

LOKALPLAN NR. 1167

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 39

DAGLIGVAREBUTIK PÅ SKOVVEJ,
KORSØR

CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ | PLAN

OKTOBER 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik, der betjener det lokale opland i det sydlige Korsør. Dagligvarebutikken etableres i et tidligere erhvervsområde ved Skovvej, hvor størstedelen af den eksisterende bebyggelse fjernes.

Lokalplanen fastlægger rammer for byggefelter, bebyggelsesprocent, højder og valg af materialer. Området har beliggenhed på Skovvejen 28-30 og udgør et areal på ca. 5500 m².

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 1. juli 2016 til den 9. september 2016.

Slagelse Kommune har modtaget 5 indsigelser/kommentarer i offentlighedsperioden, herunder indeholder den ene indsigelse 9 underskrifter, og der er yderligere 3 naboer, der støtter op om indsigelsen. Indsigelserne har givet anledning til følgende ændringer:

- Hækkene skal være stedsegrønne, ikke løvfældende og have et tæt udtryk i en højde på minimum 1,5 m langs lokalplanens afgrænsning for at minimere indblik- og lysgener fra dagligvarebutikkens parkeringsareal
- Plankeværket ud til Helenevej hæves fra 1 meter til minimum 1,5 meter for at minimere indblik- og lysgener fra parkeringsarealet, og det skrives ind i lokalplanens forudsætning for ibrugtagning
- I lokalplanens redegørelse er det anført, at lokalplanområdet er udlagt til naturgasforsyning



KORSØR SYD

FOROFFENTLIGHEDSFASE

Der har været afholdt en idéfase for planlægningen i perioden fra den 6. april 2016 til den 27. april 2016. Slagelse Kommune har modtaget 9 kommentarer. På baggrund af kommentarerne er følgende indarbejdet i lokalplanforslaget:

- Etablering af støjmur i områdets sydvestlige del
- Hække på 1,5 m hele vejen rundt om lokalplanområdet
- Trådhegn på indvendig side af hækkene
- Visuelt afskærmende hegn udført i plankeværk på indersiden af hækken ud til Helenevej
- Træer langs Helenevej og Fredensvej samt på P-arealet

MINDRETALSUDTALELSE

Ved lokalplanforslagets behandling af Slagelse Byråd den 27. juni 2016, ønskede Dansk Folkeparti en mindretalsudtalelse tilføjet i lokalplanen. Udtalelsen foreskriver, at såfremt dagligvarebutikken skal ændres til religiøse formål, skal det forelægges for Slagelse Byråd.

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	6
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	7
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	17
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN nr. 1167	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	33
BILAG 4: VISUALISERING	33
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 39.....	35

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.



Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet set fra Skovvej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til centerformål,
- 1.2 at sikre, at området vejbetjenes fra Skovvej og Fredensvej og
- 1.3 at fastlægge områdets principielle disponering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav: Korsør Markjorder

114a, 114am, 114ap, 114aæ og 114o

samt alle parceller, der efter den 1. juli 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til centerformål i form af et lokalcenter med mulighed for at etablere bebyggelse til dagligvarebutikker og servicestation.

3.2 Butiksformål, mindre bygninger

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning, sammatrিকulering

Der må ske sammatrিকulering af eksisterende ejendomme inden for området.

4.2 Udstykning

Der må ikke ske yderligere udstykning.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Skovvej og Fredensvej i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.3 Gangareal

Der skal etableres en gangsti eller et gangareal, der fører fra Skovvej til indgangen. Gangarea-

Ad 5.1

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

Ad 5.3

Gangarealer til bebyggelsen, dvs. indgange og udearealer skal være adskilt på en tydeligt følbart (taktile) måde fra andre trafik-

former, dvs. cykelsti, vej og parkeringsplads. Formålet er at nedsætte risikoen for, at syns- og hørehandicappede påkøres, og at gøre det lettere at orientere sig. Den følbare adskillelse kan f.eks. etableres ved at gangarealet adskilles med kantsten, værn, græs-rabat, vandrede, håndlister eller lignende.

ler skal være anlagt sådan, så det bliver tydeligt at se og mærke med mobilitystok, hvor lette trafikanter bør færdes.

PARKERING

5.4 Parkering

Der skal udlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 25 m² samlet etageareal til butiksformål.

5.5 Parkerings-, adgangs- og manøvrearealer skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

5.6 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

5.7 Parkering ved handicapforhold

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

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

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.8 Handicapforhold

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

5.9 Befæstelse, generelt

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

5.10 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringspladser må befæstes med asfalt eller armeringssten.

Ad 5.9

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

5.11 Befæstelse, forarealer

Forarealer ved butikker skal befæstes med fliser.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Tekniske bygningsdele, butiksformål

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

6.2 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det fælleskloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

OMFANG

7.1 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1000 m².

7.2 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1000 m² bruttoetageareal.

Ad 7.2

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 adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet. Areal i kælderen, hvor det omgivende terræn ligger højere end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes også til dette areal.

PLACERING

7.3 Byggefelter

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

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

Indhegnet oplag, kundevognsskjul og teknikskure må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1,5 m, dog må indhegning til oplag ikke placeres nærmere skel end 1 m. Hver småbygning må være maks. 50 m².

7.4 Etageareal

Der må for området opføres et etageareal på maks. 1.400 m². Overdækning ved servicestation on tæller ikke med i dette areal.

7.5 Etager og bygningshøjde

Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage, og bygningshøjden må være maks. 7 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Dog må byggehøjden i en afgrænset del af byggefeltet være maks. 8,5 m. Overkanten af halvtag ved servicestation må maks. være i 5 m højde. Byggefelter er vist på kortbilag 2.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Bebyggelsens facader må kun udføres som blankt murværk i røde teglsten.

Ad 7.4

Beregning af etagearealet sker efter det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal. Ved denne beregningsmetode skal den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen ikke medregnes.

Ad 8.2

Mindre bygningsdele kan eksempelvis være vindfang, vinduer, mindre facadeelementer mm.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/4 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne nævnt i § 8.1, f.eks. glas, træ, stenkompisitmateriale eller metalbeklædning.

8.3 Mindre bygninger

Mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² må opføres i andre materialer.

8.4 Varegårde og oplag

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

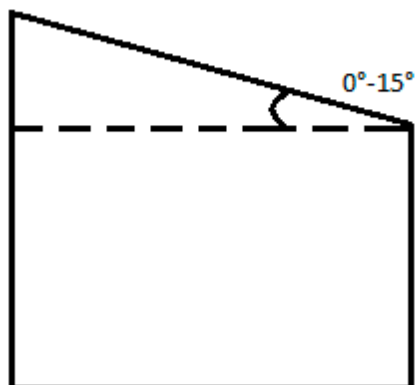
8.5 Facader, visuelle brud

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

TAGE
8.6 Tagform

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

Ad. 8.6


8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Mindre bygninger, såsom kundevognsskjul, teknikskur, varegård og lignende småbygninger på maksimalt 50 m² samt anlæg til teknisk forsyning, må opføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen.

Ad. 8.8

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

8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som tagpap, evt. med trekantlister, eller udføres som tag dækket med vegetation. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, jf. dog § 8.9.

8.9 Solceller

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

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

Solceller må ikke placeres på jorden.

SKILTE**8.10 Facadeskilte og plakater**

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

Plakatopsætning er kun tilladt på bygningers facader og gavle inden for plakatrømmer på maks. 2,0 m x 1,5 m (højde x bredde). Der må maks. opsættes 2 plakatrømmer inden for lokalplanområdet. Plakatreklamer må kun opsættes på den primære butiksbebyggelse og ikke på standere på parkeringspladser.

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

8.11 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 enkeltstå-

ende bogstaver.

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

8.12 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.

8.13 Skilte, oversigtsforhold

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

8.14 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

Der må alene opsættes skilte eller belysning til skilte mod Skovvej samt i forbindelse med indgangspartiet.

8.15 Dynamiske skilte

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte, som f.eks. lysviser eller animerede film.

8.16 Flag og bannere

Reklameflagning samt bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.

8.17 Pyloner

Der må langs Skovvej placeres maks. 1 pylon eller lignende opstandere til skiltning i tilknytning til vejadgangen. Hertil kommer 1 pylon til skiltning/prisannoncering for tankanlægget.

Pylonen, som placeres i tilknytning til dagligvarebutikken, må være maks. 5 m x 1,5 m (højde x bredde). Eksisterende pylon til tankanlægget må være maks. 6 m høj ved evt. udskiftning.

Pylonerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Ad 9.2

Det visuelt afskærmende hegn skal sikre, at naboerne på Helenevej ikke oplever lysgener fra den del af parkeringspladsen, der er placeret i lokalplanområdets nordvestlige hjørne.

Ad 9.3

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgang, torveareal, parkering og varelevering, skal anlægges som grønt areal.

9.2 Beplantning, træer og buske

Der skal plantes hække og/eller buske inden for arealerne benævnt som grønt areal, i princippet som vist på kortbilag 2.

Hækkene skal være stedsegrønne, ikke løvfældende og have et tæt udtryk i en højde på minimum 1,5 m. Hækkene er vist i princippet på kortbilag 2.

Hækkene skal suppleres med trådhegn i en højde på min. 1 m på indvendig side. Dog skal der opsættes et visuelt afskærmende hegn udført i plankeværk i en højde på mindst 1,5 m på indersiden af hækken fra hjørnet af Skovvej/Helenevej til selve butikbygningen. Se kortbilag 2.

Langs Helenevej og langs Fredensvej op til vejadgangen skal der inden for det grønne areal plantes træer i en indbyrdes afstand på maks. 10 m – i princippet som vist på kortbilag 3. Der skal yderligere plantes træer inden for det grønne areal mellem den ene af dobbeltrækkerne på parkeringsarealet med en indbyrdes afstand på maks. 10 m – i princippet som vist på kortbilag 3.

TERRÆNREGULERING

9.3 Terrænregulering

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

Enhver terrænregulering inden for 2,5 m fra naboskel skal godkendes særskilt af Slagelse Kommune.

9.4 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.5 Indgangspartiet

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

9.6 Opstilling af boder

Der må ikke opstilles boder, pølsevogne og lignende inden for lokalplanområdet.

9.7 Oplag forbudt

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

9.8 Støj

Der skal etableres et støjhegn i lokalplanområdets sydvestlige del, som vist på kortbilag 2.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal overholdes.

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.9 Renovation, butiksfornål

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

9.10 Lyskilder

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

Ad. 9.12

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

9.11 Lyskilder, højde

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

9.12 Regnvand

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Støjskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige støjforanstaltninger, jf. også § 9.8.

10.2 Vejadgang

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

10.3 Beplantning og hegn

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningen i området samt trådhegn og plankeværk er etableret, jf. §§ 9.1 og 9.2.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

Lokalplaner

Der aflyses ingen lokalplaner med denne lokalplan.

11.1 Servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 1167 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr.: 114o, Korsør Markjorder

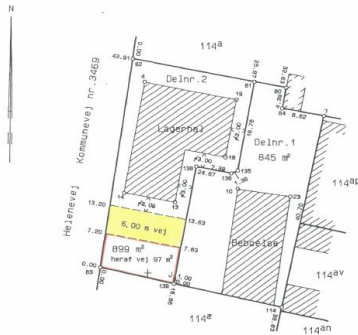
Tinglyst: 6. januar 1999

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Færdselsret for en del af matr.nr. 114o, Korsør Markjorder. Da der i forbindelse med etableringen af dagligvarebutikken skal sammenlægges en del matrikelnumre, og butikken endvidere skal placeres på det areal, hvor færdselsretten er sikret, er denne servitut ikke længere relevant.

Ad. 11.1



Servituttens færdselsret vist med gult på kortet.

Ad 12.1

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

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

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmin-

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.

dre 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 nr. 1167

Lokalplan 1167 er i henhold til Planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. juni 2016.

Lokalplan 1167 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. oktober 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 NR. 1167'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er igangsat på anmodning af byherre, der ønsker at udvikle arealet til en dagligvarebutik og videreføre den ubemandede tankstation. Der er i området en række forskellige virksomheder og en bebyggelse med en blandet karakter. Denne eksisterende erhvervsbebyggelse ønskes nedrevet for at gøre plads til en ny dagligvarebutik med tilhørende parkeringsplads.



Visualisering af den nye butiksbebyggelse set fra krydset Skovvej/Helenevej

Formål

Lokalplan nr. 1167 har til formål at give mulighed for en etablering af et lokalcenter med dagligvarehandel i den sydlige del af Korsør. Nærområdet er præget af åben-lav bebyggelse samt etageboligbebyggelserne ved Linde Allé. Dette boligområde vil opnå en markant bedre butiksbetjening, og alene inden for en afstand på 500 m (gåafstand) forventes dagligvarebutikken at betjene ca. 1.040 husstande, svarende til ca. 1.800 personer. Det er endvidere formålet med lokalplanen at begrænse antallet af vejadgange, således at der kun bliver vejadgang fra Skovvej og Fredensvej.

Indhold

Lokalplan nr. 1167 giver mulighed for at etablere et lokalcenter til dagligvarehandel på i alt 1.000 m² (bruttoetageareal) i området imellem Skovvej, Helenevej og Fredensvej. I lokalplanen disponeres området med byggefelt, parkeringsplads, beplantning og overkørsler. Vejadgangen til området skal ske fra Skovvej og Fredensvej. Begge disse overkørsler giver adgang til parkeringsarealet og serviceanlægget, mens varelevering skal ske fra overkørslen ved Skovvej. Tankbiler til serviceanlægget vil dog også benytte vejadgangen fra Fredensvej.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

I kommuneplanens masterplan for Korsør står der følgende i forbindelse med dagligvareområdet:

”Der udlægges ikke areal til nye dagligvarebutikker i Korsør by; det betyder, at nye skal placeres, hvor de tidligere og/eller nuværende dagligvarebutikker findes. (s. 8)

Dette går igen i kommuneplanens retningslinje 1.4.9, hvor det fremgår:

”I Korsør by, Skælskør by og Slagelse by udlægges ikke yderligere muligheder for butikker til hverken udvalgsvarer eller dagligvarer.”

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler en del af rammeområde 2.2B4, hvorom gælder:

Plannummer: 2.2B4

Rammenavn: Skovvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – åben-lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplan nr. 1167 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.2B4, idet såvel planlagt anvendelse og bebyggelsestæthed ikke kan rummes inden for den eksisterende ramme. Pga. uoverensstemmelse både mht. retningslinje og rammebestemmelser, er der derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 39

I kommuneplantillægget oprettes et nyt rammeområde, der fastsætter anvendelsen til lokalcenter med mulighed for detailhandel, samt justerer den planlagte bebyggelsestæthed.

Der er gennemført en idéfase fra den 6. april 2016 til den 27. april 2016. Kommunen modtog i alt 9 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

På baggrund af kommentarerne er følgende indarbejdet i lokalplanforslaget:

- Etablering af støjmur i områdets sydvestlige del
- Hække på 1,5 m hele vejen rundt om lokalplanområdet
- Trådhegn på indvendig side af hækkene
- Visuelt afskærmende hegn udført i plankeværk på indersiden af hækken ud til Helenevej
- Træer langs Helenevej og Fredensvej samt på P-arealet

Kommuneplantillægget er at finde på side 34.

Lokalplan/byplanvedtægt

Der er i området ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

Nedrivning af eksisterende bebyggelser kræver tilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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



Tankanlægget i lokalplanområdet

Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanen ligger i dag en blandet erhvervs- og boligbebyggelse fordelt på 5 matrikelnumre. Langs Skovvej ligger endvidere en ubemandet servicestation med tilhørende bilvask.

Området er præget af, at bebyggelsen har en meget sammensat karakter med servicestation, boligbebyggelse og erhvervsbebyggelse beliggende meget tæt op ad hinanden. Denne sammensatte struktur står i kontrast til de omkringliggende boligområder, der er præget af enkeltstående parcelhuse.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag via én overkørsel til Skovvej, to overkørsler til Fredensvej og to overkørsler til Helenevej.

Kollektiv trafikbetjening

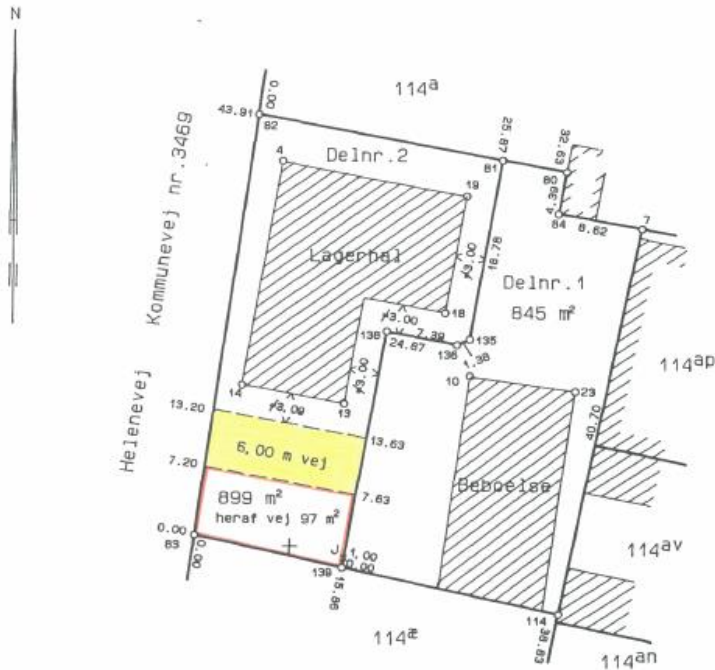
Lokalplanområdet er betjent af busser på Skovvej. Eksisterende busstoppested ud for lokalplanområdet på Skovvej bør bevares, evt. flyttes ved etableringen af butikken.

Landskabelige og rekreative forhold

Området ligger på et let skrånende areal imellem Helenevej og Fredensvej – primært omgivet af åben-lav boligbebyggelse.

Servitutter

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



Servituttens færdsselsret markeret med gult på kortet.

Matr.nr.: 114o, Korsør Markjorder
Tinglyst: 6. januar 1999
Titel: Deklaration
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Færdsselsret for en del af matr.nr. 114o, Korsør Markjorder. Da der i forbindelse med etableringen af dagligvarebutikken skal sammenlægges en del matrikelnumre, og butikken endvidere skal placeres på det areal, hvor færdsselsretten er sikret, er denne servitut ikke længere relevant.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 1167 ophæves servituttens. Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

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

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Korsør imellem Helenevej og Fredensvej samt Skovvej, som er den primære indfaldsvej til det sydlige Korsør. Området er omkranset af åben-lav boligområder, samt etagebebyggelser længere mod nord ved Linde Allé.

Butikkens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet ligger ca. 550 m i bil (ca. 450 m i fugleflugt) fra eksisterende dagligvarebutik ved Kjærvej 68. og ca. 500 m i bil (ca. 70 m i fugleflugt) fra lokalcenteret langs Linde Allé. Dagligvarebutikken etableres som et lokalcenter, der tjener det lokale opland. Butikkens potentielle opland, i gåafstand, består af ca. 1.040 husstande inden for 500 m svarende til ca. 1.800



Skovvej set fra lokalplanområdet

personer. Inden for en afstand af 1.000 m består oplandet af ca. 4.600 personer. Placeringen giver mulighed for at begrænse transportafstand i forbindelse med indkøb og sikre god tilgængelighed for alle trafikanter, herunder især gående, cyklende, og kollektiv trafik.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Der opsættes støjhegn i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, da dagligvarebutikken vil grænse op til en bolig. Såfremt det viser sig nødvendigt, vil der blive opsat yderligere støjhegn.

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet vil blive udskiftet med ny butiksbebyggelse med undtagelse af halvtaget ved serviceanlægget. Dette vil være med til at give området et mere tidssvarende udseende og et byarkitektonisk løft.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger velplaceret i forhold til det overordnede vejnet i området. Skovvej, der ligger umiddelbart nord for området, fungerer som den primære indfaldsvej til den sydlige del af Korsør. Det vurderes dog, at kunderne til butikken primært vil være beboere i nærområdet, eller beboere, der kører til og fra arbejde. Derfor vurderes etableringen af lokalcentret ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikens mængde eller sammensætning.

Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til dagligvarebutikkens funktioner. Vejbetjening og parkering vurderes således ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Der planlægges en overkørsel til området fra Skovvej, og samtidig bevares eksisterende overkørsel til tankanlægget fra hjørnet af Fredensvej. En overkørsel fra Skovvej vil fungere godt, særligt i forhold til tung trafik og med hensyn til evt. øget trafik i området omkring dagligvarebutikken. Det sikres, at al manøvrering af tunge køretøjer sker på egen grund. Eksisterende vejadgange til Helenevej 1 og 3, Fredensvej 2 og 6 samt udkørsel på Helenevej fra adressen Skovvej 28 skal alle nedlægges som vejadgange og reetableres som fortov. Eventuelle dykdede kantsten skal rettes op og ramper skal fjernes for byherres regning.

Rekreative arealer

Der findes ingen eksisterende rekreative arealer inden for eller umiddelbart i nærheden af lokalplanområdet, som vil blive påvirket, og det vurderes desuden, at den nye dagligvarebutik

ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Jorden på matr.nr. 114aø og 114a, Korsør Markjorder er kortlagt som forurenede i henhold til Jordforureningsloven, *LBK nr. 895 af 03/07/2015*.

Det skyldes, at der i området tidligere har været autoværksted og servicestation. De tidligere aktiviteter kan have forurenede jorden, og det er påvist, at servicestationen har forurenede jorden med olie-benzin.

Jordforureningerne er ikke omfattet af den offentlige indsats. Det betyder, at kommunen skal godkende en plan for, hvordan jorden håndteres, før eventuelle jordflytninger iværksættes, jf. § 6 i Jordflytningsbekendtgørelsen (*Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015*).

Området er endvidere omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af denne type jord skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (*Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015*).

Grundvand

Arealet er ikke udpeget som område med drikkevandsinteresser, område med særlige drikkevandsinteresser eller som værende inden for et nitratfølsomt indvindingsopland.

Kystforhold og klimatilpasning

Lokalplanområdet er beliggende inden for den kystnære del af byzonen og ligger i en afstand af ca. 300 m fra kysten. I forhold til kysten ligger området bag eksisterende boligområder med tilsvarende eller større højder. Det vurderes derfor ikke nødvendigt at visualisere bebyggelsens påvirkning af kystlandskabet, jf. Planlovens § 16, stk. 4.

STØJFORHOLD

Der opsættes støjhegn i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, da dagligvarebutikken vil grænse op til en bolig. Såfremt det viser sig nødvendigt, vil der blive opsat yderligere støjhegn.

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

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

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning A/S, og dele af området er separatkloakeret, mens resten er fælleskloakeret.

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

Regnvandshåndtering

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

Området er et godkendt naturgasområde og skal sluttes hertil.

Handicaptilgængelighed

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

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

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementerne. Bygge-lovgivningens 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 arkæologiske 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*).

Af udtalelsen fremgår følgende:

"Nyere tids interesser:

Arealet er omgivet af enfamilieshuse, som for størstedelens vedkommende er opført i første halvdel af 1900-tallet. Området er præget af saddeltage og en stor grad af grønt, men også stor diversitet. Museets anbefaling vedr. nyere tids interesser er, at lokalplanen stiller krav til beplantning på p-pladsen og til byggeriets udformning, så den ny dagligvarebutik falder ind i sin sammenhæng.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiverne viser, at arealet ligger tæt bebygget og delvis terrænreguleret. Arealet ligger uden for den middelalderlige del af Korsør og der kendes kun en registrering af fund af udhulede træerør fra området. De forventes at stamme fra en brønd eller vandledning fra renaissance eller nyere tid og blev opgravet i forbindelse med renovering/nedrivning af det tidligere "Texaco".

Vi forventer ikke at der på arealet er bevaret væsentlige arkæologiske interesser. Bygherre har mulighed for at indhente en juridisk gældende udtalelse herom jf. Museumslovens § 25.”

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

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 procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening

Planen tilpasses, så den indgår i harmoni med de øvrige bebyggelser langs Skovvej, Helenevej og Fredensvej.

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

Planen muliggør detailhandelsservice for boligområder i Korsør Sydøst. Planen er dog ikke i tråd med Kommuneplan 2013 og kræver, at en del af rammeområde 2.2B4 ændrer anvendelse til centerområde. Denne ændring sker ved et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013.

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

Planen lægger op til integrerede LAR-løsninger.

målestok 1:1.000 **BILAG 1: MATRIKELKORT**


målestok 1:1.000 BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

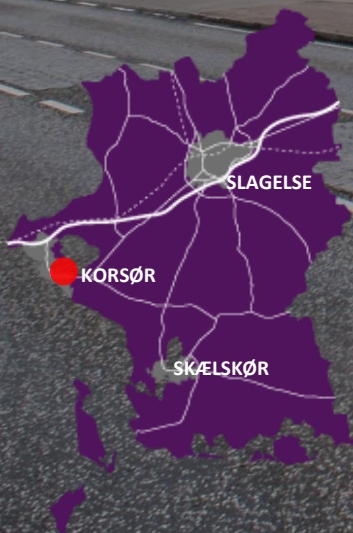


målestok 1:1.000 BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: VISUALISERING





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 39

KOMMUNEPLAN 2013

DAGLIGVAREBUTIK PÅ SKOVVEJ,
KORSØR

CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ | PLAN

OKTOBER 2016

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 39

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 114a, 114am, 114ap, 114aæ og 114o, Korsør Markjorder, beliggende på adressen Skovvej 28-30, 4220 Korsør.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen af området fra boligområde til centerområde med butikformål. Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan 1167 for en ny dagligvarebutik på Skovvej 28-30 i Korsør.

Redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 4

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

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikformål 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 butikformål,
- en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikformål.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 6. april 2016 til den 20. april 2016. I sammenhæng med idéfasen blev der holdt et for-offentligheds møde den 13. april 2016, hvor der deltog ca. 40 borgere. Kommunen har i idéfasen modtaget 9 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Ideerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- Etablering af støjmur i området sydvestlige del
- Hække på 1,5 m hele vejen rundt om lokalplanområdet
- Trådhegn på indvendig side af hækkene
- Visuelt afskærmende hegn udført i plankeværk på indersiden af hækken ud til Helenevej
- Træer langs Helenevej og Fredensvej samt på P-arealet

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 1167 giver mulighed for en ny dagligvarebutik, som skal etableres som et lokalcenter, der forsyner et stort kundeopland i Korsør Syd.

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalplanområdet fastsættes til 1000 m².

	m ²
Samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål	1000
Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål	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 butikksformål i Korsør bymidte og lokalcentre.

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)
Korsør bymidte 2.1C1, 2.1C2, 2.1C3	20.000
Lokalcenter Halsskov 2.3C2	2900

BEHOV FOR NYBYGGERI OG BETJENINGSOPLAND

Slagelse Kommune vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan tjene det lokale opland i området. Området er tæt bebygget, og der kan trækkes et opland i alle retninger for arealet, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker i dag. Inden for en radius af 500 meter vil dagligvarebutikken have et opland på ca. 1800 personer, og inden for en radius af 1000 meter vil dagligvarebutikken have et opland på ca. 4600 personer. Lokalplanområdet er omgivet af kommuneplanrammer, der alle er udlagt til boligområder, og der er ingen andre dagligvarebutikker inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

Der er en kommuneplanramme (2.2C1 – Linde Allé), der giver mulighed for en dagligvarebutik på op til 1000 m², markeret med lyserødt på kortet. Hele rammeområdet er dog bebygget af bolig- og erhvervsbebyggelse, så der er ikke umiddelbart mulighed for at etablere en ny butik. Det vurderes derfor, at kommuneplanrammen bør ændres ved revisionen af kommuneplanen i 2017.



MÅL FOR KOMMUNAL HOVEDSTRUKTUR – FREMME AF VARIERET BUTIKSUBBUD

Dagligvarebutikken vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker i Korsør bymidte, der ligger ca. 800 m fra området.

En nyetableret dagligvarebutik forventes at øge det lokale indkøb af dagligvarer i hele Korsør Syd. Det vurderes ikke, at øvrige dagligvarebutikker i Korsør vil blive påvirket væsentligt. Planlægningen af dagligvarebutikken opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den sydøstlige del af Korsør. Det er kommunens vurdering, at det vil styrke området og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for forbrugerne i byen.

TILGÆNDELIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER

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

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler en del af rammeområde 2.2B4 – Skovvej.

For 2.2B4 gælder:

Plannummer: 2.2B4

Rammenavn: Skovvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde – Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1½ etage





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til centerområde med butiksførmål.

For 2.2C4 gælder:

Plannummer: 2.2C4

Rammenavn: Dagligvarebutik Skovvej

Anvendelse generelt: Centerformål

Anvendelse specifik: Område til butiksførmål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

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

Maks. butiksstørrelse: 1000 m²

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: 1000 m²

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 39

Kommuneplantillæg nr. 39 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. juni 2016.

Kommuneplantillæg nr. 39 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. oktober 2016.