



# LOKALPLAN NR. 1131

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

DAGLIGVAREBUTIK PÅ SKOVVEJEN,  
SLAGELSE

CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ | PLAN

AUGUST 2016



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

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

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 29. april 2016 til den 24. juni 2016.

Slagelse Kommune har modtaget 3 indsigelser/kommentarer i offentlighedsperioden. Indsigelserne har ikke givet anledning til ændringer af Lokalplan 1131.

Administrationen blev i offentlighedsperioden opmærksom på, at der i lokalplanen mangler en bestemmelse, der sikrer de lette trafikanter direkte adgang til butiksindgangen ad markeret gangareal. Denne bestemmelse er nu tilføjet som § 5.9 i lokalplanen.



SLAGELSE SYDØST

## INDHOLD

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

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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

### **Lokalplanens kortbilag**

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

### **Lokalplanens redegørelse**

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

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

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

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Slagelse Markjorder

Del af matr.nr. 368o

### 2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

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

**Ad 3.3**

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsområder, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

**Ad 4.1**

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

ligvarebutik.

**3.2 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet**

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

**3.3 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik**

Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Hertil må der til den enkelte butik tillægges personalefaciliteter på op til 200 m<sup>2</sup>.

**3.4 Butiksformål, mindre bygninger**

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

## § 4 UDSTYKNING

---

**4.1 Udstykning**

Lokalplanområdet må udstykkes som en selvstændig ejendom.

Der må ikke ske yderligere udstykning inden for lokalplanområdet.

**Ad 5.1**

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

Vejadgangen fra Ingemannsvej skal godkendes af Slagelse Kommunes vejmyndighed.

**Ad 5.2**

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

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

**5.1 Vejadgang**

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

**5.2 Vejadgang, præciseret**

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

**5.3 Vejbyggelinjer**

Langs Skovvejen pålægges en byggelinje på 5 m fra vejskel.

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

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

### PARKERING

**5.4 Parkering, butiksformål**

Der skal minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål.

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

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

**5.5 Parkering, kantsten**

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

kantsten på mindst 10 centimeters højde.

#### 5.6 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

#### 5.7 Parkering ved handicapforhold

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

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

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

#### 5.8 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok.

Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

#### 5.9 STIER

##### Gangareal

Der skal etableres en gangsti eller et gangareal, der fører fra Skovvejen til indgangen samt fra Ingemannsvej til indgangen. Gangarealer skal være anlagt med markant taktil adskillelse fra andre trafikformer.

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

#### 6.1 Tekniske bygningsdele, butiksformål

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

#### 6.2 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det fælleskloakerede kloaknet.

#### Ad. 6.2

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



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

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### 7.1 Byggefelter

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

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

### 7.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 40 %.

### 7.3 Mindre, sekundære bygninger

Småbygninger, såsom kundevognsskjul, cykelskure og lignende, må opføres uden for byggefeltet. Hver småbygning må være maksimalt 50 m<sup>2</sup>.

### 7.4 Etager

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

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

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FACADER

#### 8.1 Facader

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

#### 8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre mate-

#### Ad. 8.2

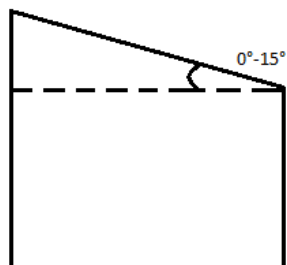
*Mindre bygningsdele kan eksempelvis være vindfang, vinduer*

mm.

**Ad. 8.5**

*Der skal være oplevelsesmæssige variationer på bygningen.*

**Ad. 8.7**



rialer end facadematerialerne, f.eks. glas, træ, stenkompositmateriale eller metalbeklædning.

**8.3 Mindre bygninger**

Mindre bygninger på under 50 m<sup>2</sup>, såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger samt anlæg til teknisk forsyning, må opføres med en højde på maksimalt 3,5 m og må udføres i andre materialer.

**8.4 Varegårde og oplag**

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

**8.5 Facader, visuelle brud**

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

**8.6 Om- og tilbygninger**

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

**TAGE**

**8.7 Tagform**

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

**8.8 Taghældning, sekundære bygninger**

Mindre bygninger, såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger på maksimalt 50 m<sup>2</sup> samt anlæg til teknisk forsyning, må opføres med en anden taghældning end

**Ad. 8.9**

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

hovedbebyggelsen.

**8.9 Tagmaterialer**

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

**8.10 Solceller**

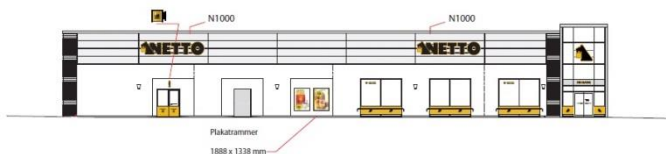
Der må gerne opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**SKILTE**
**Ad 8.11**


Eksempel på skilt med enkeltstående bogstaver.



Eksempel på frontfacade med skiltning.

**Ad 8.12**

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

**8.11 Facadeskilte og plakater**

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

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

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

**8.12 Skiltning, arkitektonisk**

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige

firmaskilte.

### Ad 8.13

Bagudrettet lys på facaden benævnes tit som coronalys.

døre, vinduer, gesimser, bånd eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

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

#### 8.13 Skiltning, belysning

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

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

#### 8.14 Skiltning, oversigtsforhold

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

#### 8.15 Skiltning, egen virksomhed

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

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

#### 8.16 Dynamiske skilte og plakatreklamer

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

#### 8.17 Flag og bannere

Reklameflagning samt bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.

#### 8.18 Pyloner

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

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

Pylonerne skal placeres 3,5 m fra vejskel. Ud til Ingemannsvej skal pylonen placeres 3,5 m fra det vejskel, der vil opstå, når der er etableret en venstresvingbane.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### BEPLANTNING

#### 9.1 Beplantning

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

#### 9.2 Beplantning op til veje

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

### TERRÆNREGULERING

#### 9.3 Terrænregulering

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

#### 9.4 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

### OPHOLDSAREALER

#### 9.5 Indgangspartier

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

#### 9.6 Opstilling af boder

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

#### Ad 9.3

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



**Ad 9.8**

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

**Ad 9.9**

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

**Ad 9.11**

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

**9.7 Støj**

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal overholdes.

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

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.8 Renovation, butiksmål**

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

**9.9 Lyskilder**

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

**9.10 Lyskilder, højde**

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

**9.11 Regnvand**

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

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

**§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

---

**10.1 Vejadgang**

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

bestemmelserne i lokalplanen.

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVICUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 32

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

### SERVICUTTER

#### 11.2 Ingen eksisterende servitutur

Der ophæves ingen servitutur.

## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser

#### Ad 12.1

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

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

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

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. planloves § 47.

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1131

---

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

Lokalplan 1131 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. august 2016.

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

---

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

---

### HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

#### **Lokalplanforslaget**

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

#### **Den endelige lokalplan**

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

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

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

## LOKALPLANEN 1131'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD



### Baggrund

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

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

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

### Formål

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

### Indhold

Lokalplan 1131 giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1000 m<sup>2</sup> imellem Skovvejen og Ingemannsvej i Slagelse. I lokalplanen skal områdets udnyttelse disponeres med byggefelt, parkeringspladser, beplantningsarealer, overkørsler, varelevering mm.

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



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2013

#### Kommuneplanens retningslinjer

I masterplanen for Slagelse står der følgende i forbindelse med dagligvareområdet: På dagligvareområdet i det øvrige Slagelse (dvs. uden for bymidten) planlægges der for, at forbrugerne får gode lokale indkøbsforhold. Butikker med et bruttoareal op til 1.000 m<sup>2</sup> kan placeres, hvor der findes et tilstrækkeligt opland af boliger.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3D8, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3D8

Rammenavn: Astro-området

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½ etage

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

#### Kommuneplantillæg nr. 12

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

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

Kommuneplantillæg nr. 12 er at finde på side 33.

Kommuneplantillægget indeholder en redegørelse af følgende emner:

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til 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

#### **Lokalplan/byplanvedtægt**

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

---

#### **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

---

#### **TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

---

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

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

## EKSISTERENDE FORHOLD



Lokalplanområdet set fra Skovvejen mod syd

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

### Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanområdet ligger i dag en badmintonhal på ca. 1100 m<sup>2</sup>. Lokalplanen forudsætter at badmintonhallen bliver fjernet, således at der kan etableres ny bebyggelse.

### Trafikale forhold

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

### Kollektiv trafikbetjening

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

### Landskabelige og rekreative forhold

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

### Servitutter

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

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

## BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

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

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



Lokalplanområdet set fra Ingemannsvej mod nord

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

### **Butikkens påvirkning af bymiljøet**

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

### **Butikkens påvirkning af eksisterende bebyggelse**

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

### **Trafikale forhold**

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

### **Rekreative arealer**

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

---

## MILJØFORHOLD

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

### Forurening

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

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

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

### Grundvand

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

---

## STØJFORHOLD

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

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

Evt. bestemmelser om støjafskærmning i lokalplanen nævnes her:

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

---

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

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



kloakering.

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

#### **Regnvandshåndtering**

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

#### **Vandforsyning**

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

#### **Renovation**

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

#### **Varmeplanlægning**

Området er forsyningsområde for fjernvarme og skal tilsluttes hertil.

#### **Handicaptilgængelighed**

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

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

---

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

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

## MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

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

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

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi  
 Klosterstræde 18  
 4300 Holbæk  
 Tlf.: 59 43 23 53  
 E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07.2013*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

endelig afgørelse.

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

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

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

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk).

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

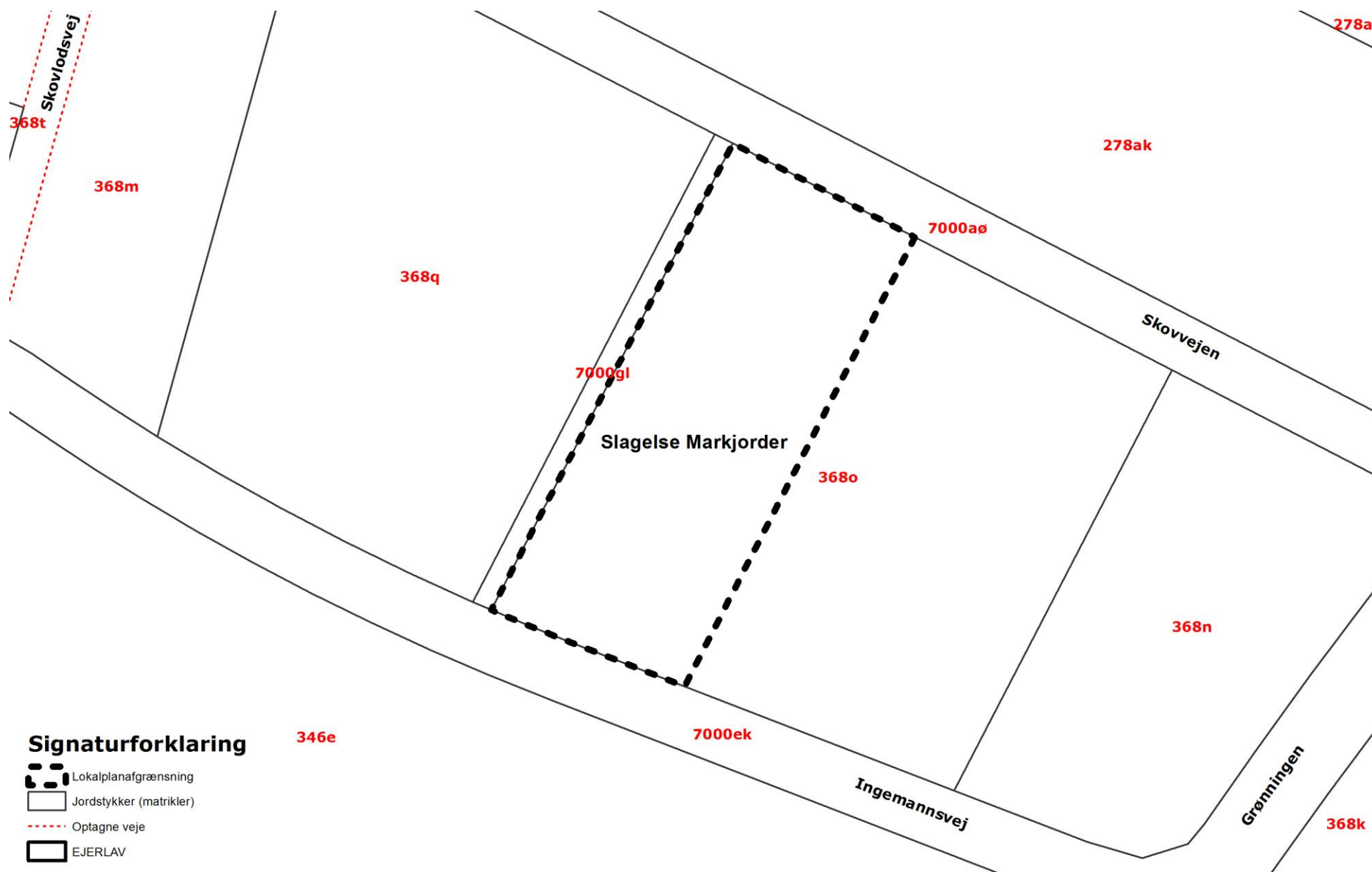
Planen forringer ikke det visuelle udtryk i området, men lægger sig tæt op ad den allerede eksisterende bebyggelse til offentlige formål og boligformål.

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

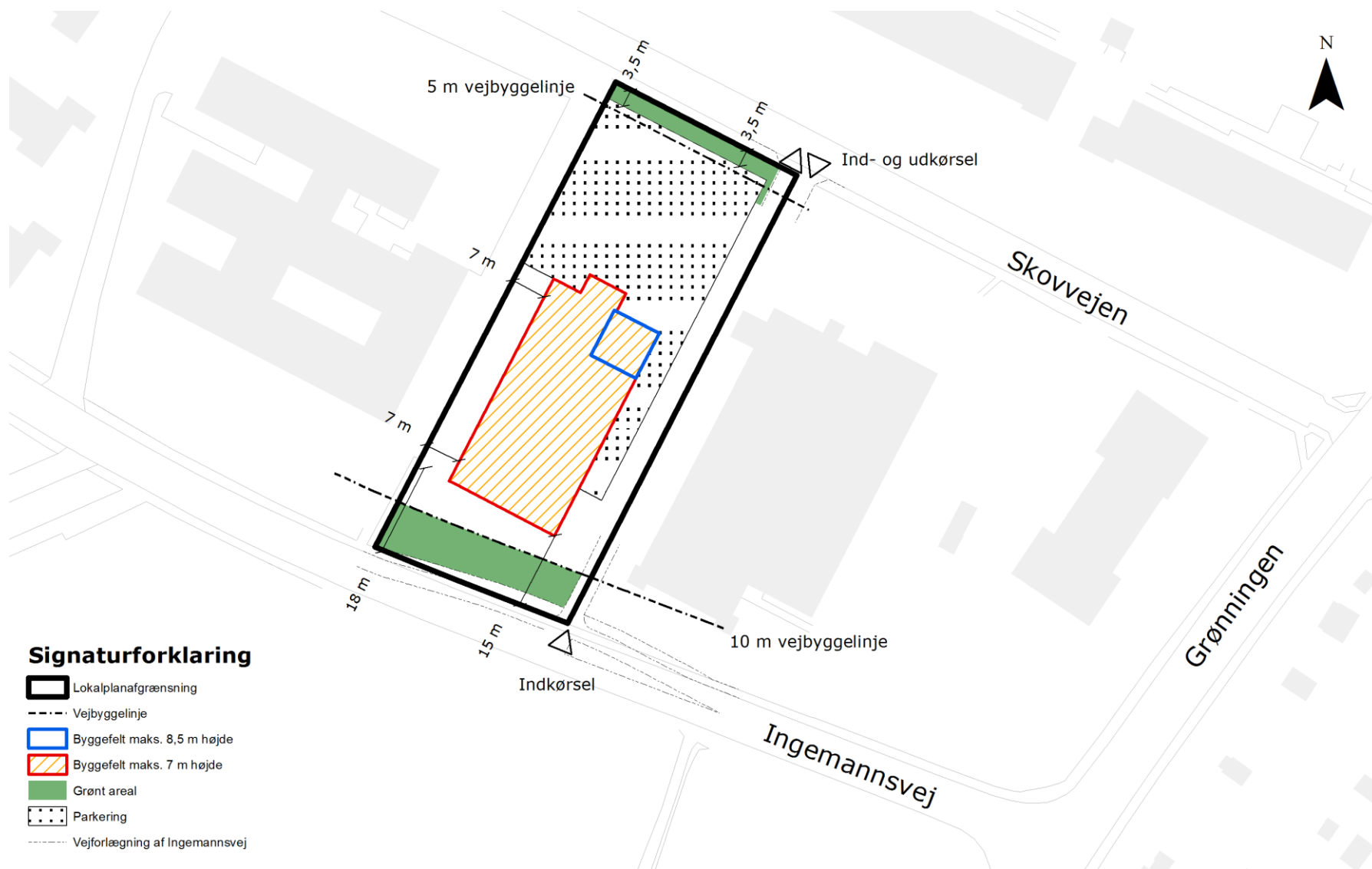
Yderligere vurderes den planlagte anvendelse til dagligvarebutik ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Planen lægger op til integrerede LAR-løsninger.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT





# BILAG 3: ILLUSTRATIONER AF NY DAGLIGVAREBUTIK



SET FRA SKOVVEJEN

**NETTO**  
 SKOVVEJEN 48, 4200 SLAGELSE  
 DISPOSITIONSFORSLAG

TEGN. 1 AF 6  
 SAG NR. 14.31  
 8. 2. 2010



NY INDKØRSEL SET FRA INGEMANN'SVEJ

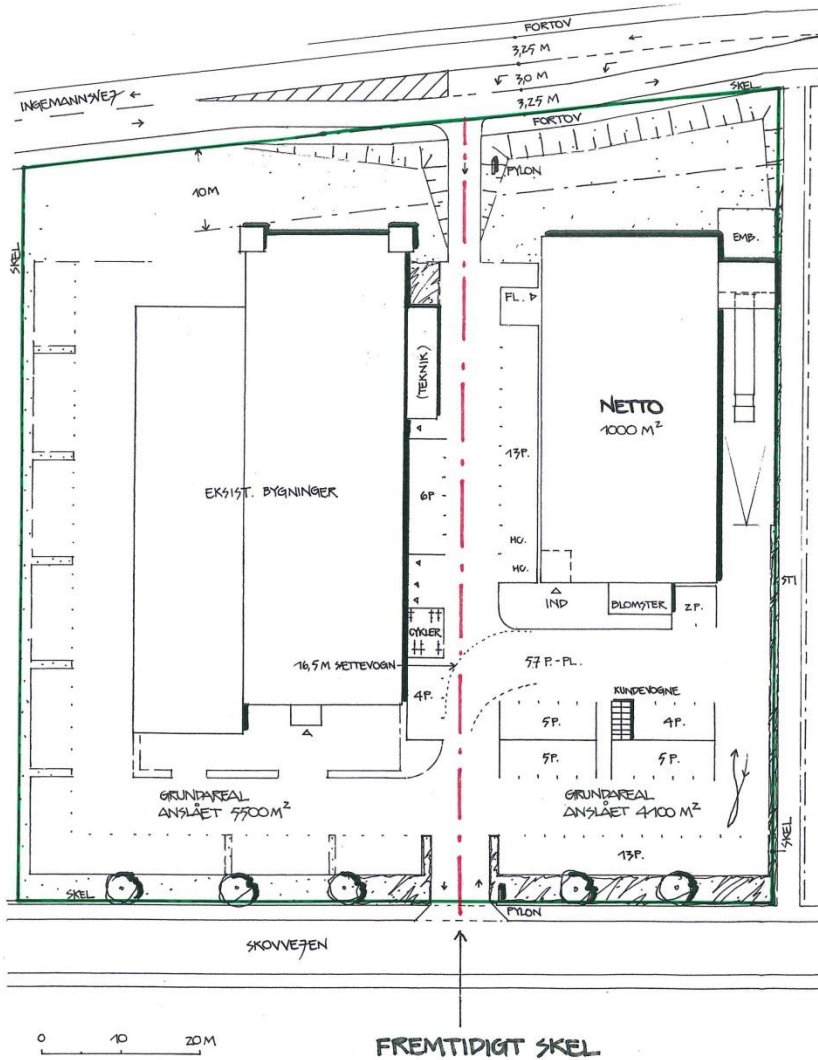
TEGN. 4 AF 6  
SAG NR. 14.31  
8. Z. 2016



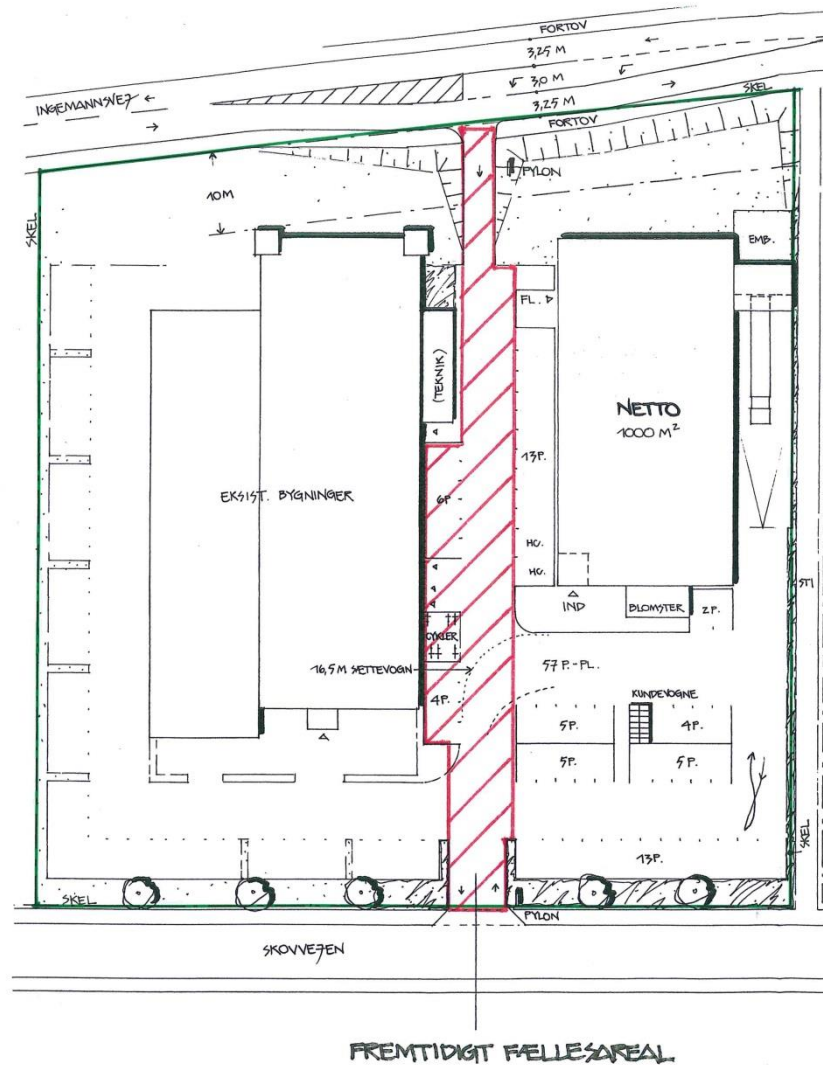
FITNESSCENTER · NY FACADE MOD NETTO · BUTIK

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

Nord  
↓



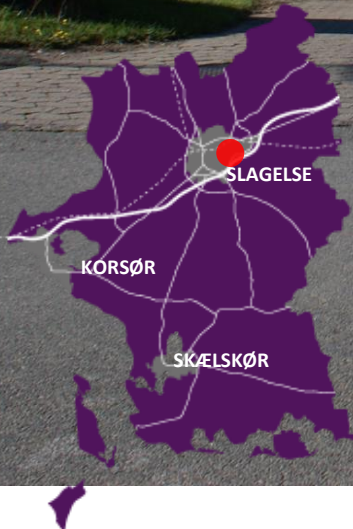
MATR. NR. 368<sup>0</sup>: 9600 M<sup>2</sup>



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

SKEL / FELLESAREALER





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

KOMMUNEPLAN 2013

DAGLIGVAREBUTIK PÅ SKOVVEJEN,  
SLAGELSE

CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ | PLAN

AUGUST 2016

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

---

## **Redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4**

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

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål,
- en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikksformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål.

## **Kommuneplantillæggets område**

Kommuneplantillægget omfatter del af matr.nr. 368o, Slagelse Markjorder, beliggende Skovvejen 48 i Slagelse.

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

## **Foroffentlighed**

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

## **Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold**

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



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

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalplanområdet fastsættes til 1000 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup>
<b>Samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål</b>	1000
<b>Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål</b>	1000
<b>Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker</b>	1000

### **Eksisterende arealer til butikksformål i bymidten, bydelscentre og lokalcentre**

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

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

### **Behov for nybyggeri samt betjeningsopland**

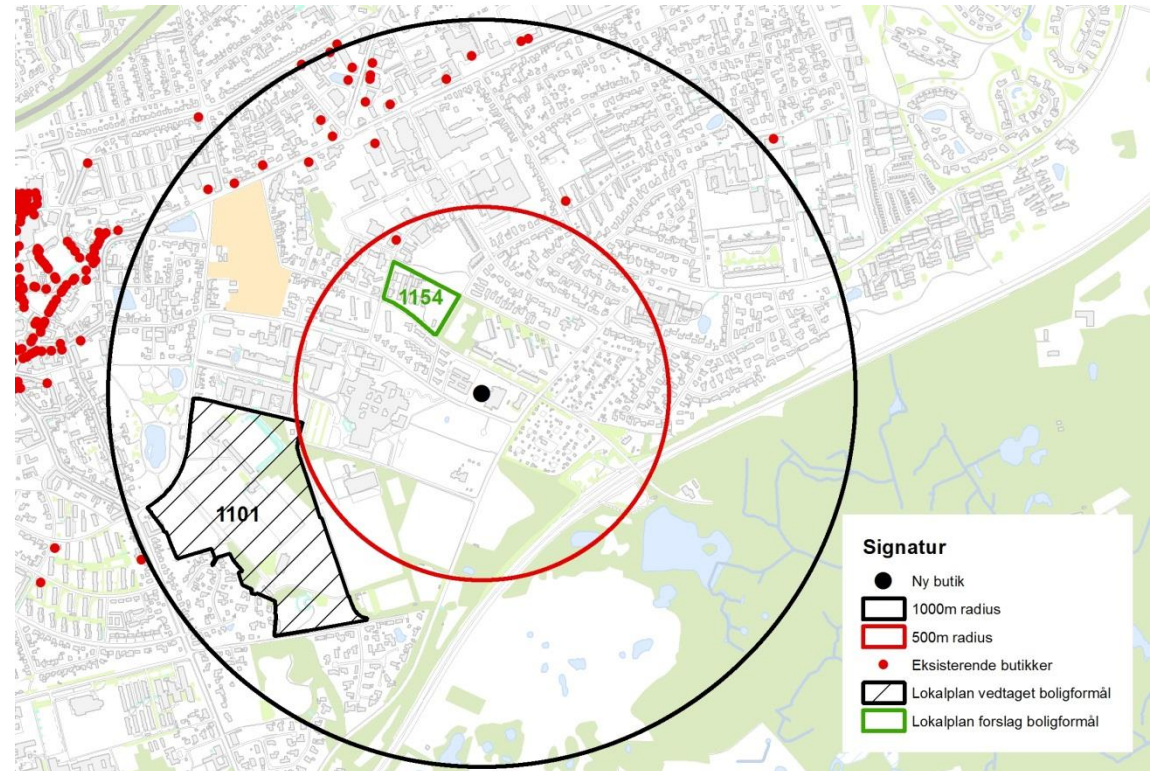
Slagelse Kommune vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan tjene det lokale opland i området. Området er tæt bebygget, og der kan trækkes et opland øst, nord og vest for arealet, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker i dag. Inden for en radius af 1000 m vil dagligvarebutikken have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

### Mål for kommunal hovedstruktur – fremme af varieret butiksudbud

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

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

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



### **Tilgængelighed for forskellige trafikarter**

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



Gældende rammekort

### Gældende rammebestemmelser

Kommuneplantillægget omhandler en del af rammeområde 1.3D8.

For 1.3D8 gælder:

Plannummer: 1.3D8

Rammenavn: Astro-området

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

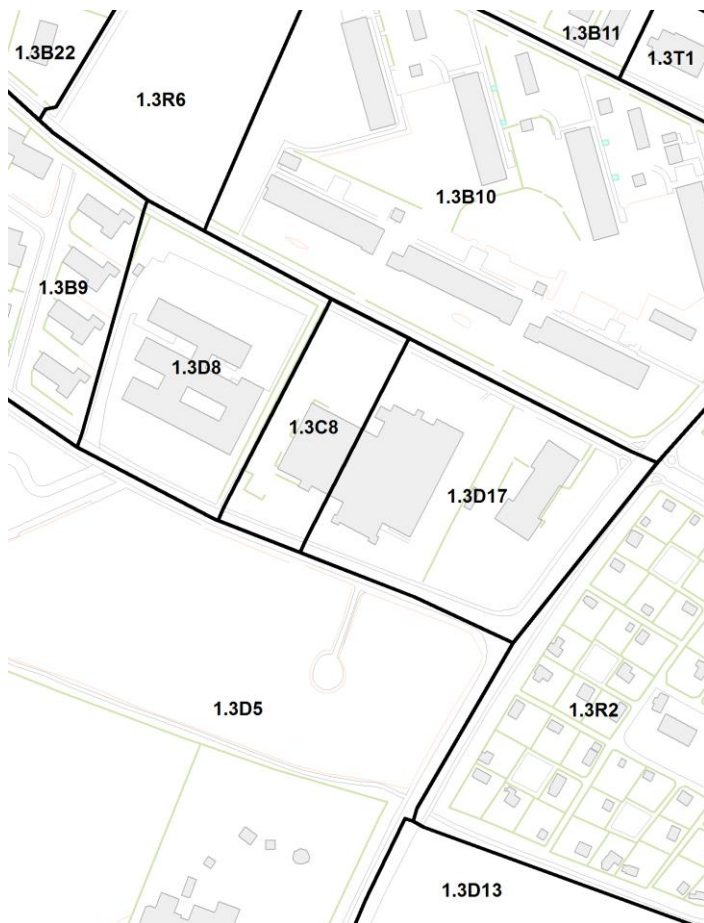
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½ etage



Nyt rammekort

## Nye rammebestemmelser

For 1.3D8 gælder:

Plannummer: 1.3D8

Rammenavn: Astro-området Vest

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

For 1.3C8 gælder:

Plannummer: 1.3C8

Rammenavn: Butiksområde Skovvejen

Anvendelse generelt: Centerformål

Anvendelse specifik: Område til butiksformål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

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

Maks. butiksstørrelse: 1000 m<sup>2</sup>

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: 1000 m<sup>2</sup>

For 1.3D17 gælder:

Plannummer: 1.3D17

Rammenavn: Astro-området Øst

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12

---

Kommuneplantillæg nr. 12 er i henhold til planlovens § 24 foreløbigt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. april 2016.

Kommuneplantillæg nr. 12 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. august 2016.