

Plan og Erhvervsudvikling
April 2014

Plan
Oktober 2024



Lokalplan nr. 1121A

Tillæg nr. 5 til

Slagelse Kommuneplan 2013

Cirkus Arena

Hvad er en lokalplan?

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaner skal sikre den fremtidige udvikling i et område samt give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastsætter byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

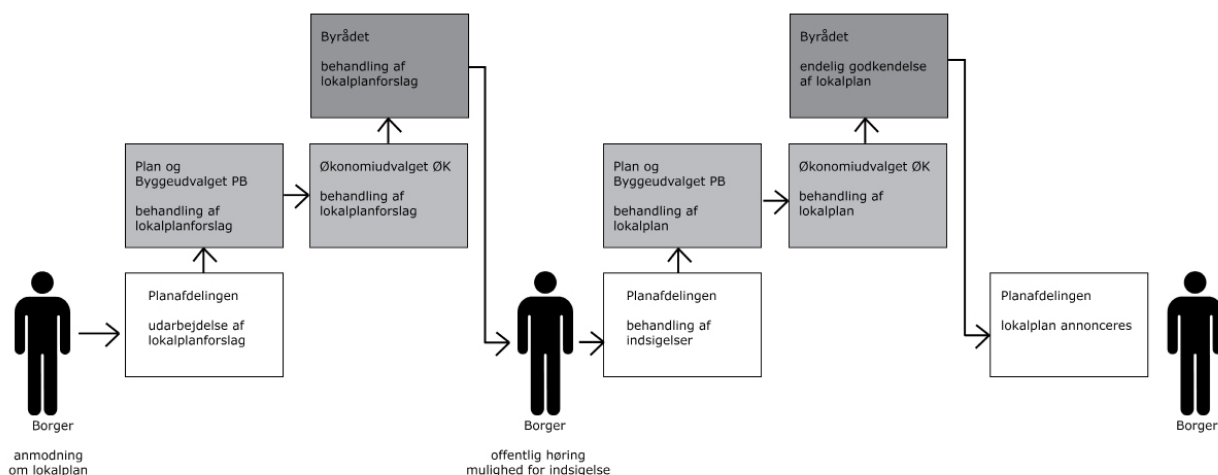
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVEM HENVENDER MAN SIG TIL NÅR MAN ØNSKER AT DER SKAL UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Planlægning.

Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Plan- og Byggeudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Plan- og Byggeudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan behandlet i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet.



HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**
Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.
- **Planbestemmelser**
Er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- **Matrikelkort**
Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.
- **Arealanvendelseskort**
Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.
- **Illustrationsskitse**
Viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitserne er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Offentliggørelse



Offentlig fremlæggelse:

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 21.12.2013 til den 22.02.2014.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 3. august 2024 til den 31. august 2024. Slagelse Kommune har modtaget 3 høringssvar.

Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer:

- Muligheden for at anvende ejendommen som maskinstation for landbrugsmaskiner fjernes fra lokalplanen i §1.5 og §3.5.
- Kortbilag nr. 4 - Eksisterende bygninger er fjernet fra lokalplanen.

Indholdsfortegnelse

INDHOLD

Offentliggørelse	3
Lokalplanændring	6
Formål og omfang	6
Offentlig høring	6
Redegørelse	7
Indledning	7
Forhold til anden planlægning	8
Kommuneplan 2013-2024	8
Lokalplan	9
Miljøforhold	10
Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder	12
Forsyningsforhold	12
Eksisterende forhold	13
Lokalplanens retsvirkninger	15
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort	17
Bestemmelser	18
§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Område og zonestatus	18
§ 3 Områdets anvendelse	18
§ 4 Udstykning	18
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	18
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
§ 8 Ubebyggede arealer	19
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner	20
Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelseskort	23
Kortbilag nr. 3 - Arealanvendelseskort	25
Bilag 1 - Egnskarakteristiske træer og buske	28
Tillæg nr. 5 til Slagelse Kommuneplan 2013	29
Gældende rammebestemmelser	30
Nye rammebestemmelser	30
Vedtagelsespåtegning	31

Lokalplanændring

Formål og omfang

Lokalplan nr. 1121A er en ændring af Lokalplan nr. 1121. Formålet med ændringen af lokalplanen er at tilføje, at ejendommen kan anvendes til landbrug.

Lokalplanændringen præciserer ligeledes at beboelseseenheder skal være tilknyttet erhverv på ejendommen. Denne bestemmelse præciseres for at fastslå, at de beboelseseenheder, som muliggøres af lokalplanen, er et udtryk for Cirkus Arenas behov for beboelse til personale.

Der er i lokalplanen tilføjet nye bestemmelser under § 1 og § 3.

Tilføjelserne er markeret med rødt og vedrører områdets anvendelse.

§ 1, stk. 5 er med ændringen af lokalplanen blevet tilføjet Lokalplan nr. 1121A. Nedenfor er den nye bestemmelse gengivet, som den står i Lokalplan nr. 1121A.

'1.5 at muliggøre anvendelse af ejendommen til landbrug.'

§ 3, stk. 4 er med ændringen af lokalplanen blevet tilføjet Lokalplan nr. 1121A. Nedenfor er den nye bestemmelse gengivet, som den står i Lokalplan nr. 1121A.

'3.4 Beboelseseenheder skal være tilknyttet erhverv på ejendommen.

§ 3, stk. 5 er med ændringen af lokalplanen blevet tilføjet Lokalplan nr. 1121A. Nedenfor er den nye bestemmelse gengivet, som den står i Lokalplan nr. 1121A.

'3.5 Området må derudover anvendes til landbrug.'

Miljøvurdering

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1121A – Cirkus Arena – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der kun forekommer mindre ændringer i den eksisterende lokalplan, som består af et mindre område, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen af lokalplan nr. 1121 er fjernet fra lokalplan nr. 1121A.

Indledning

Byrådet vedtog den 25. marts 2008 Lokalplan 1005 – Cirkus Arena, Årslevvej.

Byrådet har i 2013 besluttet at udarbejde en ny lokalplan for området med henblik på at sikre grundlag for en række anvendelsesmuligheder.

Der gælder:

- Mulighed for opstilling af et cirkustelt i gårdrummet med en højde af ca. 12 meter.
- Mulighed for opstilling af op til 25 beboelsesvogne inden for et afgrænset område.
- Mulighed for særarrangementer med op til 1400 gæster.

Den nye lokalplan fastlægger, som i den gældende lokalplan, en hovedstrukturplan for hele Arenas område langs Årslevvej. Der fastlægges byggefeltet til 3 nye haller og en ny bolig.

Hallerne skal placeres i tilknytning til de eksisterende i den vestlige del af området, således at der dannes et sammenhængende kompleks og et stort attraktivt gårdrum. Centralt i gårdrummet kan der i sommerperioden opsættes et cirkustelt.

Bygningerne skal opføres med hvide facader og sorte tage, således at de udgør en homogen enhed og fremtræder afdæmpet i forhold til det omkringliggende landskab. Der er langs Årslevvej etableret en afskærmende beplantning. Fra Sandagergårdsvej og ind mod Årslev by skal der etableres en højstammet beplantning. Gårdrummet mellem hallerne ønskes ligeledes strammet op med en opstammet beplantning.

Den overordnede idé med Arena Cirkusland er, at give publikum mulighed for at opleve cirkusrelaterede aktiviteter på ejendommen, hvor Cirkus Arenas vognpark og materiel opmagasineres sammen med deres cirkusdyr.

Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende lige vest for landsbyen Årslev. Det er et langstrakt område langs Årslevvej, hvor bebyggelsen er koncentreret i den vestlige del af området.

Areal

Det samlede grundareal er på 108 641 m².



Redegørelse

Redegørelse

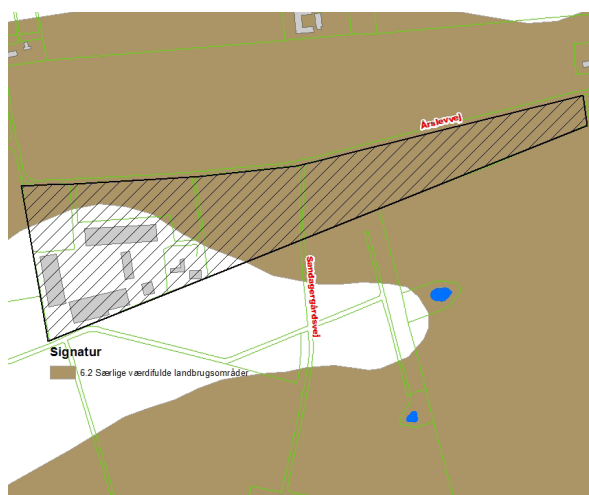
Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013-2024

Kommuneplanens retningslinjer

Særlig værdifulde landbrugsområder

Lokalplanområdet er delvist omfattet af udpegningen "Særlig værdifulde landbrugsområder" og er således delvist omfattet af retningslinjer for "Særlig værdifulde landbrugsområder" - retningslinje 6.2.



Arealer, der anvendes til landbrugsdrift skal i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved inddragelse af landbrugsarealer til ikke jordbrugsmæssige formål, bør arealforbruget begrænses mest muligt, især inden for de særligt værdifulde landskabsområder.

Ved inddragelse af landbrugsjord til byvækst, tekniske anlæg samt ferie- og fritidsformål skal der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendommers struktur- og arronderingsforhold samt til arealbehov, investeringsniveau og mulighederne for jordfordeling.

Ved opførsel af nye miljøfølsomme bebyggelser, rekreative områder, udlægning af byzoner mm. skal der sikres en passende afstand til eksisterende landbrug, så lugtgenekriterierne ikke strammes i forhold til de allerede eksisterende afstande.

Den påtænkte anvendelse vurderes ikke at være i konflikt med retningslinjerne for Særlig værdifulde landbrugsområder.

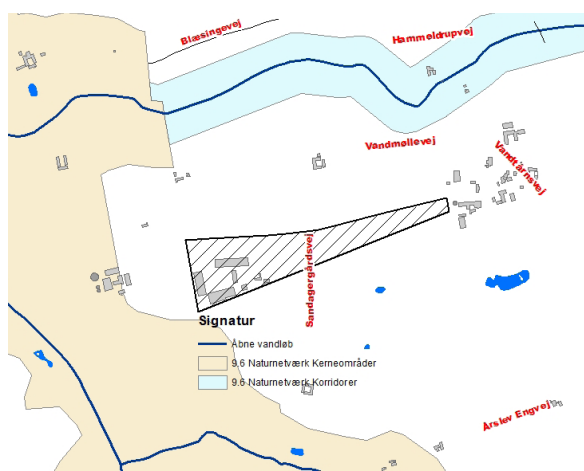
Landskab

Lokalplanområdet er beliggende inden for landskabsudpegningen "Landbrugsflade" med det strategiske mål: Vedligehold og er således omfattet af retningslinje 9.4.11. På landbrugsflade kan beplantes, etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

Nord, syd og vest for lokalplanområdet er der en landskabsudpegning omkring Tude Å og Skovsø-Gudum Å som er udlaget som beskyttet ådal. Denne landskabsudpegning berører ikke lokalplanområdet.

Naturnetværk

Lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegningen Naturnetværk. Men området omkring Tude Å og Skovsø-Gudum Å systemet er udpeget som naturnetværk dels som kerneområde (fortrinsvis syd og vest for lokalplanområde) og korridor (nord for lokalplanområdet).



Udpegningen omfatter kerneområder og spredningskorridorer, som udgør et Naturnetværk.

Det samlede naturnetværk skal sikres mod forhold, der kan forringe levevilkårene for de tilstedeværende dyre- og plantearter.

Skovrejsning

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpegningen "Skovrejsning ønsket". Lokalplanens anvendelse strider ikke mod udpegningen "Skovrejsning ønsket".

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde L.R8 Arena Cirkusland hvorom gælder:

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed

Max etageantal og højde: 8,5 m.

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til cirkusland og enkelte boliger samt værelsesenheder til personale i tilknytning til cirkusland. Området vejbetjenes fra Årslevvej. Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan.

Forslaget omhandler rammeområde L.R8 Arena Cirkusland. Forslaget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området, idet der ikke er mulighed for opstilling af cirkustelt med en maksimal højde på 13 m.

Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg er beskrevet på side 28-30.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplan:

- 1005 - Cirkus Arena, Årslevvej

Med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 1121 ophæves eksisterende Lokalplan 1005.



Rammeområde L.R8 Arena Cirkusland

Redegørelse

Miljøforhold

Grundvand

Ejendommen ligger i område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Området er lokalplanlagt og taget i brug. Den planlagte arealanvendelse ændres ikke med denne lokalplan og vurderes således ikke at være i konflikt med OSD udpegningen samt vandplanernes retningslinje 40 og 41.

I forhold til grundvandsbeskyttelsen er det dog væsentligt, at forhold omkring spildevandsafledning afklares.

Spildevandet må ikke ledes til nedsivning, hvis nedsivningsanlægget ikke er dimensioneret til de forventede spidsbelastninger.

Det kan i praksis vise sig at være vanskeligt at placere et korrekt dimensioneret nedsivningsanlæg under hensyntagen til gældende afstandskrav.

Ejendommen Årslevvej 4 har vandforsyning fra egen boring, og der skal som udgangspunkt holdes en sikkerhedsafstand til denne boring på mindst 300 meter fra nedsivningsanlægget.

Vandløb

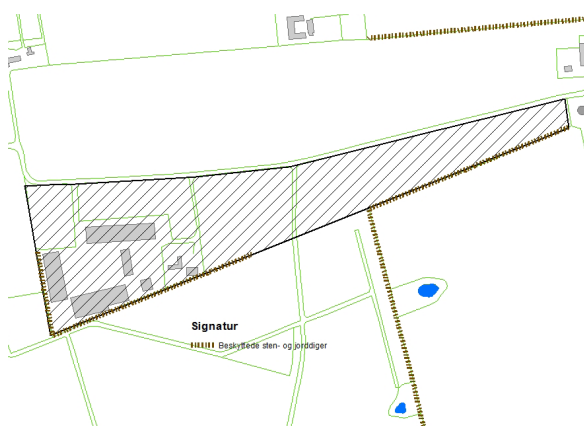
Nord og vest om lokalplanområdet Løber Tude Å systemet der er målsat som B2-Laksefiskevand og som har udløb i Musholm Bugt.

Fredning, bevaringsværdige bygninger, naturbeskyttelse

Der er ikke registreret naturbeskyttelsesområder iht. Naturbeskyttelsesloven § 3 inden for lokalplanområdet.

Langs del af lokalplanområdets vestlige- og sydlige grænse er der registreret sten- og jorddiger. Sten- og jorddiger er beskyttet i henhold til museumslovens § 29 a-d og skal bevares.

Der må ikke foretages ændringer i sten- og jorddigenes tilstand uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune. De har kulturhistorisk betydning, og skal bevares, således at der hverken beplantes på dem og i deres



nærhed eller bliver foretaget andre ændringer i deres tilstand.

Der er ikke registreret søer og åer jf. Naturbeskyttelsesloven § 16 som trækker beskyttelseslinjer.

Der er ikke registreret skove, der trækker skovbyggelinjer jf. Naturbeskyttelsesloven § 17.

Der er ikke registreret beskyttede fortidsminder jf. Naturbeskyttelsesloven § 18.

Der er ikke registreret kirker, der trækker kirkebyggelinjer jf. Naturbeskyttelsesloven § 19.

Konsekvenser for arter optaget i habitatdirektivets bilag IV

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 8 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter – kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der er ingen kendte forekomster af arter opført på habitatdirektivets bilag IV i området. Realisering af planen forudsætter ikke nedlæggelse af potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og planen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Arkæologi

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven.

Inden for lokalplanområdet er der registreret en sløjfet høj med begravelser fra bronzealderen. Sådanne høje har ofte begravelser langs kanten/højfode og ligeledes i de nærmeste omgivelser.

Området ligger på en "halvø" mellem 2 åløb, hvor der er konstateret adskillige fund og gravhøje fra stenalderen. Der kan således være væsentlige arkæologiske elementer bevaret på arealet.

Henvendelser ang. spørgsmål eller fund skal rettes til Museum Vestsjælland, Holbæk Museum. Ved byggeri der involverer jordarbejde på landjorden bør der, inden jordarbejde påbegyndes, anmodes om en udtalelse fra det lokale kulturhistoriske museum, jf. § 25 i museumsloven.

Forurening

Hvis der findes jordforurening, skal arbejdet standses og Slagelse Kommune kontaktes. Afhængig af en evt. konstateret forurenings omfang og intensitet, vil der blive taget stilling til, i hvilket omfang det er nødvendigt at fjerne forureningen. Evt. vil noget af forureningen kunne blive liggende. Det kan blive nødvendigt at indhente tilladelser efter jordforureningsloven, afhængig af det konkrete projekt.

Landbrugspligt

Ejendommen Årslevvej 6A, matr. nr. 12c og 12g Årslev by, Sønderup, der er omfattet af lokalplanen, er underlagt landbrugspligt. Virkeliggørelsen af lokalplanen kræver ikke ophævelse af landbrugspligten.

Miljøforhold herunder støjforhold

Støj

Der er ikke forventning om væsentligt støjende aktiviteter ved Arena Cirkusland idet alle større arrangementer vil blive afholdt indendørs i aktivitetsbygningerne. Lokalplanen giver mulighed for opstilling af et cirkustelt i eksisterende gårdrum. Her er der ligeledes mulighed for opstilling af kørende aktiviteter af mindre karakter og i begrænset antal. Disse aktiviteter foregår i det eksisterende gårdrum og vil være naturligt afskærmet af eksisterende bebyggelse.

Der er ikke forventninger om ændring i støjforholdene i forhold til nuværende fysiske anvendelse. Der vil være støj forbundet med den øgede trafikbelastning til Cirkusland.

Arena Cirkusland skal overholde gældende støjkrav i forhold til støjfølsom anvendelse.

Lugt

Det kan ikke udelukkes, at omkringliggende erhverv kan forventes pålagt lugtrestriktioner, idet lugtgener i forhold til beboelsesbygninger ikke må overstige genekriteriet på 7 OUE/m³ (Odour Units), når beboelsesbygningerne inden for en afstand af 200 meter i forhold til kilden for lugtgener udgør en samlet bebyggelse på mere end 6 andre beboelsesbygninger på hver sin samlede faste ejendom.

I forhold til lokalplanområdet bemærkes det, at der ikke findes beboelsesbygninger inden for en afstand af 200 meter til nærmeste animalske produktion.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 316 af 5. maj 2004 skal der udarbejdes en miljøvurdering når en myndighed i medfør af lovgivningen, tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokal plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er tale om et mindre område på lokalt plan og samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune.

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

En evt. klage skal sendes til Slagelse Kommune, som sørger for at klagen sendes videre til Natur- og Miljøklagenævnet.

Redegørelse

Lavenergi

Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Det kan dog ikke udelukkes, at Areana Cirkuslands samlede aktiviteter skal omfattes af en miljøgodkendelse.

Forsyningsforhold

Kloakplanlægning/betjening

Spildevandsafledning sker efter tilladelse til mekanisk renseanlæg efterfulgt af nedslivningsanlæg. Spildevandsanlægget skal

dimensioneres til de faktiske forhold og skal kunne håndtere spidsbelastningsperioder.

Ved særarrangementer anvendes toiletvogne tilsvarende dem Cirkus Arena også anvender på deres turné. Toiletvogne er udstyret med samletank, som tømmes efter behov og således ikke belaster eget spildevandsanlæg på ejendommen.

Det kan ikke udelukkes, at Arena Cirkusland, i forbindelse med en fremtidig revision af spildevandsplanen, bliver koblet på spildevandsledning til offentligt renseanlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra offentligt vandværk – SK VAND A/S.

Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Forsyning skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Affald

Området er omfattet af Slagelse Kommunes regulativer for håndtering af affald.



Tekniske anlæg

Syd for lokalplanområdet er placeret 3 vindmøller parallelt med Sandagergårdsvej.

Varmeplanlægning

Området varmforsynes fra egen varmecentral, der anvender træpiller.

Handicapforhold/tilgængelighed

Området forventes at være tilgængeligt for personer med handicap. Området ligger i det åbne land og har overvejende belægning i form af grus. I forbindelse med realisering af lokalplanen med etablering af stisystemer, skal det ske med størst muligt hensyn til mennesker med funktionsnedsættelse. Stier skal etableres med fast og sikkert underlag og glidende overgange med lav niveaudifferentiering.

Eksisterende forhold

Eksisterende aktiviteter

Arena Cirkusland er en eksisterende lokalplanlagt aktivitet, der giver mulighed for at opleve cirkusrelaterede aktiviteter fordelt rundt på ejendommen og i de eksisterende bygninger og gårdrum. Der er bl.a. etableret staldanlæg til dyrene, indendørs cirkus

manege og søløvebassin samt cirkusmuseum. I perioder har der på baggrund af en landzonetilladelse været opstillet cirkustelt i gårdrummet. Derudover er der mulighed for at afholde større selskabsarrangementer.

Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse består af 3 store haller, en mindre hal med varmecentral og 2 boliger. Bebyggelsen er placeret i den vestlige del af lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Der kan på sigt forventes op mod 40.000 besøgende til Arena Cirkusland over hele sæsonen.

Tilkørsel til Arena Cirkusland kan ske både fra vest (rute 22 – Kalundborgvejen) og fra øst (rute 225 – Jyderupvejen).

Det skønnes at fordelingen af trafikken vil være 20% fra vest og 80% fra øst. Den forventede trafikbelastning sker hovedsagelig i dagtimerne på lørdage og søndage.

I spidsbelastningstimen skønnes antallet til 70 biler/time og forventeligt vil 56 biler/time i spidsbelastningstimen komme fra øst via Årslev til eller fra rute 225.



Redegørelse

Kollektiv trafikbetjening

Nærområdet til lokalplanområdet betjenes kollektivt af bus 314 Slagelse-Sønderup-Nordrup og bus 37 Slagelse-Jyderup-Mørkøv-Svinninge.

Landskabelige og rekreative forhold

Landskabet hvori lokalplanområdet er beliggende er udpeget som landbrugsflade med det strategiske mål vedligehold. Mod nord, syd og vest omkranses området af en beskyttet ådal i forbindelse med Tude å og Skovsø-Gudum å. Området er præget af landbrugsdrift med marker i omdrift. Lokalplanområdet er placeret vest for landsbyen Årslev og nærområdet er iøvrigt kendetegnet ved spredt bebyggelse bl.a. i form af gårde.



Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

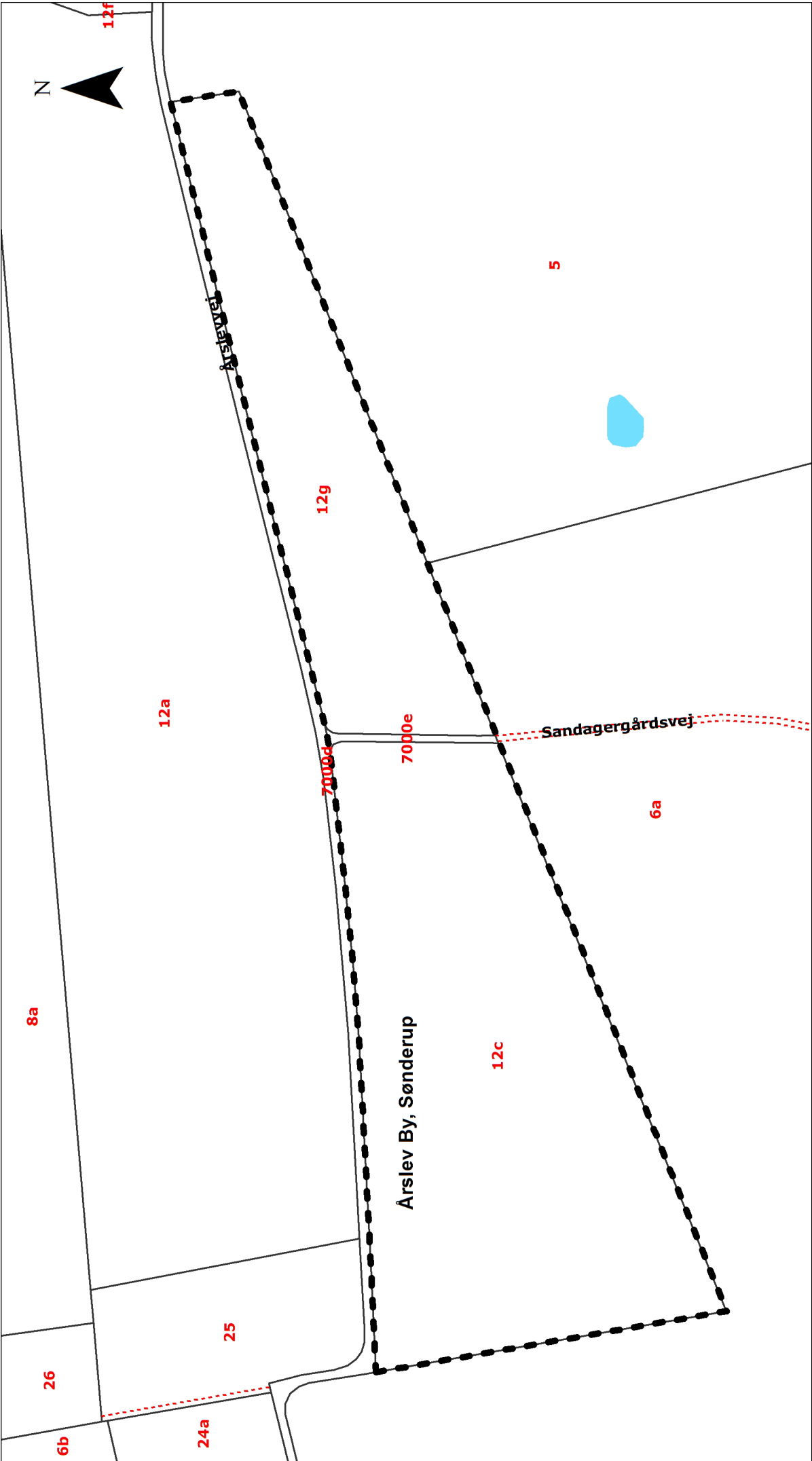
Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024).

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

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.



Signaturforklaring

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



KORTBILAG 1
Matrikelkort
Lokalplan nr. 1121
Mål 1:3500

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1** at fastlægge området til hovedkvarter for Cirkus Arena.
- 1.2** at skabe grundlag for publikumsorienterede aktiviteter.
- 1.3** at fastlægge en overordnet bebyggelsesplan for området.
- 1.4** at fastlægge en landskabsplan med beplantningsbælter, stier og grønne områder.
- 1.5** at muliggøre anvendelse af ejendommen til landbrug.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 12c og 12g samt del af 7000e, Årslev by, Sønderup.
- 2.2** Lokalplanområdet ligger i landzone.
- 2.3** Bestemmelserne i denne lokalplan vedrørende nybyggeri, opstilling af cirkustelt og installationer i gårdrummet etablering af standplads til opstilling af beboelsesvogne, etablering af vej- og parkeringsanlæg jf. kortbilag 2 og 3, erstatter zonetilladelse og kræver således ikke tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1** Området må kun anvendes til hovedkvarter for Cirkus Arena, herunder

publikumsorienterede aktiviteter og særarrangementer samt 3 boliger med tilknytning til Cirkus Arena.

- 3.2** Som en del af hovedkvarteret indgår 20 værelsesenheder til brug for Cirkus Arenas personale.
- 3.3** Inden for det på kortbilag 2 og 3 viste område til standplads kan der opstilles op til 25 beboelsesvogne.
- 3.4** Beboelsesenheder skal være tilknyttet erhverv på ejendommen
- 3.5** Området må derudover anvendes til landbrug.

§ 4 Udstykning

- 4.1** Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1** Området vejbetjenes fra Årslevvej.
- 5.2** Der tillades etableret op til 3 overkørsler til Årslevvej, som vist på kortbilag 2 og 3. Således må der udover de 2 eksisterende overkørsler etableres en ny overkørsel til Årslevvej.

Den nye overkørsel skal placeres som vist på kortbilag 2 og 3 og skal betjene hele parkeringsanlægget.

Såfremt det er nødvendigt at ændre placeringen af de 2 eksisterende overkørsler til Årslevvej, må dette kun ske med vejmyndighedens godkendelse. Slagelse Kommune er vejmyndighed. Overkørsel må ikke placeres østligere end vist på kortbilag 2 og 3.

- 5.3** Adgangsveje, interne veje samt stier skal befæstes med grus eller fast belægning. Tilslutninger skal udføres uden niveauspring.
- 5.4** Der udlægges areal til et større samlet parkeringsanlæg vest for Sandagergårdsvej, som vist på kortbilag 2 og 3.

Arealet øst for Sandagergårdsvej, markeret som dyrefolde og parkering

på kortbilag 2, må kun lejlighedsvis anvendes til parkering når parkeringskapaciteten vest for Sandagergårdsvej er udtømt. Overkørsel til det lejlighedsvisse parkeringsareal øst for Sandagergårdsvej må alene ske fra Årslevvej.

Parkeringsarealer skal etableres med et underlag bestående af græs eller grus eller en kombination af disse.

- 5.5** Parkering og henstilling af køretøjer langs Årslevvej og Sandagergårdsvej må ikke finde sted.
- 5.6** Der udlægges areal til opstilling af op til 25 beboelseskøretøjer som vist på kortbilag 2 og 3. Arealet skal etableres med et underlag bestående af græs eller grus eller en kombination af disse.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 10.
- 6.2** Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 og 3 viste byggefeltet.
- 6.3** Ny bebyggelse skal opføres med en taghældning på 15-20° med en maks. højde på 8,5 m.

Boligbebyggelsen skal opføres med en taghældning på 30-45°.
- 6.4** Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.
- 6.5** I gårdrummet som vist på kortbilag 2 og 3 tillades opsætning af et cirkustelt med en højde på maks. 13 m i perioden fra den 1. juni til den 1. november.

I gårdrummet tillades derudover opstilling af andre installationer med en højde på maks. 8,5 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre frem-

træden

- 7.1** Udvendige facader skal fremstå i lyse eller hvide farver.
- 7.2** Tage skal dækkes med sorte tagplader i et ikke-reflekterende materiale.
- 7.3** Solceller og solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.4** Der må ikke opsættes udvendige antenner. Denne bestemmelse gælder ikke opsætning af parabolantenne.
- 7.5** Skiltning herunder flagning skal udføres efter en samlet plan, godkendt af Slagelse Kommune.
- 7.6** Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som lysviser eller animerede reklamer.
- 7.7** Belysning af facader og gavle må ikke finde sted. Belysning af reklameskilte skal godkendes af Slagelse Kommune.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1** I tilknytning til eksisterende og ny bebyggelse langs områdets grænser mod syd og vest, skal der etableres afskærmende beplantningsbælter i en bredde af 2-10 m, som vist på kortbilag 2 og 3.
- 8.2** Dyrefolde inden for lokalplanområdet skal sikres med hegn, således at dyrehold ikke kan fjerne sig fra lokalplanområdet.
- 8.3** Fra vest langs Årslevvej frem til Sandagergårdsvej samt langs Sandagergårdsvej skal der etableres en højstammet beplantning, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

Den højstammede beplantning skal tage hensyn til vejreglernes krav om afstande til faste genstande. Således skal de være min. 6 m ved veje med en hastighedsbegrænsning på 80 km/t og 4 m ved 60 km/t.

Langs adgangsveje og interne veje skal der etableres en beplantning i form af

enkeltstående træer som vist på kortbilag 2 og 3.

- 8.4** De eksisterende sten- og jorddiger langs lokalplanområdets vest- og sydskel er beskyttet i henhold til museumslovens § 29 a-d og skal bevares (se kortbilag 2 og 3). Der må ikke foretages ændringer i sten- og jorddigerens tilstand uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune.

Der må ikke etableres ny beplantning nærmere end 2 m fra de beskyttede sten- og jorddiger samt tilknyttet eksisterende beplantning.

- 8.5** Ubebyggede arealer vest for Sandagergårdsvej skal indrettes som gårdsplads og grønne områder med træbeplantning som vist på kortbilag 2 og 3.

Ubebyggede arealer øst for Sandagergårdsvej skal fremstå som dyrefolde med mulighed for adgang via stier. Området skal desuden rumme mulighed for lejlighedsvis anvendelse til parkering i situationer, hvor parkeringskapaciteten vest for Sandagergårdsvej ikke er tilstrækkelig.

- 8.6** Permanente parkeringsarealer skal udføres med en afskærmende træbeplantning som vist på kortbilag 2 og 3.
- 8.7** Arealet til opstilling af beboelseskøretøjer skal etableres med en afskærmende beplantning som vist på kortbilag 2 og 3.
- 8.8** Beplantningen skal etableres efter en samlet plan, godkendt af Slagelse Kommune. Afskærmende beplantning skal etableres med regionens egns-karakteristiske, og naturligt forekommende buske og træer (se bilag 1).
- 8.9** Belysning af ubebyggede arealer, herunder interne veje, gårdum, parkeringsarealer og areal til beboelseskøretøjer, skal udføres med standere i en højde der ikke overstiger 4 meter målt fra terræn.

Belysning skal skærmes så lyset koncentrerer nedadrettet således at spredning af lys til nærliggende omgivelser minimeres.

- 8.10** Der må foretages terrænregulering op til +/- 0,5 m. Terrænregulering over 0,5 m kræver særskilt tilladelse fra Slagelse Kommune.

- 8.11** Inden for lokalplanområdet tillades etableret et regnvandsbassin til tilbageholdelse af regnvand. Regnvandsbassinnet skal indgå som et rekreativt element i området og skal etableres efter en samlet plan godkendt af Slagelse Kommune.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1** Før ny bebyggelse tages i brug skal der være etableret et samlet parkeringsareal vest for Sandagergårdsvej, jf. § 5.4 samt etableret hegning og beplantninger, herunder afskærmende beplantninger, jf. § 8.

§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner

- 10.1** I forbindelse med vedtagelse af denne lokalplan aflyses lokalplan 1005 - Cirkus Arena, Årslev, vedtaget af Slagelse Byråd den 25. august 2008.
- 10.2** Der er tinglyst en række servitutter på ejendommen matr. nr. 12c og 12g Årslev by, Sønderup der vedrører dokument om vandværk, overførsel af areal til ejendommen samt vedligeholdelse af beplantning, etablering af haller til cirkuskøretøjer samt deklaration med SEAS/NVE ang. kabler og evt. transformerstation.

Der er ingen servitutter der er i strid med lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 16.12.2013

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den 28.04.2014

På byrådets vegne

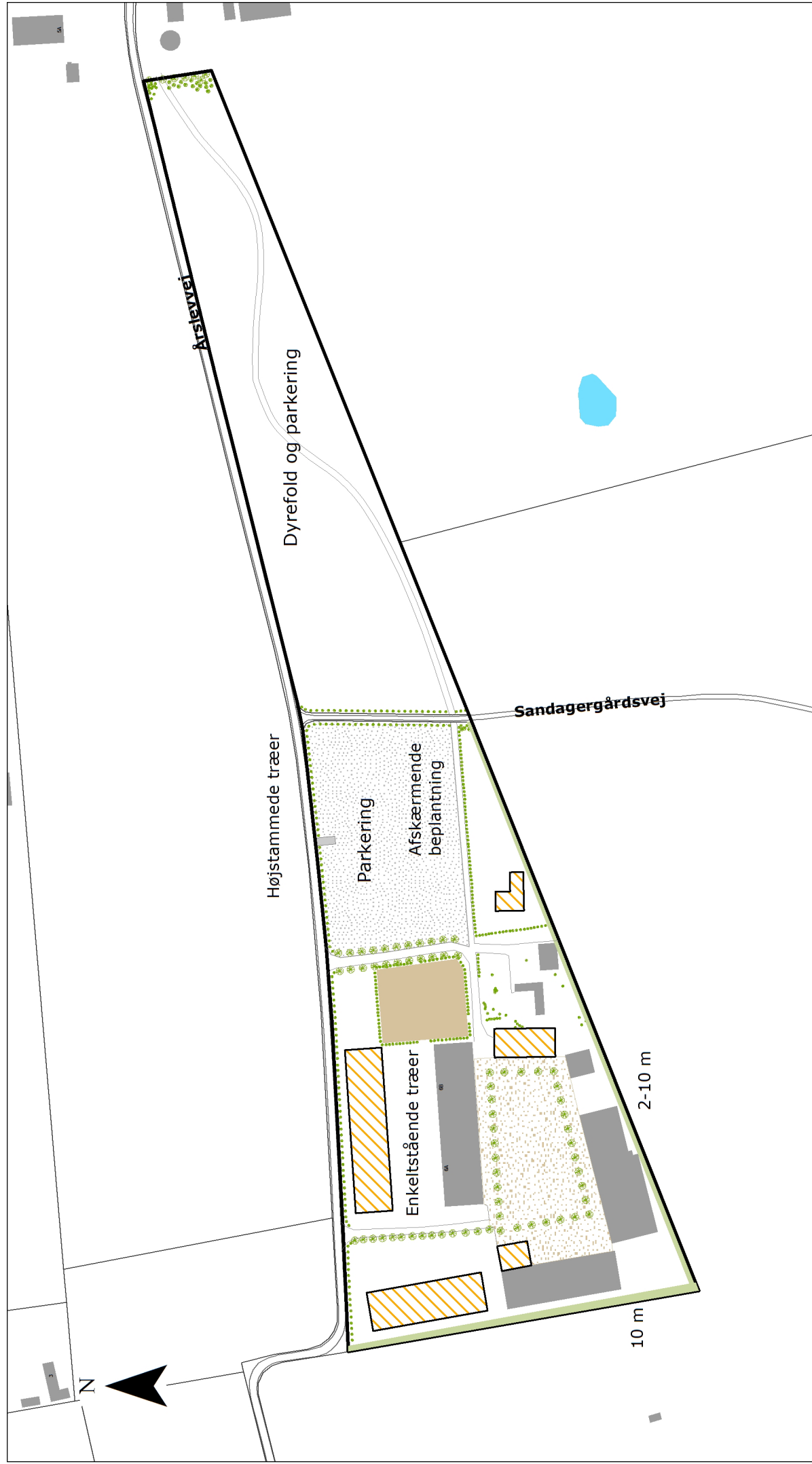
Stén Knuth
Borgmester

/

Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 1121A er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. juni 2024.

Lokalplan nr. 1121A er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. oktober 2024.

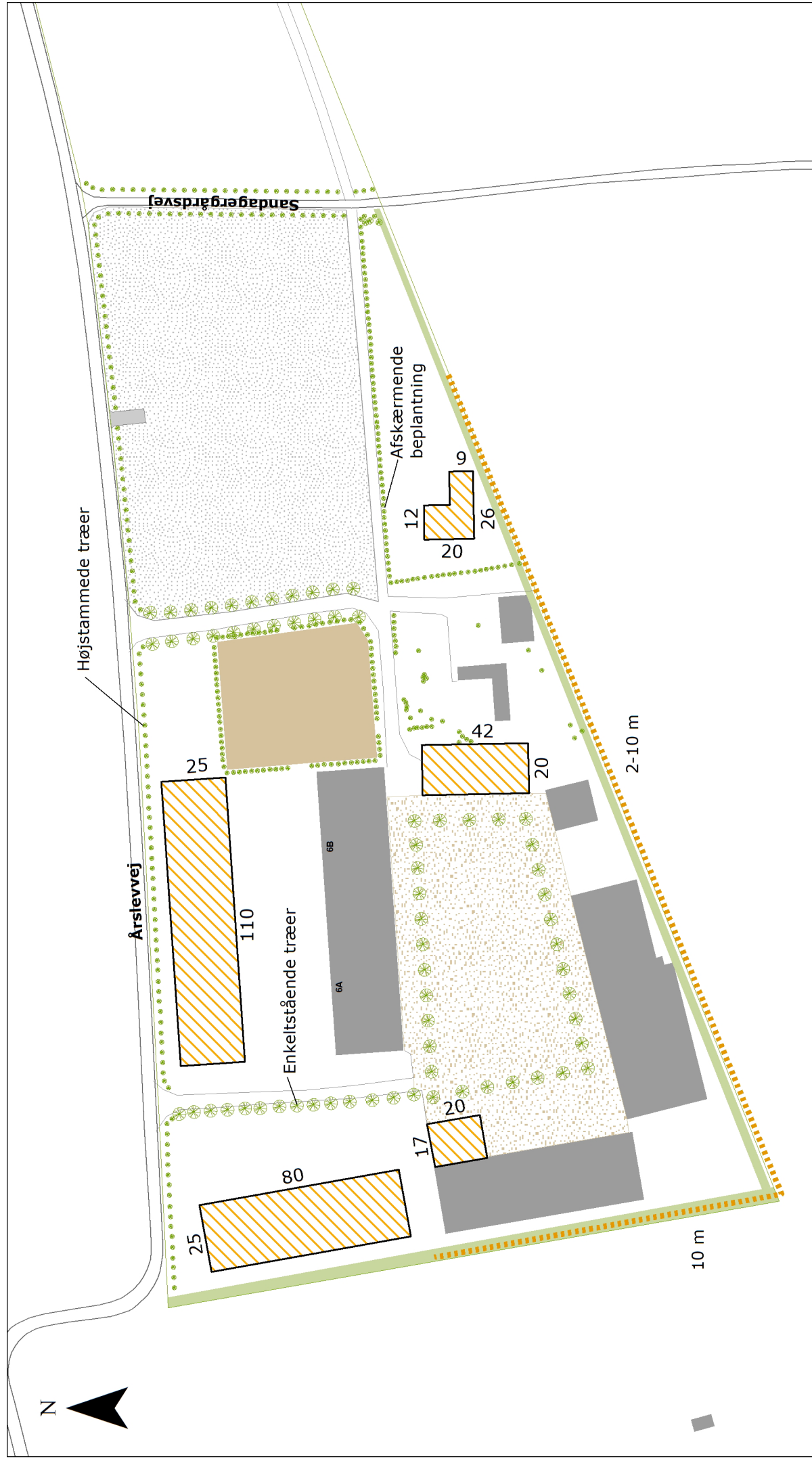


Signaturforklaring

	Standplads
	Lokalplanafgrænsning
	Byggefelt
	Ny overkørsel

	Beplantning
	Gårdrum til cirkusaktiviteter og opsætning af cirkustelt
	Parkeringsareal

KORTBILAG 2
Arealanvendelseskort
Lokalplan nr. 1121
Mål 1:3500

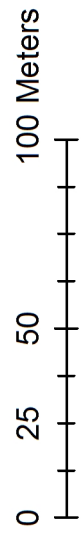


Signaturforklaring

- Standplads
- Byggefelt
- Ny overkørsel

- Beskyttede sten- og jorddiger

- Gårdrum til cirkusaktiviteter og opsætning af cirkustelt
- Beplantning
- Parkeringsareal



KORTBILAG 3
 Arealanvendelseskort
 Lokalplan nr. 1121
 Mål 1:2000

Bilag 1 - Egnskarakteristiske træer og buske



X	Art	Forventet højde	Jordbund	Vindførhed	Bemærkninger
X	ROSE, Æble v, bi, b, f	1-2 m	normal-tør	stor	I krat og på overdrev. Mørkrosa blomster. Fordringsløs. Kan vokse i næsten ren sand.
X	RØN, Alm. v, bi, b, f	6-10 m	normal-tør	middel	I skove og læhegn. Hurtigvoksende. Spiselige frugter.
X	SLÆN	2-3m	tør-normal	stor	Tæt, tornet busk. I hegn og på overdrev. Ikke våde arealer.
X	TJØRN, Alm. Hvid v, bi, b, f	2-5 m	tør-normal	stor	I skov, krat og overdrev.
X	TJØRN, Engriflet. Hvid v, bi, b, f	10-15 m	tør-normal	stor	I skov, krat og overdrev. Dybmuldet, tørrere lerjorder.
X	TØRST v, bi, f	3-5 m	våd-normal	lille	På fugtig og mager jord. I skove, krat og moser.
X	VRIETORN v, bi, f	5-7 m	tør-normal	middel	Ikke på svære jorder. I bryn, hegn og krat. Ikke i skygge.
X	ÆBLE, Skov v, bi, b, f	3-5 m	tør-normal	middel	Skove, krat og overdrev. Ikke sure jorder.
X	ASK	20-30m	normal-våd	middel	Bedst på næringsrig og humusjord. Har svært ved at etablere sig i tæt græsvegetation.
X	ASP, Bævre	10-15m	våd-tør	stor	Meget hurtigvoksende. Breder sig kraftigt ved rodsud. Velegnet på lettere jord.
X	AVNBØG	12-18m	normal	middel	I hegn og skovbryn. Langsomt voksende. Bør kun benyttes i de sydlige dele af amtet. Bedst på kalkholdige jorder.
X	BENVED v, bi, f	4-7 m	våd-tør	middel	I bryn og hegn. Tåler en del skygge. Karakteristiske røde og orange frugter.
X	BIRK, Dun	10-20m	våd-normal	middel	Alm. på fugtige steder. Tåler stående vand, men er sårbar overfor varierende vandstand.
X	BIRK, Vorte	15-25m	normal-tør	lille	På lettere jorder. Hurtigvoksende. Overhængende vækst. Tåler en del tørke.
X	BØG	20-30m	normal-tør	middel-stor	Anvendelig på alle ikke fugtige jorder. Bedst på kalkholdige jorde. Ørfindtlig m.h.t. stående vand og frost i forårsperioden.
X	EG, Stilk	20-30m	våd-tør	stor	Anvendelig på alle jorder uden stående vand. Bedst på solrige arealer.
X	EG, Vinter	20-30m	normal-tør	middel-stor	Vokser på mere tørre jorder end stilkeg. Beholder de visne blade på om vinteren. Tåler en del skygge.
X	EL, Rød	10-20m	våd-normal	middel	Hurtigvoksende. Tåler stående vand. God på næringsfattig og ikke tør bund. Bedst på humusjorder.
X	ELM, Storbladet	20-30m	normal	stor	Robust og hurtigvoksende. Bør ikke plantes, hvor der findes elmesygge.
X	FUGLEKIRSEBÆR v, bi, b, f	10-15 m	normal-tør	middel	Alm. i skov og hegn. Bedst på tørrere, men næringsrige jorder.
X	GEDEBLAD, Dunet v, f	2-3 m	normal	stor	Typisk skovbundsplante. Tåler skygge. Bedst på næringsrige jorder.
X	HASSEL	4-8m	normal-tør	middel	Skovbryn. Spiselige nødder. Bedst i dybmuldet, næringsrig lerjord.
X	HÆG v, bi, b, f	6-10 m	våd-normal	middel	Alm. i skove og moseområder. Tåler stående vand og en del skygge.
X	KORNEL, Rød v, bi, b, f	2-4 m	normal-våd	stor	Alm. i moser og ved vandløb. Breder sig ved rodsud. Tåler en del skygge.
X	KVALKVED v, bi, b, f	2-4 m	normal-våd	middel	Næringsrig og våd bund i krat og sump. Røde bær. Ikke på sure jorder.
X	LIND, Småbladet bi	20-30 m	normal	stor	I blandet skov. Bør ikke plantes i Odsherred. Tåler en del skygge.
X	LØN, Spids	15-25m	normal	middel	I bryn og skov. På dybmuldede, ikke tørre jorder. Bør kun plantes i de nordlige egne af amtet.
X	NAVR	8-12m	normal-tør	middel	I hegn og blandet skov samt ved kyster, dog ikke på næringsfattige jorder. Bør kun plantes i de sydvestlige dele af amtet.
X	PIL, Femhannet v, bi	3-5 m	våd-tør	middel	I moser og ved vandhuller. Ikke i stående vand. Fordringsløs.
X	PIL, Grå v, bi	3-5 m	våd	middel	I moser og langs søer og vandløb. Tåler stående vand.
X	PIL, Selje v, bi	5-10 m	normal -tør	middel	I skove og overdrev. Kan vokse på næringsfattig bund.
X	PIL, Øret v, bi	1-2 m	våd	middel	På fugtige og næringsfattige arealer. Bør ikke plantes i de nordvestlige dele af amtet.
X	RIBS, SOLBÆR v, bi, f	1-2 m	normal-våd	stor	På fugtige arealer, moser og langs vandløb.

X: Naturligt forekommende skov- og hegnsplanter i amtet

v : Vildtplante
bi: Biplante
b: Markant blomstring
f : Frugter

Kilde: Beplantning i det åbne land. Vestsjællands Amt, Natur & Miljø, Afdelingen for vandløb og naturpleje (1999)



Tillæg nr. 5 til

Slagelse Kommuneplan 2013

Gældende rammebestemmelser

Lokalplanen omhandler rammeområde L.R8 Arena Cirkusland hvorom gælder:

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed

Max etageantal og højde: 8,5 m.

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til cirkusland og enkelte boliger samt værelsesenheder til personale i tilknytning til cirkusland. Området vejbetjenes fra Årslevvej. Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan.

Nye rammebestemmelser

Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes kommuneplantillæg nr. 5, hvor gældende rammebestemmelser ændres til følgende:

Lokalplanen omhandler rammeområde L.R8 Arena Cirkusland hvorom gælder:

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 10 for området som helhed

Max etageantal og højde: 8,5 m dog 13 m for cirkustelt.

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til cirkusland og enkelte boliger samt værelsesenheder til personale i tilknytning til cirkusland. Området vejbetjenes fra Årslevvej. Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan. I gårdrummet omkranset af eksisterende bebyggelse må opstilles cirkustelt med maksimal højde på 13 meter. I gårdrummet må desuden opstilles et begrænset antal kørende installationer.



Rammeområde L.R8 Arena Cirkusland

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 16.12.2013

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den 28.04.2014

På byrådets vegne

Stén Knuth
Borgmester

/

Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør