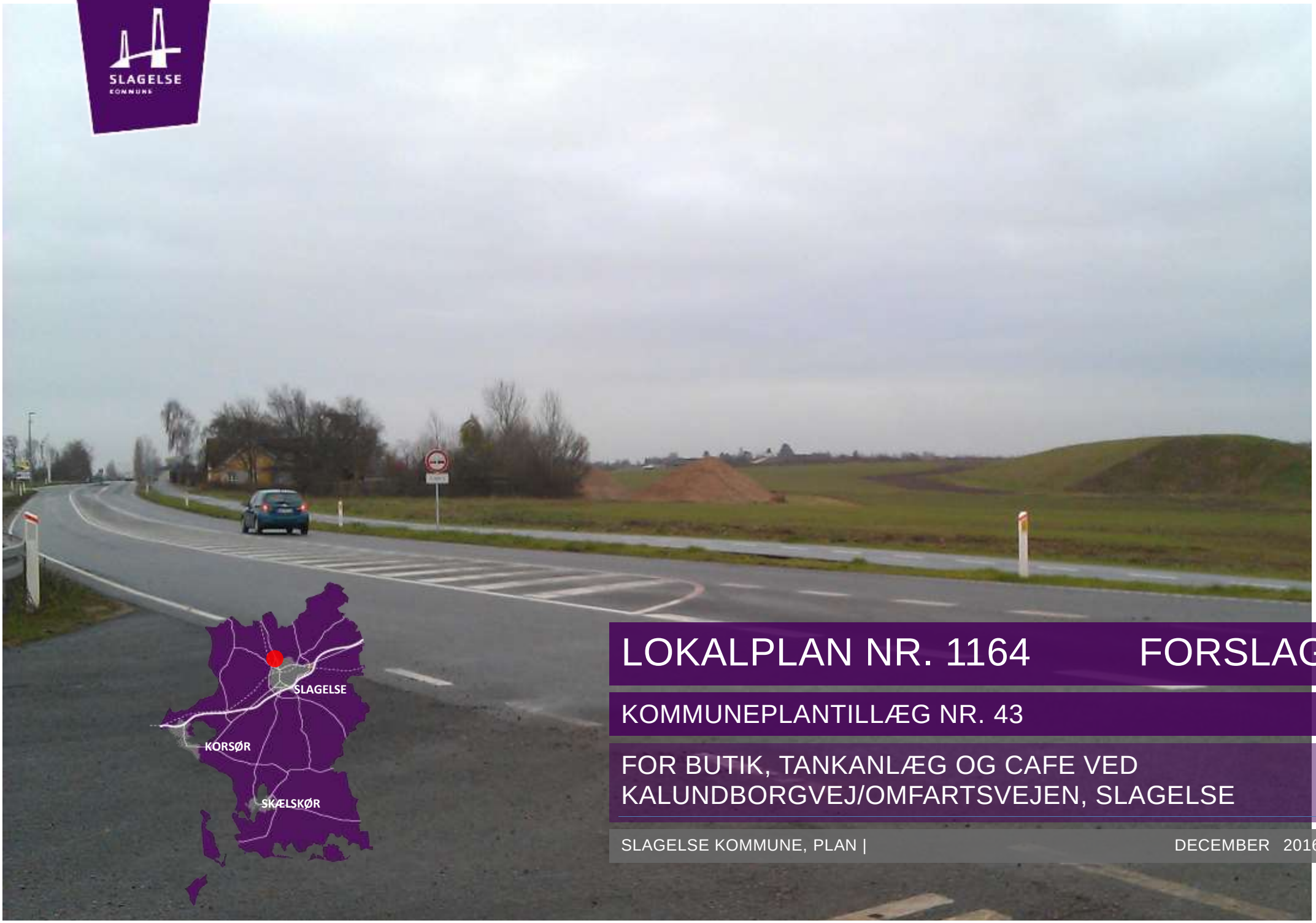


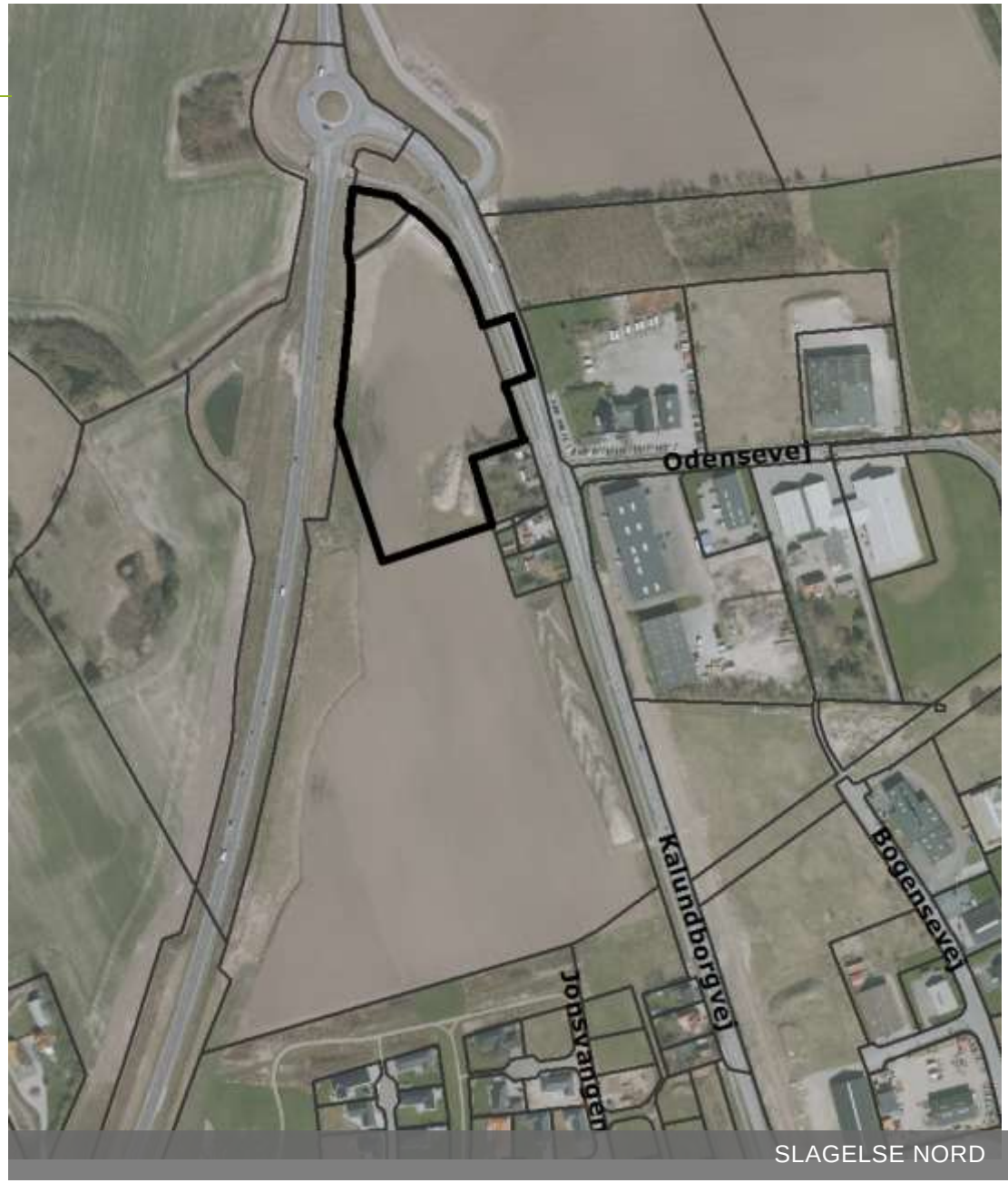
LOKALPLAN NR. 1164 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

FOR BUTIK, TANKANLÆG OG CAFE VED KALUNDBORGVEJ/OMFARTSVEJEN, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, PLAN | DECEMBER 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN>>>



SLAGELSE NORD

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for etablering af et mindre centerområde med dagligvarebutik, cafe og tankanlæg i den nordligste spids af Slagelse, hvor omfartsvejen og Kalundborgvej mødes.

Nord for centerområdet etableres et grønt friareal, som fortsat er en del af den grønne ring rundt om Slagelse.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 28. december 2016 til den 22. februar 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 22. februar 2017.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

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 9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE 10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER 13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING 15
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER 16
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1164 18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE 19
BILAG 1: MATRIKELKORT 33
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT 34
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN 35
BILAG 4: SVINGBANE 36
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43 38
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43 47
BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING 48

INDLEDNING

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

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

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?
Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Center for Vækst og Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?
En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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

Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

1.1 at fastholde den nordlige del af området som en del af den grønne ring om Slagelse,

1.2 at sikre offentligheden adgang til den grønne ring gennem området,

1.3 at fastlægge den sydlige del af områdets anvendelse til centerformål,

1.4 at udlægge arealer til parkering samt fastlægge adgangsvej til området og

1.5 at fastlægge områdets principielle disponering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

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

Jernbjerg, Slagelse jorder
7c og 7d samt del af offentligt vejareal 7000l Kalundborgvej

samt alle parceller, der efter den 28. december 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder
Delområde 1 fastholdes i landzone og delområde 2 fastholdes i byzone, som vist på kortbilag 2.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1
Delområde 1 må kun anvendes til grønt område.

3.2 Anvendelse, delområde 2
Delområdet 2 må kun anvendes til centerformål i form af dagligvarebutik, cafe og tankanlæg med tilhørende parkering.

Det samlede areal til dagligvarebutik må ikke overstige 1000 kvm.

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

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning
Udstykning må kun foretages i delområde 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje
Området adgangsbetjenes fra Kalundborgvej, som vist på kortbilag 2.

5.2 Svingbane
Der etableres en svingbane på Kalundborgvej, i princippet som vist på kortbilag 4.

Ad 5.2
Med "i princippet" menes at svingbanen kan justeres med nogle meter i den endelige udformning.

STIER

5.3 Stier

Der udlægges areal til stier med beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde af 2,5 m.

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges fælles parkering for området, som vist på kortbilag 2.

Der skal udlægges parkeringsplads svarende til mindst 1 P-plads pr. 25 m² samlet etageareal til butiksformål.

Parkeringsanlægget skal udformes som parkering på terræn.

Parkeringsanlægget må ikke overdækkes.

Parkeringsanlæg skal etableres som en samlet løsning.

5.5 Cykelparkering

Der skal indrettes et areal til cykelparkering til mindst 10 cykler

5.6 Handicapforhold

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

Handicapparkeringspladser skal placeres så nær indgang som muligt.

Mindst én handicapparkeringsplads bør have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på.

BEFÆSTELSE

5.7 Befæstelse, generelt
Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

5.8 Handicapforhold
Adskillelser og kanter skal markeres sådan at det kan mærkes af en moblilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

§ 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, butiksformål
Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen.

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

6.5 Tekniske bygningsdele, tankanlæg
Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

6.6 Varmeplanlægning
Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgas-/fjernvarmeforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

6.7 Kloakering

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

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

Ad 6.8
Der er fastsat bestemmelser om bl.a. belægninger og håndtering af overfladevand, da tankanlægget placeres i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

6.8 Håndtering af overfladevand

Tankningszonen, hvor der tankes benzin, skal være befæstet med en tæt belægning (beton/asfalt), der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Overfladevand fra selve tankningszonen skal ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer, skal ledes gennem et regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Tagvand må ledes til faskiner for nedsivning på grunden. Grønne tage, der kan optage en del af den regnvand der falder, tillades.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter, delområde 1

Delområde 1 må ikke bebygges.

7.2 Byggefelter, delområde 2

Bebyggelse indenfor delområde 2 må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for delområde 2.

7.4 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet
Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1000 kvm.

7.5 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik
Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1000 kvm bruttoetageareal.

7.6 Bygningshøjde
Bebyggelseshøjden må ikke overstige 7 m.

Sekundære bygninger og varegårde må være maks. 3 m høje.

7.7 Taghældning
Tage skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 30 grader.

7.8 Taghældning, sekundære bygninger
Sekundære bygninger som cykelskure og lignende skal udføres med taghældning 0 og 10 grader.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver
Facader skal fremstå i sort, hvid eller jordfarver.

FACADER

8.2 Facader
Facader skal udføres i blank mur eller som pudsede facader.

8.3 Mindre bygningsdele
Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

TAGE

Ad 8.4
Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

8.4 Tagmaterialer
Tage med en hældning på 0-10 grader skal udføres med sort eller gråt tagpap.

Tage med en hældning på 11-30 grader skal udføre med røde eller sorte lertegl.

Tage kan også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.6 Tagmaterialer, genskin
Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.7 Solceller
Der må gerne opsættes solceller. Solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. På flade tage med en taghældning på mellem 0 og 10 grader er bærebeslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.8 Skilte
Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer, som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

Skiltning med logo må dog godt placeres på glaspartier, såfremt det udformes som enkeltstående bogstaver.

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

Vejdirektoratet skal vurdere skiltepyloner og øvrige skilte, som ønskes opsat mod omfartsvejen i henhold til naturbeskyttelseslovens §21.

8.9 Facadeskilte
Der må alene opsættes skilte eller belysning til skilte på facader mod Kalundborgvej.

Ad 8.10
Med "i princippet" menes at skiltepylonerne skal placeres i overensstemmelse med de angivne placeringer på kortbilag 2, men at de kan rykkes nogle meter. Der kan ikke placeres flere pyloner end de to som er angivet på kortbilag 2.

8.10 Pyloner og digitale prisskilte
Digitale prisskilte i forbindelse med tankanlægget kan etableres på skiltepyloner.

Mod Kalundborgvej og mod omfartsvejen kan der opsættes en 5 m høj og 1,5 m bred skiltepylon. Skiltepylonerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

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

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

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

8.13 Flag og bannere
Reklameflagning samt bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.

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

8.15 Skiltning, egen virksomhed
Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

Ad 9.1
Eksempler på egnskarakteristiske træer og buske kan være ask, birk, bøg, eg, el, elm, kirsebær og løn.

9.1 Beplantning, delområde 1
Delområde 1 skal fremstå som et naturområde med naturgræs og enkelte grupper af egnstypiske træer og buske.

9.2 Beplantning, delområde 2
Delområde 2 skal beplantes med en højstammet beplantning.

HEGN

9.3 Hegn
Varegården skal afskærmes af træhegn.

Der skal etableres uigennembrydelig beplantning i skellet mod Kalundborgvej. Beplantningen skal være tilstrækkelig til at forhindre adgang for kørende, cyklende og gående trafikanter uden for den primære vej- og stiadgang til området. Beplantningen skal suppleres med trådhegn på min. 1 m på indvendig side.

TERRÆNREGULERING

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

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.6 Oplag forbudt

Udendørs oplag må kun finde sted inden for varegårde som angivet på kortbilag 2. Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i forbindelse med varegårde.

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

9.7 Støj

Der skal etableres en støjafskærmning mod ejendommen matr. nr. 6b, Jernbjerg, Slagelse Jorder, som vist på kortbilag 2.

Støj fra dagligvarebutikken, caféen og tankanlægget, herunder ved vareindlevering på forskellige tidspunkter, skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for støjbelastning, jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.8 Renovation

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.

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

9.9 Lyskilder, delområde 1

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens inden for delområde 1. Lyskilder må placeres maksimalt 4 m over terræn, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gener for naboer eller andre.

9.10 Lyskilder, delområde 2

Belysning på færdsels-, parkerings- og varetilkørselsarealer skal udføres som lav parkbelysning eller som vægbelysning.

Belysning ved varetilkørsel skal placeres og justeres således at disse ikke er til gene for naboejendomme.

9.11 Regnvandsbassin

Det lavereliggende areal mod nord i delområde 1 skal anlægges som grønt område med regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2.

Overfladevand fra parkeringsarealer og kørearealer skal udledes til recipient via bassin.

9.12 Tagvand

Tagvand skal ledes til faskiner for nedsivning på grunden.

9.13 Befæstelse, tankanlæg

Tankningszonen skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Parkering og støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkering og støjafskærmning, jf. §§ 5.4-5.6 og § 9.7.

10.2 Støj

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

10.3 Kloakering

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

10.4 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.

10.5 Regnvand

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

Det lavtliggende areal mod nord skal anlægges som regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2.

10.6 Beplantning og hegn

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningen i området samt trådhegn er etableret, jf. §§ 9.1-9.3.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven."

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af lokalplan 1116, for tankanlæg og cafe ved Jernbjerg

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1164 ophæves lokalplan 1116, for tankanlæg og cafe ved Jernbjerg, vedtaget af Slagelse Byråd 31. marts 2013, i sin helhed.

SERVITUTTER

11.2 Eksisterende servitutter
Der er langs Kalundborgvej tinglyst to servitutter som ikke ophæves.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Ad 13.1
I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

12.1 Midlertidige retsvirkninger
Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 *(*lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015*).*

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 28. december og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 28. december 2017.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.2
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

12.2 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

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.

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

samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 *(*lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015*)*.

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

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1164

Lokalplan 1164 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 19. december 2016.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

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

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

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

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

LOKALPLAN 1164's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund
Med etableringen af omfartsvejen er Slagelse byområde blevet klart defineret mod vest.

Særligt karakteristisk for området er dets placering som ankomst til Slagelse fra nord. Arealet udgør byens nordvestligste spids, og vil være tydeligt eksponeret mod både Kalundborgvej og omfartsvejen.

Lokalplanen vil sikre at en del af den grønne ring rundt om byen kan afsluttes og etableres.

Den nordlige del af området anlægges som grønt område med regnvandsbassin og spredt beplantning.

Der etableres en venstresvingsbane til området, for at sikre de bedst mulige oversigtsforhold.

Formål

Lokalplanen har til formål at skabe grundlag for at der kan etables et centerområde med mulighed for at opføre en dagligvarebutik, samt en fastfoodrestaurant og et tankanlæg.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal sikre bebyggelsens omfang og placering og beplantningsbestemmelser.

Indhold

Lokalplan 1164 giver mulighed for at etablere et lokalcenter med stor synlighed på området mellem Kalundborgvej og omfartsvejen umiddelbart syd for rundkørslen.

Området op mod omfartsvejen er en del af den grønne ring der markerer Slagelse mod det åbne land. Lokalplanen sikrer området og der åbnes mulighed for etablering af en landskabssti, der senere kan føres under Kalundborgvej og fortsætte langs den planlagte nordlige omfartsvej.

Der fastlægges beplantningsbestemmelser for området.

Området vejbetjenes fra Kalundborgvej. I forbindelse med byggemodning af området skal der etableres en venstresvingsbane for at sikre de bedst mulige oversigtsforhold.

Bebyggelse i området skal opføres som en vinkelbebyggelse inden for byggefeltet. I det smalle felt ud mod Kalundborgvej kan der etableres et tankanlæg evt. kombineret med en fastfoodrestaurant.

Butikker placeres tilbagetrukket på grunden med parkeringsanlægget ud mod Kalundborgvej.

Bebyggelsen kan opføres med facader af teglsten eller som pudsede facader i jordfarver. Tage kan udføres med røde eller sorte lertegl og en taghældning på 30 grader eller som flade tage med sort eller gråt tagpap.

Parkeringspladsen skal udføres med en højstammet træbeplantning og parkbelysningsarmaturer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Spredningskorridoren strækker sig fra vest mod øst langs Bastholmrenden og gennem lokalplanområdet.

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen er berørt af kommuneplanens retningslinje 9.6 omkring naturnetværk, da området langs Bastholmrenden er udpeget som spredningskorridor. Der tages hensyn til naturnetværket ved at udlægge den nordlige del af lokalplanområdet til grønt område. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af spredningskorridoren til at flugte med den nye kommuneplanramme 1.2C4

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2E15 og 1.2R25, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2E15
Rammenavn: Tankanlæg og café ved Jernbjerg
Anvendelse generelt: Erhvervsområde
Anvendelse specifik: Lettere industri
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 25
Maks. etageantal og højde: 1½ og 8,5 m
Øvrige bestemmelser:

Da tankanlægget ønskes placeret i OSD på et sted, hvor der er nogen sårbarhed overfor konservative stoffer, agter kommunen gennem påbud at stille supplerende krav til indretning/etablering, overvågning og kontrol af tankanlægget. Kravene stilles i forbindelse med byggetilladelsen og med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven § 42.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Området skal separatkloakeres. Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

Overfladevand fra selve tankområdet, hvor der tankes benzin, ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer, skal ledes gennem et regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Tagvand må ledes til faskiner for nedsivning på grunden. Grønne tage, der kan optage en del af den regnvand der falder, tillades.

Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

Tankningszonen skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Plannummer: 1.2R25
Rammenavn: Grøn ring, Jonsgård
Anvendelse generelt: Rekreativt område
Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område
Zonestatus: By- og landzone
Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Lokalplan 1164 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2E15, idet lokalplanen giver mulighed for en dagligvarebutik i forbindelse med tankanlæg og cafe.
Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 43
Anvendelsen af den nuværende kommuneplanramme 1.2E15 ændres til centerområde med rammenummer 1.2C4.

Der er gennemført en idéfase fra den 10. oktober 2016 til den 24. oktober 2016. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 37.

Lokalplan/byplanvedtægt
Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1116 der giver mulighed for etablering af tankanlæg og cafe. Med lokalplan 1164 udvides anvendelsen til også at omfatte en dagligvarebutik. Lokalplan 1116 ophæves med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i de eksisterende zoneforhold. Delområde 1 fastholdes således i landzone og delområde 2 fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Vejdirektoratet
Vejdirektoratet ønsker - under hensyntagen de planlagte adganges nærhed til den nye rundkørsel, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for - at få fremsendt en kopi af detailprojektet med henblik på godkendelse, jf. vejlovens § 73.

Der må ikke foretages terrænregulering, udgravning, opfyldning eller lignende nærmere end 3 m fra Kalundborgvejs og omfartsvejens areal, før Vejdirektoratet som vejmyndighed har meddelt fornøden gravetilladelse i henhold til vejlovens § 73 stk. 3.

Vejdirektoratet fører tilsyn med overholdelsen af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, og med overholdelsen af skiltebekendtgørelsen (BEK nr. 855 af 27. juni 2016) for så vidt angår skiltning og andre indretninger i reklameøjemed, som opsættes langs med og står henvendt mod statsvejene, herunder langs omfartsvejen.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

Der er langs Kalundborgvej tinglyst en vejbyggelinje i henhold til vejlovens § 40 med Vejdirektoratet som påtaleberettiget. Byggelinjen er beliggende i en afstand på 20 m regnet fra vejmidten, hvortil kommer et højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 m. Opførelse af bebyggelse og 9 faste anlæg inden for det byggelinjepålagte areal forudsætter, at Slagelse Kommune som vejbestyrelse kan meddele dispensation i henhold til vejlovens § 40 stk. 2.

Projektet vurderes ikke at forudsætte dispensation fra vejlovens vejbyggelinjebestemmelser.

I henhold til vejlovens § 88 forudsætter oprettelse af tankanlægget tilladelse fra Slagelse Kommune som vejbestyrelse for den omhandlede strækning af Kalundborgvej, hvorfra adgangen til anlægget skal ske. Særskilt ansøgning herom skal fremsendes til kommunen.

Der er langs Kalundborgvej tinglyst en servitut om adgangsbegrænsning med Vejdirektoratet som påtaleberettiget. I medfør heraf forudsætter anlæg af nye overkørsler og overgange til hovedlandevej (Kalundborgvej), anlæg af nye sidevejstilslutninger eller udvidet/ændret anvendelser af eksisterende overkørsler til hovedlandevejen – herunder udvidet/ændret anvendelse af eksisterende overkørsler til kommuneveje beliggende inden for 50 m fra hovedlandevej – dispensation i henhold til vejlovens §54.

På den strækning af Kalundborgvej, som lokalplanområdet grænser op til, er der i Vejdirektoratets adgangsregister registreret en markoverkørsel. Det er her, at den primære adgang til lokalplanområdet skal foregå. Desuden skal der etableres en ny stiadgang til Kalundborgvej længere mod nord.

En realisering af lokalplanen vil således medføre henholdsvis en ændret og mere trafikintensiv anvendelse af den eksisterende markoverkørsel til Kalundborgvej, og nyetablering af en stiovergang til Kalundborgvej.

Begge forhold forudsætter dispensation fra Slagelse Kommune som vejbestyrelse for den omhandlede strækning af Kalundborgvej i henhold til vejlovens § 54, jf. ovenfor. Særskilt ansøgning herom skal fremsendes til vejbestyrelsen med oplysninger om den forventede trafikbelastning på overkørslen, når lokalplanen er realiseret. Vejbestyrelsen kan gøre en dispensation betinget af, at der af hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed sker ombygning af hovedlandevejen med midterrabat, kanalisering, lyssignal eller lignende på ejers/brugers regning efter vejbestyrelsens anvisninger.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Arealet er ubebygget. Lokalplanområdet grænser op mod en beboelsesejendom mod syd.

Lokalplanområdet grænser op til beboelse mod syd.

Området er præget af et erhvervsområde mod øst og boligbebyggelse mod syd.

Trafikale forhold
Arealet ligger mellem den vestlige omfartsvej og Kalundborgvej. Der vil i fremtiden være adgang til området fra Kalundborgvej.

Kollektiv trafikbetjening
Området busbetjenes af ruterne 491 og 430R.

Landskabelige og rekreative forhold
Arealet udnyttes i dag som landbrugsjord. En del af lokalplanområdet er en del af den grønne ring omkring Slagelse.

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

Matr.nr. 7c og 7d, Jernbjerg, Slagelse Jorder
Tinglyst: 23. november 1973
Titel: Dok om byggelinier mv.
Påtaleberettiget: Vejdirektoratet og Slagelse Kommune

Matr.nr. 7c og 7d, Jernbjerg, Slagelse Jorder
Tinglyst: 10. november 1962
Titel: Dokument om adgangsbegrænsning mv. Vedr. 6-eæ
Påtaleberettiget: Vejdirektoratet og Slagelse Kommune

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter.

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

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 5

I henhold til planlovens § 16, stk. 5 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Slagelse, mellem omfartsvejen og Kalundborgvej, som er en af de primære indfaldsveje til Slagelse by. Området markerer Slagelses afgrænsning mod nordvest, og er placeret i forbindelse med et åben lav boligområde mod syd og et erhvervsområde mod øst.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet ligger ca. 1.6 km i bil (ca. 1,4 km i fugleflugt) fra eksisterende dagligvarebutik ved Valbygårdsvej 4 og ca. 2,2 km i bil (ca. 2 km i fugleflugt) fra Slagelse bymidte. Dagligvarebutikken etableres i forbindelse med tankanlæg og cafe som et lokalcenter, der tjener det lokale opland og nærliggende landsbyer. Butikkens potentielle opland, i gåafstand, består af et kommende boligområde syd for lokalplanområdet i forlængelse af et eksisterende boligområde. Butikkens placering ved indgangen til Slagelse by langs omfartsvejen udvider det potentielle opland til også at inkludere de nærliggende landsbyer.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Der opsættes støjafskærmning i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet, da dagligvarebutikken vil grænse op til en bolig. Såfremt det viser sig nødvendigt, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger velplaceret i forhold til det overordnede vejnet i området. Butikkens placering nær omfartsvejen giver mulighed for at betjene et større opland. Det vurderes, at kunderne til butikken både vil være beboere i nærområdet og nærliggende landsbyer, samt beboere, der kører til og fra arbejde. Etableringen af lokalcentret vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikkens mængde eller sammensætning.

Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til dagligvarebutikkens funktioner. Vejbetjening og parkering vurderes således ikke at give anledning til væsentlige påvirk-

ninger af det omgivende bymiljø. Det sikres, at al manøvrering af tunge køretøjer sker på egen grund.

Der planlægges en svingbane på Kalundborgvej af hensyn til trafiksikkerhed og af hensyn til evt. øget trafik i området omkring dagligvarebutikken.

Rekreative arealer
Med lokalplanen etableres et grønt areal langs Bastholmrenden, som fastholdes som en del af den grønne ring rundt om Slagelse by. Det grønne areal planlægges etableret med spredt beplantning, regnvandsbassin og en ny stiforbindelse på bygherres regning.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening
Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik og Miljø har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015).

Grundvand
Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er omfattet af den statslige grundvandskortlægning, som blev afsluttet ved udgangen af 2015.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som indsatsområde for nitrat (IO). Det betyder, at området ikke er ekstraordinært sårbart overfor, at der siver nitrat ned fra overfladen. I den statslige kortlægning har der ikke været fagligt grundlag for at vurdere, om området er særlig sårbart overfor nedsivning af miljøfremmede stoffer.

Af den seneste ”Oversigt over Statslige Interesser i Kommuneplanlægningen” fra 2015 fremgår det, at ”kommunerne gennem deres fysiske planlægning skal sikre, at landets grundvandsressourcer ikke forurenes og dermed sikre beskyttelsen af drikkevandsinteresser inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD”.

I forbindelse med udarbejdelse af den tidligere lokalplan for området (lokalplan 1116 og kommuneplantillæg 7) blev der udarbejdet en grundvandsredegørelse efter de dagældende regler, dvs. retningslinje 40 og 41 i Vandplanen og den statslige udmelding hertil (trinmodellen). Det blev vurderet, at tankanlægget kunne placeres i OSD, når der blev fastsat bestemmelser i lokalplanen om bl.a. belægninger og håndtering af overfladevand. De relevante bestemmelser er videreført i nærværende lokalplan.

Vandplanernes retningslinjer 40 og 41 og den statslige udmelding herom bortfaldt med vedtagelsen af Vandområdeplan 2015-2021 den 1. juli 2016. Bestemmelserne er i en mindre restriktiv form videreført i udkast til *Bekendtgørelse om krav til kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse* med tilhørende vejledning. Bekendtgørelse og vejledning har været i høring fra 1. juli til 15. august 2016. Dagligvarebutikker optræder ikke på vejledningens virksomhedsliste for arealanvendelser, der udgør en fare for forurening af grundvandet. Udvidelse af lokalplanens formål til også at omfatte en dagligvarebutik medfører derfor ikke nogen øget trussel i forhold til grundvandet. Derfor er der ikke redegjort yderligere for grundvandsforhold i forbindelse med udvidelsen.

Sø og vandløb

I områdets nordlige del løber et vandløb (Bastholmrenden). Vandløbet er en del af delområde 1 som udlægges til grønt område.

I forbindelse med grødeskæring og oprensning skal der i fremtiden være adgang til vandløbet.

Naturbeskyttelse

Bastholmrenden, der løber i den nordlige del af lokalplanområdet, er omfattet af Miljømålsloven og Naturbeskyttelsesloven. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 må vandløbets tilstand ikke forringes. Eventuel udledning af vejvand til vandløbet vil kræve et bassin og en olieudskiller. Vandløbet må ikke modtage overfladevand fra selve tankområdet.

Naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 indeholder et absolut forbud mod opsætning reklameskiltning og andre indretninger i reklameøjemed i det åbne land - dog med visse undtagelser, jf. naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1-5.

Spredningskorridoren strækker sig fra vest mod øst langs Bastholmrenden og gennem lokalplanområdet.

Naturnetværk

Området langs Bastholmrenden er udpeget som spredningskorridor. Der tages hensyn til naturnetværket ved at udlægge den nordlige del af lokalplanområdet til grønt område. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af spredningskorridoren til at flugte med kommuneplanramme 1.2C4

STØJFORHOLD

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde støjgrænserne mod tilstødende boligområder og -ejendomme, og til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkrav. Særligt støj fra vareindlevering må forventes at nødvendiggøre etablering af fast hegn i skel mod naboer.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning og er beliggende i et planlagt separatkloakeret område. Området planlægges derfor alene spildevandskloakeret, og ejendomsejer skal selv fuldt håndtere regnvand.

Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

Overfladevand fra selve tankområdet hvor der tankes benzin, ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller videre til spildevandskloakken og renseanlæg.

Regnvandshåndtering
Med henblik på lokal afledning af regnvand skal der, afhængig af jordbundsforholdene, etableres nedsivning af overfladevand i forbindelse med plantebede og grønne arealer. Samtidig er der mulighed for opsamling af regnvand til brug for toiletskyl.

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

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

Ledningsanlæg
Gennem området løber nord-syd en spildevandsledning. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK-Forsyning skal til enhver tid have adgang til disse.

Varmeplanlægning
Lokalplanområdet er udlagt til den lokale naturgasforsyning. Bebyggelsen må ikke tages i brug før den er tilsluttet.

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

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

BYGGELOVGIVNINGEN

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

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

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet kan være bevaret væsentlige arkæologiske levn, hvor der primært kan forventes spor af forhistorisk bosættelse, og at der på arealet ikke er synlige kulturhistoriske interesser fra historisk tid, der kræver særlig opmærksomhed.

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

Miljøscreeningen har bl.a. klarlagt, at:
- Lokalplanområdet ligger i OSD. Der er allerede lavet en grundig redegørelse for etablering af tank og cafe i den eksisterende lokalplan. Etablering af butikker til særligt pladskrævende varegrupper vurderes ikke at påvirke grundvandet, og der redegøres derfor ikke yderligere for

grundvandsforhold.
- Den nordlige del af lokalplanområdet er udpeget som spredningskorridor.

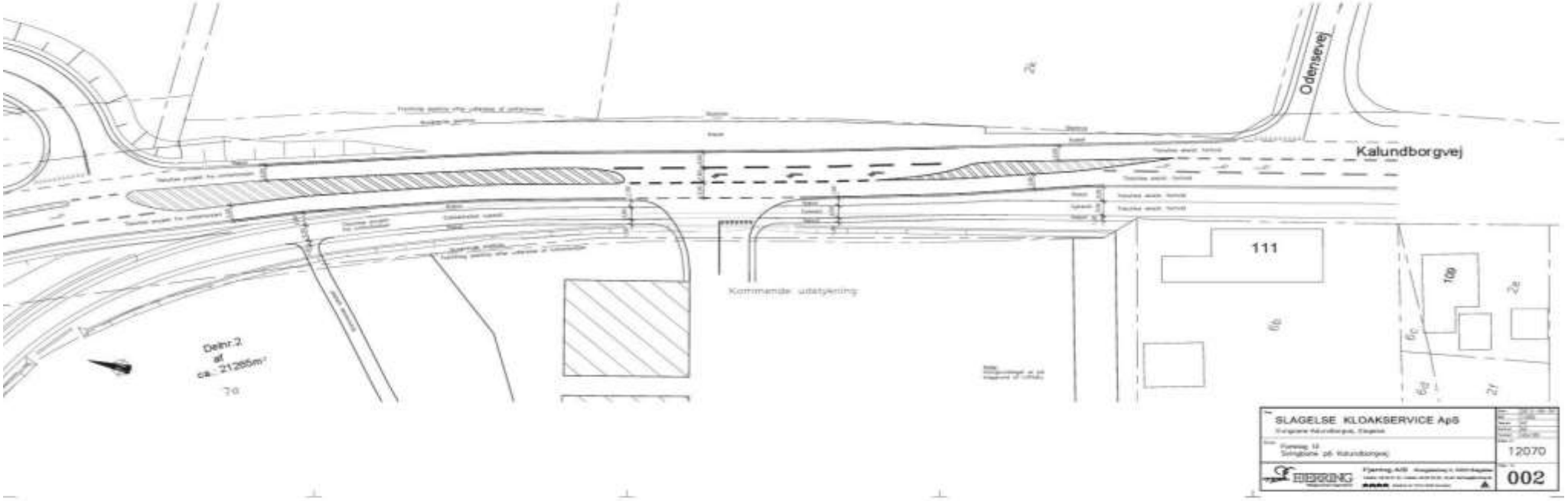
Det vurderes, at lokalplanens gennemførelse er i overensstemmelse med byudviklingen og ikke vil kunne få væsentlige indvirkninger på miljøet.

BILAG 1: MATRIKELKORT

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

BILAG 4: SVINGBANE



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

KOMMUNEPLAN 2013

FORSLAG

SLAGELSE KOMMUNE, PLAN | DECEMBER 2016

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 7c Jernbjerg, Slagelse Jorder, beliggende i den nordvestligste spids af Slagelse, hvor Kalundborgvej og omfartsvejen mødes.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre områdets anvendelse fra erhvervsområde til centerområde. Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan 1164 for en ny dagligvarebutik, cafe og tankanlæg ved Kalundborgvej i Slagelse.

Redegørelse jf. planlovens § 11 e, 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 butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål,
- 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 butiksformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 10. oktober til den 24. oktober 2016. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 1164 giver mulighed for en ny dagligvarebutik i tilknytning til tankanlæg og cafe, som skal etableres som et lokalcenter, der forsyner et kundeopland i Slagelse Nord og nærliggende landsbyer.

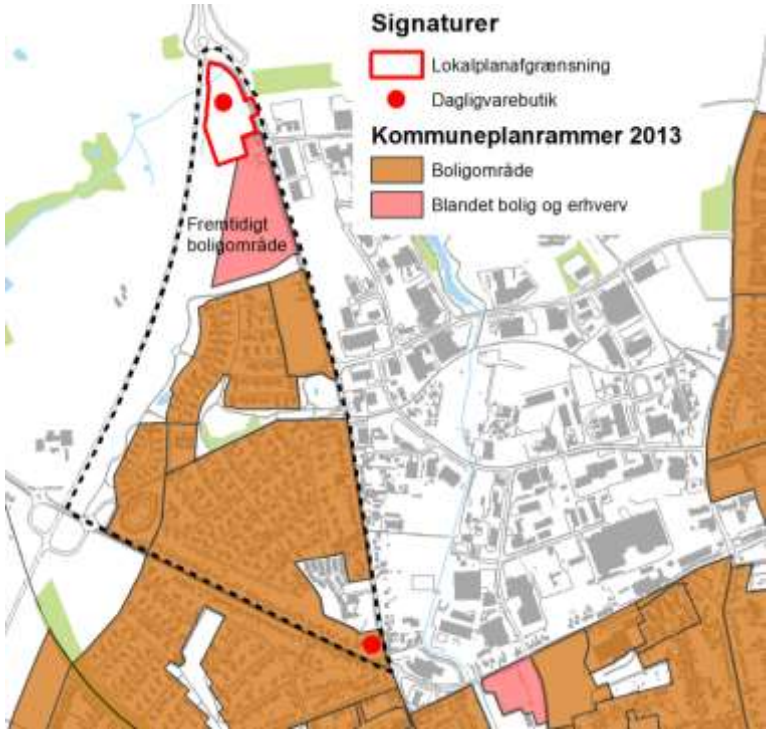
Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i lokalplanområdet fastsættes til 1000 kvm.

	Kvm
Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål	1000
Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksformål	1000
Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker	1000

EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKSFORMÅL I BYMIDTEN, BYDELSCENTRE OG LOKALCENTRE

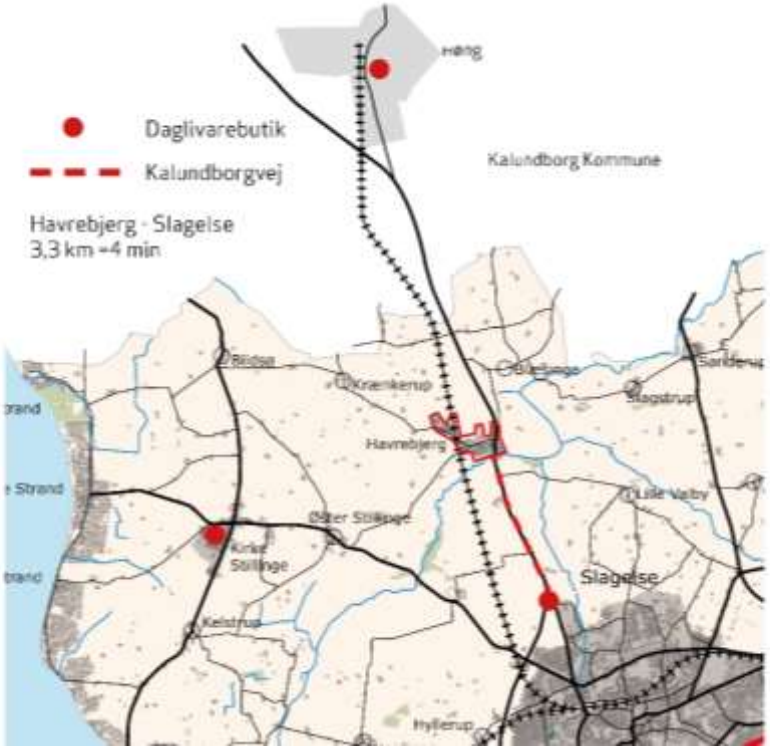
Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i Slagelse bymidte og lokalcentre.

Område	**Eksisterende bruttoetageareal (kvm)**
Slagelse bymidte (1.1C1 - 1.1C28)	97.900
Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2, 1.2C3)	5.500
Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9)	11.950
Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1)	15.300
Lokalcenter Byskovcentret (1.3C1)	1.250
Lokalcenter Skovsøviadukten (1.3C6)	1.000
Lokalcenter Butiksområde Skovvejen (1.3C8)	1.000
Lokalcenter Idagårdsvej/Skælskørvej (1.4C6)	1.000
Lokalcenter Strandvejscentret (1.5C1)	700
Lokalcenter Vestre Ringgadecentret (1.5C2)	1.500



BEHOV FOR NYBYGGERI OG BETJENINGSOPLAND

Slagelse Kommune vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan tjene det lokale opland i området. Dagligvarebutikken placeres ved indgangen til Slagelse langs omfartsvejen, og kommer derfor både til at betjene et lokalt opland i Slagelse men også de omkringliggende landområder. Nærmeste dagligvarebutik ligger 1,6 km længere nede af Kalundborgvej og de to butikker vil derfor deles om at betjene det mellemliggende boligområde på ca. 900 personer. Lokalplanområdet er omgivet af flere landsbyer, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker, bl.a. ligger landsbyen Havrebjerg i direkte forbindelse med dagligvarebutikken via Kalundborgvej, ca. 3,3 km nord for og 4 minutter i bil fra lokalplanområdet. Boligområdet syd for lokalplanområdet medregnet landsbyen Havrebjerg, giver dagligvarebutikken et opland på ca. 1300 personer. Med placeringen af dagligvarebutikken undgås det at føre unødig trafik gennem bymidten.



MÅL FOR KOMMUNAL HOVEDSTRUKTUR – FREMME AF VARIERET BUTIKSUDBUD

Dagligvarebutikken vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker i Slagelse bymidte, der ligger ca. 2,2 km fra området.
En nyetableret dagligvarebutik forventes at øge det lokale indkøb af dagligvarer i oplandet til Slagelse Nord. Det vurderes ikke, at øvrige dagligvarebutikker i Slagelse vil blive påvirket væsentligt.
Planlægningen af dagligvarebutikken opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den nordvestlige del af Slagelse. Det er kommunens vurdering, at det vil styrke området og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for forbrugerne i byen og de nærliggende landområder.

TILGÆNGELIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER

Dagligvarebutikkens placering ud til Kalundborg giver lokalcenteret en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Omfartsvejen giver god tilgængelighed for bilister fra landområdet, og den kommende stiforbindelse gennem den grønne ring om Slagelse giver en tryg forbindelse for både cyklende og gående.
Dette forventes at betyde, at butikken udover at henvende sig til det nære lokalområde også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikken. Selvom trafikken øges lokalt, forventes den samlede trafikbelastning i Slagelse by i forbindelse med dagligvareindkøb at stige meget begrænset, fordi mulighederne for at købe ind lokalt styrkes.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er omfattet af den statslige grundvandskortlægning, som blev afsluttet ved udgangen af 2015.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som indsatsområde for nitrat (IO). Det betyder, at området ikke er ekstraordinært sårbart over for, at der siver nitrat ned fra overfladen. I den statslige kortlægning har der ikke været fagligt grundlag for at vurdere, om området er særlig sårbart over for nedsivning af miljøfremmede stoffer.

Af den seneste ”Oversigt over Statslige Interesser i Kommuneplanlægningen” fra 2015 fremgår det, at ”kommunerne gennem deres fysiske planlægning skal sikre, at landets grundvandsressourcer ikke forurenes og dermed sikre beskyttelsen af drikkevandsinteresser inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD”.

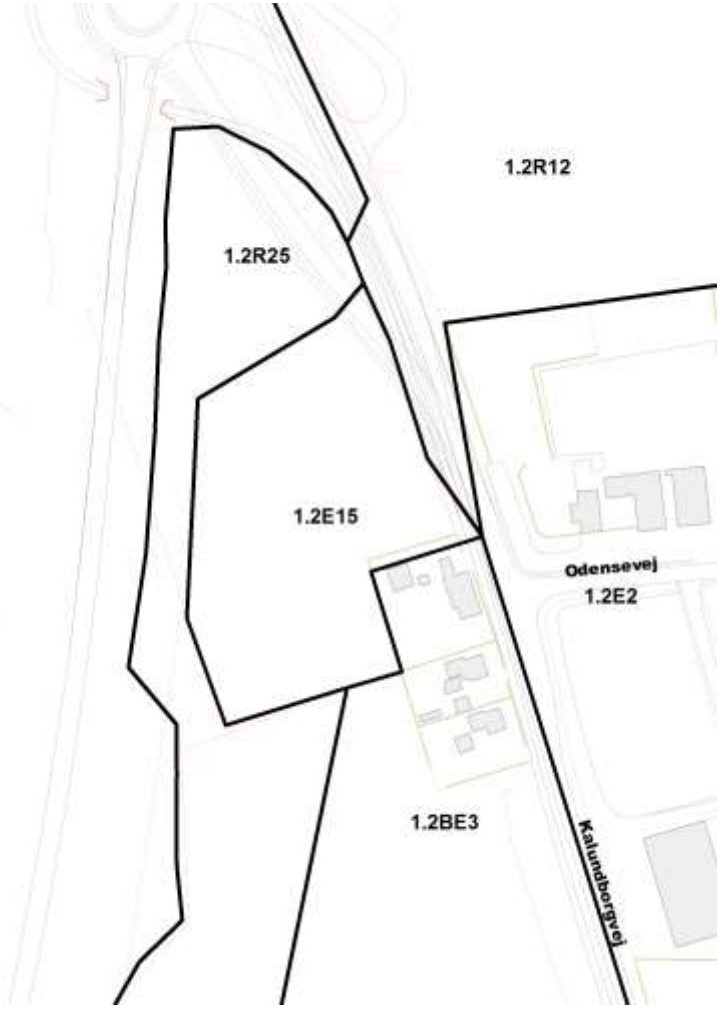
I forbindelse med udarbejdelse af den tidligere lokalplan for området (Lokalplan 1116 og Kommuneplantillæg 7) blev der udarbejdet en grundvandsredegørelse efter de dagældende regler, dvs. retningslinje 40 og 41 i Vandplanen og den statslige udmelding hertil (trinmodellen). Det blev vurderet, at tankanlægget kunne placeres i OSD, når der blev fastsat bestemmelser i lokalplanen om bl.a. belægninger og håndtering af overfladevand. De relevante bestemmelser er videreført i nærværende lokalplan.

Vandplanernes retningslinjer 40 og 41 og den statslige udmelding herom bortfaldt med vedtagelsen af Vandområdeplan 2015-2021 den 1. juli 2016. Bestemmelserne er i en mindre restriktiv form videreført i udkast til Bekendtgørelse om krav til kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse med tilhørende vejledning. Bekendtgørelse og vejledning har været i høring fra 1. juli til 15. august 2016. Dagligvarebutikker optræder ikke på vejledningens virksomhedsliste for arealanvendelser, der udgør en fare for forurening af grundvandet. Udvidelse af lokalplanens formål til også at omfatte en dagligvarebutik medfører derfor ikke nogen øget trussel i forhold til grundvandet. Derfor er der ikke redegjort yderligere for grundvandsforhold i forbindelse med udvidelsen.

Spredningskorridoren løber igennem den nordlige del af området.

NATURNETVÆRK

Området langs Bastholmrenden er udpeget som spredningskorridor. Der tages hensyn til naturnetværket ved at udlægge den nordlige del af lokalplanområdet til grønt område. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af spredningskorridoren til at flugte med kommuneplanramme 1.2C4.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2E15.

For 1.2E15 gælder:

Plannummer: 1.2E15
Rammenavn: Tankanlæg og café ved Jernbjerg
Anvendelse generelt: Erhvervsområde
Anvendelse specifik: Lettere industri
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 25
Maks. etageantal og højde: 1½ og 8,5 m
Øvrige bestemmelser:

Da tankanlægget ønskes placeret i OSD på et sted, hvor der er nogen sårbarhed overfor konservative stoffer, agter kommunen gennem påbud at stille supplerende krav til indretning/etablering, overvågning og kontrol af tankanlægget. Kravene stilles i forbindelse med byggetilladelsen og med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven § 42.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Området skal separatkloakeres. Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

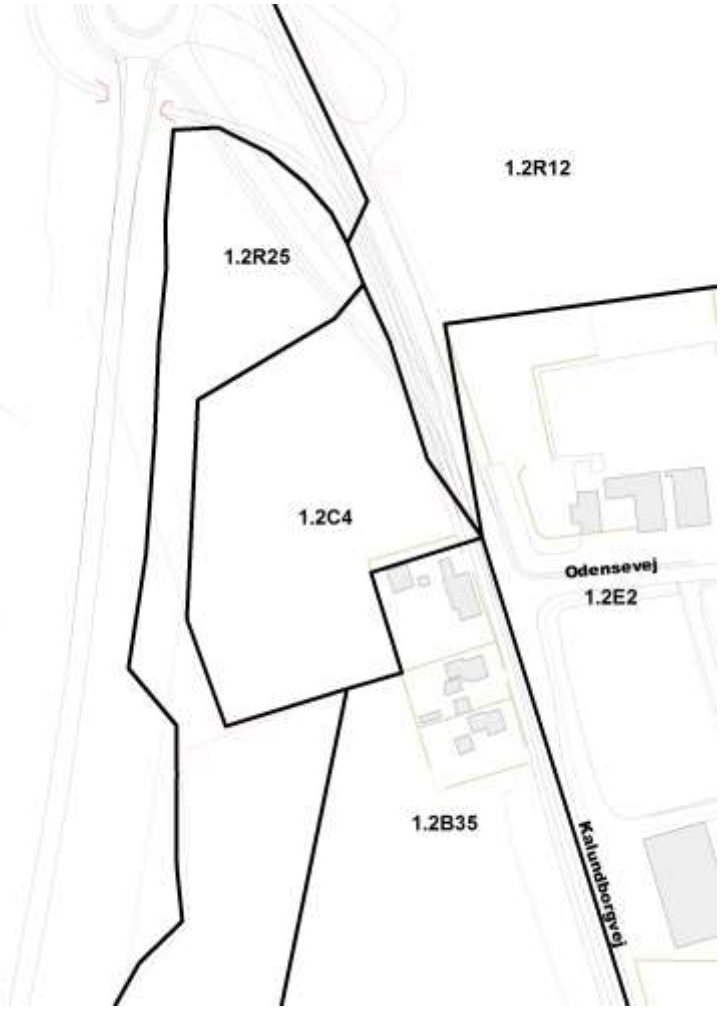
Overfladevand fra selve tankområdet, hvor der tankes benzin, ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer, skal ledes gennem et regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Tagvand må ledes til faskiner for nedsivning på grunden. Grønne tage, der kan optage en del af det regnvand der falder, tillades.

Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

Tankningszonen skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Den nuværende kommuneplanramme 1.2E15 ændres til centerområde med rammenummer 1.2C4.

For 1.2C4 gælder:

Plannummer: 1.2C4
Rammenavn: Lokalcenter ved omfartsvej nord
Anvendelse generelt: Centerområde
Anvendelse specifik: Område til butiksformål
Zonestatus: Byzone
Fremtidig zonestatus: Byzone
Bebyggelsesprocent: 25
Maks. etageantal og højde: 1½ og 8,5 m

Maks. butiksstørrelse: 1000 kvm
Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: 1000 kvm

Øvrige bestemmelser:

Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

Da tankanlægget ønskes placeret i OSD, agter kommunen gennem tidlig dialog og løbende tilsyn i forbindelse med byggetilladelsen og selve etableringen af tankstationen at sikre, at der anvendes "Best practice" ved etablering, overvågning og kontrol af tankanlægget.

Tankningszonen, hvor der tankes benzin, skal være befæstet med en tæt belægning (beton/asfalt), der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Overfladevand fra selve tankningszonen skal ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer, skal ledes gennem et regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Tagvand må ledes til faskiner for nedsivning på grunden. Grønne tage, der kan optage en del af det regnvand der falder, tillades.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

Kommuneplantillæg nr. 43 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 23. december 2016.

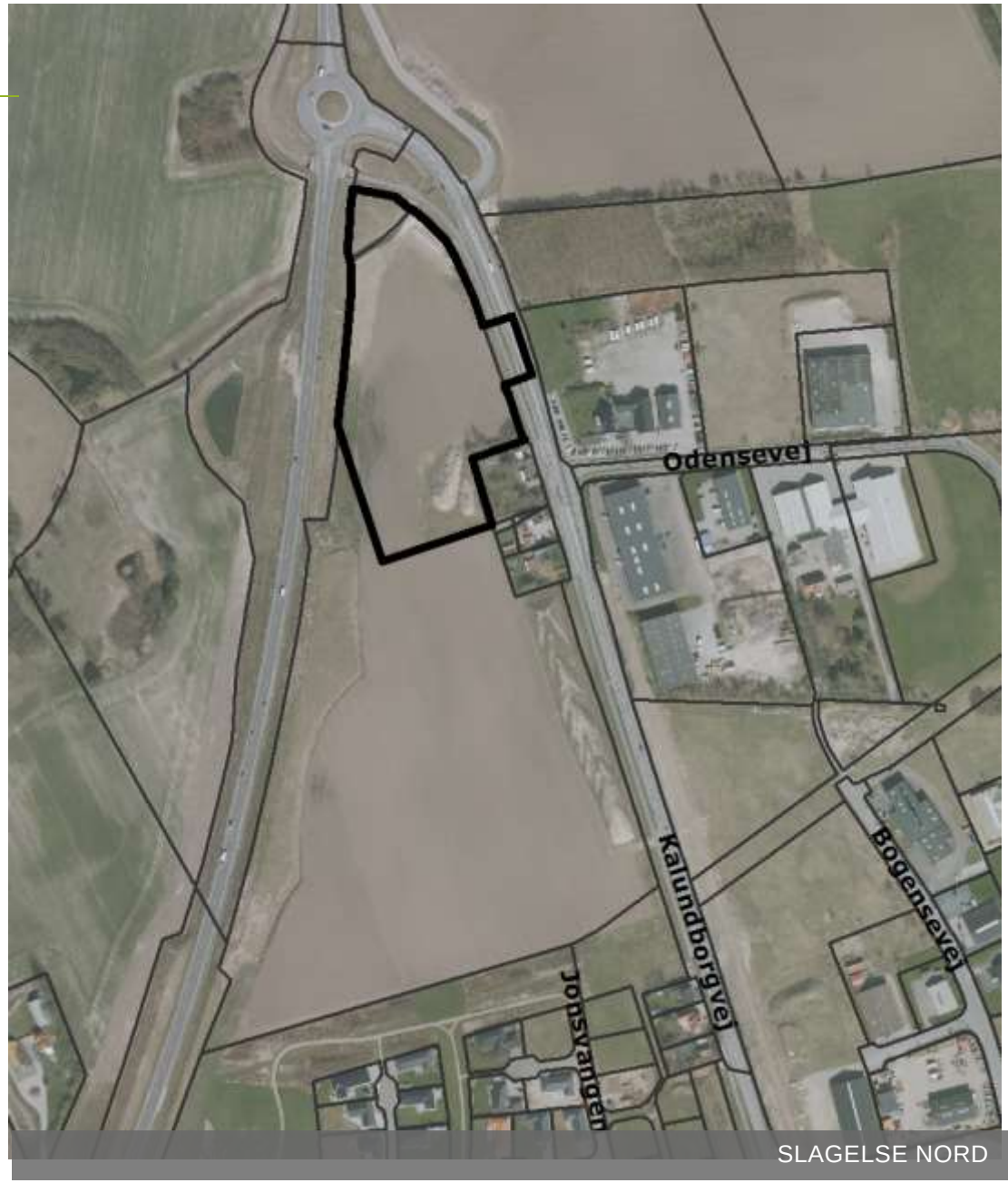
MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1164 OG KOMMUNEPLANTILLÆG nr. 43

BUTIK, CAFE OG TANKANLÆG VED KALUNDBORGVEJ/OMFARTSVEJEN, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, PLAN | DECEMBER 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>



SLAGELSE NORD

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for etablering af et mindre centerområde med dagligvarebutik, cafe og tankanlæg i den nordligste spids af Slagelse, hvor omfartsvejen og Kalundborgvej mødes.

Nord for centerområdet etableres et grønt friareal, som fortsat er en del af den grønne ring rundt om Slagelse.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004, jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tages hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Ved lokalplanens vedtagelse gives der mulighed for etablering af en dagligvarebutik på matr. 7a, Jernbjerg, Slagelse Jorder i tilknytning til tank og cafe. Dertil knyttes parkering efter Slagelse Kommunes parkeringsnorm. Omkring anlægget etableres et grønt område. Der etableres endvidere en tilkørsel fra Kalundborgvej med en svingbane.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen fordrer et kommuneplantillæg, idet anvendelsen ændres til centerområde. Lokalplanen erstatter den nuværende lokalplan 1116, der giver mulighed for etablering af cafe og tankstation.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Planen muliggør en mere intensiv anvendelse af eksisterende byområde, der er afgrænset fra det åbne land af omfartsvejen vest om Slagelse. Dette understøtter det eksisterende bycenter med deraf følgende mindre behov for at inddrage landzonearealer til byformål. Tankanlæggets og butikkens perifere beliggenhed ved omfartsvejen giver desuden mulighed for at lede unødig biltrafik uden om byen.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).			X	Arealet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af udkast til "*Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse*" fremgår det, at kommunen ikke må ændre på arealanvendelsen, hvis ændringen medfører øget fare for forurening af grundvandet. Etablering af dagligvarebutik er derfor betinget af, at etableringen ikke medfører øget fare for grundvandsforurening, alternativt at der tages de nødvendige grundvandshensyn. Der er allerede lavet betingelser for etablering af tankstation og café i den eksisterende lokalplan 1116 for områ-

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
				det, som videreføres i den nye lokalplan.

SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

I skema 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	x			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.	X			
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.	X			
Offentlige transportmuligheder.		X		Området betjenes af flere busruter.
Opholdsarealer.		X		Lokalplanen udgør en samlet disponering af området inkl. parkering og beplantning samt etablering af stier og opholdsarealer, bl.a. i sammenhæng med caféen.
Tryghed, kriminalitet mv..		X		Ved gennemførelse af projektet vil den nordligste del af den grønne ring fremstå mere livlig og vil derfor være tryghedsskabende.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Det er vigtigt, at den del af området beliggende i landzone skal fastholdes som en del af den grønne ring om Slagelse. Området skal sikres som grønt område og mod fremtidig bebyggelse. Området skal gøres attraktivt at færdes i.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		For at undgå støjbelastning af beboelsesejendom matr. 6b etableres støjafskærmning langs arealets sydlige del. Det fordres at Naturstyrelsens anbefalede minimum 50m til følsomme aktiviteter overholdes. I forhold til lys skal dette tilpasses beliggenheden på grænsen til det åbne land. Lyskilder skal orienteres indad og nedad mod området.

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Trafiksikkerhed.		X		Det planlægges at etablere en overkørsel til området fra Kalundborgvej.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning		X		Der planlægges et grønt område.
LUFT				
Forurening: CO_2, SO_2, NO_x, partikler, VOC, støv, mm.	X			Området er i forvejen trafikalt belastet, og områdets fremtidige anvendelse vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Området er udpeget som OSD. Det medfører, at arealanvendelsen ikke må ændres til formål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Anvendelse til dagligvarebutik udgør ikke en øget fare for forurening af grundvandet. Lokalplanområdet ligger ikke i indsatsområde, dvs. det ligger udenfor de områder, hvor der skal udarbejdes en indsatsplan for at beskytte grundvandet. Der er allerede lavet betingelser for etablering af tankstation og café i den eksisterende lokalplan 1116 for området, som videreføres i den nye lokalplan.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Afledning skal ske i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Det er af stor væsentlighed at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2l/s/ha opfyldes og at der i så vidt muligt omfang planlægges for miljøvenlige løsninger. Der planlægges et regnvandsbassin i det grønne friareal.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Det er nødvendigt at overfladevand håndteres så eventuel nedsivning kun sker hvis vandet er af passende kvalitet (se ovenstående).

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Afledning af spildevand og rensning.	X			Afledning sker i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Efter rensning af spildevand på renseanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.	X			Afledning sker i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Efter rensning af spildevand på renseanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig.
Havmiljø.	X			Afledning sker i henhold til Slagelse Kommunes Spildevandsplan 2015-2018. Efter rensning af spildevand på renseanlæg vurderes påvirkningen ikke væsentlig.
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Etablering af tankanlægget, caféen og butikken er betinget af at der tages de nødvendige nødværgeforanstalt-ninger.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områ-deklassificering.	X			
Flytning af jord.		X		Der vil eventuelt kunne ske jordflytning. Flytning og håndtering er reguleret i jordforureningsloven.
Deponering af jord.	X			
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinie.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinie.	X			
Skovbyggelinie.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Der vil ske udgravning til fundamenter mm., hvorfor der vil opstå et overskud af jord. Håndtering af dette sker i henhold til Jordforureningsloven.
Arealforbrug til byudvikling.		X		Omdannelsen af området mindsker behovet for inddragelse af landbrugsarealer til byformål.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.			X	Bebyggelsens omfang, højde og arkitektur samt arealets samlede disponering skal ske i hensyn til omgivelserne og eksisterende bebyggelse. Særligt skal der tages hensyn til anlæggets beliggenhed på kanten til det åbne land samt som 'byport' til Slagelse.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		X		I områdets nordlige del løber en beskyttet å. Denne del af området friholdes for byggeri og anlæg, og der etableres beplantning omkring åen.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt øvrige fugle.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.		X		Den beskyttede å i områdets nordlige del fungerer som spredningskorridor. Afgrænsningen af spredningskorridoren ændres til at flugte med den nye kommuneplanramme 1.2C4.
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1164 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

Miljøscreeningen har bl.a. klarlagt, at:
- Lokalplanområdet ligger i OSD. Der er allerede lavet en grundig redegørelse for etablering af tank og cafe i den eksisterende lokalplan. Etablering af en dagligvarbutik vurderes ikke at påvirke grundvandet, og der redegøres derfor ikke yderligere for grundvandsforhold.
- Den nordlige del af lokalplanområdet er udpeget som spredningskorridor.

Det vurderes, at lokalplanens gennemførelse er i overensstemmelse med byudviklingen og ikke vil kunne få væsentlige indvirkninger på miljøet.

12. september 2016, Kristine Grue Understrup, Byplanlægger

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
1164 – Butik, cafe og tankanlæg ved kalundborgvej/omfartsvejen, Slagelse		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Der ønskes etableret en dagligvarebutik sammen med tankstation og cafe, i den nordlige del af Slagelse. Lokalplanen erstatter lokalplan 1116 der giver mulighed for etablering af tankstation og cafe.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	**JA**	**NEJ**
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	**X**	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)	**X**	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 2)		X

SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1164 – Butik, cafe og tankanlæg ved kalundborg-vej/omfartsvejen, Slagelse – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der allerede eksisterer en lokalplan for området der giver mulighed for etablering af tankanlæg og cafe, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 4 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af forslag til lokalplan 1164 – butik, cafe og tankanlæg ved Kalundborgvej/omfartsvejen, Slagelse.