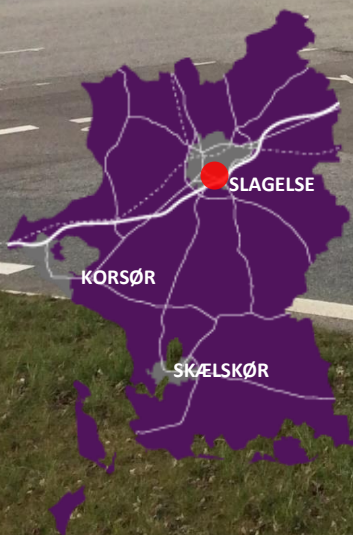




SLAGELSE
KOMMUNE

HOTEL

← Omslagvej



LOKALPLAN NR. 1198

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

BUTIKSOMRÅDE
IDAGÅRDSVEJ / SDR. RINGGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2019

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan muliggør etablering af en ny sammenhængende butiksbebyggelse med tilhørende parkering i tilknytning til Bilka i Slagelse. Lokalplanen muliggør desuden etablering af en ny indkørsel til området fra Sdr. Ringgade.

Lokalplanen fastlægger rammer for byggefelter, bebyggelsesprocent, højder, skiltning og valg af materialer.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 21. december 2018 til den 15. februar 2019.

Slagelse Kommune modtog i alt fem høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Redegørelse vedrørende naturnetværk er blevet uddybet
- Bemærkninger vedrørende forhold omkring skiltning og redegørelse for tilladelser fra andre myndigheder er blevet præciseret



BILKA-OMRÅDET I SLAGELSE SYD

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	5
§ 3 AREALANVENDELSE	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	16
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1198	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	36
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	37
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	38
BILAG 4: VISUALISERING	39
BILAG 5: VISUALISERING	40
BILAG 6: VISUALISERING	41
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13	42
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13	53

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 Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag (2018).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) 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 centerområde med butiksmål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at give mulighed for ny vejadgang fra Sdr. Ringgade,
- 1.4 at fastlægge principielle arkitektoniske og bebyggelsesregulerende bestemmelser for bebyggelsen.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder

4ds og del af 7000ag

samt alle parceller, der efter den 21. december 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

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

Med gennemgående menes det, at vejbanen ikke krydses af fortov eller cykelsti.

I forbindelse med lokalplanen muliggøres en ny vejadgang fra Sdr. Ringgade. Ved projektering af vejadgangen fra Sdr. Ringgade skal anbefalingerne fra en trafiksikkerhedsrevisor indarbejdes.

Ad 5.3

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

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde til butiksformål.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykningsprincip

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgange

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Idagårdsvej og fra Sdr. Ringgade som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejadgange skal etableres i asfalt og skal være gennemgående.

Vejadgangenes kørebanebredde skal være mindst 4 meter.

Hvor indkørslen krydser eksisterende cykelsti langs Sdr. Ringgade, skal krydsningen udformes med respekt for cyklisternes sikkerhed.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.3 Stier

Der skal etableres sti- og cykelforbindelser til stisystemet ved Idagårdsvej og Sdr. Ringgade som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.7

Med "i princippet" menes, at parkeringsarealerne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af placeringen.

Ad 5.8

Med "i princippet" menes, at cykelparkeringen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af placeringen.

5.4 Gangzone

Mellem p-arealerne og butiksfacaderne skal der etableres en gangzone med en bredde på mindst 2 meter for fodgængere, på de strækninger som vist i princippet på kortbilag 2. Gangzonen skal være anlagt med markant taktil adskillelse fra andre trafikformer.

5.5 Overgange, fodgængere

Der skal etableres markerede overgange for fodgængere som vist i princippet på kortbilag 2.

PARKERING**5.6 Parkering, butiksmål**

Der skal minimum anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal ved etablering af nye butikker i området. Parkeringspladserne anlægges i en bredde af minimum 2,5 m x 5 m.

5.7 Parkering

Parkeringsarealerne skal placeres inden for de udlagte p-felter og/eller byggefeltet som vist på kortbilag 2.

5.8 Cykelparkering

Cykelparkering skal placeres i nærhed til butiksendgange og ved adgangen til området for gående på Sdr. Ringgade som vist i princippet på kortbilag 2.

5.9 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal der etableres mindst 1 p-plads pr. 25 p-pladser, udformet således, at den kan anvendes af personer med handicap.

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

Handicapparkeringspladser placeres så nær butiksendgange som muligt.

5.10 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter jf. Bygningsreglementet.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

6.4 Tekniske bygningsdele, butiksmål

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.

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

6.5 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Mindre, sekundære bygninger, som f.eks. overdækninger til vogne må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må dog ikke uden dispensation placeres mellem lokalplanområdets afgrænsning og de på kortbilag 2 viste byggelinjer.

Ad 7.1

Byggefeltet er afgrænset således, at det overholder de tinglyste byggelinjer på hhv. 30 meter fra vejmidten på tilkørselsrampen til Vestmotorvejen samt 20 meter målt fra skel mod Sdr. Ringgade.

Der må højst etableres 10 mindre, sekundære bygninger inden for lokalplanområdet. Den enkelte bygning må ikke have et areal, der overstiger 50 m².

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45 %.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

7.5 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 24.200 m².

7.6 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m² bruttoetageareal. Hertil må der til den enkelte butik tillægges personalefaciliteter på op til 200 m².

For udvalgsvarebutikker gælder det, at den enkelte butik skal være minimum 800 m² bruttoetageareal.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til gældende bygningsreglement. Skorstene, skiltepyloner, teknik og lign. er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Det eksisterende indgangsparti til Bilka opretholdes, og der må, som vist i princippet på kortbilag 2, etableres et nyt indgangsparti med en højde på op til 10 meter.

Ad 7.6

Bruttoetageareal for butikker er 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. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksareal.

Ad 7.7

Det eksisterende indgangsparti er markeret på kortbilag 2. Det eksisterende indgangsparti og det nye indgangsparti er markeret på kortbilag 2 og 3.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader, materialer

Facader på ny bebyggelse skal, på facadestrækningen mod Vestmotorvejen, beklædes med facadeplader i kombination med glaspartier og mulighed for en base i beton. På øvrige facader må der anvendes beton i kombination med glaspartier og facadeplader.

Eksisterende bebyggelse må opretholdes, ombygges og genopføres, så den fremstår som tegl- og betonfacader med partier i glas.

8.2 Facader, udtryk

Facadebeklædning skal, på facadestrækningen mod Vestmotorvejen, perforeres i et sammenhængende mønster langs hele facadens udstrækning. Undtaget herfor er dog vinduespartier og betonflader.

Ad. 8.2

Eksempel på sammenhængende perforeret facadebeklædning



Ad. 8.3

Ny bebyggelse planlægges opført med facader i corten (korrosionstrægt stål) og beton med partier i glas. Der planlægges en farveholdning, der begrænser sig til sort / grå nuancer samt rust (corten).

Ad 8.7

Tage med vegetation kan være sedumtage, som er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

8.3 Facader, farver

Ny bebyggelse skal holdes i en ensartet farve- og materialeholdning.

8.4 Facader, butiksfornål generelt

Butiksfacader skal udformes med "visuelle brud". Dette kan ske ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås. Minimum 10 % af hvert facadeareal (hver side) skal udføres med visuelle brud.

TAGE
8.5 Tagform

Tage skal udføres som flade tage med fald mod afløb.

8.6 Taghældning, sekundære bygninger

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

8.7 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som tagpap eller udføres som tag dækket med vegetation.

8.8 Tagmateriale, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, skure og andre lignende småbygninger kan udføres med andre tagmaterialer end dem, der anvendes på butikbygningerne.

8.9 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 3 m tilbage i forhold til bygningens facade. Ventilationsafkast må ikke være højere end 3 m over bygningens tag.

8.10 Solceller

Der må opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag tilladte. 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.

Ad 8.11

Med ”i princippet” menes, at skilte på tag kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af skilteplaceringen.

Ad 8.12

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 butiksskilte.

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 1122 af 3. september 2018), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet.

Det er Vejdirektoratet, der i henhold til § 20, stk. 2 i lovbekendtgørelse nr. 1122 af 3. september 2018, som fører tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene, som i dette tilfælde er Vestmotorvejen.

Ad 8.13

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 butiksskilte.

SKILTE**8.11 Skilte på tag**

På tagfladen ud mod Vestmotorvejen, som vist i princippet på kortbilag 2, må der kun placeres ét skilt. Skiltet må have en højde på op til 4 meter.

8.12 Facadeskilte

Facadeskilte skal udføres som løse bogstaver, monteret direkte på facaden eller på en skilteplade på 2 x 5 m (højde x bredde). Skiltene skal placeres således, at skiltepladerne flugter med hinanden.

Skiltepladens tykkelse må ikke overstige 10 cm.

8.13 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 fx udvendige døre eller vinduer.

Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen, undtaget dog § 8.11.

8.14 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbi passerende bilister eller naboejendomme.

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

8.15 Skiltning, oversigtsforhold

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer og skal således overholde gældende vejlovgivning.

Ad. 8.17

Med "i princippet" menes, at pylonerne kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af pylonernes placeringer.

8.16 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.17 Pyloner

Der må inden for lokalplanområdet placeres op til 2 pyloner betegnet A og B med placeringer som vist i princippet på kortbilag 2. Pylonerne skal udføres i stål beklædt med alukassetter i grå nuancer eller sort med mulighed for at opsætte firmalogoer med intern belysning for de enkelte lejere.

Pylon A må maks. være 20 x 3 m (højde x bredde).

Pylon B må maks. være 12 x 3 m (højde x bredde).

Pylonerne skal placeres på jorden.

8.18 Flagstænger

Inden for lokalplanområdet må der etableres flagstænger i form af mindre klynger på maks. 3 flagstænger pr. klynge. Der må etableres op til 3 klynger inden for lokalplanområdet.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Randområde

Der udlægges et areal til grønt randområde som vist på kortbilag 2.

Randområdet skal henligge som grønt areal med græs eller lavt bunddække med spredte solitære træer eller buske. Området må brydes af indkørsler og stier ud mod Sdr. Ringgade.

9.2 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et ensartet, grønt præg for hele lokalplanområdet.

HEGN

9.3 Hegn i skel

Der må ikke opføres hegn i skel mod Idagårdsvej, Vestmotorvejen og Sdr. Ringgade. Hegn i øvrige skel skal være levende hegn.

Ad 9.5

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

Ad 9.7

Der etableres lagerrum til varelevering til de enkelte udvalgsvarebutikker inden for byggefeltet på kortbilag 2.

Ad 9.8

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald 2018.

Ad 9.10

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.

9.4 Hegn, varegårde

Trådhegn må kun opsættes omkring varegårde.

TERRÆNREGULERING**9.5 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune. Ved byggemodning kan terrænet sænkes til kote 55,5.

9.6 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.

9.7 Oplag

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.8 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.

9.9 Renovation, butiksfornål

Containerplads, som etableres i tilknytning til dagligvarebutikken, skal afskærmes.

9.10 Lyskilder

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

Ad 9.12

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen, ved opførelse af ny bebyggelse, reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- 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.

9.11 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 8 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.12 Regnvand

Regnvand skal kobles på eksisterende regnvandssystem. Inden for lokalplanområdet må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.4 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

- 11.1 Byplanvedtægt – ophævelse af en del af Byplanvedtægt nr. 13 for et område i Slagelse Sydby**
 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1198 ophæves Byplanvedtægt nr. 13 for et område i Slagelse Sydby, tinglyst 21. juli 1976, for det område, der er omfattet af lokalplan 1198.

SERVITUTTER

- 11.2 Ophævelse af servitutter**
 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1198 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 4ds, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder

Tinglyst: 10. april 1980

Titel: 10.04.1980-8761 Dok om forbud mod forhandling, reklame eller skiltning med benzin mv.

Påtaleberettiget: Shell Danmark

§ 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. 287 af 16. april 2018).

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 tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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, 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.

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 1198

Lokalplan 1198 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 17. december 2018.

Lokalplan 1198 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. april 2019.

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.

LOKALPLAN 1198's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at opdatere centerområdet ved Bilka i Slagelse. Bl.a. ved nedrivning af det eksisterende Hotel Frederik d. II, som skal give mulighed for at opføre nye boksbutikker i tilknytning til Bilka. Slagelse Kommune har vurderet, at dette forudsætter tilvejebringelse af et nyt plangrundlag for området.

Formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge bestemmelser for disponering af eksisterende og ny bebyggelse i området. Ligeledes skal lokalplanen fastlægge bestemmelser for butiksstørrelser i overensstemmelse med detailhandelslovgivningen samt bestemmelser vedr. trafikale forhold, som skal sikre en forsvarlig trafikafvikling fra Idagårdsvej og Sdr. Ringgade. Slutteligt skal lokalplanen opretholde anvendelsen i området til centerområde med butiksformål.

Indhold

Lokalplanområdet omfatter et område på ca. 5,6 ha og består af matr.nr. 4ds og del af 7000ag, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder.

Lokalplanen fastholder anvendelsen af området til centerområde. Lokalplanen begrænser dog anvendelsen i området til butiksformål med dagligvarebutikker på op til 5.000 m² og mulighed for flere butikker med udvalgsvarer på hver minimum 800 m².

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny sammenhængende bebyggelse på ca. 7.800 m² med 4-8 udvalgsvarebutikker på hver minimum 800 m².



Perspektiv af området med princip for, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud (LINK arkitektur)

Parkeringspladserne i området omdisponeres delvist og suppleres i henhold til den ændrede anvendelse og disponering af dele af området.

Lokalplanområdets eksisterende vejbetjening fra Idagårdsvej opretholdes og suppleres af en ny mulighed for etablering af en højresvingsbane ind i lokalplanområdet fra Sdr. Ringgade. Denne indkørsels placering er godkendt af Vejdirektoratet og er fastlagt til at skulle placeres ca. 140 meter fra tilkørselsrampen til Vestmotorvejen, som vist på kortbilag 3. Eksisterende stiforbindelse til cykelstien langs med Idagårdsvej opretholdes.

Detailhandelsdrivende har et ønske om, ved skiltning, flagning og bygningernes fremtoning, at være synlig fra de omkringliggende veje, herunder Vestmotorvejen og Sdr. Ringgade. Dette skal gå hånd i hånd med, at området ligger ved en af de store trafikale indfaldsveje til Slagelse. Det er derfor en vigtig forudsætning for lokalplanen, at der sikres en høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelsens udformning, samt fastlægges klare retningslinjer for skiltning og flagning i området.

Konkret ønskes den nye bebyggelse opført som en sammenhængende bebyggelse med ”ryg” mod Vestmotorvejen. Bebyggelsen bygges til den eksisterende varehusbebyggelse, således at der dannes et nyt gårdrum, hvor der placeres nye parkeringspladser. Facaderne beklædes med metalplader i kombination med glaspartier og en base i beton. Metalpladerne perforeres i et sammenhængende mønster langs hele facaden, f.eks. et skovmotiv. Der skabes visuelle brud i facaden i form af glaspartier.



Visualisering af, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud – set fra sydøst fra Vestmotorvejen (LINK arkitektur)

Således fastlægges der byggefeltet, der angiver placering af ny og eksisterende bebyggelse med respekt for eksisterende byggeplaner og bindinger, ligesom der fastlægges bygningsregulerende bestemmelser, der sikrer en arkitektonisk linje i den nye bebyggelse i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i området. Konkret fastlægges bygningshøjden i området til maks. 8,5 meter (indgangsparti på 10 m). Herudover må der placeres teknik og skilte på tagfladerne. Der

ønskes dog rolige facadelinjer, hvorfor det forudsættes, at disse anlæg trækkes tilbage fra facadelinjen.

For lokalplanområdet under ét fastlægges der en bebyggelsesprocent på 45. Bebyggelsesprocenten skal ses i sammenhæng med resten af kommuneplanens rammeområde 1.4C1, som lokalplanområdet er en del af, og hvor bebyggelsen under ét ikke må overstige 40. Det samlede bebyggede areal for hele rammeområdet inden nedrivning af den eksisterende hotelbebyggelse og etablering af den nye butiksbegyggelse er ca. 24.200 m², svarende til en bebyggelsesprocent for rammeområde 1.4C1 under ét på 21 %. Bebyggelsesprocenten for rammeområdet under ét efter realisering af byggemulighederne i nærværende lokalplan 1198 vil således være 22%.

Der ønskes en større synlighed ind i området, set fra de omkransende veje. Derfor fastlægges der overordnede principper for beplantning af randzonerne, som skal fremstå som græsarealer eller tilplantet med lavt bunddække. I randzonerne kan der desuden placeres spredte grupper med træer og buske.

På 2 særligt udpegede steder i lokalplanområdet må der etableres skiltepyloner. En på 12 meter i områdets nordøstlige hjørne tæt på krydset mellem Idagårdsvej og Sdr. Ringgade. I områdets sydvestlige hjørne må der placeres en pylon med en højde på op til 20 meter.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanens retningslinje 1.4.5 udpeger planområdet som bydelscenter med betegnelsen 1.4C1, Slagelse Syd. I retningslinjen fastlægges et maksimalt bruttoetageareal til butiksmål i rammeområdet til 16.400 m².

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.4C1, hvorom gælder:

Plannummer: 1.4C1

Rammenavn: Bilka-området

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Område til butiksmål

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landszone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 16.400 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer: 1.106 m². Maks. Bruttoetageareal for om-dannelse/nybyggeri: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 16.400 m².

Lokalplan 1198 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.4C1, idet bruttoetagearealet til butikformål på 16.400 m² er opbrugt og dermed ikke kan overholdes med ønsket om etablering af op til 7.800 m² nye udvalgsvarerbutikker. Der er ingen restrummelighed i området efter den seneste udvidelse af Bilka. En realisering af lokalplanen vil derfor forudsætte en ændring af rammebestemmelsernes bruttoetageareal til butikformål til 24.200 m². Denne ændring kan ikke foretages uden en redegørelse iht. Planlovens detailhandelsbestemmelser og en ændring af kommuneplanens retningslinje 1.4.5, hvor bruttoetagearealet til butikformål i området er defineret.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 13

Således tilvejebringes kommuneplantillæg nr. 13 sideløbende med nærværende lokalplan nr. 1198. Kommuneplantillægget ændrer kommuneplanens retningslinje nr. 1.4.5, som definerer de maksimale rammer til butikformål i Slagelse Kommune. Således ændres den maksimale butiksramme i Bydelscenter Slagelse Syd fra 16.400 m² til 24.200 m², udvidelsesrammen på 7.800 m² reserveres til udvalgsvarer. Rammebestemmelserne vedrørende detailhandel i rammeområde 1.4C1 justeres i overensstemmelse med dette. De øvrige bygningsregulerende bestemmelser opretholdes uændrede.

Kommuneplantillægget er at finde på side 42.

Lokalplan/byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 13, Slagelse Sydby, vedtaget af Slagelse Byråd i februar 1976 og tinglyst den 21. juli 1976, ophæves for så vidt angår den del, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 1198, ved Byrådets endelige vedtagelse af denne.

Udbygningsaftale om infrastruktur

I henhold til Planlovens § 21 b 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:

- Etablering af ny cykelsti fra Idagårdsvej og ind i lokalplanområdet, jf. kortbilag 2
- Forlægning af eksisterende cykelsti på Sdr. Ringgade
- Mulig omprogrammering af signalanlæggene på Idagårdsvej som følge af udbygningen af området
- Etablering af højresvingsbane på Sdr. Ringgade som ny vejadgang til området
- En mulig justering af programmeringen af signalanlæg på Idagårdsvej eller nødvendige ændringer på vejanlæggene på baggrund af en vurdering af trafikafviklingen i området. Vurderingen skal foretages senest 2 år efter udbygningen af området.

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

Vejdirektoratet

Etablering af en ny højresvingsbane ind i lokalplanområdet fra Sdr. Ringgade forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet. Denne tilladelse er opnået i afgørelse af 9. juli 2018. Tilladelsen skal udnyttes inden for 2 år efter afgørelsen.

Der er tinglyst vejbyggelinjer langs med Sdr. Ringgade på 20 meter målt fra skel og langs med Vestmotorvejen på 30 meter målt fra vejmidte på tilkørselsrampen. Der gives ikke dispensation fra disse byggelinjer. Lokalplanens disponering respekterer derfor disse.

Ved anlæg af parkeringspladser inden for vejbyggelinjen kræves der tilladelse fra Vejdirektoratet.

Skiltning ud mod Vestmortorvejen og Sdr. Ringgade kræver tilladelse fra Vejdirektoratet. De på kortbilag 2 viste skiltepyloner og facadeskiltningen er godkendt af Vejdirektoratet til afgørelse af 9. juli 2018.

Anlæg af støjvold eller andre støjafskærmende foranstaltninger er omfattet af vejlovens § 40, stk. 2 og forudsætter tilladelse af Vejdirektoratet, såfremt anlægget ønskes påført inden for det vejbyggelinjepålagte areal. Hvorvidt en sådan tilladelse vil kunne meddeles, vil bero på en konkret vurdering af en konkret ansøgning, der blandt andet skal beskrive den konkrete placering i forhold til vejen og den støjreducerede effekt at det ønskede anlæg.

Udgravning og påfyldning nærmere statsvejen end 3 m forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet.

Politi

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg mm., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed.

Miljøstyrelsen

Der er registreret 6-10 orkideer af arten skov hullæbe i lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Orkideerne er registreret inden for et område, der i lokalplanen er udlagt som byggefelt til ny bebyggelse. Miljøstyrelsen skal efter artsbekendtgørelsen give dispensation for opgravning og flytning af de registrerede orkideer, før der kan opføres ny bebyggelse inden for byggefeltet angivet på kortbilag 2.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering over 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune. Ved byggemodning kan terrænet sænkes til kote 55,5.

En ny vejadgang fra Sdr. Ringgade kræver tilladelse af Vejmyndigheden (Slagelse Kommune).

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er fuldt bebygget med et Bilka varehus med et bruttoetageareal til butiksførmål på ca. 16.400 m² opført i rød tegl med stål- og glasfacade samt i lys beton med glaspartier. Inden for lokalplanområdet er der også et hotel med et bruttoetageareal på ca. 6.450 m², som overvejende er opført i rød tegl samt parkeringspladser.

Mod vest ligger der et bredt beplantningsbælte og på den anden side af dette, boligområdet Fejervej, som består af tæt-lav boligbebyggelse.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Slagelse By. Området afgrænses mod nord af Idagårdsvej og på modsatte side af denne af et erhvervsområde, som rummer flere fastfoodrestauranter. Mod øst ligger Sdr. Ringgade, som er en af hovedindfaldsvejene til Slagelse. Mod syd ligger Vestmotorvejen og på modsatte side af denne et større erhvervsområde med transportcenter.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Idagårdsvej. Der er ligeledes forbindelse til cykel- og gangstien langs med Idagårdsvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området ligger i udkanten af Slagelse med ca. 2 km. til togstationen i Slagelse. På Sdr. Ringgade er der, på tidspunktet for lokalplanens tilblivelse, busbetjening af ruterne 431 og 480R.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet udgør primært en plan, befæstet flade med bebyggelse og parkeringspladser. I områdets randområder er der grønne bæltter med randbeplantning i form af buske, træer og krat og/eller græs. Området skråner ned mod Vestmotorvejen og Sdr. Ringgade. Skråningerne udgør et grønt randområde omkring butiksførmål og hotelområdet, men udgør ikke en rekreativ eller landskabelig værdi i området.

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.

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

Følgende servitutter er gældende i området:

- 1: 22.04.1966-1750 Dok om byggelinjer mv. (Vestmotorvejen)
- 2: 23.11.1973-18446 Dok om byggelinjer mv. (Sdr. Ringgade)
- 3: 21.07.1976-14771 Byplanvedtægt nr. 13
- 4: 10.04.1980-8761 Dok om forbud mod forhandling, reklame eller skiltning med benzin mv.
- 5: 05.07.1985-16093 Dok om forsynings- / afløbsledninger (Højspændingskabel)
- 6: 16.07.1986-18903 Dok om naturgas / anlæg mv. (Naturgasledning)
- 7: 22.11.1990-909912 Dok om forsynings- / afløbsledninger (Fjernvarmetracé)
- 8: 07.04.1997-10941 Dok om færdselsret mv. (Adgang til varmecentral)
- 9: 25.02.2013-1004314746 Deklaration vedr. fjernvarmeledning (Fra varmecentral)

Servitut nr. 3 og nr. 4 er ikke forenelige med lokalplanens realisering og aflyses, for den del, der vedrører lokalplanområdet, i forbindelse med vedtagelsen af denne 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.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Området ligger i udkanten af Slagelse by ved tilkørslen til Vestmotorvejen. Området domineres af handel, fastfoodkæder og infrastruktur. Boligerne i området er afskærmet visuelt af beplantningsbælter. Den nye byggemulighed placeres på sydsiden af Bilka, mod Vestmotorvejen og indgår ikke i et særligt bymiljø. Lokalplanens realisering vil derfor ikke påvirke bymiljøet, hverken lokalt i området eller i Slagelse som helhed. I kommuneplantillæg nr. 13, som følger denne lokalplan, og som findes i forlængelse af lokalplanen, er der redegjort for den mulige påvirkning, som realiseringen af nærværende plangrundlag kan medføre for de øvrige butiksområder i Slagelse og opland.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Det eksisterende Hotel Frederik II nedrives og erstattes af den nye butiksbebyggelse. Hotellet vurderes ikke at have en væsentlig bygningsmæssig værdi. Lokalplanområdet er afgrænset af en bredt beplantningsbælte mod nabobebyggelsen på Femøvej mod vest. Der er således ingen visuel eller fysisk kontakt, hvorfor de ønskede tiltag ikke vurderes at påvirke nabobebyggelsen mod vest. Mod syd ligger Vestmotorvejen, og på modsatte side af den ligger et erhvervsområde. Den visuelle og fysiske barriere, som Vestmotorvejen udgør, vurderes at hindre påvirkning i forhold til bebyggelse mod syd. Nord for de nye byggemuligheder ligger Bilkas eksisterende bebyggelse, som påvirkes direkte af nedrivningen og tilbygningen, hvilket vurderes at være positivt for området. Mod øst ligger nærmeste nabobebyggelse på modsatte side af Sdr. Ringgade. Det drejer sig om Antvorskov Skole og boligområdet Munkebakken. Begge områder er, ligesom boligbebyggelsen mod vest, afgrænset af levende hegn. Disse områder vurderes derfor ikke at blive påvirket af lokalplanens realisering.

Trafikale forhold

Den eksisterende trafikale struktur i området opretholdes, men suppleres af en højresvingsbane ind i lokalplanområdet fra Sdr. Ringgade. Denne indkørsel kan være med til at aflaste den eksisterende indkørsel fra Idagårdsvej. Den gode forbindelse til det overordnede vejnet og de nye trafikale tiltag, vurderes ligeledes at sikre, at en eventuel øget trafik til og fra lokalplanområdet generelt ikke vil medføre øget trafik påvirkning i området. Dog med den undtagelse, at mængden af trafikken som skal ud af lokalplanområdet vil medføre et forøget pres på områdets eneste udkørsel.

Der er foretaget en trafikanalyse for at afdække de trafikale konsekvenser ved realiseringen af lokalplanen. Af trafikanalysen fremgår simuleringresultaterne, der viser, at trafikken i krydsene, inkl. den forventede mertrafik fra boksbutikkerne, afvikles med små forsinkelser og høje serviceniveauer, og at mulige forbedringsforslag kun forbedrer trafikafviklingen lidt i de absolutte spidsbelastningsperioder (5-10 min af eftermiddagsspidsstimen).

Det anbefales derfor at afvente ibrugtagningen af boksbutikkerne, og fortsat benytte det eksisterende signalprogram i krydsene på Idagårdsvej og Sdr. Ringgade. Såfremt den forventede mertrafik giver trafikafviklingsproblemer i krydsene, bør der gennemføres tællinger af trafikken i krydsene (inkl. cykeltrafikken), som kan danne grundlag for opdaterede simuleringer, som efterfølgende kan danne basis for en optimering af signalprogrammet.

På det nuværende analysegrundlag vurderes det ikke at være nødvendigt at foretage fysiske ændringer i krydsene eller på eksisterende vejanlæg i forhold til den minimale effekt på forbedringen af trafikafviklingen.

Det foreslås, at følgende tiltag implementeres/overvejes, når højresvingssporet på Sdr. Ringgade skal projekteres:

- Løsningen etableres med almindelig vigepligt, hvor bilisterne skal vige for cyklisterne.
- Selve højresvingssporet skal være så langt, at bilisterne kan nå at bremse helt ned i selve svingsporet
- Cykelstien skal placeres helt op ad højresvingssporet og kantstensafgrænses. Således vil bilister og cyklister køre parallelt op mod konfliktpunktet og mulighederne for, at bilisterne ser cyklisten, er størst
- Selve kørebaneområdet i krydsningspunktet bør være så lille som muligt for, at bilisterne holdes nede i fart, når de svinger
- Cykelstien bør føres på tværs af kørebanen ved hjælp af afmærket cykelbane med cykel-symboler
- Der bør ikke etableres kombineret cykel- og højresvingbane, da det vurderes utrygt for cyklisterne at færdes i højresvingssporet, når bilerne kører forbi i 2 kørespor og i høj hastighed

Den eksisterende cykeltunnel inden for lokalplanområdet fjernes og erstattes af en ny cykelrampe langs med parkeringspladsens nordøstlige afgrænsning, ligesom der etableres en gangsti og cykelparkering mellem busstoppestedet på Sdr. Ringgade og parkeringspladsen.

For at skabe bedre trafiksikkerhedsmæssige forhold ved krydsning af bløde trafikanter på tværs af p-pladsen, omlægges den nordøstlige del af p-pladsen og adgangsvejen, således, at der etableres et lukket p-område i denne del af p-pladsen.

Med en realisering af mulighederne i lokalplanen vurderes det, at trafikken fra lokalplanområdet i myldretidsspidstimerne vil blive forøget med ca. 27 %. Det skal derfor tilstræbes, at ventetider i de eksisterende signalanlæg begrænses mest muligt.

Rekreative arealer

Lokalplanområdet rummer ikke rekreative arealer og påvirker ikke rekreative arealer uden for området.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord. Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurennet jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks kontaktes i henhold til § 71 i jordforureningsloven. I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at den øverste 0,5 m jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. § 72b i jordforureningsloven.

Grundvand

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

Natura 2000

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelsen ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er på udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet ligger ca. 10 km fra nærmeste Natura 2000-område (Suså, Tystrup-bavelse sø, Slagmosen, Holmegårds mose og Porsmosen. Natura 2000-område nr. 163 Habitatområde H145, H146, H194 og fuglebeskyttelsesområde nr. F91 og F93).

Det vurderes, at projektet hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter). Kommunen har foretaget en besigtigelse, og det vurderes, at arealet ikke er af betydning for bilag IV-arter.

Naturnetværk

En del af lokalplanområdet er omfattet af naturnetværk, korridor. Af Kommuneplan 2017, Naturnetværk og Grønt Danmarkskort, fremgår det, at naturnetværket, der omfatter lokalplanområdet, er såkaldt "Tør natur".

I redegørelsen til "Kommuneplan 2017 Naturnetværk og Grønt Danmarkskort" står der følgende:

"Tør Natur: Her findes overdrev og heder, en høj tæthed af sten- og jorddiger, beskyttede fortidsminder samt skråninger langs veje og jernbanelinjer. Endelig er der konkret viden om tilstedeværelse af særligt beskyttede arter. På de tørre områder skal der tages særligt hensyn til markfirben, dagsommerfugle og plantearter, der kræver næringsfattig, tør jord."

Naturnetværket er således knyttet til vejskråningerne. Da vejskråningerne ikke påvirkes af projektet, vurderes det, at etableringen af byggefeltet, ikke påvirker korridorens funktion.

Angående tilstedeværelsen af orkideen skov hullæbe, vurderer Slagelse Kommune, at arten er knyttet til muldjord. Da korridoren særligt prioriterer tør natur, er det dermed ikke en art, som der bør tages ekstraordinært hensyn til inden for naturnetværkskorridoren.

Det konstateres desuden, at det er Miljøstyrelsen, som er myndighed i henhold til artsfredningsbekendtgørelsen.

Fredede arter

Ved besigtigelse af lokalplanområdet kan Slagelse Kommune konstatere, at der som minimum står 6 orkideer af arten skov hullæbe inden for lokalplanområdet. Orkideerne er placeret i områdets sydvestlige hjørne bag Hotel Frederik d. II.

Orkideer er fredet efter artsfredningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2. Alle arter af orkideer er nævnt i bilag 2 i samme bekendtgørelse. Miljøstyrelsen er myndighed på området og skal give dispensation for flytning af de registrerede skov hullæber.

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 naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse. Det skal sikres, at trafikstøjniveauet i området ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for ”Støj fra vejtrafik”.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Afledning sker iht. Slagelse Kommunes spildevandsplan 2015-2018. Området separatkloakeres.

Regnvandshåndtering

Afledning sker iht. Slagelse Kommunes spildevandsplan 2015-2018. Ved en mere intensiv udnyttelse af området vil det være af stor væsentlighed,

- At spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes
- At evt. nye afløbsanlæg i området etableres som separatkloakering
- At der planlægges for miljøvenlige 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 erhvervsaffald.

Tekniske anlæg

Der er tinglyst en fri og uhindret færdselsret fra lokalplanområdet til varmecentralen, som ligger nordvest for lokalplanområdet.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet kan varmforsynes med fjernvarme.

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

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 8. april 2014).

Museum Vestsjælland bemærker, at de tilbageværende ubebyggede arealer på denne matrikel antages at have været udsat for væsentlige forstyrrelser i forbindelse med tidligere anlægsarbejder på arealet, hvorfor museet ikke har forventning til, at kommende byggeri under denne lokalplan kommer i konflikt med væsentlige arkæologiske interesser.

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
 Oldvejen 25C
 4300 Holbæk
 Tlf.: 25528383
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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.

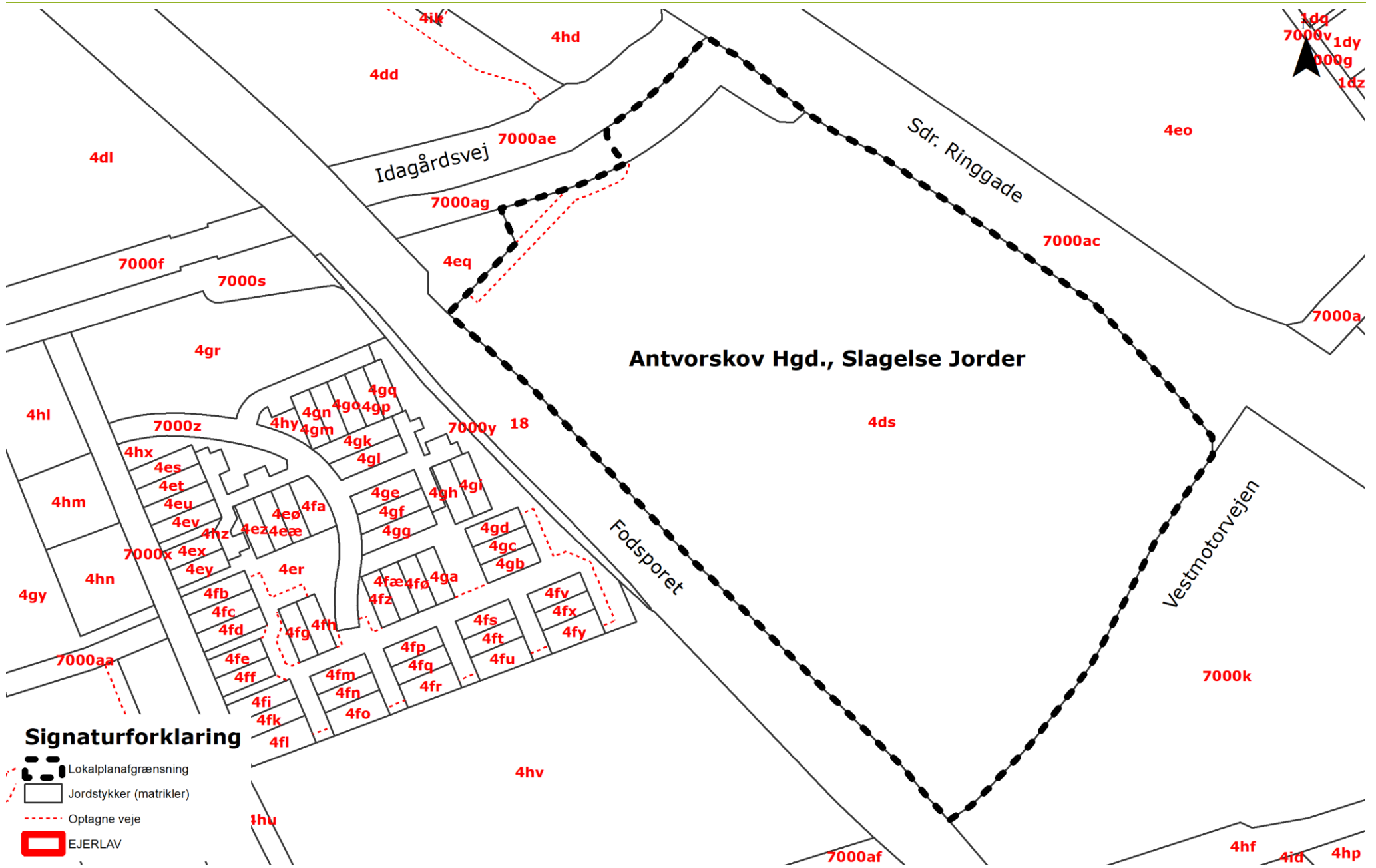
Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

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

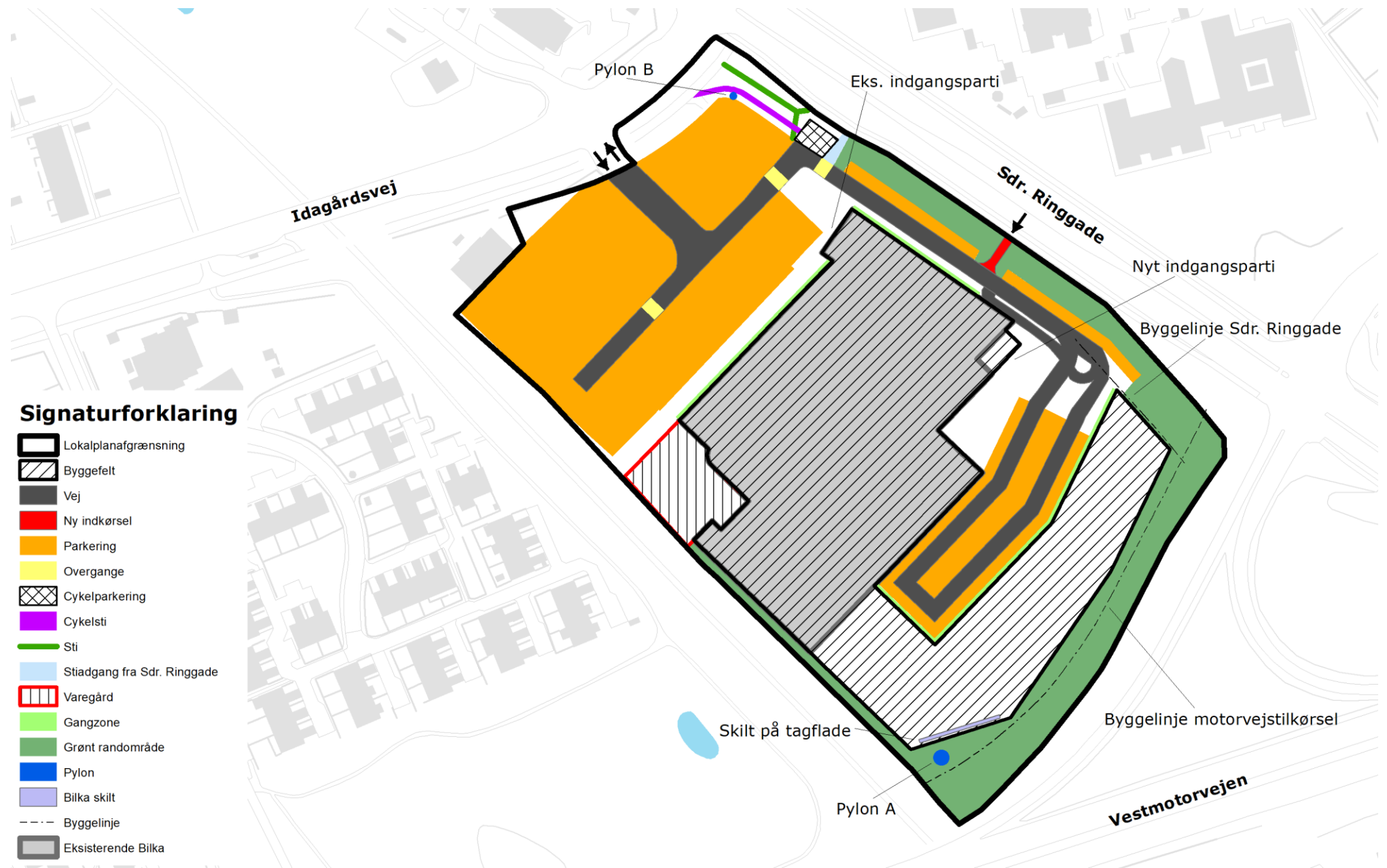
SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1198 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Forslag til lokalplan 1198 – Udvidelse af Bilka-området i Slagelse syd med tilhørende kommuneplantillæg nr. 13 – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

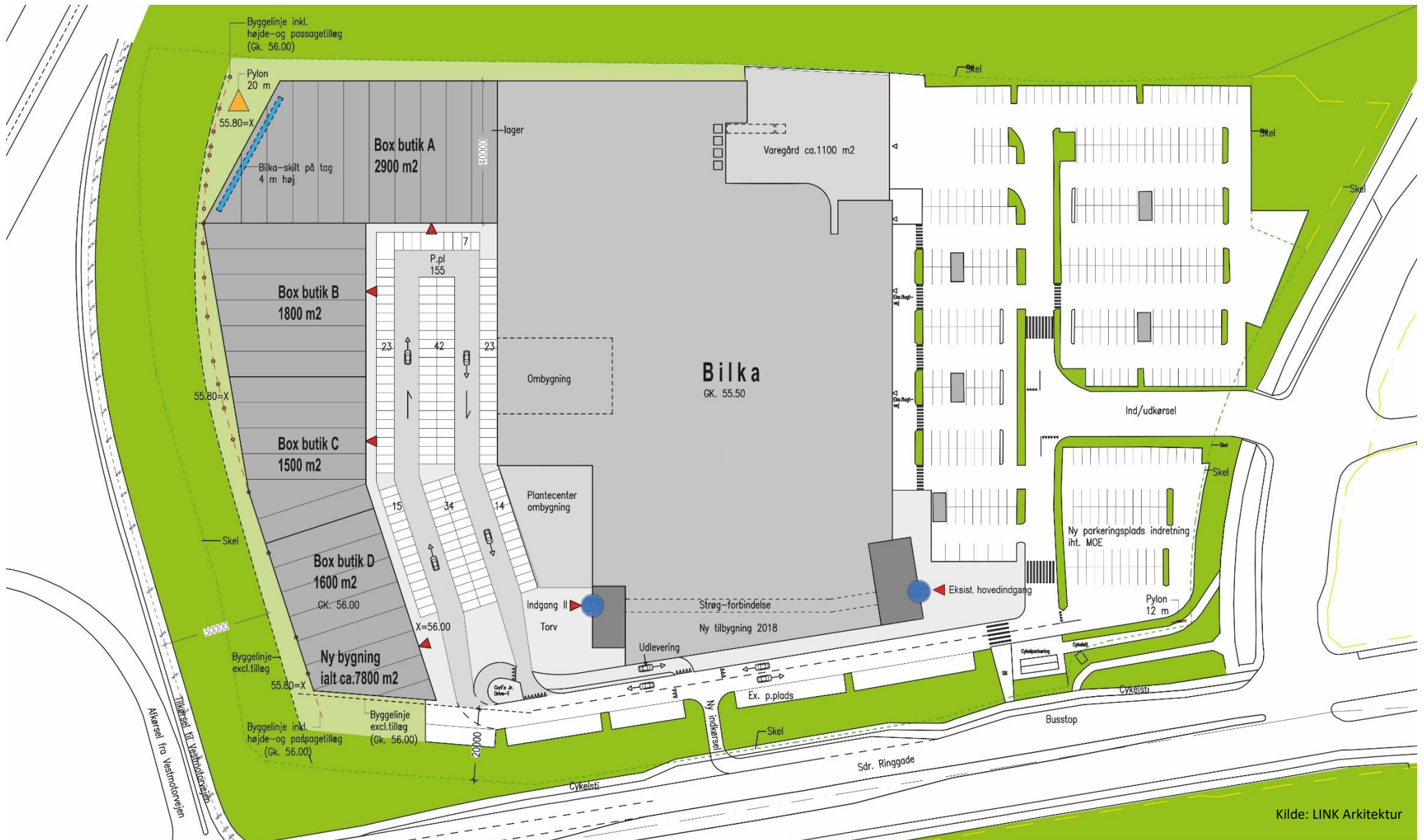
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



Kilde: LINK Arkitektur

BILAG 4: VISUALISERING



Kilde: LINK Arkitektur

BILAG 5: VISUALISERING



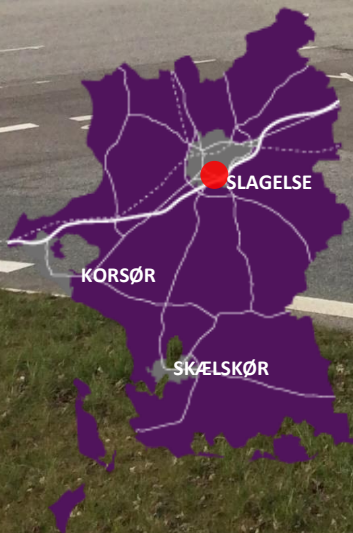
Kilde: LINK Arkitektur

BILAG 6: VISUALISERING





SLAGELSE
KOMMUNE



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

KOMMUNEPLAN 2017

BUTIKSSOMRÅDE
IDAGÅRDSVEJ / SDR. RINGGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

APRIL 2019

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 21. december 2018 til den 15. februar 2019.

Slagelse Kommune modtog i alt fem høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i kommuneplantillægget:

- Redegørelse vedrørende naturnetværk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter rammeområde 1.4C1.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre kommuneplanens retningslinje 1.4.5, således at rammen til butikformål øges med 7.800 m² i Bydelscenter Slagelse Syd. Det betyder, at rammen til butikformål øges fra 16.400 m² til 24.200 m².

Kommuneplantillægget justerer, i overensstemmelse med dette, bestemmelserne vedr. detailhandel i rammeområde 1.4C1. Det konkretiseres, at udvidelsesrammen gælder udvalgsvarerbutikker.

Kommuneplantillægget udarbejdes i sammenhæng med Lokalplan nr. 1198 – Detailhandelsområde, Idagårdsvej / Sdr. Ringgade, Slagelse.

Redegørelse jf. Planlovens § 11e stk. 3.

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

- En vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikformål i bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder med særligt pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning.
- En vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål.
- 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 butikformål.
- En angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikformål.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan nr. 1198 giver mulighed for etablering af en sammenhængende bebyggelse på ca. 7.800 m² med 4-8 udvalgsvarerbutikker på hver minimum 800 m².

Det samlede areal til butikksformål i lokalplanområdet fastsættes til:

	m ²
Samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål	24.200
Maksimalt bruttoetageareal til omdannelse/nybyggeri til butikksformål	7.800
Maksimalt bruttoetageareal for enkelte butikker til dagligvarer	5.000
Maksimalt bruttoetageareal for enkelte butikker til udvalgsvarer	24.200
Minimum bruttoetageareal for enkelte butikker til udvalgsvarer	800

EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKSFORMÅL I BYDELSCENTRE, I BYMIDTEN, I LOKALCENTRE OG I AFLASTNINGSOMRÅDE

Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i Slagelse bymidte, bydelscentre, lokalcentre og aflastningsområde samt omsætning af disse (tal fra 2017).

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)	Omsætning (mio. kr.)
Slagelse Bymidte (1.1C1 – 1.1C6, 1.1C8 – 1.1C28)	97.900	1.224
Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1 – 1.2C3)	5.500	220
Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2 – 1.3C5, 1.3C9 – 1.3C10)	33.550	203
Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1)	16.400	360
Lokalcentre Slagelse Nord	1.200	0
Lokalcentre Slagelse Øst	3.250	57
Lokalcentre Slagelse Syd	1.000	23
Lokalcentre Slagelse Vest	3.200	43
Slagelse Megacentre (1.4C8)	77.289	867

I bydelscenter Slagelse Syd (Bilka-området), er hele rammen brugt i forbindelse med Bilka. I området er der således ingen restrummelighed til hverken dagligvarer eller udvalgsvarer. Rammen

til udvalgsvarer ønskes derfor udvidet med 7.800 m², således at den samlede ramme til butikksformål i området ændres fra 16.400 til 24.200 m².

Bydelscenter Slagelse Nords butikksarealer består udelukkende af dagligvarebutikker. I Slagelse Nord er der en restrummelighed til dagligvarebutikker på 1.900 m². Der er ingen mulighed for etablering af udvalgsvarebutikker. Bydelscenter Slagelse Nord vurderes på den baggrund ikke at blive påvirket af den ønskede udvidelse.

Bydelscenter Slagelse Øst har en restrummelighed på 7.532 m² til dagligvarer og 16.915 m² til udvalgsvarer. I kommuneplanens detailhandelsredegørelse er det vurderet, at bydelscentret primært betjener det lokale oplands indkøbsmuligheder, og dermed ikke har indflydelse på de to øvrige bydelscentre i Slagelse. Derved vurderes det, at udvidelsen af rammen til udvalgsvarer i Bilka-området ikke vil påvirke Slagelse Øst.

I Slagelse bymidte er der en restrummelighed på 7.539 m² til dagligvarer og 36.923 m² til udvalgsvarer. Butikkerne, der ønskes placeret i Bilka-området er butikker, der ikke kan placeres i Slagelse bymidte. Derfor vurderes udvidelsen af rammen til udvalgsvarebutikker ikke at give anledning til en væsentlig påvirkning af butikslivet i Slagelse bymidte. For at sikre, at det kun er de større butikker, der ikke er plads til i bymidten, der placerer sig i området, er der tilføjet en minimumsstørrelse på butikker på 800 m².

I den sydvestlige del af Slagelse er der udpeget et aflastningsområde, som rummer Slagelse Megacenter. Her kan der etableres udvalgsvarebutikker, som ikke kan placeres andre steder i kommunen. Området er, i kommuneplanens detailhandelsredegørelse, vurderet til at have et stort kundeopland, både inden for Slagelse by, kommunen og uden for kommunen.

I området planlægges der for en udvidelse til butikksformål i form af udvalgsvarer på 33.849 m² øst for omfartsvejen (Slagelse Megacenter). Området er udpeget til det primære butiksområde i kommunen til udvalgsvarer uden for bymidterne. I området muliggøres der butiksstørrelser på op til 50.000 m² pr. butik. Der kan ikke etableres dagligvarer i området.

Vest for omfartsvejen ligger Megacenter Vest med plads til 170.000 m² pladskrævende varegrupper. Megacenter Vest er udlagt som område til særlig pladskrævende varegrupper samt til virksomheder i op til miljøklasse 3 i Kommuneplan 2017. Der er ikke en lokalplan for området. Der kan ikke etableres dagligvarer i området.

Slagelse Megacentret ligger ca. 1,5 km vest for Bilka-området. Butikstyperne i de to områder vurderes at kunne blive sammenfaldende. Det betyder, at der kan opstå konkurrence imellem de to områder, dog afhængende af, hvilke butikker, der etableres i de to områder. Da begge områder er under udvikling på samme tid, vurderes det, at markedsanalyser forud for placering af butikker i de to områder, kan imødegå faren for tomme, udkonkurrerede butikker på et senere tidspunkt. Derfor vurderes de to områder at kunne supplere hinanden, da begge områder primært er områder, man kører til, hvorved afstanden ikke ses som en begrænsning for kontakten mellem de to områder. Uden en styrkelse af Bilka-området vurderes Megacentret at kunne påvirke handelen i Bilka-området. Omvendt vil en udbygning af Bilka-området kunne have en effekt på den videre udvikling af Slagelse Megacentret.

Der forventes en øget omsætning på baggrund af udvidelsen på ca. 25.000 kr. pr. m² svarende til ca. 200 mio. kr. årligt for det nye butiksareal. Udvalgsvarerforbruget i Slagelse Kommune er stigende og beregnet 1,95 mia. kr. i 2017. Den forventede fremadrettede stigning i salg af udvalgsvarer ligger på 15 % frem til 2028. Prognoserne fremadrettet peger på en befolkningstilvækst i Slagelse Kommune på ca. 2 %, hertil kommer, at handelsbalancen i Slagelse Kommune lå på 118 % i 2017 for udvalgsvarer, hvilket indikerer, at en del af kunderne kommer fra de omkringliggende kommuner. Den forventede meromsætning sammenholdt med den forventede befolkningstilvækst og forventet stigning i salg af udvalgsvarer vurderes af understøtte en udvikelse af rammen for udvalgsvarerbutikker i området.

EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKKER, DER SÆLGER SÆRLIGT PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper i Slagelse samt omsætning af disse (tal fra 2017).

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)	Omsætning (mio. kr.)
Idagårdsvej / Sdr. Ringgade (1.4E9)	10.500	0
Hunsballe (1.4E11)	12.000	0
Megacentret Vest (1.4E14)	170.000	0

BEHOV FOR NYBYGGERI

I henhold til kommuneplanens redegørelse vedr. detailhandel i Slagelse Kommune, går udviklingen i retning af færre men stærkere udbudspunkter, ligesom der forventes en vækst på 13 % for udvalgswarebutikker. Og det er netop i den sammenhæng, det bliver vigtigt, at Bilka-området følger med denne udvikling.

Derfor ønskes der mulighed for at foretage en tiltrængt opdatering og opgradering af området. Herunder ønskes der mulighed for at supplere med udvalgswarebutikker for at styrke og fremtidssikre området som attraktivt indkøbssted. Det ønskede udlæg afspejler således behovet for at kunne sikre et varieret udbud af udvalgswarebutikker i tilknytning til Bilka.

Butikkerne skal derfor dels have en størrelse, der tilgodeser en moderne butiks arealbehov og dels sikre mulighed for etablering af en tilstrækkeligt antal butikker, der lægger rammerne for en bæredygtig sammensætning af butikstyper. Der ønskes derfor mulighed for at kunne tilbyde variable butiksstørrelser med en minimum butiksstørrelse på 800 m². Manglen på restareal lever ikke mulighed for at iværksætte den ønskede fremtidssikring af området, hvorfor butiksrammen til udvalgswarebutikker ønskes øget. Den ønskede variation vurderes at kunne opnås med en udvidelse af butiksarealet på 7.800 m² fordelt på 4-8 nye udvalgswarebutikker i variable størrelse, som nævnt ovenfor.

Ønsket om opdateringen af området understøttes af beliggenheden i tilknytning til Bilka og synligheden fra Vestmotorvejen.

BETJENINGSOPLAND

I kommuneplanens detailhandelsredgørelse fremgår det, at det er Slagelse Kommunes overordnede mål, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområder i Slagelse, Korsør og Skælskør. Udvalgswarebutikker skal fremadrettet primært etableres i de tre købstæders bymidter samt i Slagelse Megacentre. Umiddelbart understøtter dette ikke en udvidelse af butiksrammen til udvalgswarebutikker i Bilka-området. Udvidelsen vurderes dog at være af underordnet betydning i forhold til det store billede, men af stor betydning for styrkelsen og fremtidssikringen af Bilka-området, hvilket også er vigtigt i forhold til udviklingen af Slagelse Megacentre, som forbindes til Bilka-området af Vestmotorvejen og Idagårdsvej.

For nærværende område vurderes udvalgswarebutikkerne i en vis udstrækning at basere kundegrundlaget på synergien med Bilka, som har et stort regionalt kundeopland. I nærområdet ligger

der desuden flere store boligområder, som leverer det lokale kundegrundlag. Disse områder er forbundet til området med cykel- og gangstier, det fremgår dog også af kommuneplanens detailhandelsredegørelse, at bl.a. Bilka-området også har kundeoplande, der rækker ud over Slagelses by- og kommunegrænse.

Udvidelsen af rammen til udvalgsvarer understøttes af en forventning om, at forbruget af udvalgsvarer i Slagelse Kommune vil stige 13 % frem til 2020, hvorimod forbruget af dagligvarer kun vil stige 3 %. Rammen til dagligvarebutikker ønskes ikke udvidet, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens detailhandelsredegørelse, som vurderer, at der kun findes et mindre behov for nye dagligvarebutikker i kommunens købstæder. Dette understøtter imidlertid behovet for at styrke Bilka området med udvalgsvarebutikker for at opretholde det som et attraktivt handelsområde.

Bydelscentret i kommuneplanramme 1.4C1 udvides ikke fysisk, idet det ønskede areal tilvejebringes internt i området ved nedrivning af et eksisterende men nedslidt hotel. Området er godt betjent af kollektive busruter, der forbinder området med stationen og det regionale og nationale toget. Området ligger desuden i direkte tilknytning til Vestmotorvejen og Sdr. Ringgade, som er en af hovedfærdselsåreerne til Slagelse.

MÅL FOR KOMMUNAL HOVEDSTRUKTUR – FREMME AF VARIERET BUTIKSUBUD

Stigningen i forbruget af udvalgsvarer sammenholdt med, at detailhandelsstrukturen går i retning af færre men stærkere udbudspunkter nødvendiggør en styrkelse af Bilka-området, hvis det skal fremtidssikres konkurrencemæssigt. Området ønsker, ud over Bilka, at kunne tilbyde 4-8 udvalgsvarebutikker med variable størrelser, men med en minimumstørrelse på 800 m², som ikke kan placeres i bymidterne eller i de mindre oplandsbyer. Derfor vurderes en styrkelse af området med tilførsel af nye udvalgsvarebutikker at være med til at styrke konkurrencen i området. Dette understøttes af beliggenheden i tilknytning til Bilka og synligheden fra Vestmotorvejen, hvilket vurderes at danne basis for et bæredygtigt handelsområde.

TILGÆNGLIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER

I området er der god forbindelse til det overordnede vejnet. Fra Idagårdsvej er der tilkørsel til Sdr. Ringgade og derfra adgang til Vestmotorvejen. Der er således god mulighed for afvikling af trafikken. For bløde trafikanter er der forbindelse til stisystemet langs med Idagårdsvej, hvorfra der er sikker cykel- og gangforbindelse til boligområderne mod vest og nord samt under Sdr.

Ringgade til Slagelse midtby og den østlige bydel. Fra dette stisystem er der desuden en underføring under Vestmotorvejen, som giver sikker færdsel mod syd.

I forbindelse med en realisering af lokalplanen fjernes den eksisterende cykeltunnel inden for lokalplanområdet og erstattes af en ny cykelrampe langs med parkeringspladsens nordøstlige afgrænsning, ligesom der etableres en gangsti og cykelparkering mellem busstoppestedet på Sdr. Ringgade og parkeringspladsen.

For at skabe bedre trafiksikkerhedsmæssige forhold ved krydsning af bløde trafikanter på tværs af p-pladsen, omlægges den nordøstlige del af p-pladsen og adgangsvejen således, at der etableres et lukket p-område i denne del af p-pladsen. Der etableres gangzone mellem nye butikker og parkeringsareal, og der anlægges overgangszone ved knudepunkterne på parkeringspladsen.

KONSEKVENSER FOR NATURA 2000-OMRÅDER OG PLANTE- OG DYREARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV

Natura 2000

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelsen ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er på udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet ligger ca. 10 km fra nærmeste Natura 2000-område (Suså, Tystrup-bavelse sø, Slagmosen, Holmegårds mose og Porsmosen. Natura 2000-område nr. 163 Habitatområde H145, H146, H194 og fuglebeskyttelsesområde nr. F91 og F93).

Det vurderes, at projektet hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter). Kommunen har foretaget en besigtigelse, og det vurderes, at arealet ikke er af betydning for bilag IV-arter.

Naturnetværk

En del af lokalplanområdet er omfattet af naturnetværk, korridor. Af Kommuneplan 2017, Naturnetværk og Grønt Danmarkskort, fremgår det, at naturnetværket, der omfatter lokalplanområdet, er såkaldt "Tør natur".

I redegørelsen til "Kommuneplan 2017 Naturnetværk og Grønt Danmarkskort" står der følgende:

"Tør Natur: Her findes overdrev og heder, en høj tæthed af sten- og jorddiger, beskyttede fortidsminder samt skråninger langs veje og jernbanelinjer. Endelig er der konkret viden om tilstedeværelse af særligt beskyttede arter. På de tørre områder skal der tages særligt hensyn til markfirben, dagsommerfugle og plantearter, der kræver næringsfattig, tør jord."

Naturnetværket er således knyttet til vejskråningerne. Da vejskråningerne ikke påvirkes af projektet, vurderes det, at etableringen af byggefeltet, ikke påvirker korridorens funktion.

Angående tilstedeværelsen af orkideen skov hullæbe, vurderer Slagelse Kommune, at arten er knyttet til muldjord. Da korridoren særligt prioriterer tør natur, er det dermed ikke en art, som der bør tages ekstraordinært hensyn til inden for naturnetværkskorridoren.

Det konstateres desuden, at det er Miljøstyrelsen, som er myndighed i henhold til artsfredningsbekendtgørelsen.

Fredede arter

Ved besigtigelse af lokalplanområdet kan Slagelse Kommune konstatere, at der som minimum står 6 orkideer af arten skov hullæbe inden for lokalplanområdet. Orkideerne er placeret i områdets sydvestlige hjørne bag Hotel Frederik d. II.

Orkideer er fredet efter artsfredningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2. Alle arter af orkideer er nævnt i bilag 2 i samme bekendtgørelse. Miljøstyrelsen er myndighed på området og skal give dispensation for flytning af de registrerede skov hullæber.

GÆLDENDE RETNINGSLINJE 1.4.5

1.4.5 I Slagelse udpeges tre bydelscentre; Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2, 1.2C3), Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9, 1.3C10) og Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1).

Det samlede bruttoetageareal til butikformål i bydelscenter Slagelse Nord må maksimalt være 5500 m². Det samlede bruttoetageareal til butikformål i bydelscenter Slagelse Øst må maksimalt være 33.550 m². Det samlede bruttoetageareal til butikformål i bydelscenter Slagelse Syd må maksimalt være 16.400 m².

NY RETNINGSLINJE 1.4.5

1.4.5 I Slagelse udpeges tre bydelscentre; Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2, 1.2C3), Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9, 1.3C10) og Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1).

Det samlede bruttoetageareal til butikformål i bydelscenter Slagelse Nord må maksimalt være 5500 m². Det samlede bruttoetageareal til butikformål i bydelscenter Slagelse Øst må maksimalt være 33.550 m². Det samlede bruttoetageareal til butikformål i bydelscenter Slagelse Syd må maksimalt være 24.200 m².

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.4C1.

For 1.4C1 gælder:

Plannummer: 1.4C1

Rammenavn: Bilka-området

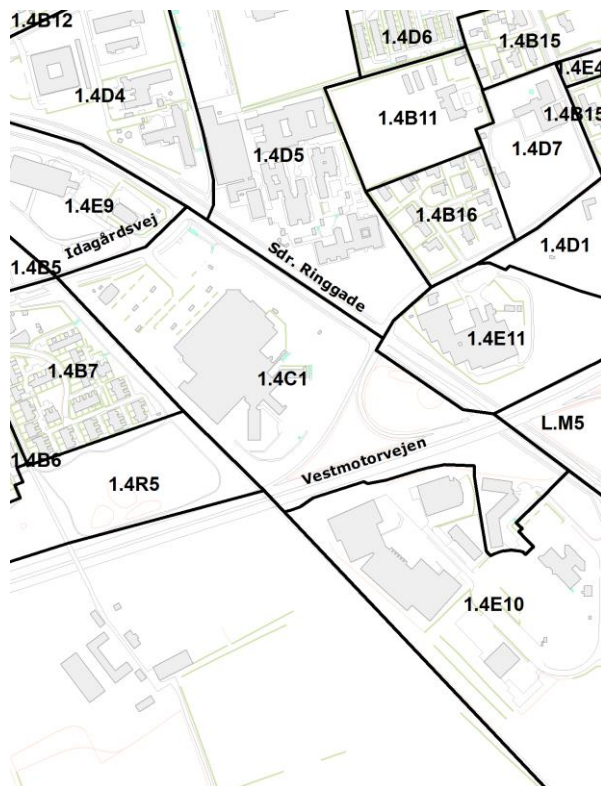
Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Område til butikformål

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landszone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed



Rammeafgrænsningen for 1.4C1 fastholdes

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 16.400 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 1.106 m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 16.400 m².

NYE RAMMEBESTEMMELSER

Rammeområdets anvendelsesbestemmelser og bygningsregulerende bestemmelser opretholdes. Under øvrige bestemmelser ændres den maksimale ramme til butikformål fra 16.400 m² til 24.200 m². Maks. butiksstørrelse for udvalgsvarer ændres til 24.200 m², hvilket svarer til den maksimale ramme til butikformål.

For 1.4C1 gælder:

Plannummer: 1.4C1

Rammenavn: Bilka-området

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Område til butikformål

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landszone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 24.200 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 24.200 m². Min. butiksstørrelse: udvalgsvarer 800 m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 7.800 m².

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG 13

Kommuneplantillæg 13 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 17. december 2018.

Kommuneplantillæg 13 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. april 2019.