



LOKALPLAN NR. 1278

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

DAGLIGVAREBUTIK OG BOLIGOMRÅDE
VED NDR. RINGGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2023

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik samt et nyt boligområde til tæt-lav boligbebyggelse ved Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej i Slagelse.

Dagligvarebutikken opføres ud til rundkørslen mellem Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade. Boligerne opføres i én etage nord for dagligvarebutikken. Den eksisterende bebyggelse på ejendommen nedrives.

Dagligvarebutikken og boligområdet vejbetjenes fra Ndr. Ringgade via et signalreguleret kryds.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 2. december 2022 til den 27. januar 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 3 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Dagligvarebutikkens afstand til hovedstien er ændret,
- bestemmelsen om grundstørrelser i delområde B er omformuleret,
- der er tilføjet en ny bestemmelse om støjafskærmning samt ny bestemmelse om ibrugtagning for delområde A,
- bestemmelsen om regnvandshåndtering for delområde B er blevet tilrettet for at sikre, at tekniske anlæg udføres som rekreative elementer,
- redegørelsen om støjforhold er udbygget,
- redegørelsen om butikker og planlovens § 16, stk. 6 er udbygget vedrørende trafikale forhold,
- mindre rettelser af kortbilag 2 og 3.



SLAGELSE NORDØST

INDHOLD

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	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	16
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	20
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	22
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	23
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	23
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1278.....	25
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	26
BILAG 1: MATRIKELKORT	43
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	44
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	45
BILAG 4: Udstykningsprincip	46
BILAG 5: FARVER	47
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16.....	48

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.



Området set fra Nykøbing Landevej (2022).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 boligformål og centerformål,
- 1.2 at sikre, at området vejbetjenes fra Ndr. Ringgade,
- 1.3 at sikre udlæg af vej- og stiforløb samt grønne arealer i området,
- 1.4 at forebygge miljøkonflikter mellem boliger, detailhandel og omgivelserne.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Skovsø, Slagelse Jorder

19h

samt alle parceller, der efter den 2. december 2022 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A, centerområde

Delområde A må kun anvendes til

- centerformål med mulighed for at etablere et lokalcenter med en dagligvarebutik.

3.2 Anvendelse, delområde B, boligområde

Delområde B må kun anvendes til

- boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter og friarealer.

3.3 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i delområde A

Det samlede bruttoetageareal til dagligvarebutikformål inden for delområde A må ikke overstige 1.200 m².

3.4 Butiksformål, mindre bygninger

Der må inden for delområde A placeres mindre bygninger som kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende samt anlæg til teknisk forsyning.

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 adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 4.2

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Se udstykningsprincip til inspiration, jf. kortbilag 4.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Delområderne A og B må gerne udstykkes hver for sig.

4.2 Grundstørrelse, boliger

Grundstørrelser for tæt-lav boligbebyggelse i delområde B fastsættes til minimum 400 m² pr. bolig inkl. andel af fællesarealer.

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.

Ad 5.4

Med ”i princippet” menes, at hovedstierne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilag 3.

Ad 5.7

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

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

5.2 Veje

Adgangsvejen udlægges i en bredde på mindst 8 meter.

5.3 Tilgængelighed

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

Stier og gangarealer skal være anlagt sådan, at det bliver tydeligt at se og mærke med mobilitystok, hvor lette trafikanter bør færdes.

STIER

5.4 Stier

Der udlægges areal til hovedstier som vist i princippet på kortbilag 2. Hovedstierne etableres i en bredde på mindst 2 meter.

5.5 Stier, boliger

Gående adgang til boligbebyggelse skal ske via fortove eller stier med fast belægning.

PARKERING, DELOMRÅDE A – DETAILHANDEL

5.6 Parkering, butiksmål

Der skal minimum udlægges 1 parkeringsbås pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksmål.

5.7 Parkering, indretning

Der udlægges areal til adgang, parkering og varelevering som vist på kortbilag 2.

Illustrationsplanen, kortbilag 3, viser et eksempel på indretning af adgang, parkering og varelevering i forbindelse med dagligvarebutikken.

5.8 Parkering ved handicapforhold

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

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsbås have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringsbåse skal placeres så nært indgangsparti til butikken som muligt.

5.9 Overdækning

Parkeringsarealerne må ikke overdækkes.

5.10 Ladestandere

Der skal etableres de fornødne ladestandere til opladning af el-drevne køretøjer i henhold til den enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

5.11 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

PARKERING, DELOMRÅDE B – BOLIGOMRÅDE

5.12 Parkering, delområde B

Ved tæt-lav bebyggelse anlægges min. 2 parkeringsbåse pr. bolig.

5.13 Parkering, placering

Parkeringsbåse kan etableres i tilknytning til adgangsvejen og dens vendeplads.

5.14 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser ved tæt-lav bebyggelse skal et passende antal af parkeringsbåse udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Antallet af handicapparkeringsbåse fastsættes af bygningsmyndigheden.

Ad 5.13

Illustrationsplanen, kortbilag 3, viser et eksempel på indretning af fælles parkeringspladser i tilknytning til vejen.

Ad 5.17

Med ”i princippet” menes, at vendepladsen 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.

Ad 5.18

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

5.15 Overdækning

Parkeringsarealerne må ikke overdækkes.

5.16 Ladestandere

Der skal etableres de fornødne ladestandere til opladning af el-drevne køretøjer i henhold til den enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE
5.17 Vendepladser

Der etableres vendeplads som vist i princippet på kortbilag 2.

5.18 Befæstelse

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Hovedstierne må udføres i andre materiale end de interne stier.

Veje, fortove og boligstier skal befæstes med fast belægning. Hovedstier vist på kortbilag 2 og eventuelle interne, rekreative stier kan dog befæstes med løs belægning som for eksempel grus.

5.19 Befæstelse, parkeringsarealer

Fælles parkeringsarealer må befæstes med asfalt, belægningssten eller armeringssten.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske bygningsdele, butiksfornål

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

Ad 6.4

Lokalplanområdet er i dag fælleskloakeret. For at fremtidssikre ledningsføringen ift. en fremtidig separatkloakering anbefales det at skille spildevand og regnvand i to ledninger, som samles umiddelbart, inden det tilsluttes fællesstikket.

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

6.3 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelse, offentlige veje og stier.

6.4 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING, DELOMRÅDE A – DETAILHANDEL

7.1 Byggefelt, butikformål

Ny bebyggelse til butikformål skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 2. Byggefeltet er udformet således, at det er 5 meter fra delområdeafgrænsning og 2,5 meter fra hovedstiens midte.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til varelevering samt parkerings- og manøvreareal.

7.2 Mindre, sekundære bygninger, butikformål

Kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger på maks. 50 m² samt anlæg til teknisk forsyning må opføres uden for byggefeltet.

Disse bygninger må ikke placeres nærmere end 5 meter fra delområdeafgrænsning og 2,5 meter fra adgangsvej, hovedstiens midte og vejskel.

PLACERING, DELOMRÅDE B – BOLIGFORMÅL

7.3 Placering, boliger

Ny boligbebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 meter fra delområdeafgrænsning og 2,5 meter fra adgangsvej og hovedsti.

OMFANG, DELOMRÅDE A - DETAILHANDEL

7.4 Bygningshøjde

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

Sekundære bygninger, såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger samt anlæg til teknisk forsyning må være maks. 3,5 meter høje.

7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

OMFANG, DELOMRÅDE B - BOLIGOMRÅDE

7.6 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.

7.7 Sammenbygning i skel

Bebyggelse kan sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

7.8 Bygningshøjde

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

7.9 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 4,5 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan til ydervæggens skæring med den øverste tagflade.

7.10 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

Ad 7.6

Grundenes andele i fællesarealet kan medtages ved beregning af grundens størrelse i forhold til bebyggelsesprocenten.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER, DELOMRÅDE A - DETAILHANDEL

8.1 Facader

Facader skal udføres i teglsten eller som pudsede, filtsede eller vandskurede facader i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Se bilag 5.

Facader kan også opføres i træ, som må fremstå ubehandlet, varmebehandlet eller behandlet med træbeskyttelse i natur eller i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

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

Minimum 25 % af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 50 % af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. træ, glas, plader, eternit, metalbeklædning og/eller lignende.

8.3 Mindre bygninger

Mindre bygninger på under 50 m², såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger samt anlæg til teknisk forsyning må udføres i andre materialer.

8.4 Varegårde og oplag

Varegårde og oplag skal indhegnes og må overdækkes. Trådhegn skal beklædes med grøn levende beplantning som f.eks. vedbend eller lignende beplantning. Varegårde, varelager, blomstertorv og oplag må opføres uden for byggefeltet.

8.5 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

FACADER, DELOMRÅDE B - BOLIGOMRÅDE

8.6 Facader

Facader skal udføres i teglsten eller som pudsede eller vandskurede facader i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Se bilag 5.

Facader kan også opføres i træ, som må fremstå ubehandlet, varmebehandlet eller behandlet med træbeskyttelse i natur eller i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

8.7 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 50 % af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. træ, glas, plader, metalbeklædning og/eller lignende.

TAGE, DELOMRÅDE A - DETAILHANDEL

8.8 Taghældning, butiksmål

Tage skal udføres med en taghældning mellem 0 og 30 grader i forhold til det vandrette plan.

8.9 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.10 Tagmaterialer, butiksmål

Tage skal fremstå i tegl, tagpap, betontagsten eller naturskifer i sorte, grå eller røde nuancer. Tage kan herudover fremstå med solceller, jf. § 8.14.

TAGE, DELOMRÅDE B - BOLIGOMRÅDE

8.11 Taghældning, beboelse

Tage skal udføres med en taghældning mellem 0 og 45 grader i forhold til det vandrette plan.

Ad 8.8

Tage kan udføres som saddeltag, tage med ensidig taghældning eller som flade tage.

Ad 8.11

Tage kan udføres som saddeltag, tage med ensidig taghældning eller som flade tage.

8.12 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden hældning end boligbebyggelsen.

8.13 Tagmaterialer, beboelse

Tage skal fremstå i tegl, naturskifer, tagpap eller fibercementplader i sorte, grå eller røde nuancer. Mindre dele af taget kan fremstå i andre materialer, f.eks. ved etablering af ovenlysvinduer.

TAGE, FÆLLES FOR ALLE DELOMRÅDER

8.14 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladt. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

8.15 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.16 Tagmaterialer, genskin

Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Glansværdi på tagmateriale må ikke overstige 25.

SKILTE, DELOMRÅDE A - DETAILHANDEL

8.17 Skilte

Skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti må udføres som bogstaver, tal og logoer med en maks. højde på 1,5 m. Plakatsætning er kun tilladt på bygningers facader og gavle inden for plakatrammer på maks. 1,5 m x 2,0 m (højde x bredde).

Der må maks. opsættes 2 plakatrætter inden for delområdet. Plakatreklamer må kun opsættes på den primære butiksbebyggelse og ikke på standere på parkeringspladser.

Ad 8.15

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

Ad 8.16

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

Ad 8.20

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

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

8.18 Skilte, placering

Der må alene opsættes skilte eller belysning til skilte mod Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej.

8.19 Skilte på tag

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

8.20 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende. Det er dog tilladt at tildække vinduer med maks. 20 %.

8.21 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

8.22 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.23 Skiltning, egen virksomhed

Der må i delområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.24 Dynamiske skilte

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede film.

8.25 Flag

Flagning er ikke tilladt i delområdet.

8.26 Pyloner

Der må inden for delområde A placeres 2 pyloner eller lignende opstander til skiltning ud mod Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej.

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

Pylonerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

SKILTE, DELOMRÅDE B - BOLIGOMRÅDE

8.27 Skilte

Det er kun tilladt at skilte med almindelig navne- og nummerskiltning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

UBEBYGGEDE AREALER, DELOMRÅDE A - DETAILHANDEL

9.1 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgang, torveareal, parkering og varelevering, skal fremstå som grønne arealer ved tilsåning med græs, blomstereng eller andet grønt bunddække.

9.2 Indgangspartiet

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

9.3 Regnvandshåndtering

Regnvand skal forsinkes inden udledning til kloak.

Inden for de grønne, ubebyggede arealer må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand. Regnvandsløsninger kan etableres som tekniske anlæg og udformes, så de fremstår som rekreative elementer i lokalplanområdet. Se eksempel på kortbilag 3.

9.4 Renovation, butiksfornål

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

9.5 Støjafskærmning, støjværn

Støjafskærmning, såsom f.eks. støjværn, støjmur, støjhegn eller lignende, skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

Ved stigenemføring skal støjafskærmningen overlape, så der er plads til en sluse.

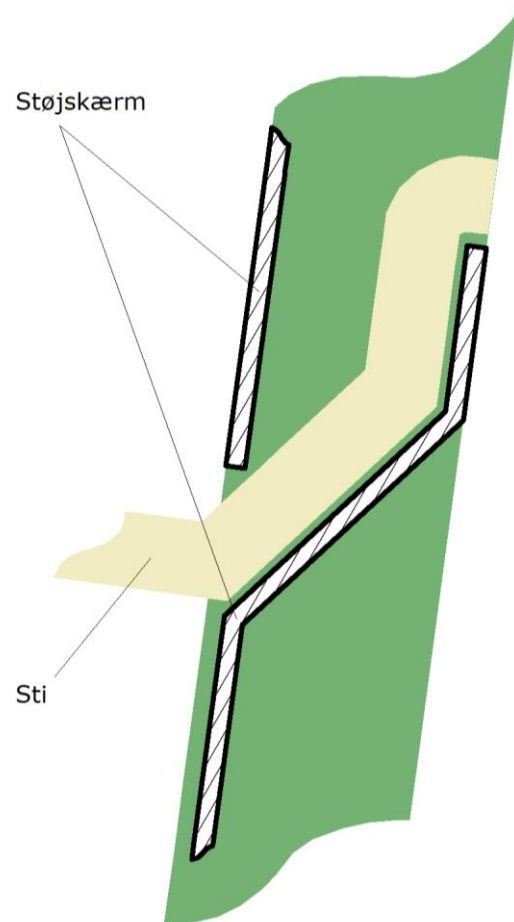
Støjafskærmningen skal have en højde på mindst 2 meter og skal begrønnes med beplantning.

Ad 9.3

Regn- og overfladevand skal som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet, jf. Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2019.

Ad 9.5

En overlapning af støjafskærmningen sikrer forbindelse til fremtidig bebyggelse mod vest.



Illustrationen er et eksempel på stigennemføring via en sluse ved støjskærmningen.

Ved slusen skal støjskærmningen dog være transparent.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

UBEBYGGEDE AREALER, DELOMRÅDE B - BOLIGOMRÅDE

9.6 Fælles friareal

Mindst 15 % af delområde B skal anlægges som sammenhængende fælles grønne friarealer.

Til ny tæt-lav bebyggelse skal de ubebyggede arealer disponeres således, at en passende del af arealet kan benyttes som opholdsareal for beboerne. Det er herudover tilladt at indrette en del

Ad 9.7

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægnings og beplantning er vist.

Ad 9.8

Det eksisterende beplantningsbælte ud mod Nykøbing Landevej opfylder kravene og kan derfor med fordel fastholdes.

Ad 9.9

Regn- og overfladevand skal som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet, jf. Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2019.

Ad 9.10



Eksempel på begrønning af støjskærm til venstre på billedet.
Kilde: Vejdirektoratet – Støjskærme, Eksempler og erfaringer – Rapport nr. 183, August 1999

af det ubebyggede areal som privat have. Opholdsarealet etableres som et stort sammenhængende fælles friareal til ophold og leg for hele delområdet, jf. illustrationsplan, kortbilag 3. Området skal være tilgængeligt for alle boliger og fra stien langs Nykøbing Landevej.

9.7 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægnings og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

9.8 Beplantningsbælte

Der udlægges et areal til beplantningsbælte i en bredde på mindst 2 meter ud mod Nykøbing Landevej som vist i princippet på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal have et tæt udtryk i en højde på minimum 1,5 meter.

9.9 Regnvandshåndtering

Regnvand skal forsinkes inden udledning til kloak.

Inden for de fælles grønne friarealer må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand. Regnvandsløsninger kan etableres som tekniske anlæg og skal udformes, så de fremstår som rekreative elementer i lokalplanområdet. Se eksempel på kortbilag 3.

9.10 Støjafskærmning, støjværn

Støjafskærmning, såsom f.eks. støjværn, støjmur, støjhegn eller lignende, skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

Støjafskærmningen skal have en højde på mindst 2 meter og skal begrønnes med beplantning.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

Ad 9.11

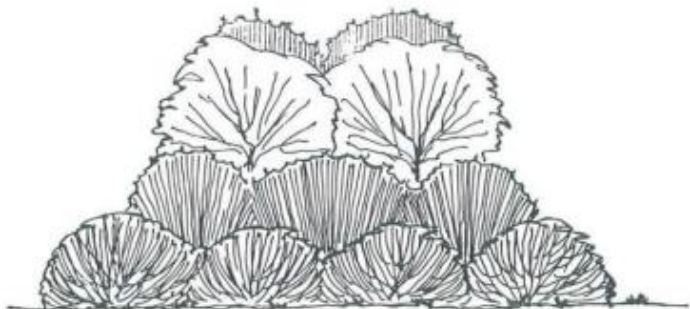


Illustration af beplantning med lav- og tæt buskbeplantning kombineret med en træbeplantning. Støjvolden vil dermed syne højere end de 2 meter og have et grønt præg.

9.11 Støjafskærmning, støjvold

Der skal placeres en støjvold imellem delområderne A og B, som vist i princippet på kortbilag 2. Støjvolden skal have en højde på mindst 2 meter og skal enten tilsås med blomstereng eller tilplantes med beplantning, der har et tæt udtryk i en højde på minimum 1 meter.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

9.12 Renovation

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

Renovation til boligbebyggelsen skal placeres i nærheden af adgangsvejen.

UBEBYGGEDE AREALER, FÆLLES FOR ALLE DELOMRÅDER

9.13 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg i form af levende hegn, suppleret med opstammede træer.

9.14 Oplag forbudt

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Det er dog tilladt at have oplag bag tætte hegn. Desuden er oplag og containere tilladte på byggegrunde i det omfang der er nødvendigt for byggeriet.

9.15 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

9.16 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hver matrikel.

9.17 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 3,5 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så den ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

TERRÆNREGULERING

9.18 Terrænregulering

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

9.19 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.

Ad 9.18

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 Miljø, Plan og Teknik.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at der ved beregning er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

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.

10.3 Støj, butiksmål

Ny bebyggelse i delområde A må ikke tages i brug, før de nødvendige støjforanstaltninger og beplantningen på og omkring disse er etableret, jf. lokalplanens § 9.5.

10.4 Støj, boligformål

Ny boligbebyggelse i delområde B må ikke tages i brug, før de nødvendige støjforanstaltninger og beplantningen på og omkring disse er etableret, jf. lokalplanens § 9.10 og § 9.11

10.5 Vejadgang, butiksmål

Ny bebyggelse i delområde A må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen, parkeringspladserne til biler og cykler samt areal til varelevering er etableret i overensstemmelse med de bestemmelserne i lokalplanens § 5, der knytter sig til delområde A.

10.6 Vejadgang, boligformål

Ny boligbebyggelse i delområde B må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med de bestemmelserne i lokalplanens § 5, der knytter sig til delområde B.

10.7 Regnvand

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

10.8 Beplantning

Ny boligbebyggelse i delområde B må ikke tages i brug, før beplantningsbæltet er etableret, jf. § 9.8.

Ad 11.1

Dette er kun relevant, såfremt boligerne oprettes som ejerboliger. Ved lejeboliger oprettes der ikke en grundejerforening, da lejerforeningen varetager drift og vedligehold.

Ad 11.2

Såfremt vejen ind til lokalplanområdet etableres som en privat fællesvej, vil den være et fælles ansvar for delområde A og B. Dette kan evt. løses med et vejlaug.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområde B.

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 inden for delområde B. 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 til at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer inden for delområde B.

11.5 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når der er 2 eller flere grundejere inden for delområde B.

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 1011

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1278 ophæves Lokalplan 1011, Erhverv og service i Slagelse Øst, vedtaget den 8. oktober 2007, for det område, der er omfattet af Lokalplan 1278.

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1278 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 19h, Ejerlav Skovsø, Slagelse Jorder

Tinglyst: 13.06.1983

Titel: Dok. om betonvægge mv

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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.

Princippet 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, medmindre 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.

samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

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 1278

Lokalplan 1278 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. november 2022.

Lokalplan 1278 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 22. maj 2023.

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 1278's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at etablere en dagligvarebutik ved Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej. Området nord for dagligvarebutikken ønskes samtidig udviklet til boligformål. For at muliggøre dette skal der udarbejdes en lokalplan for området.



Formål

Lokalplanen udlægger området til centerområde og boligområde med mulighed for etablering af rækkehuse i op til én etage. Lokalplanen skal forebygge miljøkonflikter både inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne, sikre en sikker afvikling af trafikken til og fra området samt sikre stiforbindelse gennem området og sammenhæng til fremtidige boligområder vest og nord for lokalplanområdet.

Indhold

Anvendelse

Lokalplanområdet er delt op i to delområder. Delområde A mod syd kan anvendes til centerområde med mulighed for etablering af en dagligvarebutik. Delområde B mod nord kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i op til én etage.

Disponering

Lokalplanområdet har en fælles vejadgang fra Ndr. Ringgade, herfra er der adgang til dagligvarebutikken og tilhørende parkeringspladser. Adgangsvejen fortsættes mod nord langs det vestlige skel, hvorfra der er adgang til et boligområde med rækkehuse omkring et grønt fællesområde. Langs adgangsvejen placeres der fælles parkeringspladser. Boligområdet afskærms mod dagligvarebutikken af en støjvold. Langs det østlige skel afskærms det mod Nykøbing Landevej, og langs det vestlige skel afskærms det mod det eksisterende erhvervsområde i vest af støjværn/-mur/-væg. Der løber en stiforbindelse i nord-sydgående retning. Stiforbindelsen giver adgang til dagligvarebutikken og de eksisterende stier i området, og der sikres mulighed for, at stiforbindelsen kan føres videre mod nord i takt med fremtidig byudvikling. Derudover løber der en stiforbindelse mod vest, der hvor delområdeafgrænsningen er. Denne sikrer ligeledes forbindelse til fremtidig bebyggelse mod vest.

Zoneforhold

Lokalplanen fastholder lokalplanområdet i byzone.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i form af en dagligvarebutik med tilhørende nødvendige faciliteter, såsom varelevering, parkering og skiltning. Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af omkring 25 boliger i form af rækkehuse, og der er fastsat bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering, farver og materialer.

Lokalplanen sikrer, at der etableres afværgeforanstaltninger mod støjgener ved etablering af boligområdet.

Vej og parkering

Lokalplanen sikrer, at vejadgangen sker fra Ndr. Ringgade i en passende afstand fra rundkørslen, således at trafikken i området kan afvikles trafikikkerhedsmæssigt forsvarligt. Der er lavet en frivillig udbygningsaftale, der sikrer, at der etableres et signalkryds ved adgangen til det nye bolig- og dagligvareområde.

Lokalplanen stiller krav om etableringen af to stiforbindelser; en langs Nykøbing Landevej i lokalplanområdets østlige del og en ved delområdeafgrænsningen, der binder naboområdet mod vest sammen med lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer desuden, at parkeringsforholdene er gode ved at stille krav om mindst 1 parkeringsbås pr. 25 m² butiksareal i delområde A samt 2 parkeringsbåse pr. boligenhed i delområde B.

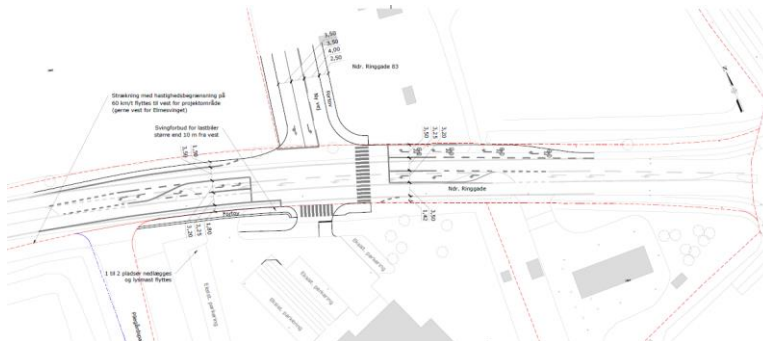
Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer en sammenhængende grøn struktur gennem området, med et beplantningsbælte langs Nykøbing Landevej, beplantning på støjvolden mellem delområderne, begrønning af støjværet i øst og vest samt udlæg af grønne fællesområder til boligbebyggelsen.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsløsninger i begge delområder. Regnvandsløsningerne skal forsinke regn- og overfladevand, inden det kobles på fælleskloakken. Regnvandsløsninger etableres som tekniske anlæg og udformes, så de fremstår som rekreative elementer i lokalplanområdet.

Grundejerforening

Lokalplanen stiller krav om, at der bliver etableret en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for delområde B, hvis området udstykkes til ejerboliger. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealer mv. inden for boligområdet. Anvendes boligområde til lejeboliger på en storparcel, vil der ikke være krav om oprettelse af grundejerforening, idet drift og vedligehold varetages af boligforeningen eller en lejerforening.



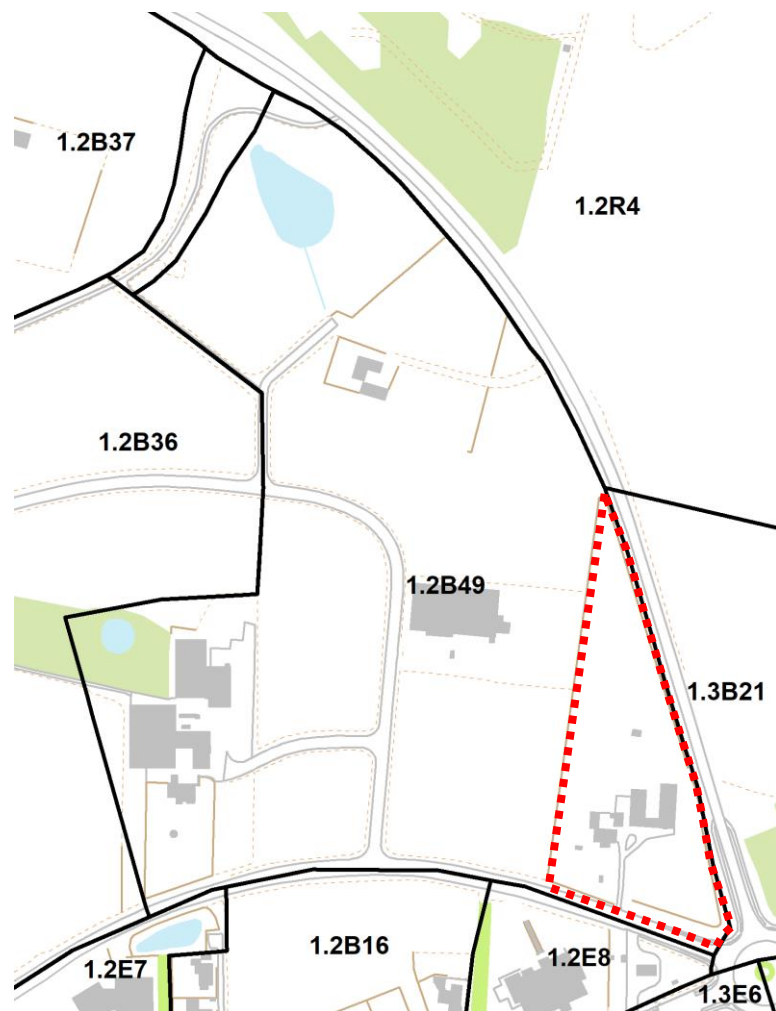
Illustrationen er et eksempel på et signalreguleret kryds. Lokalplanområdet ligger nordøst for krydset.



Her ses et eksempel på en begrønnet støjskærm.

Kilde: Vejdirektoratet – Støjskærme, Eksempler og erfaringer – Rapport nr. 183, August 1999

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kortet viser eksisterende kommuneplanrammer. Lokalplanområdet er markeret med røde prikker.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for et lokalcenter. Området er ikke omfattet af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel og er ikke udlagt til lokalcenter i kommuneplanen.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1.2B49, hvor der gælder:

Plannummer: 1.2B49

Rammenavn: Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: Åben-lav, 30% beregnet ud fra den enkelte ejendom. Tæt-lav, 40% beregnet ud fra området som helhed.

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Der skal reserveres et rekreativt bælte langs Nykøbing Landevej med henblik på at sikre stiforbindelser og sammenhængende friarealer.

Lokalplanens delområde B er i overensstemmelse med ovenstående rammebestemmelser.

Lokalplanens delområde A er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, idet delområde A med lokalplan 1278 udlægges til centerformål med mulighed for at etablere en dagligvarebutik.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 16

Med kommuneplantillægget reduceres arealet af rammeområde 1.2B49, og der udlægges et nyt rammeområde, 1.2C6 til centerformål med henblik på at muliggøre etablering af et nyt lokalcenter, der kan forsyne de nærliggende boligområder med dagligvarer.

Der er gennemført en idéfase fra den 27. juni 2022 til den 11. juli 2022. Kommunen modtog i alt 4 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen.

Kommuneplantillægget er at finde på side 48.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1011 – Erhverv og service i Slagelse Øst, som udlægger området til erhvervsformål.

Lokalplan 1011 aflyses for det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 1278, ved dennes endelige vedtagelse.

Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

I henhold til Planlovens § 21b kan kommunen indgå aftale med grundejeren om helt eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen. Der indgås aftale om, at bygherre finansierer:

- Etableringen af et lyskryds ud for Ndr. Ringgade 83, 4200 Slagelse

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument og godkendes senest samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museum Vestsjælland

Museum Vestsjælland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Vestsjælland underrettes, jf. museumsloven.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver tilladelse fra Slagelse Kommune. Undtaget er dog terrænregulering i forbindelse med etablering af støjvolde, regnvandsbassin og lignende.

Hvis en terrænregulering hindrer eller ændrer på overfladevandets frie løb på en måde, der kan være til gene for naboerne, kræver det tilladelse efter vandløbsloven – også når terrænreguleringen er under +/- 0,5 m.

Udledning til vandløb

Udledning af overfladevand til vandløb kræver udledningstilladelse efter vandløbsloven. Der vil i udledningstilladelsen blive stillet krav om forsinkelse af vandet svarende til naturlig afstrømning.

EKSISTERENDE FORHOLD



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

Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanområdet er der en eksisterende trelænget gård med tilhørende større landbrugsbygninger. Al eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet skal nedrives ved realiseringen af lokalplanen.

Mod øst ligger der et boligområde ved Frugthaven, og sydvest for lokalplanområdet ligger der et boligområde ved Pilegårdsparken. Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger virksomheden Dagrofa Foodservice, og vest for denne ligger der et stort boligområde ved Elmesvinget. Syd for lokalplanområdet er der en tankstation, og længere mod syd er der større erhvervsområder.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag via to overkørsler; en fra Nykøbing Landevej og en fra Ndr. Ringgade. Ejendommens primære adgang er dog via Ndr. Ringgade. Adgangen via Nykøbing Landevej er alene at betragte som en markoverkørsel.

Kollektiv trafikbetjening

Nærmeste busstoppested er Slagelse, Skovsø på Sorøvej, som er ca. 100 meter fra lokalplanområdet. Området busbetjenes af bus 460R og bus 901.



Den ene eksisterende overkørsel til Ndr. Ringgade.



Her ses det eksisterende beplantningsbælte ud mod Nykøbing Landevej.

Skoler, institutioner og dagligvarer

Fra lokalplanområdet er der ca. 3 km til bymidten.

Nærmeste skole er Søndermarksskolen, som ligger ca. 1,7 km fra lokalplanområdet, og nærmeste daginstitution er Daginstitutionen Østervang, som ligger ca. 1 km fra lokalplanområdet.

Der opføres en ny naturbørnehave ved Kløverbakken med forventet indflytning i 2023. Den nye naturbørnehave vil ligge ca. 1 km fra lokalplanområdet.

Nærmeste dagligvarebutik, som ligeledes er omfattet af denne lokalplan, vil ligge som nabo til boligområdet i lokalplanen.

Landskabelige og rekreative forhold

Området ligger på et let skrånende areal, hvor terrænet falder svagt fra vest mod Nykøbing Landevej i øst. Området er primært omgivet af markarealer og vejnet.

Området er omgivet af beplantningsbælter langs hele afgrænsningen.

Servitutter

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

Rådighedsservitutter skal uanset lokalplanens bestemmelser respekteres ved områdets udnyttelse, medmindre de ophæves ved aftale, eller eksproprieres. Tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, fortrænges af planen.

Nedenstående servitutter vedrører lokalplanens område og er lyst på matr.nr. 19h, Skovsø, Slagelse Jorder:

Tinglyst: 13.06.1983

Titel: Dok. om betonvægge mv

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd

Servitутten aflyses ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Tinglyst: 21.08.1991

Titel: Dok. om forsynings- / afløbsledninger mv.

Påtaleberettiget: Nordvestsjælland Elforsyning A.m.b.a NVE

Servitutten respekteres.

Tinglyst: 24.01.2005

Titel: Dekl. Med NVE ang. Kabler og evt. transformerstation

Påtaleberettiget: NVE Net A/S

Servitutten respekteres.

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.

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.

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

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 1011 – Erhverv og service i Slagelse Øst, som udlægger et stort areal mellem Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade til service- og erhvervsformål. Den nye lokalplan udlægger den østlige del af det område, der er omfattet af Lokalplan 1011, til bolig- og centerformål. Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 1278 ophæves Lokalplan 1011 for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

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.

Lokalplanen muliggør etablering af detailhandel i form af en dagligvarebutik. Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Slagelse ved rundkørslen mellem Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade. I samme rundkørsel krydser Sorøvej, som er den primære indfaldsvej til den østlige del af Slagelse. Området er omkranset af nyere boligområder mod øst og vest, og lokalplanen giver i sig selv mulighed for etablering af tæt-lav bebyggelse nord for dagligvarebutikken.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for hele den nye kommuneplanramme, 1.2C6, vil være på 1.200 m², som er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for nye dagligvarebutikker i lokalcentre. Det maksimale bruttoetageareal vurderes at være passende i forhold til det opland, som dagligvarebutikken skal betjene. Inden for en naturlig gåafstand fra dagligvarebutikken vil der være et opland fra bl.a. boligområderne Golfparken, Skovbrynet og Pilegårdsparken. Det forventes desuden, at oplandet vil vokse yderligere i takt med byudviklingen. Områderne omkring Pilevænget, Skovbrynet og Frugthaven er alle tre under udbygning. Det vurderes derfor, at der er et stort voksende opland til dagligvarebutikken, hvorfor dens placering er optimal i denne del af Slagelse by.

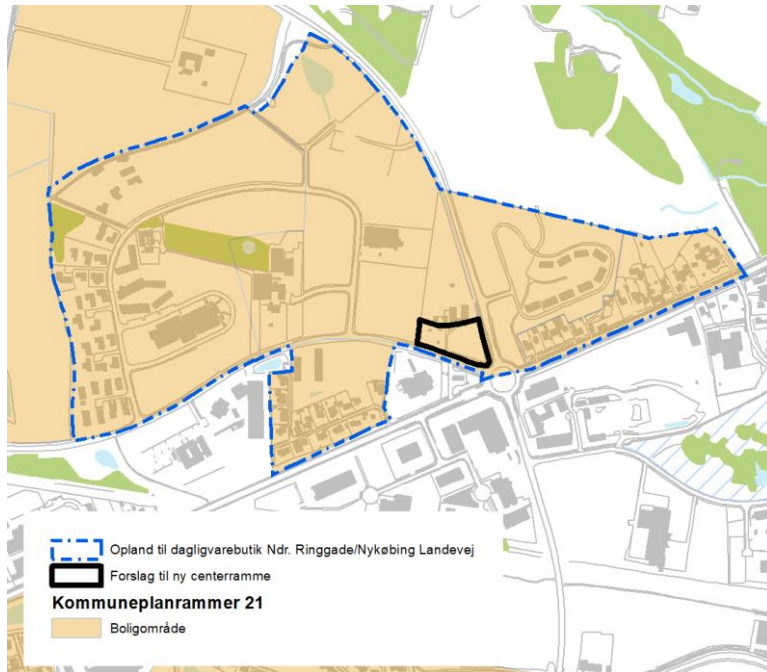
Dagligvarebutikken vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker i hverken Slagelse by-midte, der ligger ca. 3 kilometer fra området, eller nærmeste bydelscenter, der ligger 2 kilometer fra området. Øvrige dagligvarebutikker i Slagelse vurderes heller ikke at blive påvirket væsentligt.

En nyetableret dagligvarebutik i Slagelse Øst forventes at øge det lokale indkøb af dagligvarer. Dagligvarebutikken skaber et mere varieret butiksudbud i den nordøstlige del af byen, som primært består af bolig- og erhvervsområder, der har mangel på nærliggende dagligvarebutikker. En ny dagligvarebutik vil styrke det nordøstlige område i Slagelse og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for borgerne i lokalområdet.

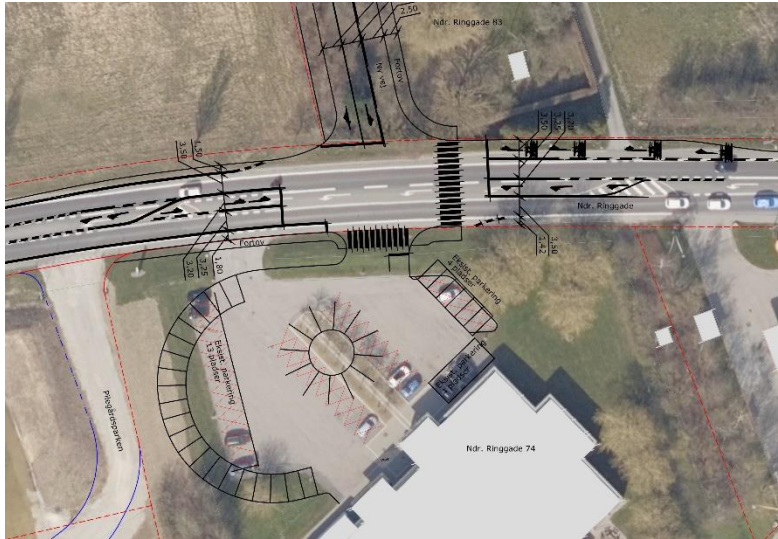
Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Der opsættes en støjvold i en højde på minimum 2 meter imellem boligbebyggelsen mod nord og dagligvarebutikken mod syd.

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet vil blive udskiftet med et nyt tæt-lav boligområde samt ny butiksbebyggelse. Dette er i tråd med kommuneplanens visioner om at



udvikle den nordøstlige del af Slagelse til et attraktivt og alsidigt boligudviklingsområde, hvortil der naturligt følger mulighed for dagligvareindkøb.



Illustrationen viser et eksempel på et lyskryds samt diverse tilpasninger som fortov, fodgængerfelt mv.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger velplaceret i forhold til det overordnede vejnet i området. Sorøvej, der ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet, er den primære indfaldsvej til den østlige del af Slagelse samt adgangsvej til byen fra motorvejsnettet. Nykøbing Landevej, der ligger øst for lokalplanområdet, er indfaldsvej fra nogle af kommunens mindre landsbyer til byen fra den nordøstlige side. Ndr. Ringgade, som afgrænser lokalplanområdet mod syd, er en omfartsvej, der giver adgang til hele den nordlige del af Slagelse by fra østsiden. Det vurderes derfor, at kunderne til butikken primært vil være beboere i nærområdet, eller beboere der kører til og fra arbejde. Derfor vurderes etableringen af lokalcentret ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikens mængde eller sammensætning.

Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til dagligvarebutikkens funktioner. Det sikres, at al manøvrering af tunge køretøjer sker på egen grund. Parkering og varelevering vurderes således ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Realiseringen af dagligvarebutikken er betinget af en udbygning af infrastrukturen, der skal sikre god tilgængelighed for både bløde og hårde trafikanter. Der etableres et lyskryds med tilpasninger af vejanlægget ud for Ndr. Ringgade 83. I tilknytning til det nye signalregulerede kryds etableres bl.a. fodgængerfelt samt fortov fra Pilegårdsparken, som skal sikre, at bløde trafikanter kan krydse Ndr. Ringgade sikkert.

Rekreative arealer

Der findes ingen eksisterende rekreative arealer inden for eller umiddelbart i nærheden af lokalplanområdet, som vil blive påvirket, og det vurderes desuden, at den nye dagligvarebutik ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet ligger uden for områdeklassificeringen og er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven.

Afskæringskriteriet er den grænseværdi, som angiver den koncentration af kemiske stoffer, hvor der er sket en forurening af jorden – og hvor man bør gøre en indsats af hensyn til arealanvendelsen. Hvis afskæringskriterierne for et eller flere stoffer er overskredet, betyder det, at forureningen skal kortlægges, og at der skal ryddes op, hvis jorden bliver anvendt til bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads.

Der er i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse foretaget miljøundersøgelser og geotekniske undersøgelser på området. Der blev udtaget 19 miljøjordprøver fra geotekniske borer i dybderne 0-0,5 m.u.t. Der blev i 2 af de 19 prøver påvist lettere forurening (klasse 2-3) med tjærestoffet benz(a)pyren. De forhøjede koncentrationer er påvist på den sydlige del af området, hvor de eksisterende bygninger står, og hvor der er vejarealer.

Koncentrationerne overskrider ikke afskæringskriteriet, men må ikke forekomme inden for den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer på grunden, jf. § 72b i jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). I de øvrige 17 prøver er de respektive afskæringskriterier overholdt for samtlige parametre.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal jordarbejdet standses og 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.

Grundvand

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

Vandløb

Lokalplanområdet ligger inden for oplandet til Gudum Å, hvilket forudsætter, at der skal være særlig opmærksomhed omkring vandløbslovens bestemmelser vedr. vands naturlige afløb,

bortledning af vand, forandring af vandstanden i vandløbet samt hindring af vandets frie løb, jf. vandløbslovens § 6, stk. 1 og 2.

EU naturbeskyttelsesområder

Slagelse Kommune har på baggrund af habitatdirektivet, foretaget en vurdering af, om lokalplanen kan medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder og Fuglebeskyttelsesområder) samt dyre- og plantearter oplistet på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, ca. 8,7 km sydøst for lokalplanområdet. Den del af Natura 2000-området, der ligger nærmest lokalplanområdet, består af Habitatområde H194 Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen og Fuglebeskyttelsesområde F93 Tystrup-Bavelse Sø.

Slagelse Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter inden for planområdet og har på baggrund af besigtigelse af bygninger, træer og de lysåbne områder ikke kunnet konstatere potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter.

Det er heraf Slagelse Kommunes vurdering, at planen hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer vil ødelægge eller påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. Dette begrundes både med afstanden til områderne, at der er eksisterende by mellem planområdet og Natura 2000-området og som følge af anvendelsen til bolig- og centerformål.

Naturbeskyttelse og fortidsminder

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelsesloven eller beskyttede fortidsminder mm. i henhold til museumsloven.

Skovbyggelinje

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje. Mellem skoven og lokalplanområdet ligger eksisterende bebyggelse syd for Ndr. Ringgade.

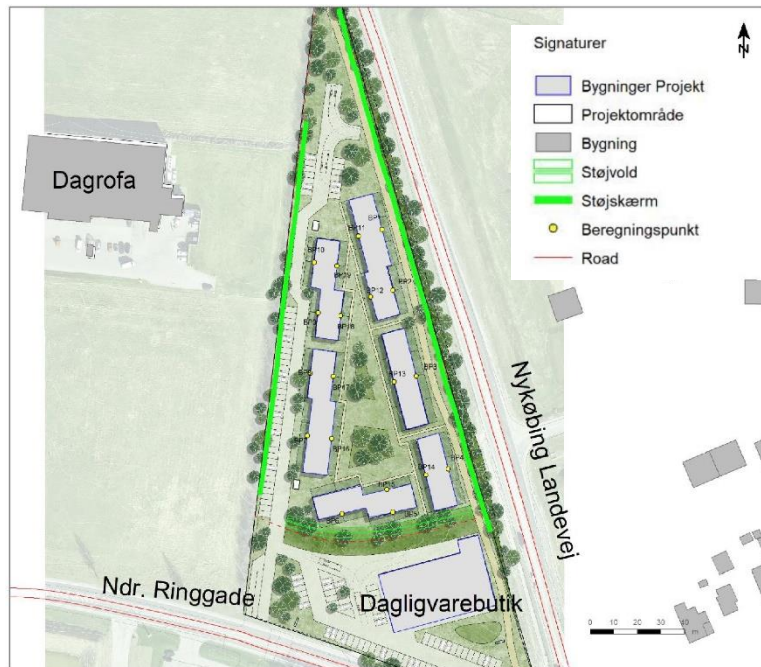
På arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3.



Den grønne skravering viser arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen

Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil være længere væk fra skoven end det eksisterende bebyggede område, hvorfor bebyggelse i lokalplanområdet ikke kræver reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinjen.

STØJFORHOLD



Kortet viser de steder, hvor det er nødvendigt at opstille støjforanstaltninger ved delområde B for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

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.

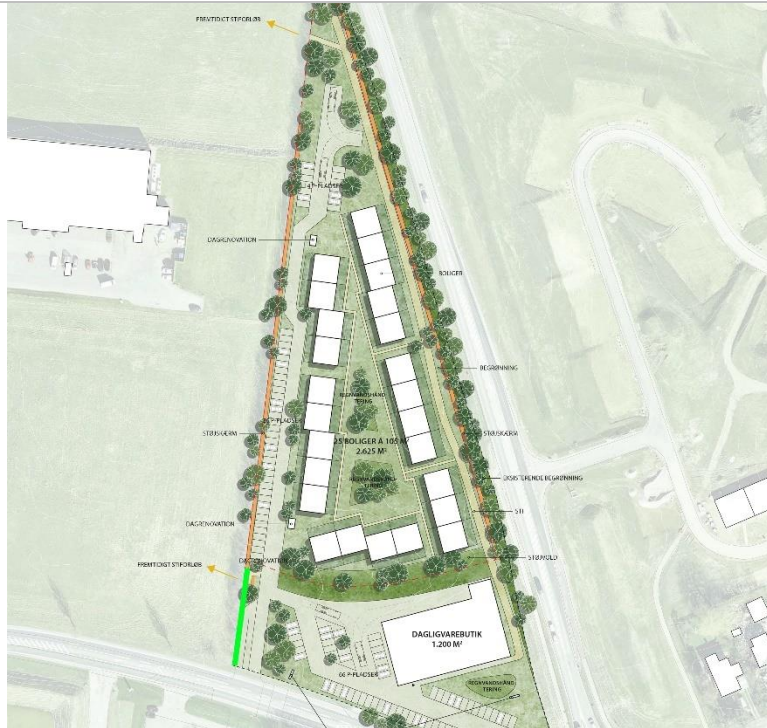
Lokalplanens delområde B er belastet af trafikstøj fra Nykøbing Landevej, virksomhedsstøj fra Dagrofa Foodservice vest for lokalplanområdet og fra detailhandelsbutikken i delområde A mod syd. Delområde B udlægges til boligformål, hvilket er støjfølsom anvendelse i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan er der udarbejdet et støjnotat. Støjnotatet viser, at vejtrafik- og virksomhedsstøj tæt på lokalplanområdets afgrænsning mod vest, syd og øst, ikke overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier uden særlige tiltag.

Resultaterne af vejtrafikstøj viser, at grænseværdierne udelukkende overholdes i stueetagen. Hvis der bygges boliger i 2 plan, vil facaderne overskride miljøstyrelsens vejledende støjvilkår for trafikstøj. Derfor er der indarbejdet en begrænsning på maks. 1 etage og maks. bolighøjde på 5,5 meter i lokalplanen. Herudover er der stillet krav om støjværn i en højde på minimum 2 meter langs den østlige afgrænsning af delområde B, da det er en forudsætning for at overholde grænseværdierne for vejtrafikstøj.

Resultaterne for virksomhedsstøj for dagligvarebutikken viser, at grænseværdierne overholdes, såfremt der laves en 2 meter høj støjtold mellem boligbebyggelsen og dagligvarebutikken. Derfor er der indarbejdet krav om en støjtold i lokalplanen.

Resultaterne for virksomhedsstøj for Dagrofa Foodservice viser, at grænseværdierne overskrides på baggrund af Dagrofas varelevering i natperioden på hverdage og lørdage, og derfor er det nødvendigt med en 2 meter støjskærm på den vestlige side af boligområdet. Der er derfor stillet krav om dette i lokalplanen.



Kortet viser, hvor der stilles krav om støjafskærmning i delområde A. Støjafskærmningen er markeret med grøn.

Naboejendommene vest for lokalplanområdet er udlagt til boligformål i kommuneplanen. Lokalplanen stiller derfor krav om etablering af støjafskærmning langs det vestlige skel i delområde A, således at kommende boliger ikke belastes af virksomhedsstøj fra detailhandelsbutikken.

Virksomheder inden for lokalplanens delområde A er forpligtede til at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Virksomhederne er yderligere forpligtet til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkraft.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er fælleskloakeret.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Udledning til vandløb, søer og hav kræver en forudgående udledningstilladelse. I den enkelte sag vil der blive foretaget en konkret vurdering af udledningen og et evt. behov for forsinkelse

af vandet. Recipientens hydrauliske kapacitet og miljøforhold bliver inddraget i vurderingen. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

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.

Ledningsanlæg

Der eksisterer ledninger i den sydlige del af lokalplanområdet, som omlægges ved realisering af planlægningen.

Varmeplanlægning

Det ses gerne, 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 byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens 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

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

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.

Nyere tids interesser

Lokalplansforslaget forudsætter nedrivning af gårdbebyggelse, Ndr. Ringgade 83, matr. 19h, Skovsø. Nedrivninger bør kommunikeres tydeligt og ikke kun fremgå af kortbilag. Bebyggelsen er opført i perioden 1867-1974. Bebyggelsen fremgår da heller ikke af O1 kort 1801. På den tid var Skovsø en landsby med få gårde og huse samt et felt med lodder til tørvegravning. På høje målebordskort fra 1842-1899 ses bebyggelsen, en 4-længet gård med have mod Ndr. Ringgade. I 1960-1970erne blev to driftslænger mod øst tilføjet. Bebyggelsen er ikke SAVE-vurderet og fremstår umiddelbart ikke bevaringsværdig.

Arkæologi/jordfund

Museum Vestsjællands kontrol i arkiver og kort viser, at der er foretaget arkæologiske forundersøgelser både øst og vest for arealet, hvor der fremkom spor af arkæologisk interesse. Mod vest var sporene af en sådan væsentlighed, at der blev foretaget en efterfølgende udgravning af flere jernalderhuse og deres nærliggende aktivitetsområder.

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

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) 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.

Sammenfatning fra miljøvurderingsscreening

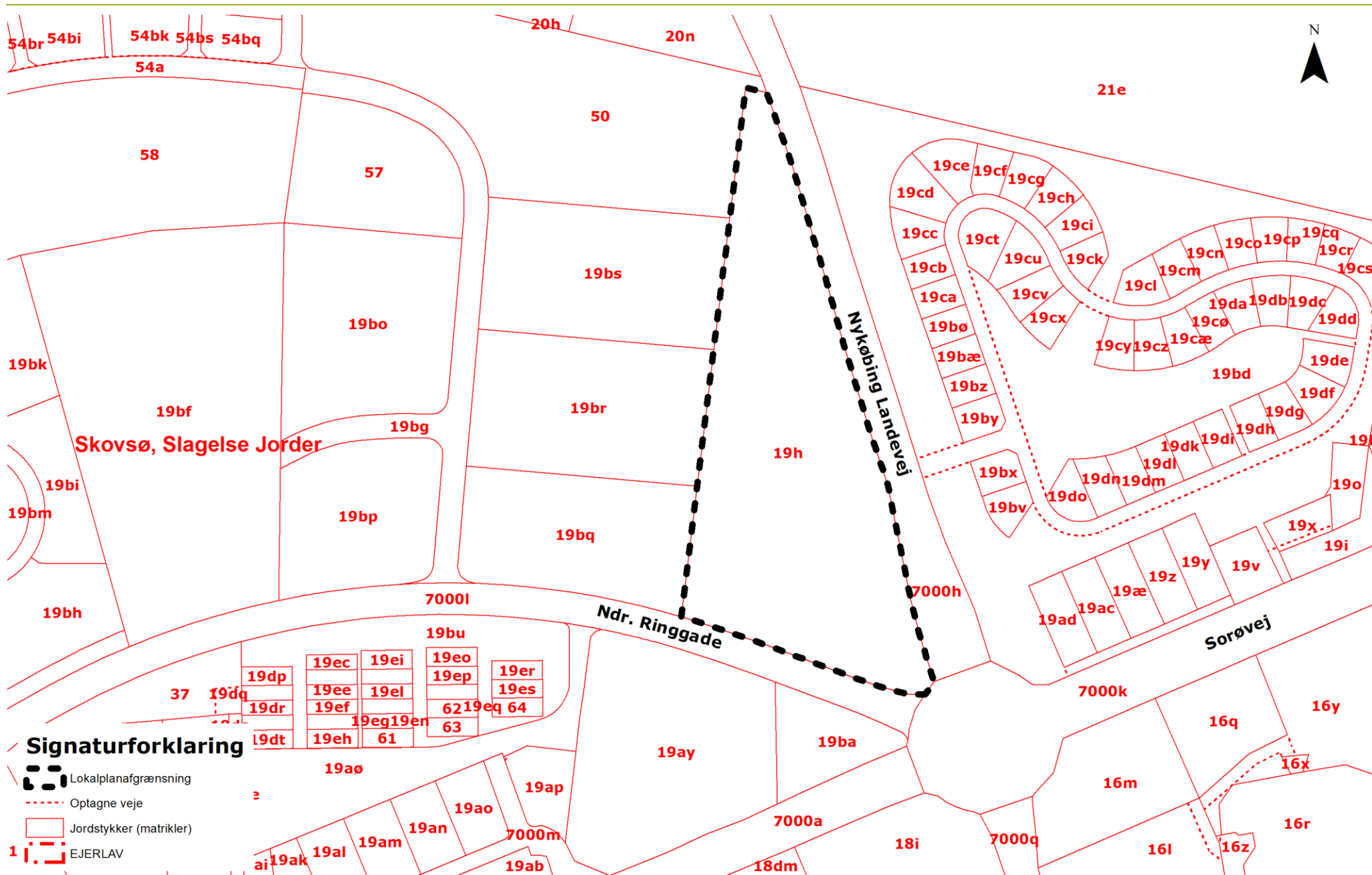
Lokalplanen skaber plangrundlaget for etablering af ny dagligvarebutik samt et nyt boligområde til tæt-lav boligbebyggelse på et areal, der tidligere har været udlagt til erhverv.

Lokalplanområdet er beliggende ud til Nykøbing Landevej og vil kræve afskærmning fra trafikstøj. En dagligvarebutik vil ligeledes medføre støj, som boligerne skal afskærms fra. Der opføres en støjskærm, hvor en del af den eksisterende beplantning mod Nykøbing Landevej bevares samt en støjvold mellem dagligvarebutikken og boligområdet. Desuden skal der etableres en afskærmning, der medfører, at nye boliger ikke belastes af støj fra Dagrofa, som er beliggende mod Vest fra lokalplanområdet.

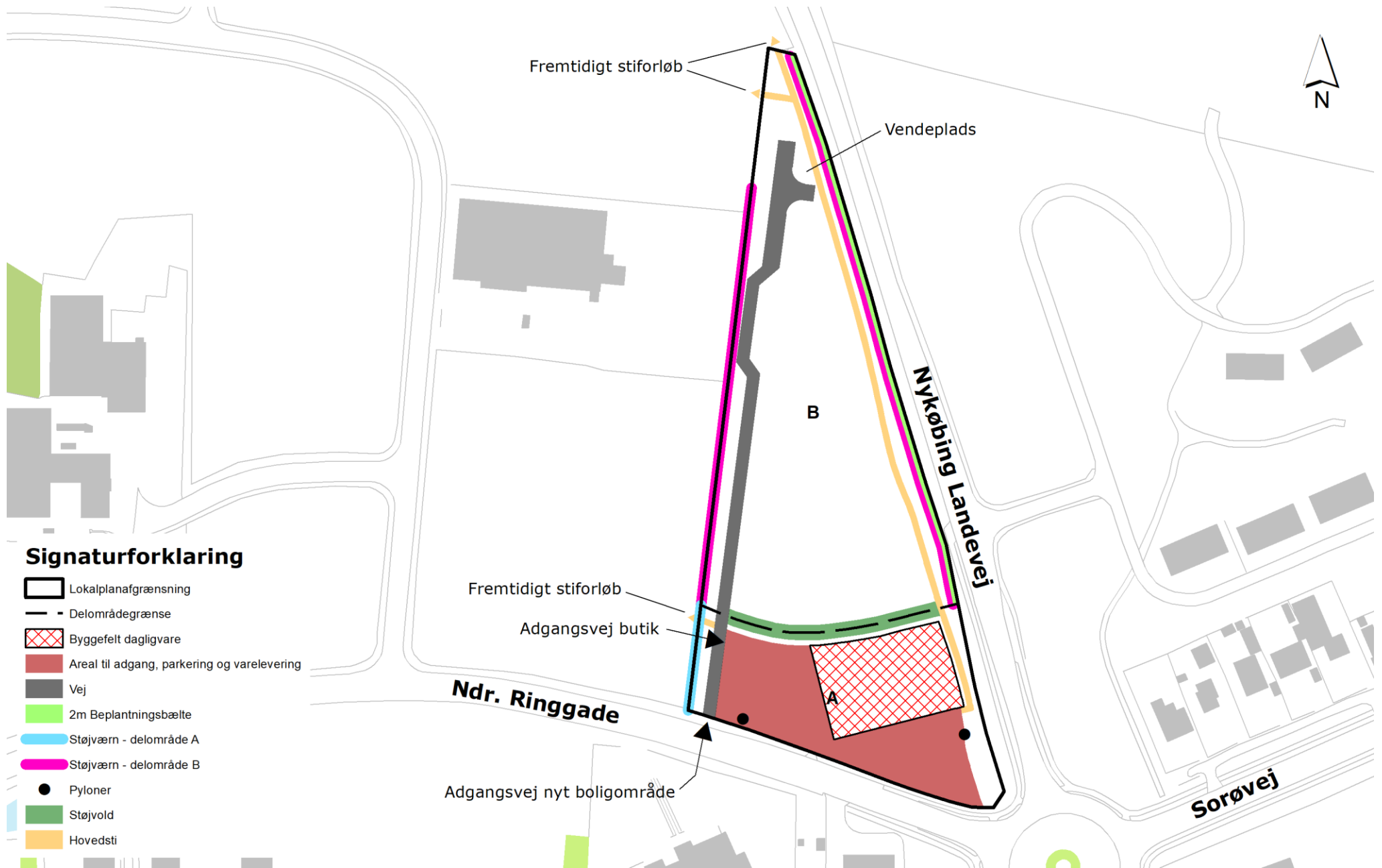
Adgangsvejen til lokalplanområdet er forholdsvis tæt på den trafikerede rundkørsel, hvorfor der indgås en frivillig udbygningsaftale med byherre til etableringen af et signalreguleret kryds og andre nødvendige tilpasninger af Ndr. Ringgade.

Samlet set vurderes lokalplanen ikke at påvirke miljøet væsentligt.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: Udstykningsprincip



BILAG 5: FARVER

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

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter





SLAGELSE
KOMMUNE



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

KOMMUNEPLAN 2021

DAGLIGVAREBUTIK OG BOLIGOMRÅDE
VED NDR. RINGGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2023

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 2. december 2022 til den 27. januar 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 3 høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændring i kommuneplantillægget:

- Redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4 er uddybet vedrørende trafikale forhold.

Der er dog også foretaget en mindre redaktionel rettelse i kommuneplantillægget. Eftersom lokalplanen ikke giver mulighed for udvalgsvarer, er øvrige bestemmelser ved den nye kommuneplanramme blevet tilrettet, således at bruttoetageareal for udvalgsvarer er 0 m².

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter en del af matr.nr. 19h, Skovsø, Slagelse Jorder, beliggende på Ndr. Ringgade 83, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen fra boligområde til centerområde med henblik på at muliggøre etablering af et nyt lokalcenter, der kan forsyne de nærliggende boligområder med dagligvarer.

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.

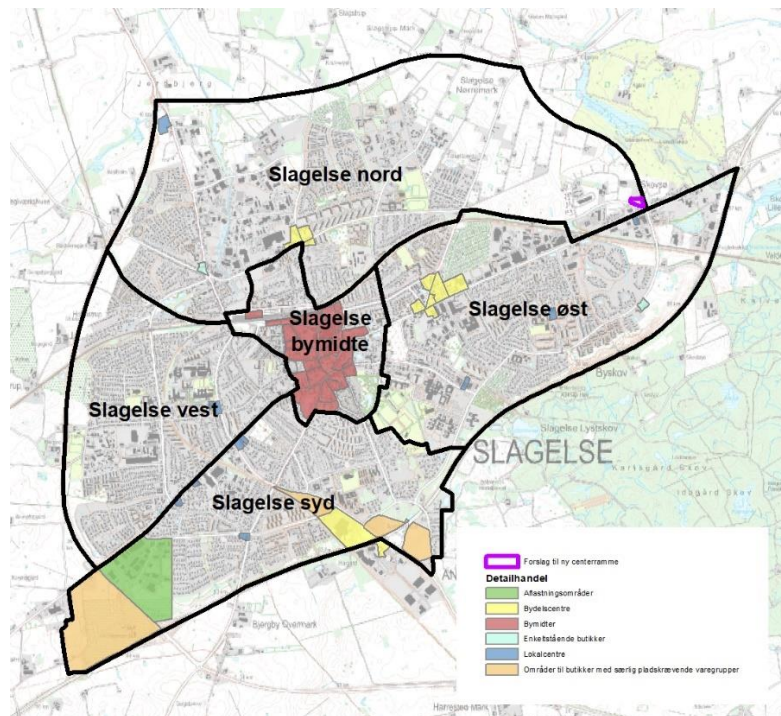
FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 27. juni 2022 til den 11. juli 2022. Kommunen modtog 4 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen.

REDEGØRELSE JF. PLANLOVENS § 11 E, STK. 4

- Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder.



Kort over detailhandelsstrukturen i Slagelse

Områder	Eksisterende bruttoetageareal
Slagelse bymidte (1.1C1 – 1.1C6, 1.1C8 – 1.1C29)	97.900
Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1 – 1.2C3)	5.500
Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2 – 1.3C5, 1.3C9 – 1.3C10)	18.550
Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1)	24.200
Lokalcenter Slagelse Nord (1.2C4)	1.200
Lokalcenter Slagelse Øst (1.3C1, 1.3C6, 1.3C8)	3.300
Lokalcenter Slagelse Syd (1.4C6, 1.4C9, 1.4C10, 1.4C11)	5.550
Lokalcenter Slagelse Vest (1.5C2)	1.500
Enkeltstående butikker, Slagelse Nord (1.2C5)	1.200
Enkeltstående butikker, Slagelse Øst (1.3C11)	1.200
Aflastningsområde, Slagelse Syd (1.4C8)	77.289
Områder Særligt pladskrævende varer, Slagelse Syd (1.4E9, 1.4E11, 1.4E14, 1.4E17)	218.480

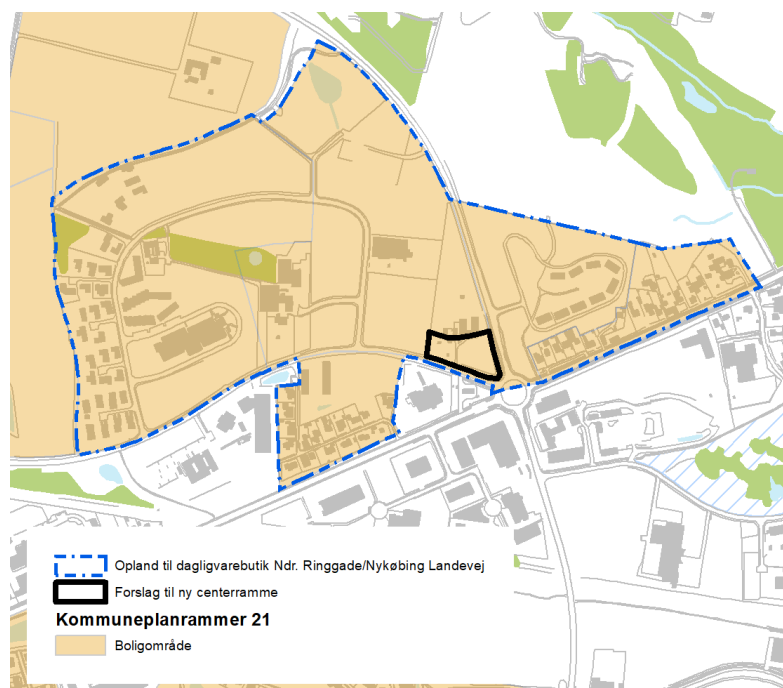
I 2018 var den samlede årlige detailhandelsomsætning på ca. 4,48 mia. kr. mod 4,45 mia. kr. i 2010 og 4,25 mia. kr. i 2006. Detailhandelsomsætningen pr. indbygger i Slagelse Kommune ligger højt, da der i 2017 er omsat for mere end 55.000 kr. pr. indbygger, hvilket er godt 3.000 kr. over landsgennemsnittet og knap 5.000 kr. højere end omsætningen pr. indbygger i Region Sjælland.

Det samlede dagligvareforbrug i Slagelse Kommune i 2017 er beregnet til 2,2 mia. kr., mens udvalgsvareforbruget er beregnet til 1,93 mia. kr. Sammenlignet med forbrugsberegningerne gennemført i 2010, er dagligvareforbruget steget ca. 14 %, mens udvalgsvareforbruget er steget ca. 2 %.

Frem til 2028 ventes det, at forbruget i Slagelse Kommune vil stige med ca. 5 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 18 % for udvalgsvarer. Samlet set

forventes detailhandelsforbruget at stige med 11 % frem mod 2028. Tager man alene højde for ovenstående, forventes der i 2028 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m² og til udvalgsvarer på ca. 20.000 m² i hele kommunen.

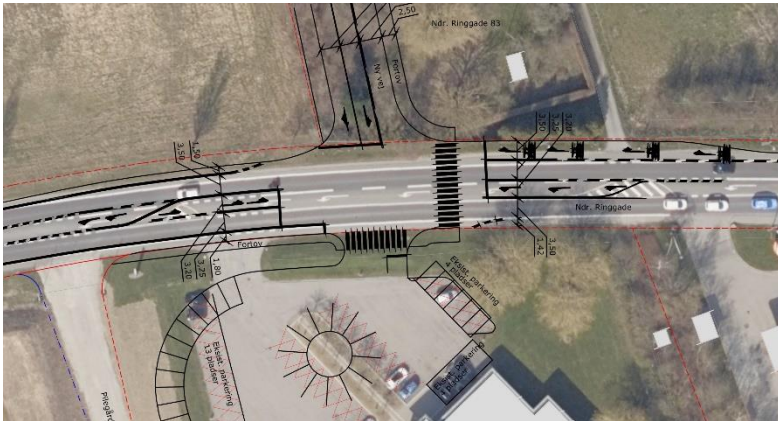
- Centerrammen er omgivet af boligområder og arealer, der er udlagt til boliger. Områderne er i en positiv udvikling med flere forskellige boligtyper, hvorfor Slagelse Kommune vurderer, at der er behov for en ny dagligvarebutik, der kan forsyne lokalområdet. Boligområderne er nemlig ikke forsynet med tætbeliggende dagligvarebutikker på nuværende tidspunkt, og den nærmeste dagligvarebutik ligger ca. 1 km syd fra centerrammen.
- Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for hele ramme 1.2C6 vil være på 1.200 m², som er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for nye dagligvarebutikker. Det maksimale bruttoetageareal vurderes at være passende i forhold til det opland, som dagligvarebutikken skal betjene. Inden for en naturlig gåafstand fra dagligvarebutikken vil der være et opland fra bl.a. boligområderne Golfparken, Skovbrynet og Pilegårds-parken. Det forventes desuden, at oplandet vil vokse yderligere i takt med byudviklingen.
- Dagligvarebutikken vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker i hverken Slagelse bymidte, der ligger ca. 3 kilometer fra området, eller nærmeste bydelscenter, der ligger 2 kilometer fra området. Øvrige dagligvarebutikker i Slagelse vurderes ikke at blive påvirket væsentligt.



Kort, som viser det opland, der forudsættes betjent af dagligvarebutikken

En nyetableret dagligvarebutik i Slagelse Nordøst forventes at øge det lokale indkøb af dagligvarer. Dagligvarebutikken skaber et mere varieret butiksudbud i den nordøstlige del af byen, som primært består af bolig- og erhvervsområder, der har mangel på nærliggende dagligvarebutikker. Det er kommunens vurdering, at en ny dagligvarebutik vil styrke det nordøstlige område i Slagelse og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for borgerne i lokalområdet.

- Dagligvarebutikken placeres ud til hjørnet mellem Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade og giver en god tilgængelighed for både bløde og hårde trafikanter. Der planlægges blandt andet en sti langs Nykøbing Landevej i forbindelse med lokalplanen for området, som vil gøre det nemmere for bløde trafikanter fra nord at gøre brug af



Illustrationen viser et eksempel på et lyskryds samt diverse tilpasninger som fortov, fodgængerfelt mv.

dagligvarebutikken. Dagligvarebutikken har desuden en naturlig gåafstand til de omkringliggende boligområder.

Realiseringen af dagligvarebutikken er betinget af en udbygning af infrastrukturen, der skal sikre god tilgængelighed for både bløde og hårde trafikanter. Der etableres et lyskryds med tilpasninger af vejanlægget ud for Ndr. Ringgade 83. I tilknytning til det nye signalregulerede kryds etableres bl.a. fodgængerfelt samt fortov fra Pilegårdsparken, som skal sikre, at bløde trafikanter kan krydse Ndr. Ringgade sikkert.

Det vurderes, at dagligvarebutikken vil – udover det naturlige opland – tiltrække kunder, der passerer butikken. Selvom trafikken øges lokalt i takt med udviklingen af området, forventes den samlede trafikbelastning af Slagelse By at stige meget begrænset, idet muligheden for dagligvareindkøb lokalt styrkes.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Slagelse Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter inden for planområdet og har på baggrund af besigtigelse af bygninger, træer og de lysåbne områder ikke kunne konstatere potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter.

Det er heraf Slagelse Kommunes vurdering, at planen hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer vil ødelægge eller påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

DRIKKEVANDSINTERESSER

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

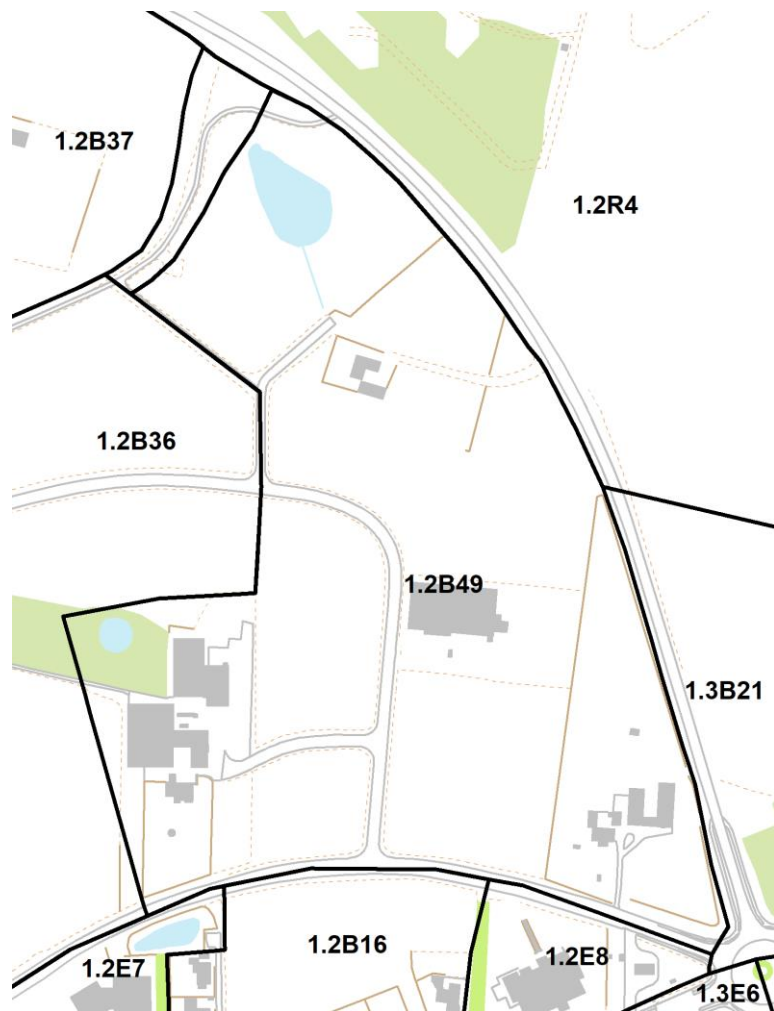


Den grønne skravering viser arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen

SKOVBYGGELINJE

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje. Mellem skoven og lokalplanområdet ligger eksisterende bebyggelse syd for Ndr. Ringgade. På arealer, der er omfattet af skovbyggelinjen, hvor der findes væsentlig, lovlig bebyggelse, gælder forbuddet mod bebyggelse kun mellem skoven og den væsentlige, lovlige bebyggelse, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3.

Ny bebyggelse i lokalplanområdet vil være længere væk fra skoven end det eksisterende bebyggede område, hvorfor bebyggelse i lokalplanområdet ikke kræver reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinjen.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B49.

For 1.2B49 gælder:

Plannummer: 1.2B49

Rammenavn: Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse

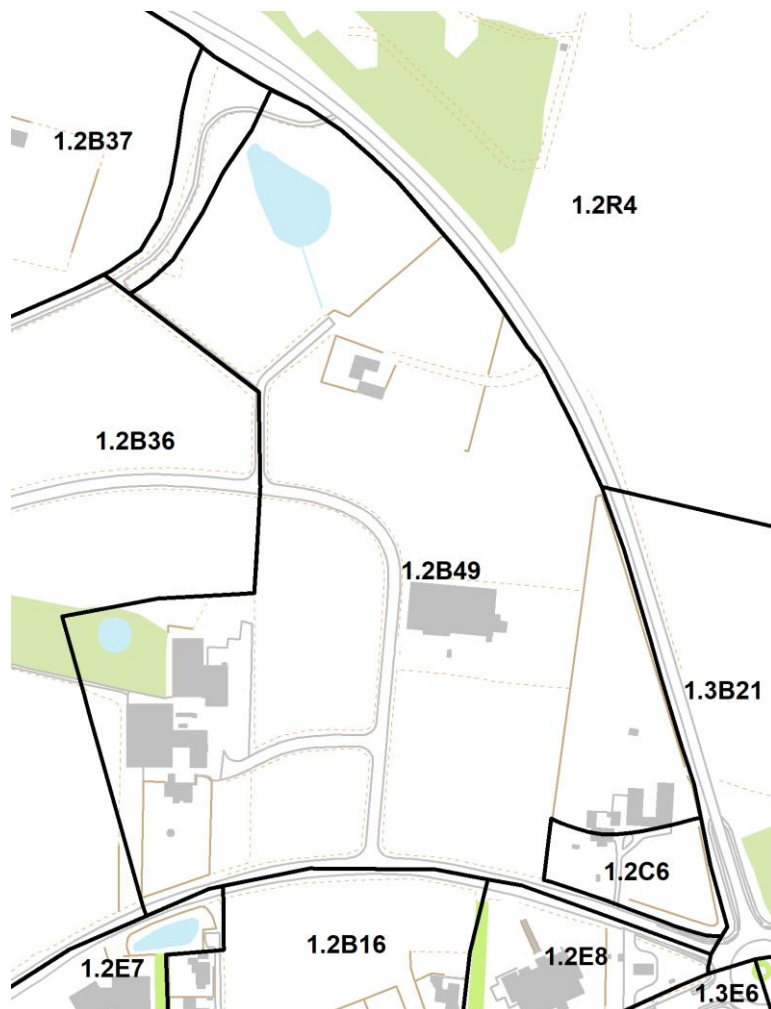
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% for den enkelte ejendom for åben-lav, 40% for området som helhed for tæt-lav

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Der skal reserveres et rekreativt bælte langs Nykøbing Landevej med henblik på at sikre stiforbindelse og sammenhængende friarealer



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til centerformål; lokalcenter.

For 1.2C6 gælder:

Plannummer: 1.2C6

Rammenavn: Lokalcenter Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Lokalcenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 8½ meter

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål 1.200 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 1.200 m². Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 0 m².

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

Kommuneplantillæg nr. 16 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. november 2022.

Kommuneplantillæg nr. 16 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 22. maj 2023.