

Vækst og Plan  
Maj 2015

Ndr.Ringgade

Pilegårdsvej

Skovsøviadukten

# Lokalplan nr. 1132

Kommuneplantillæg nr. 13 til  
Slagelse Kommuneplan 2013

Dagligvarebutik på Skovsøviadukten,  
Slagelse



# Hvad er en lokalplan?

## HVAD ER EN LOKALPLAN ?

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

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

## HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

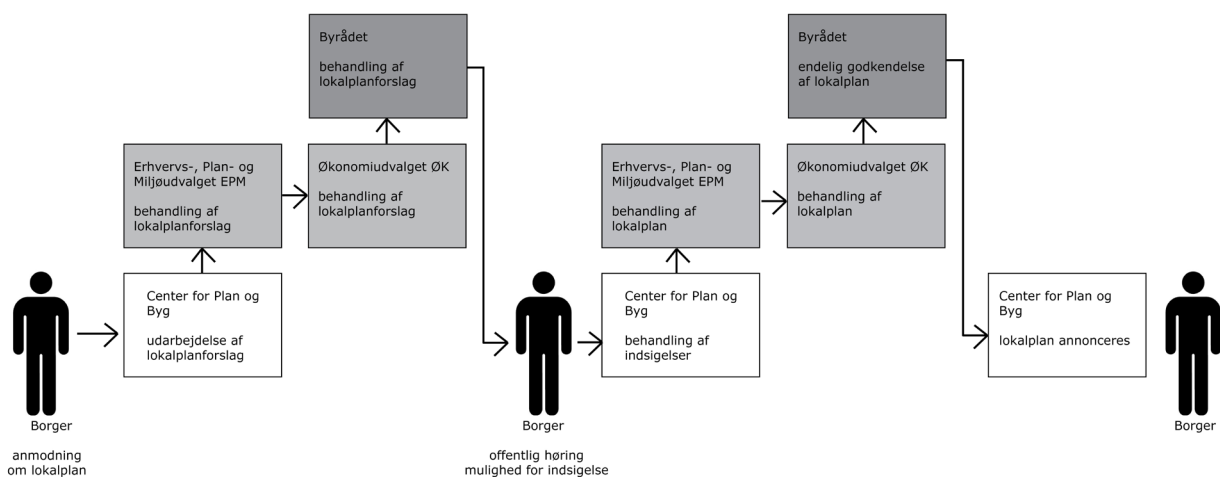
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

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

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

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

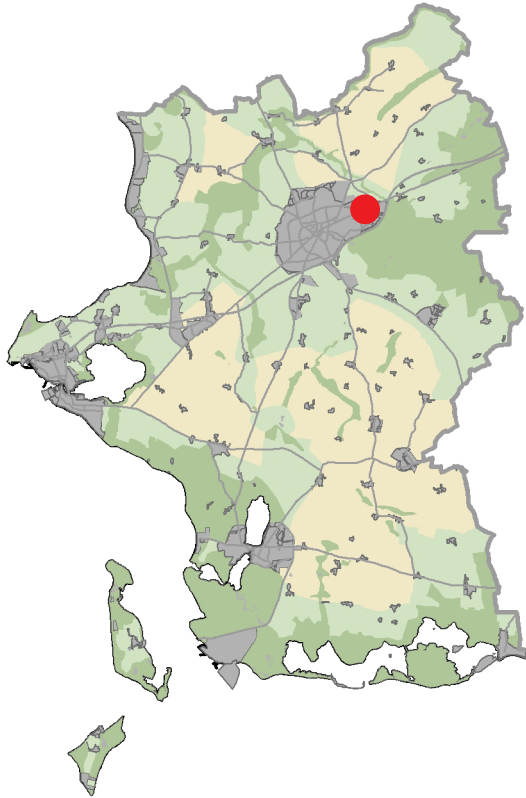
Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan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



## HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

## Offentliggørelse



### Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 30.01.2015 til den 27.03.2015.

Slagelse Kommune har modtaget 1 indsigelse i høringsperioden. Indsigelsen er behandlet i en hvidbog til lokalplanen.



# Indholdsfortegnelse

---

## INDHOLD

Offentliggørelse .....	3
<b>Indledning</b> .....	<b>6</b>
Redegørelse .....	7
<b>Forhold til anden planlægning</b> .....	<b>7</b>
Kommuneplan 2013-2024 .....	7
Lokalplan/Byplanvedtægt .....	7
Butikkers påvirkning af bymiljøet .....	8
<b>Miljøforhold</b> .....	<b>9</b>
<b>Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder</b> .....	<b>10</b>
<b>Forsyningsforhold</b> .....	<b>10</b>
<b>Eksisterende forhold</b> .....	<b>10</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger</b> .....	<b>12</b>
<b>Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort</b> .....	<b>14</b>
Bestemmelser.....	15
§ 1 Lokalplanens formål .....	15
§ 2 Område og zonestatus .....	15
§ 3 Områdets anvendelse .....	15
§ 4 Udstykning.....	15
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	15
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 8 Ubebyggede arealer .....	17
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	17
§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner .....	17
Vedtagelsespåtegning .....	18
<b>Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelseskort</b> .....	<b>21</b>
<b>Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan</b> .....	<b>23</b>
Kommuneplantillæg nr. 13.....	25
<b>Redegørelse for udlæg af nyt lokalcenter</b> .....	<b>26</b>
<b>Gældende rammebestemmelser</b> .....	<b>28</b>
<b>Nye rammebestemmelser</b> .....	<b>28</b>
Vedtagelsespåtegning .....	29

# Redegørelse

## Indledning

Slagelse Kommune ønsker med udarbejdelsen af denne lokalplan at muliggøre etablering af et nyt lokalcenter ved Skovsøviadukten og Sorøvej i den østlige del af Slagelse. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny dagligvarebutik.

## Beliggenhed

Lokalplanen gælder for et område beliggende Skovsøviadukten 1 i Slagelse og omfatter matr. nr. 18dm samt en del af matr.nr. 18j, Skovsø, Slagelse Jorder. Området afgrænses af Sorøvej mod nord, Skovsøviadukten mod syd og vest samt en bilforhandler og Byskovvej mod øst. Lokalplanområdet ligger i et erhvervsområde med umiddelbar nærhed til boligområder mod syd og sydvest.

## Areal

Arealet er ca. 3400 m<sup>2</sup>.

## Bebyggelse

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i harmoni med den eksisterende bebyggelse i området. Derfor indeholder lokalplanen krav til bebyggelsens placering og materialevalg. Disse krav har til formål at give bebyggelsen kvalitet og karakter.

Bebyggelse skal placeres inden for et byggefelt mod lokalplanområdets østlige skel og i samme afstand til Sorøvej som eksisterende bebyggelse langs vejen. Mod nord og vest placeres areal til parkering og varelevering.

## Skiltning

Lokalplanen stiller krav om, at skiltning

inden for området skal fremtræde enkel og informativ og skal tilpasses i udformning og udseende, så den passer til bygningens størrelse, facadeudformning og farvesætning. Udover skiltning på facader må der placeres én pylon ved vejadgangen til lokalplanområdet.

## Trafikale forhold

Der etableres vejadgang fra Skovsøviadukten til lokalplanområdet i en afstand på minimum 50 meter fra Sorøvej, som i det overordnede vejnet fungerer som indfaldsvej i Slagelse. Det kan evt. blive nødvendigt at forlænge den allerede eksisterende venstresvingbane på Sorøvej, så massive kødannelser på Sorøvej i forbindelse med dagligvarebutikken undgås. Lokalplanen sikrer desuden, at der tilvejebringes det nødvendige antal parkeringspladser i forbindelse med dagligvarebutikken.

## Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger et samlet areal til fælles adgang, parkering og varelevering for virksomhederne inden for lokalplanområdet. Øvrige ubebyggede arealer skal anlægges som græsarealer.

Langs lokalplanens østlige afgrænsning op sættes et hegn i minimum 1,2 meters højde, dog ikke på strækningen mellem facadelinjen og skel mod Sorøvej.

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer, dog må der i forbindelse med indgange til butikker etableres areal til udstilling af varer.



## Redegørelse

### Forhold til anden planlægning

#### Kommuneplan 2013-2024

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3E6 - Skovsø Vest, hvorefter gælder:

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Industri

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 15 m

Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg, idet den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med rammeområde 1.3E6 - Skovsø Vest.

Kommuneplantillægget har til formål at udlægge lokalplanområdet til centerområde med mulighed for etablering af dagligvarebutik. Der er gennemført en idéfase den 26. september 2014 til den 10. oktober 2014. Kommunen modtog i alt 2 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

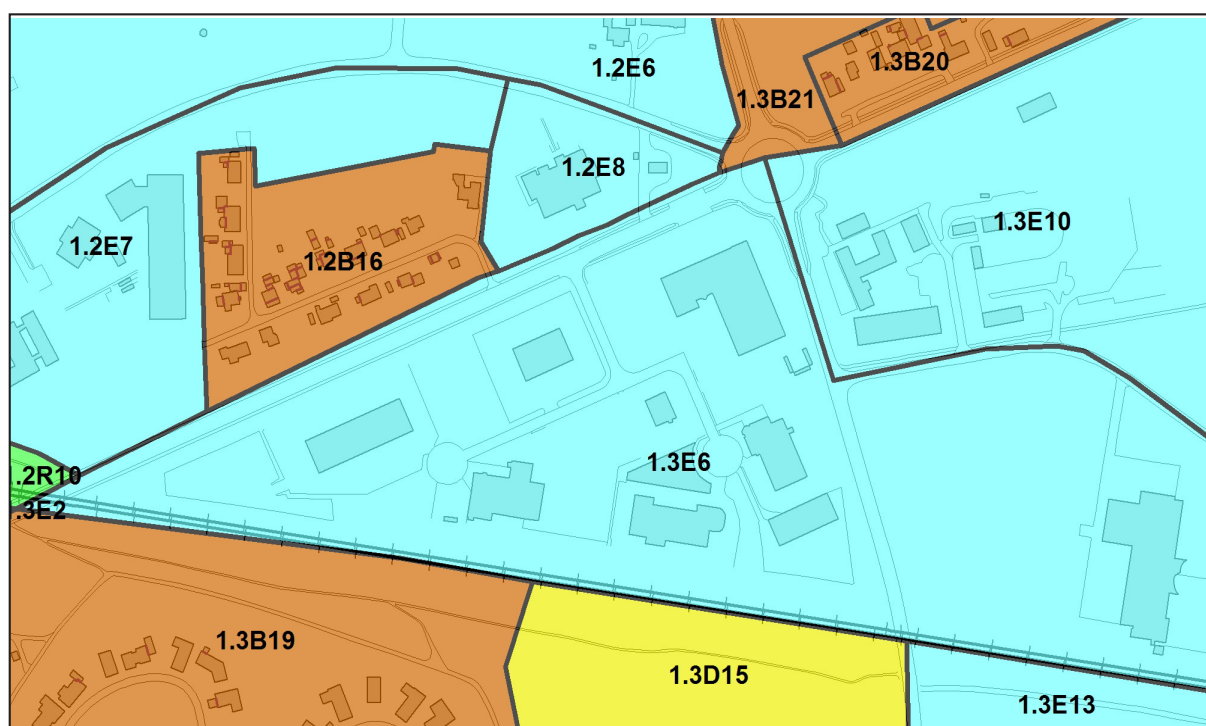
Kommuneplantillæg 13 er beskrevet på side 23.

#### Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplan:

- Lokalplan 100 - Erhvervsområde ved Skovsø Vest

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 1132 - Dagligvarebutik på Skovsøviadukten, Slagelse, ophæves eksisterende lokalplan 100 - Erhvervsområde ved Skovsø Vest for den del, der omfatter det nye lokalplanområde .



## Butikkers påvirkning af bymiljøet

Ifølge planlovens § 16, stk. 6, skal der i lokalplaner, 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 østlige del af Slagelse og har overkørsel til Skovsøviadukten, men ligger ud til Sorøvej, som er en af indfaldsvejene til Slagelse. Umiddelbart syd og sydvest for området ligger større boligområder med åben-lav bebyggelse samt etageboligbyggeri. Umiddelbart nord og sydvest for området er der udlagt og lokalplanlagt nye boligområder bestående af blandet tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger ca. 1000 meter fra en eksisterende dagligvarebutik beliggende på Pantholm 45 samt ca. 50 meter fra en eksisterende bilforhandler beliggende på Skovsøviadukten 1.

Institut for Center Planlægning har i 2011-2012 gennemført en detailhandelsanalyse for Slagelse Kommune, hvoraf det bl.a. fremgår, at: *‘En etablering af en ny dagligvarebutik på indtil 1.000 m<sup>2</sup> på Skovsøviadukten 1 vurderes primært at ville få en væsentlig del af sin omsætning qua trafikken på Byskovvej og Sorøvej. I dag vil butikken ikke få et større lokalt opland. En yderligere boligudbygning i den østlige del af Slagelse by vil dog kunne tilføre et sådant opland, så butikken vil*

*kunne opføres som lokalcenter eller en butik til et områdes lokalforsyning(...) En butik på Skovsøviadukten vil ikke markant udhule driftsvilkårene for andre dagligvarebutikker i området eller i kommunen i øvrigt – herunder bymidten. Omsætningen i den nye butik vil blive taget fra en lang række andre dagligvarebutikker, bl.a. discountbutikkerne omkring Holbækvej og Sorøvej. Den nye butik vurderes således ikke at gøre andre butikker lukningstruede.’*

Lokalplanområdet er optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området. Etableringen af en dagligvarebutik vil naturligt medføre mere trafik til et område, men da kunderne til butikken primært må forventes at være folk, der allerede bor i området eller kører forbi det til og fra arbejde, vurderes der ikke at ske de store trafikale ændringer. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til centerområdets funktioner. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Da områderne omkring centerområdet er erhvervsområder, vurderes det, at der ikke vil forekomme støjgener af væsentlig karakter i forbindelse med driften af virksomheder inden for centerområdet.

Der findes ikke eksisterende rekreative arealer inden for lokalplanområdet, som vil blive påvirket og det vurderes i øvrigt, at det nye centerområde ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.





## Miljøforhold

### Grundvand, sø og vandløb

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes.

Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

### Arkæologi

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

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der ikke er registreret ikke-synlige jordfaste fortidsminder på arealet. Der er heller ikke truffet spor efter den løse kulturarv i form af løsfundne genstande.

Museet har således ikke interesser i området forud for anlægsarbejder. Skulle der mod forventning alligevel påtræffes spor af arkæologisk interesse, skal jordarbejdet straks standses og museet kontaktes.

Museets udtalelse kan rekvireres i sin helhed hos Slagelse Kommune.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

### Forurening

Der er ikke registreret kraftig jordforurening inden for lokalplanområdet.

Jorden i lokalplanområdet er områdeklassificeret som lettere forurenet. Det betyder, at jordflytninger fra ejendommen skal anmeldes til kommunen, jf. Jordflytningsbekendtgørelsen.

Hvis der i forbindelse med anlægsarbejdet konstateres uforudset forurening, skal arbejdet standses og straks anmeldes til kommunen, jf. § 71 i jordforureningsloven.

### Miljøforhold herunder støjforhold

#### Virksomhedsstøj

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 i forhold til lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

#### Vejstøj

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

### Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 939 af 3. juli 2013, skal der udarbejdes en miljøscreening, når en myndighed i medfør af lovgivningen tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Retslige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, om der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, jf. lovens bilag, eller om manglende overholdelse af procedurereglerne.

En evt. klage skal sendes til:

# Redegørelse

---

Slagelse Kommune  
Center for Plan og Byg  
Dahlsvej 3  
4220 Korsør.  
Mail: plan@slagelse.dk

Slagelse Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

## Lavenergi

Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

## Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

## Forsyningsforhold

### Kloakplanlægning/betjening

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

Ved en mere intensiv udnyttelse af området vil det være af stor væsentlighed, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige løsninger. Tilbageholdelseskravet gælder, uanset om der er tale om lokalplanområdets bebyggede eller ubebyggede arealer.

### Vandforsyning

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

### Affald

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes gældende affaldsregulativer.

## Tekniske anlæg

Der kan inden for lokalplanområdet etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning.

## Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til lokal naturgasforsyning.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19, stk. 4, pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

## Handicapforhold/tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

## Eksisterende forhold

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er ubebygget. Dog er det befæstet og bliver anvendt som parkeringsplads i tilknytning til en bilforhandler.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag via Skovsøviadukten, som også er adgangsgivende til de syd- og vestliggende erhvervsområder.

Lokalområdet afgrænses af Sorøvej mod nord.

### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er ved lokalplanens tilvejebringelse betjent af busruter 234 og 901 med flere stoppesteder på Sorøvej samt busrute 902 med stoppesteder på Byskovvej.

### Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i den østlige udkant af Slagelse by.

Nordøst for lokalplanområdet findes Trelleborg Golfklub Slagelse. Sydvest for området ligger flere åben- lav boligområder, der bl.a. fremstår med mange grønne arealer og stier.

# Redegørelse



Adgangsvejen



Skovsøviadukten



Lokalplanområdet set fra Sorøvej mod vest



Lokalplanområdet set fra Sorøvej mod øst



Lokalplanområdet set fra Skovsøviadukten

# Redegørelse

---

## Lokalplanens retsvirkninger

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

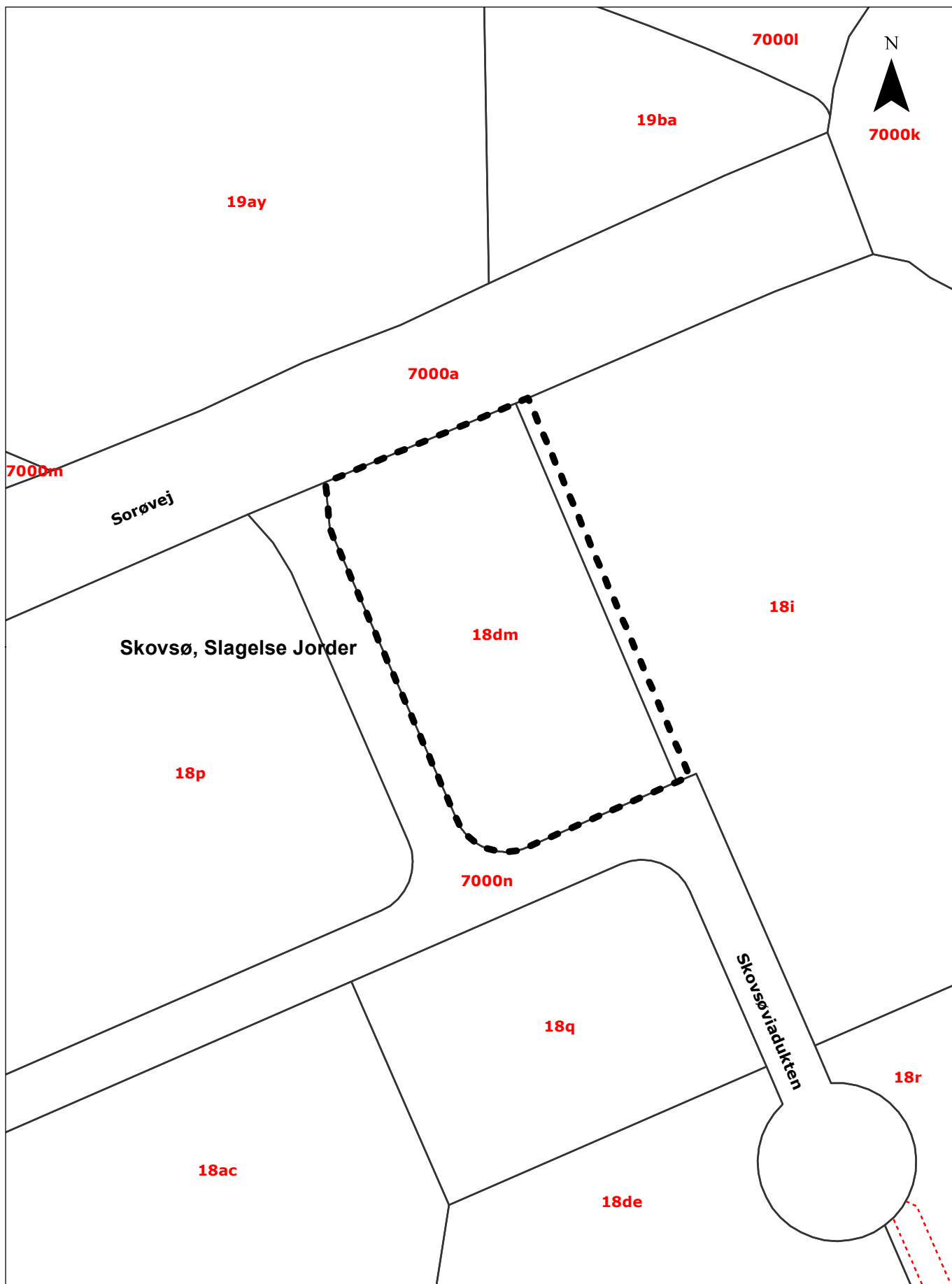
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

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





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



# Matrikelkort



## Signaturforklaring

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

## KORTBILAG 1

Matrikelkort  
Lokalplan nr. 1132

Mål 1:1.000

## Bestemmelser

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

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

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

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 18dm og del af matr.nr. 18i, Skovsø, Slagelse Jorder, samt alle parceller der efter den 28.01.2015 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål med mulighed for at etablere bebyggelse til dagligvarebutik.
- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til butikformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>.
- 3.3 Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

*Kommentar til 3.3: Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer,*

*overdækket varegård, interne agangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.*

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

### § 4 Udstykning

- 4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Skovsøviadukten i en afstand fra Sorøvej på mindst 50 m.
- 5.2 Vejadgang til lokalplanområdet skal på Skovsøviadukten holdes i en afstand på mindst 10 m fra punkt A i lokalplanområdets sydvestlige hjørne, se kortbilag 2.
- 5.3 Der skal minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.

Parkeringsanlægget må ikke overdækkes.

Parkeringsanlæg skal etableres som en samlet løsning.

- 5.4 Tæt ved butiksendgangen skal der indrettes mindst 3 parkeringspladser for handicap køretøjer.

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

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

- 5.6** Parkeringsarealet skal på strækningerne ud mod offentlig vej kantes med en kantsten på mindst 10 centimeters højde.
- 5.7** Den på kortbilag 2 angivne plan for indretning af parkeringsarealet er vejledende.
- 5.8** Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelse må opføres med højst én etage og med en maksimal højde på 9 m.
- 6.2** Bygninger skal placeres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt.  
Byggefeltet er afgrænset således, at ingen del af bygningen overskrider den på kortbilag 2 angivne facadelinie og holder en mindsteafstand til vejskel på 5 m og naboskel på 2,5 m.
- 6.3** Inden for byggefeltet må placeres byggeri på op til 1.050 m<sup>2</sup>.
- 6.4** Uden for byggefeltet og i direkte tilknytning til hovedbygningen kan der med en principiel placering som vist på kortbilag 3 etableres overdækkede arealer til indkøbsvogne og overdækning til affaldscontainere.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Hovedbygningens facader opføres som skalmur i teglsten. Vinduer i facader mod nord, øst og vest må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.
- 7.2** Der må ikke opsættes udvendige antenner på bygningen.
- 7.3** Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, som anbringes udvendigt på bygningen, integreres i bygningens arkitektur og ikke som selvstændige elementer.

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

**7.5** Tage skal udføres med taghældning mellem 10 og 45 grader. Tage kan udføres med ensidig taghældning.

**7.6** Tage skal enten beklædes med tagpap, evt. med trekantlister, teglsten, eller udføres som tag dækket med vegetation. Blanke og reflekterende tagmaterialer med en glansværdi over 20 må ikke anvendes, jf. dog § 7.3.

*Kommentar til 7.6: Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage, dvs. beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.*

**7.7** Mindre bygninger, såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger, må opføres med en højde på maksimalt 3 m og må udføres i andre materialer og/eller med en anden taghældning end hovedbebyggelsen.

**7.8** På bebyggelsens facade kan der opsættes skilt med butikens navn og eventuelt logo.

**7.9** Facadeskilte må ikke være større end 0,8 m x 5,5 m (højde x bredde) og skal udføres som løse bogstaver. Skilte med en maksimal størrelse på 1,3 m x 1,3 m kan udføres uden løse bogstaver. Der kan højst opsættes ét skilt pr. facade. Herudover skal skilte tilpasses bygningens karakter.

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

**7.10** Skilte/skiltebogstaver kan forsynes med baggrundsbelysning. Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader.

**7.11** Der må ikke opsættes reklameflag og banner inden for lokalplanområdet, ligesom der ikke må opsættes plakatreklamer på parkeringsarealer.



**7.12** Belysning af parkerings- og adgangsarealer skal ske med ikke-blændende lampearmaturer eller pullerter med en lyspunkthøjde på højst 4 m.

**7.13** Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

**7.14** Der må opføres maks. 1 skiltepylon med en omtrentlig placering som angivet på kortbilag 2.

Pylonen må opføres med en største højde på 6 m og en bredde på 1,6 m og skal placeres mindst 2,5 m fra skel og bag den angivne anlægslinje.

**7.15** Tekniske installationer og støjgivende bygningsdele, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige fra Sorøvej.

## § 8 Ubebyggede arealer

**8.1** Arealer op til offentlig vej skal udlægges med græs i en bredde af mindst 10 m mod Sorøvej og mindst 0,5 m mod Skovsøviadukten.

**8.2** I naboskel mod øst, matr.nr. 18i, Skovsø, Slagelse Jorder, skal der etableres et mindst 1,2 m højt hegn, dog ikke på strækningen mellem facadelinien og skel mod Sorøvej.

**8.3** Der kan i området etableres fornødne tekniske anlæg som teknik- og måleskabe mm. til brug for områdets forsyning.

**8.4** Containerplads, som etableres i tilknytning til dagligvarebutikken, skal afskærmes visuelt.

**8.5** Terrænreguleringer på mindre end 0,5 m skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

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

**8.6** Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

**8.7** Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede

arealer inden for hele lokalplanens område.

Adgangs- og tilkørselsarealer skal forsynes med belysning.

**8.8** Inden for lokalplanområdet må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfaldevand.

*Kommentar til 8.8: Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.*

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

**8.10** Der skal fremsendes et samlet projekt indeholdende terrænreguleringsplan, beplantningsplan, facadeplan, belægningsplan, skilteplan og belysningsplan til godkendelse i Slagelse Kommune.

**8.11** Der skal etableres en genbrugsø eller -kube i tilknytning til dagligvarebutikken. Genbrugsøen eller -kuben skal være let tilgængelig og have en størrelse, der minimum svarer til to P-pladser eller 25 m<sup>2</sup>.

## § 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

**9.1** Bebyggelsen må først tages i brug når der er:

- Etableret parkeringsanlæg, adgangsvej samt hegn til naboskel.

*Kommentar til 9.1: Er de nævnte betingelser ikke opfyldt, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles krav om sikkerhedsstillelse for, at arbejderne udføres, inden bebyggelsen tages i brug.*

## § 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner

**10.1** Der er ingen servitutter, der er i strid med lokalplanen.

**10.2** I forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 1132 - Dagligvarebutik på Skovsøviadukten, Slagelse, aflyses:

---

Den del af Lokalplan 100 - Erhvervsområde i Skovsø Vest, som gælder inden for lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplan 100 er vedtaget af Slagelse Byråd den 17. november 1987.

---

## **Vedtagelsespåtegning**

**Foreløbig vedtaget i Slagelse Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning.**

**Den 26. januar 2015.**

**Endeligt vedtaget af Slagelse Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning.**

**Den 26. maj 2015.**

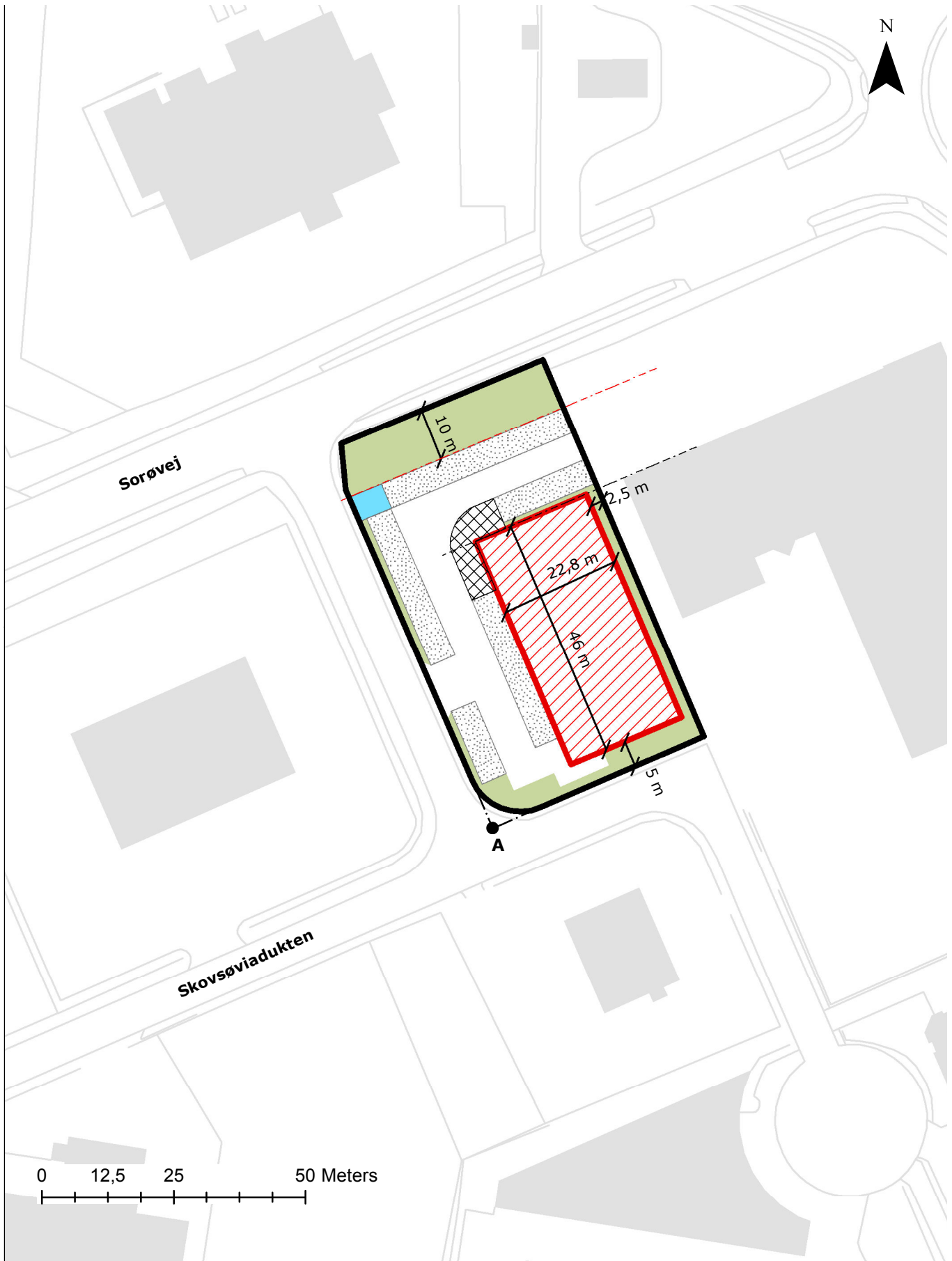
**På byrådets vegne**

**Stén Knuth  
Borgmester**

**/**

**Søren Lund Hansen  
Kommunaldirektør**





## Signaturforklaring

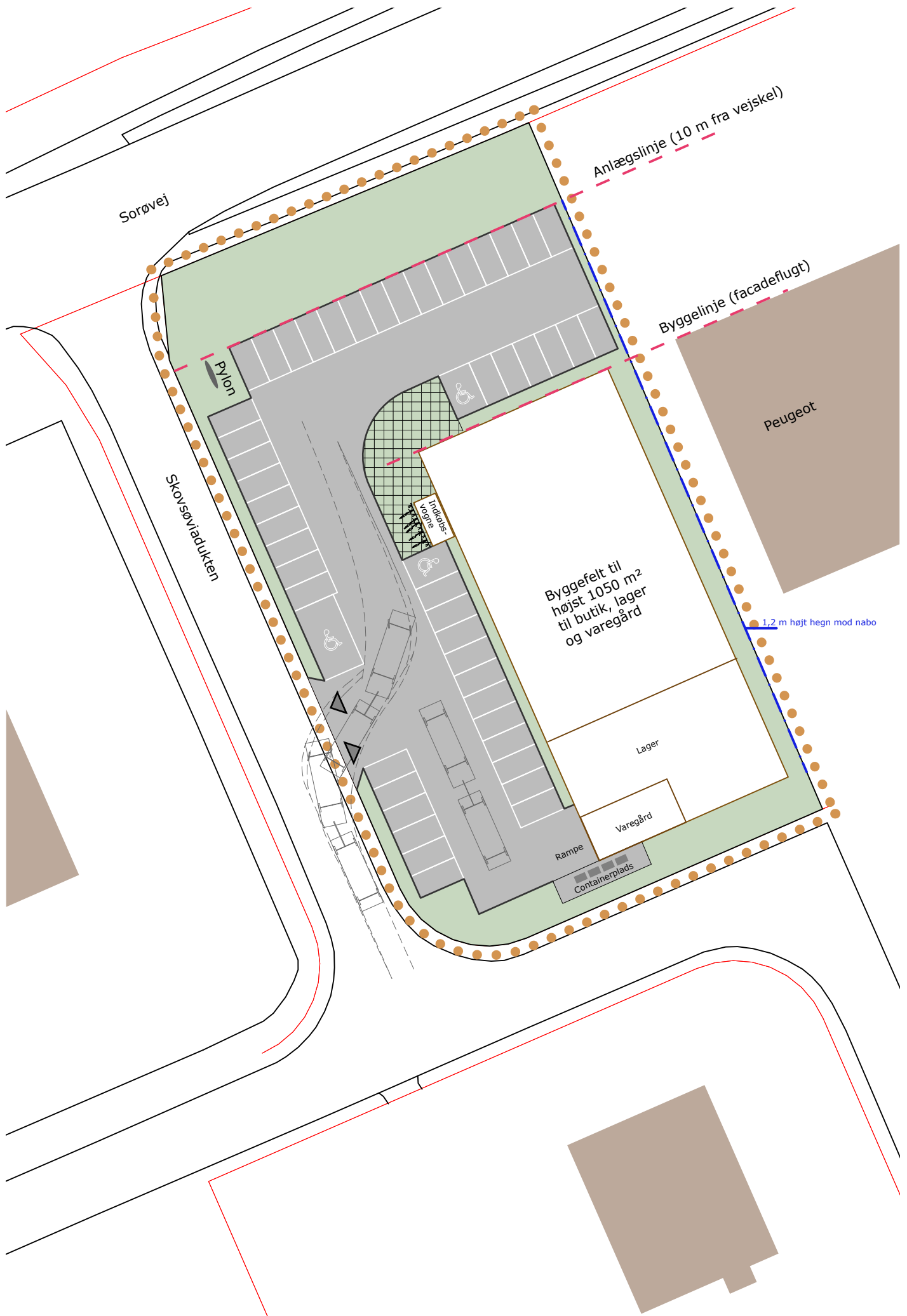
- |                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Lokalplanafgrænsning           | Parkering        |
| Byggefelt                      | Bepantning       |
| Byggelinje (facadeflugt)       | Område til pylon |
| Anlægslinje (10 m fra vejskel) | punkt            |
| Belægning                      |                  |

## KORTBILAG 2 Arealanvendelseskort Lokalplan nr. 1132

Mål 1:1.000



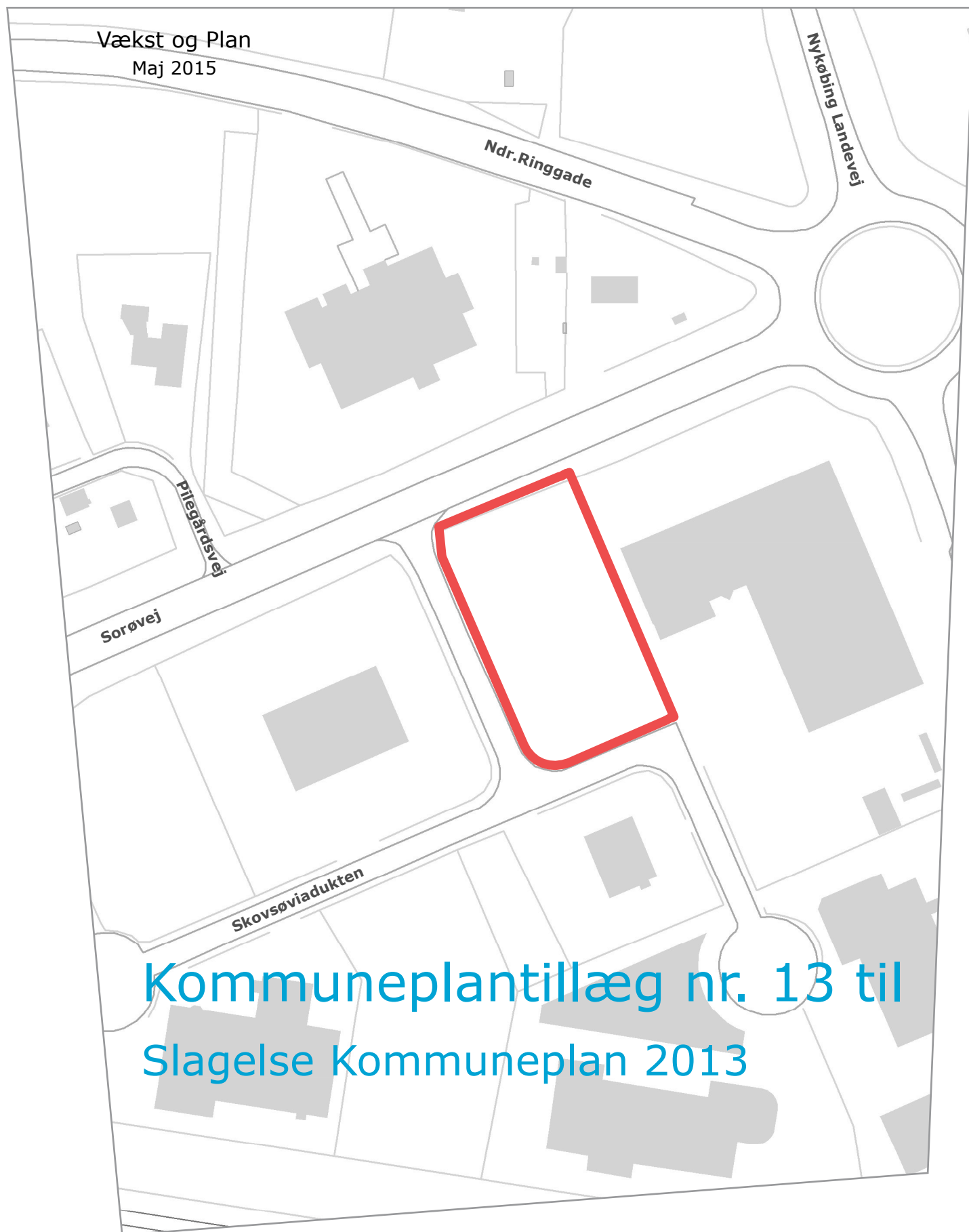
# Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan







Vækst og Plan  
Maj 2015



# Kommuneplantillæg nr. 13 til Slagelse Kommuneplan 2013

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

### Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 18dm og del af matr.nr. 18i, Skovsø, Slagelse Jorder, beliggende Skovsøviadukten 1 i Slagelse.

Området er i dag en del af rammeområde 1.3E6 og er udlagt til erhvervsområde. Dette kommuneplantillæg ændrer anvendelsen til centerområde.

### Foroffentlighed

Der er forud for nærværende kommuneplantillæg gennemført en forudgående offentlighedsfase, hvor der blev indkaldt idéer og forslag til planlægningen. Den forudgående offentlighedsfase blev gennemført i perioden fra den 26. september 2014 til den 10. oktober 2014.

Kommunen modtog i alt 2 idéer, forslag eller øvrige kommentarer til kommuneplantillægget.

### Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med lokalplan 1132 for en ny dagligvarebutik på Skovsøviadukten i Slagelse. Kommuneplantillægget har til formål at ændre anvendelsen af området fra erhvervsområde til centerområde med butikformål.

Inden for en radius af 500 m fra området findes en lovlig eksisterende detailbutik, en bilforhandler øst for området. Af denne grund udlægges arealet som lokalcenter. Det samlede bruttoetageareal til butikformål i området fastsættes til 1050 m<sup>2</sup>.

	<b>Eksisterende bruttoetageareal (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål</b>	1050
<b>Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikformål</b>	1050
<b>Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker</b>	1000

### Eksisterende arealer til butikformål i bymidten, bydelscentre og lokalcentre

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

<b>Område</b>	<b>Eksisterende bruttoetageareal (m<sup>2</sup>)</b>
Slagelse bymidte (1.1C1 - 1.1C28)	95900
Bydelscenter Slagelse øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5)	5000
Bydelscenter Slagelse syd (1.4C1)	5000
Lokalcenter Byskovcentret (1.3C1)	1250
Lokalcenter Idågårdsvej/Skælskørvej (1.4C6)	1000
Lokalcenter Strandvejscentret (1.5C1)	700
Lokalcenter Vestre Ringgadecentret (1.5C2)	1500

### Behov for nybyggeri samt betjeningsopland

Kommunen vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan tjene det store lokale opland i Slagelse Sydøst. Området er tæt bebygget, og der kan trækkes et opland sydvest og nordøst for arealet, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker i dag. Inden for en

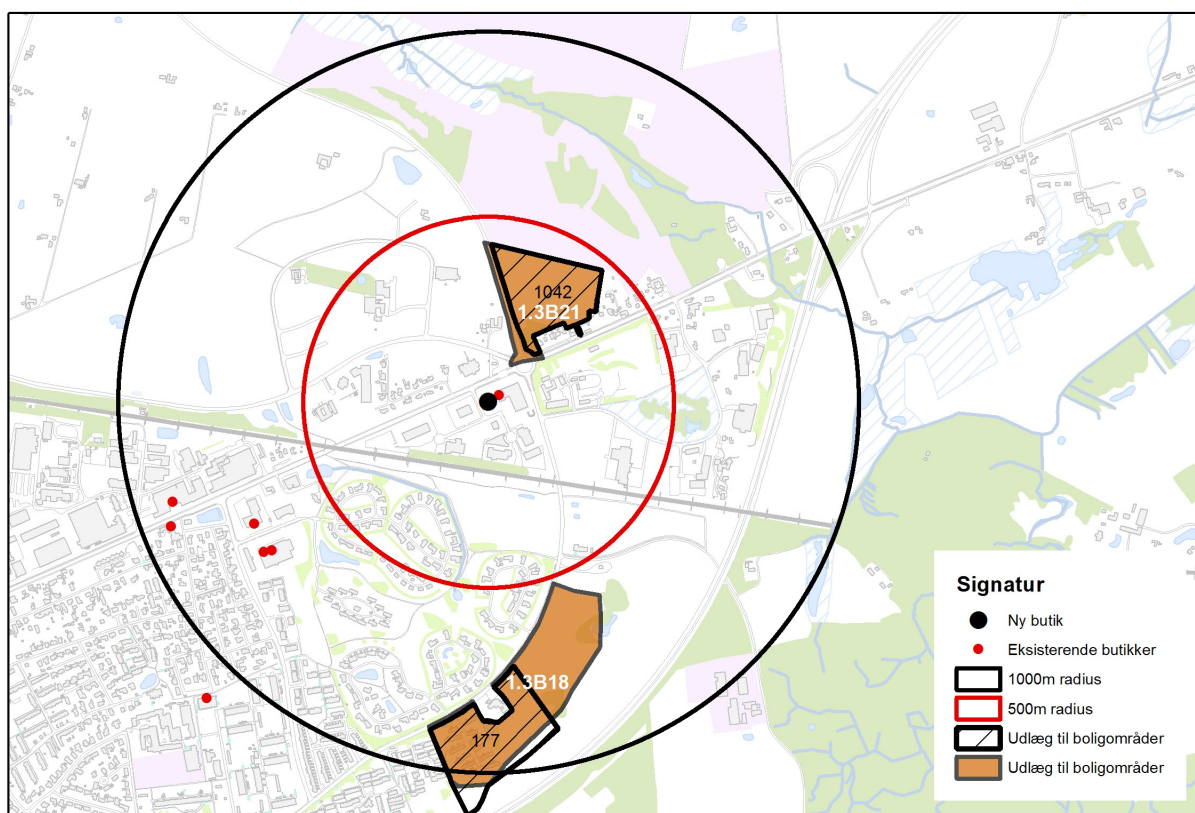
radius af 1000 m vil lokalcenteret have et opland på ca. 600 hustande eller 1500 personer. Et antal som forventes at stige, da Slagelse Kommune har lokalplanlagt yderligere arealer til boligområder nordøst og sydvest for området inden for en radius af 1000 m, jf. lokalplan 177 med plads til 22 boliger, lokalplan 1042 med plads til 42 boliger samt kommuneplanramme 1.3B18 med udlæg til 48 boliger.

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

Områdets udpegnings som lokalcenter vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker i Slagelse bymidte, der ligger mere end 2000 m fra området.

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

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



### Tilgængelighed for forskellige trafikarter

Lokalcentrets placering ud til en større øst-vestgående vej – Sorøvej – giver lokalcenteret en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes at betyde, at butikkerne i lokalcenteret udover at henvende sig til lokalområdet også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikken. Selvom trafikken øges lokalt forventes den samlede trafikbelastning i Slagelse By i forbindelse med dagligvareindkøb at stige meget begrænset, fordi mulighederne for at købe ind lokalt styrkes.

## Gældende rammebestemmelser

Forslaget omhandler rammeområde 1.3E6 - Skovsø Vest, hvorom gælder:

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Industri

Zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 15 m.

## Nye rammebestemmelser

Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes kommuneplantillæg nr. 13 til Slagelse Kommuneplan 2013-2024, hvor gældende rammeområde 1.3E6 ændres til nyt rammeområde 1.3C6 med følgende rammebestemmelser:

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse: Område til butiksførmål

Zonestatus: Byzone

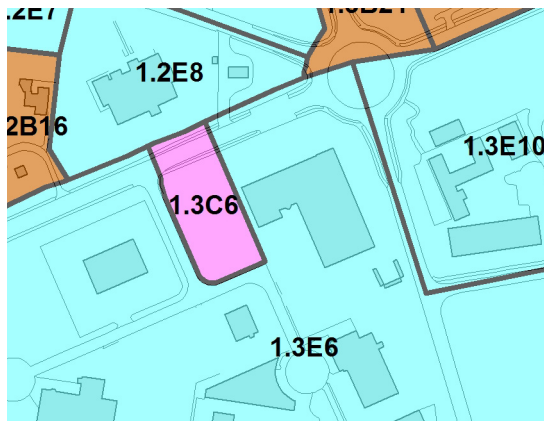
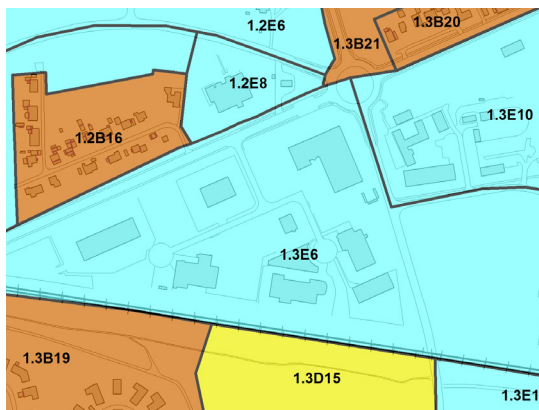
Bebyggelsesprocent: 45 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1 etage og 9 m

Øvrige bestemmelser:

Maks. butiksstørrelse: Dagligvarer 1.050 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: Dagligvarer 1050 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.



---

## Vedtagelsespåtegning

**Foreløbig vedtaget i Slagelse Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning.**

**Den 26. januar 2015.**

**Endeligt vedtaget af Slagelse Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning.**

**Den 26. maj 2015.**

**På byrådets vegne**

**Stén Knuth  
Borgmester**

/

**Søren Lund Hansen  
Kommunaldirektør**

