligt.

I forbindelse med etablering af indkørsel til området fra Asienvej, skal der foretages ændringer af Asienvej for at sikre fremkommelighed og trafiksikkerhed for alle trafikanter. Den konkrete løsning skal godkendes af vejmyndigheden.

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at påvirke miljøet væsentligt.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



KUSK arkitekter