

LOKALPLAN NR. 1175

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

BLANDET BYOMRÅDE VED KALUNDBORGVEJ
I SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan omfatter et blandet byområde ved Kalundborgvej. Lokalplanen inddeler området i forskellige delområder og fastlægger områdernes anvendelse til hhv. offentlige formål, boligformål, erhvervsformål og centerformål.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 30. juni 2017 til den 8. september 2017.

Slagelse Kommune modtog 3 indsigelser, hvor en indsigelse handler om et ønske om udvidelse af delområde 4 til centerformål. Slagelse Kommune indstillede at imødekomme ønsket om en udvidelse af delområde 4 hvilket betød, at der skulle foretages en fornyet høring af planforslaget.

Lokalplanen har været i ny offentlig høring i perioden fra den 22. december 2017 til den 16. februar 2018.

Slagelse Kommune modtog 2 indsigelser der berører de samme forhold som ved forrige høring. Indsigelserne handler hovedsageligt om trafik og tilkørselsforhold på Kalundborgvej, inddragelse af et grønt areal mellem dagligvarebutik og Jobcenter til hhv. parkering og udvidelse til butikformål, samt støjpåvirkning.

Hørings svarene har ført til en justering af bestemmelser om støjafskærmning. Derudover er der foretaget en mindre justering af parkeringsarealet på kortbilag 2 samt indarbejdet to illustrationsplaner for indretning af dagligvarebutik samt en illustrationsplan der viser en parkeringsløsning ved Jobcenteret.



BLANDET BYOMRÅDE VED KALUNDBORGVEJ

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	18
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	22
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	22
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	23
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	24
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1175.....	25
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	26
BILAG 1: MATRIKELKORT	40
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	41
BILAG 3: TÆT-LAV BEBYGGELSE.....	42
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN 1 – DAGLIGVAREBUTIK	43
BILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN 2 – DAGLIGVAREBUTIK	44
BILAG 6: ILLUSTRATIONSPLAN 3 – PARKERING	45
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5.....	46
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5.....	53

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, 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. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastholde en del af området til hhv. boligformål, offentlige formål og centerformål
- 1.2 at fastlægge en mindre del af området til erhvervsformål,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af friarealer, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Holmstrup, Slagelse Jorder

7f, 7m, 7aa, 7ad, 7ae, 7at, 7az, 7bb, 7bc, 7bk, 7bl, 7bo, 7bp, 7bq, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7by, 7cc, 7co, 7cy, 7ip, 7nu, 7od, del af offentligt vejareal 7000b, 7000c og 7000y.

samt alle parceller, der efter den 22. december 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2A, 2B, 3, og 4 som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til offentlige formål herunder kontor og administration.

3.2 Anvendelse, delområde 2A og 2B

Området må kun anvendes til boligformål.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Området må kun anvendes til lager og mindre håndværksvirksomheder under forudsætning af, at den enkelte virksomhed overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder indenfor- såvel som uden for lokalplanområdet. Det er endvidere en forudsætning, at virksomhedens aktiviteter, ikke forurener jord og grundvand generelt. Dette skal sikres gennem etablering af foranstaltninger, der forhindrer nedsivning af forurenende stoffer fra potentielt grundvandstruende aktiviteter.

3.4 Anvendelse, delområde 4

Området må kun anvendes til centerformål i form af et lokalcenter med mulighed for at etablere bebyggelse til en dagligvarebutik og servicestation i form af tankanlæg. Der må inden for delområdet desuden placeres mindre bygninger som kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende, samt anlæg til teknisk forsyning.

§ 4 UDSTYKNING

UDSTYKNING

4.1 Udstykningsprincip

For delområde 1 gælder:

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med delområdets afgrænsning.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

For delområde 2A og 2B gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m².

Dog gælder følgende for det på kortbilag 3 markerede område til tæt-lav bebyggelse, matr. nr. 7cc og 7od Holmstrup, Slagelse Jorde: Området må ikke udstykkes yderligere dog må matr. nr. 7cc og 7od sammenlægges til en matrikel.

For delområde 3 gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 1000 m².

For delområde 4 gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 5000 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdets delområder skal ske ad eksisterende adgangsveje som vist på kortbilag 2 med overkørsel til hhv. Kalundborgvej og Valbygårdsvej. Derudover må der kun etableres én ny vejadgang fra Kalundborgvej til delområde 4. Vejadgangen skal etableres indenfor markeringen på kortbilag 2. Der skal etableres en Venstresvingsbane på Kalundborgvej for nordgående trafik der minimum kan rumme en lastbil med sættevogn.

Eksisterende åben-lav bebyggelse med direkte vejadgang til hhv. Kalundborgvej og Valbygårdsvej vejbetjenes via eksisterende overkørsler.

Forbindelsesvejen mellem Kalundborgvej og Valbygårdsvej ved rundkørslen Kalundborgvej/Valbygårdsvej må sløjfes. Det grønne græsareal op mod rundkørslen skal fastholdes som græsareal.

5.2 Veje og stier

Adgangsvejene i delområde 1, 3 og 4 udlægges i en bredde af min. 7 m befæstet areal.

Ad 5.1

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.



Forbindelsesvejen mellem Kalundborgvej og Valbygårdsvej.

Eksisterende stier indenfor lokalplanområdet skal fastholdes med en principiel placering som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde af min. 2 m befæstet areal. Fremtidige stier skal udlægges i en bredde af min. 2 m befæstet areal og med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering i delområde 1 og 4 som vist på kortbilag 2. Der skal som minimum anlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal til kontor og administration samt 1 pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål. Parkeringsanlæg inkl. varelevering og cykelparkering skal etableres som en samlet løsning der sikrer, at varelevering og parkering så vidt muligt adskilles.

I delområde 4 må en del af parkeringsarealet benyttes til udvidelse af eksisterende dagligvarebutik såfremt arealet ikke skal benyttes til parkering.

I delområde 2A og 2B skal der anlægges parkeringspladser efter følgende norm:

- 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse
- 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse

For området med tæt-lav boligbebyggelse i delområde 2A skal areal til parkering placeres indenfor det markerede område til parkering i delområde 1.

I delområde 3 skal der som minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhvervsformål.

Parkeringspladserne udlægges i en bredde af min. 2,5 m. og længde af min. 5 m.

5.5 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti i delområde 1 og 4.

Ad 5.4

Færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejes (plads) udnyttelse eller indretning efter færdselslovens § 92, træffes af vejbestyrelsen/vejmyndigheden med samtykke fra politiet og bør rent praktisk ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt.

5.6 Parkering ved handicapforhold, delområde 1 og 4

Ved udformningen af parkeringspladser i delområde 1 skal minimum 4 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. I delområde 4 skal minimum 2 parkeringspladser udformes så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads i hhv. delområde 1 og 4 have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.7 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE

5.8 Befæstelse

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

5.9 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med asfalt eller belægningssten.

Ad 5.8

Lokalplanen stiller krav om, at der skal befæstes på en ensartet måde afhængig af de enkelte arealers funktion, så der sikres en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.



Den primære adgangsvej til delområde 1 udført med asfalt. Gangareal udført med belægningssten. Parkering udført med en kombination af asfalt og grusbælgning.



Offentlig sti belagt med grus.

5.10 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med belægningssten, fast og stabilt gruslag eller asfalt.

5.11 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med belægningssten, asfalt eller fast og stabilt gruslag.

5.12 Befæstelse, forarealer

Forarealer i tilknytning til indgangspartier til butikker skal befæstes med fliser.

TINGLYST VEJBYGGELINJE

5.13 Tinglyst vejbyggelinje

Langs Kalundborgvej og Valbygårdsvej er der i henhold til lov om offentlige veje tinglyst byggelinje i en afstand af 12 m fra vejmidte. Til den nævnte afstand fra vejmidte kommer et tillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 m til passage foran bygningen.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme til boligformål.

6.4 Tekniske bygningsdele, butiksmål i delområde 4

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

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

6.5 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

6.6 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Placering

Ny bebyggelse skal placeres iht. til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Eksisterende bebyggelse fremgår af kortbilag 2.

Ad 7.1

Området er stort set udbygget. Idet omfang der er behov for ny bebyggelse, herunder mindre sekundære bygninger, skal bebyggelsen placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og i øvrigt iht. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

7.2 Afstand til vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel til Kalundborgvej og Valbygårdsvej. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra skel mod den offentlige sti gennem lokalplanområdet.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

I delområde 1 må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 50 %.

I delområde 2A, indenfor det markerede område for tæt-lav boligbebyggelse på kortbilag 3 svarende til matr. nr. 7cc og 7od Holmstrup, Slagelse Jorder, må bebyggelsesprocenten for det markerede område som helhed ikke overstige 50 %. For den resterende del af delområde 2A og 2B til åben lav boligbebyggelse, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 % for den enkelte ejendom.

I delområde 3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50 % for den enkelte ejendom.

I delområde 4 må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 40 %.

7.4 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1200 m².

7.5 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1200 m² bruttoetageareal.

Ad 7.5

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.

7.6 Etager

I delområde 1 må bygninger maks. opføres i 2 etager.

I delområde 2A, 2B og 3 må bygninger maks. opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

I delområde 4 må bygninger maks. opføres i 1 etage.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden iht. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Mindre sekundære bygninger må maks. være 4 m høje målt fra niveauplan fastsat af bygningsmyndigheden iht. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Træbeklædning må desuden fremstå i træets naturlige farve. Vinduer og døre må males i andre farver.

FACADER

8.2 Facader

Facader i delområde 1, 2A, 2B og 4 skal udføres som pudsede facader eller fremstå med blank mur i tegl. I delområde 1 og 4 må dele af facaden fremstå i andre materialer end facadematerialerne fx glas, træ, stenkompisitmateriale eller stålbeklædning.

I delområde 3 må facader til erhvervsbyggeri fremstå med blank mur i tegl, stålbeklædning eller andre lette materialer.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op



Eksempler på eksisterende facader i området.



Eksempler på eksisterende facader i området.



Eksempel på facadebeklædning og sokkelhøjde.

Ad 8.6

Bestemmelsen sikrer, at området er i harmoni.



Eksempel på eksisterende tæt-lav bebyggelse i området.

til 50 m² må udføres i andre materialer.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facader (mindre end halvdelen af facaden) i delområde 1 og 4 kan udføres i, fx glas, træ, stenkompisitmateriale eller metalbeklædning.

8.4 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m.

8.5 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige i dominerende grad fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

8.6 Facader, tæt-lav beboelse

Facader på tæt-lav beboelsesbygninger skal tilpasses hinanden inden for samme ejendom og skal udføres i blank mur evt. kombineret med pladebeklædning i form af træ eller stenkompisitmateriale.

8.7 Facader, butiksfornål

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

8.8 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.

TAGE

8.9 Tagform

I delområde 1, 2A, 2B og 4 skal tage udføres som saddeltag med en hældning på mellem 25-45° i forhold til det vandrette plan. I delområde 1 tillades dog ensidig taghældning.

I delområde 3 skal tage udføres med en taghældning på mellem 0-45°.

8.10 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på op til 50 m² kan have en anden hældning end bolig-/erhvervsbygningerne.

8.11 Tagmaterialer

Indenfor delområde 1, 2A og 2B skal tagbeklædningen udføres som tegltag eller eternittag.

Indenfor delområde 3 skal tagbeklædningen udføres med tegltag, eternittag, stÅltag eller tagpap.

Indenfor delområde 4 skal tagbeklædningen udføres som tegltag.

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på op til 50 m² må udføres med andet tagmateriale end bolig-/erhvervsbygningerne. Denne bestemmelse gælder dog ikke for delområde 4.

8.12 Tagmaterialer, genskin

Tagmaterialer må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekerende (maksimal glansværdi 25).

Ad 8.12

Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

Ad 8.14-8.23

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Teknik og Miljø, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

8.13 Solceller

Der må ikke opsættes solceller på terræn.

Solceller skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebæslag 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.

SKILTE
8.14 Skilte, delområde 1, 2A og 2B

I delområde 1, 2A og 2B må skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummer-skiltning samt orienteringsskiltning, ikke finde sted.

8.15 Facadeskilte og plakater, butiksfornål

I delområde 3 og 4 skal skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti udføres som enkeltstående bogstaver, tal og logoer med en maks. højde på 1,3 m.

Plakatsætning er kun tilladt på bygningers facader og gavle inden for plakatrammer på maks. 2,0 m x 1,5 m (højde x bredde).

Plakatreklamer må kun opsættes på den primære butiksfornål og ikke på standere på parkeringspladser. Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte på facader i forbindelse med f.eks. varelevering og indgang.

8.16 Skiltning, arkitektonisk

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

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

8.17 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belys-

ning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

8.18 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.19 Baldakiner

På bygninger indenfor delområde 3 og 4 må der ikke placeres faste baldakiner på bygningernes facader.

8.20 Dynamiske skilte

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

8.21 Flag

Flagning og bannere med firmalogo eller reklamer er ikke tilladt i lokalplanområdet.

8.22 Pyloner

Ved adgangsvejen til delområde 1 må der kun opstilles 1 pylon eller lignende opstander til skiltning ud mod Kalundborgvej. Pylonen må være maks. 3 m x 1 m (højde x bredde).

Ved den eksisterende overkørsel fra Valbygårdsvej-, samt ved en evt. ny overkørsel fra Kalundborgvej til delområde 4, må der, ved hver overkørsel, kun opstilles 1 pylon eller lignende opstander til skiltning ud mod hhv. Valbygårdsvej og Kalundborgvej. Pylonerne må være maks. 5 m x 1,5 m (højde x bredde).

8.23 Skiltning, oversigtsforhold

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING (NY)

9.1 Friareal, beplantning

Beplantning inden for friarealet, som er markeret på kortbilag 2, skal ske med egnskarakteristiske hjemmehørende træer og buske.



Eksisterende friareal indenfor området. Til venstre: friareal i delområde 2A indeholdende eksisterende legeplads. Til højre: Friareal i delområde 1 hvor der er mulighed for etablering af et mindre regnvandsbassin.

Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.



Eksisterende træbeplantning langs stamvejen til området med tæt-lav bebyggelse.

9.2 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

9.3 Stamvej, beplantning

Eksisterende træbeplantning langs stamvejen ind til området med tæt-lav bebyggelse i delområde 2A skal fastholdes og vedligeholdes.



Beplantning omkring et eksisterende område til parkering.

Ad 9.6

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.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.4 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et ensartet grønt præg og omgives af levende hegn, suppleret med opstammede træer.

Det markerede område i delområde 4 ud mod rundkørslen ved Kalundborgvej/Valbygårdsvej skal fastholdes og vedligeholdes som græsareal.

HEGN

9.5 Hegn

I delområde 1, 2A og 2B skal hegn i skel være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med fast hegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

I delområde 1, 3 og 4 skal der etableres den nødvendige støjafskærmning ind mod nabobeboelse, der sikrer, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til nabobeboelsen overholdes.

TERRÆNREGULERING

9.6 Terrænregulering

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

9.7 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.



På en del af friarealet ligger en eksisterende legeplads.

Ad 9.12

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

Ad 9.14 og 9.15

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer –

OPHOLDSAREALER

9.8 Flere fælles friarealer

Eksisterende friarealer som vist på kortbilag 2 skal fastholdes.

9.9 Fællesarealer, legeplads

Den eksisterende legeplads indenfor friarealet på kortbilag 2 skal fastholdes og vedligeholdes.

9.10 Oplag forbudt

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

9.11 Oplag

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.12 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. Afhentning af affald fra de enkelte delområder skal ske via det markerede vejareal på kortbilag 2 samt via Valbygårdsvej og Kalundborgvej.

9.13 Renovation, butikformål

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

9.14 Fælles friareal, inventar

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) i friarealet og langs stier, angivet på

disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.



Eksisterende belysning langs den offentlige sti gennem området.

Ad 9.17-9.18

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 forskellige LAR-løsninger til forsinkelse af regnvand.

Ad 9.19

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.

kortbilag 2, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

9.15 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for lokalplanområdets delområde 1 samt delområde 2A for så vidt angår fælles friarealer på kortbilag 2 og det markerede område på kortbilag 3 til tæt-lav bebyggelse.

9.16 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 6 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.17 Regnvand

Regnvandsafstrømningen fra den enkelte ejendom skal reduceres tilstrækkeligt inden bortledning til fælles regnvandshåndtering indenfor lokalplanområdet. Der kan om nødvendigt og muligt etableres regnvandsbede, grøfter og lavninger til bortledning og forsinkelse af overfladevand. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på eksisterende kloak-/regnvandsledning. Der må ikke benyttes nedsivningsanlæg (faskiner).

9.18 Regnvand, vejarealer og parkering

Vejarealer og parkeringsarealer skal befæstes med asfalt eller med permeabel belægning, hvorfra regnvand kan afledes til regnvandsledning. Der kan om nødvendigt og muligt etableres regnvandsbede, grøfter og lavninger til bortledning og forsinkelse af overfladevand.

9.19 Regnvand, bassin

Der må såfremt det er påkrævet, anlægges regnvandsbassin indenfor friarealet i delområde 1 på kortbilag 2. Bassinet skal etableres som en sø, der kan bidrage til forsinkelse af regnvand og udvikles som biotop.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

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.

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

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

10.3 Vejadgang og parkering

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

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets delområde 1 og området markeret som tæt-lav bebyggelse på kortbilag 3 i delområde 2A.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Slagelse Kommune ønsker det.

11.5 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af lokalplan 37 – Plejehjem ved Kalundborgvej

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1175 ophæves lokalplan 37 – Plejehjem ved Kalundborgvej, tinglyst 21. august 1980, i sin helhed.

12.2 Lokalplan – ophævelse af lokalplan 236 – Detailhandelsbutik på Kalundborgvej

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1175 ophæves lokalplan 236 – Detailhandelsbutik på Kalundborgvej, tinglyst den 17. oktober 2003, i sin helhed.

12.3 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 200 – Krydset Ndr. Ringgade/Kalundborgvej

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1175 ophæves lokalplan 200 – Krydset Ndr. Ringgade/Kalundborgvej, tinglyst den 9. september 1999, for det område, der er omfattet af lokalplan 1175.

SERVITUTTER

12.4 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1175 ophæves følgen-

de servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 7cc, Holmstrup, Slagelse Jorder

Tinglyst: 26.08.1993

Titel: Tillægstekst

Dok om at ejendommen kun må anvendes til ældreboliger mm, Prioritet forud for pantegæld.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 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. 50 af 19. januar 2018).

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

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

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

Ad 13.1

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.

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.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1175

Lokalplan 1175 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. juni 2017.

Lokalplan 1175 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 22. december 2017.

Lokalplan 1175 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. april 2018.

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 1175'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen udarbejdes for at opdatere plangrundlaget, så det svarer til de faktiske forhold. Området har tidligere rummet et plejehjem og boliger ud til hhv. Kalundborgvej og Valbygårdsvej. Plejehjemmet er nedlagt og bebyggelsen anvendes nu til hhv. administration og boliger. Et mindre område i den nordlige del ud til Kalundborgvej anvendes reelt til erhvervsformål. I den sydlige del af området ligger en eksisterende dagligvarebutik som ønsker mulighed for at udvide. Her udlægges derfor et mindre område til centerformål.

Formål

Lokalplanen har til formål, at fastholde et område til hhv. offentlige formål, boligformål og centerformål. Derudover udlægger lokalplanen et område til boligformål samt et mindre område til erhvervsformål. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for områdets disponering.

Indhold

Lokalplanen er opdelt i 4 delområder. Delområde 1 fastholdes til offentlige formål som kontor og administration og udgør en sammenhængende bebyggelse. Delområde 2A og 2B fastholdes til boligformål og udgør et eksisterende boligområde til åben-lav boligbebyggelse. Delområdet omfatter desuden et område til boligformål som tidligere har været udlagt til offentlige formål (plejehjem). Dette område omfatter en tæt-lav bebyggelse. Delområde 3 udlægges til erhvervsformål for mindre håndværksvirksomheder. Delområde 4 fastlægges til centerformål med mulighed for udvidelse af en eksisterende dagligvarebutik på naboejendommen mod nord i form af ny bebyggelse og areal til parkering/varelevering.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold herunder varelevering. Desuden rummer lokalplanen bygningsregulerende bestemmelser samt regulerende bestemmelser i forhold til butikformål og skiltning. Endelig har lokalplanen bestemmelser om ubebyggede arealer, bestemmelser om beplantning og inventar, opholdsarealer og regnvandshåndtering herunder mulighed for at etablere et regnvandsbassin.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplanens retningslinjer for byudvikling hvor det fremgår, at byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.

Det fremgår ligeledes af retningslinjerne, at udlæg af nye byudviklingsområder, og ændringer af eksisterende, skal baseres på en afvejning af interesserne. På den ene side skal der tages hensyn til en hensigtsmæssig byudvikling, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, fordelingen af byvæksten mellem kommunens byer, og på den anden side skal der tages hensyn til de overordnede interesser i det åbne land, herunder rekreative interesser, kvalitet i landskabet, vandindvindings- og råstofinteresserne samt produktions- og strukturforhold mv. i jord-

brugserhvervet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling.

Lokalplanen er endvidere omfattet af Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel. Det fremgår af 1.4.7, at i Slagelse by udpeges 1.2C4 - Lokalcenter ved omfartsvej nord, 1.2C5 - Område til butikformål, Valbygårdsvej, 1.3C1 - Byskovcentret, 1.3C6 - Skovsøviadukten, 1.3C8 - Butiksområde Skovvejen, 1.4C6 - Idagårdsvej/Skælskørvej, 1.5C1 - Strandvejscentret og 1.5C2 - Vestre Ringgadecentret til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m² for dagligvarebutikker og ubegrænset for udvalgswarebutikker.

Lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B2, 1.2C5, 1.2D3 og 1.2E4.

For 1.2B2 gælder:

Plannummer: 1.2B2

Rammenavn: Instrumentkvarteret

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 50 for området som helhed for tæt lav

Max etageantal og højde: 1½ etage

For 1.2C5 gælder:

Plannummer: 1.2C5

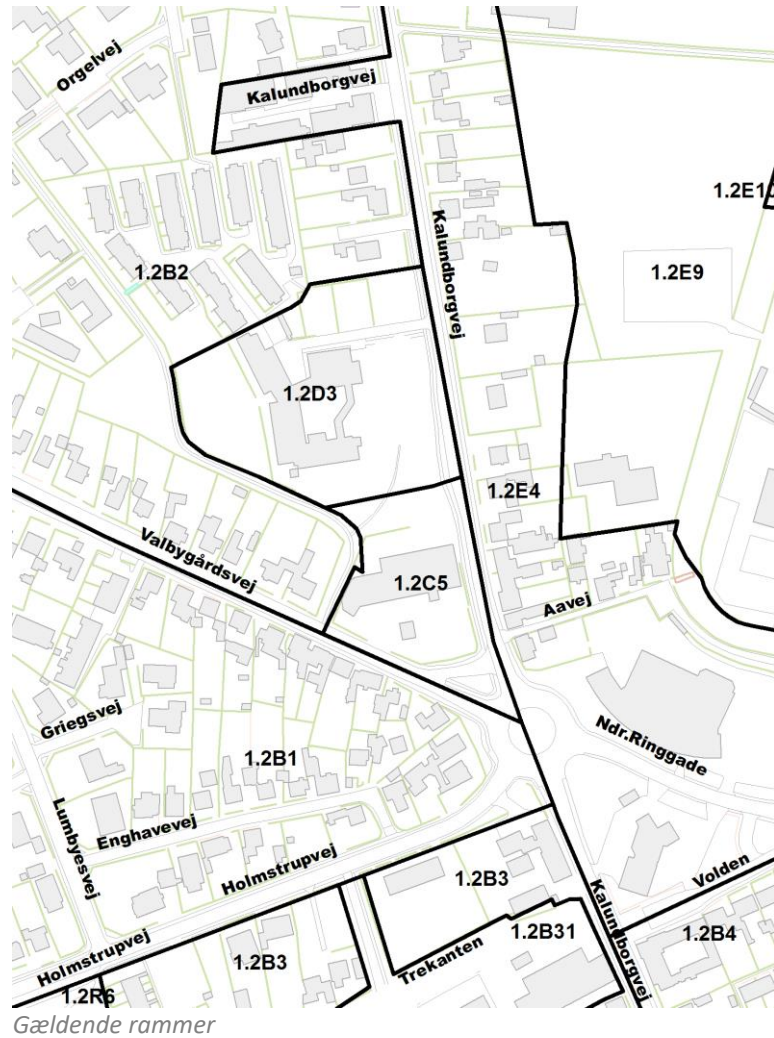
Rammenavn: Kalundborgvej/Valbygårdsvej

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone



Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Max etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 1.200m². Maks. Butiksstørrelse: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 1.200 m². Maks. Bruttoetageareal for om-dannelse/nybyggeri: dagligvarer 200 m², udvalgsvarer 0 m²

For 1.2D3 gælder:

Plannummer: 1.2D3

Rammenavn: Elmelunden

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

For 1.2E4 gælder:

Plannummer: 1.2E4

Rammenavn: Elmedalsvej, vest

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Lettere industri

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 8,5m

Lokalplan 1175 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for 1.2D3 og 1.2C5, idet en del af området til offentlige formål overgår til centerformål.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan. Justeringen af afgrænsningen mellem de to rammeområder medfører en konsekvensrettelse af kommune-planens retningslinjekort 1.4 Detailhandel

Kommuneplantillæg nr. 5

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen mellem eksisterende rammeområde 1.2D3 og 1.2C5 og konsekvensretter samtidig retningslinjekort 1.4 Detailhandel.

Der er gennemført en idéfase fra den 24. marts 2017 til den 14. april 2017. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 46.

Lokalplan/byplanvedtægt

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 1175 – Blandet byområde ved Kalundborgvej aflyses lokalplan 37 – Plejehjem ved Kalundborgvej samt lokalplan 236 – Detailhandelsbutik på Kalundborgvej i sin helhed. Derudover ophæves lokalplan 200 – Krydset Ndr. Ringgade/Kalundborgvej for det område der er omfattet af lokalplan 1175.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet 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

Etablering af nye overkørsler kræver tilladelse fra Slagelse Kommunes vejmyndighed.

Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver godkendelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Centralt i området udgør bebyggelsen en større sammenhængende kontor- og administrationsbygning i 2 etager der tidligere har fungeret som plejehjem. Umiddelbart op ad kontor- og administrationsbygningen ligger et område med tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse. Langs Kalundborgvej og Valbygårdsvej udgør området åben-lav boligbebyggelse. Et mindre område i den nordlige del af lokalplanområdet fremstår med mindre erhvervsbygninger i form af garage- og værkstedsbygninger. På den modsatte side af Kalundborgvej – udgør naboområdet et kommuneplanlagt erhvervsområde der også indeholder eksisterende boliger. Nabo-

området ved Valbygårdsvej udgør et boligområde. Hele den nord- og vestlige grænse af lokalplanområdet grænser op til et boligkvarter kaldet "Instrumentkvarteret". Op mod rundkørslen ved Kalundborgvej/Valbygårdsvej ligger en dagligvarebutik opført i røde mursten.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via eksisterende overkørsler til hhv. Kalundborgvej og Valbygårdsvej. Der er mulighed for at etablere yderligere 1 overkørsel til Kalundborgvej i forbindelse med en evt. udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik. I den forbindelse skal der etableres en venstresvingsbane på Kalundborgvej for nordgående trafik. Venstresvingsbanen skal som minimum kunne rumme en lastbil med sættevogn.

Kollektiv trafikbetjening

Området betjenes af busforbindelser på Kalundborgvej og Valbygårdsvej. Eksisterende busstoppested på Kalundborgvej ved den eksisterende dagligvarebutik bør fastholdes. Derudover ligger området i gå afstand (ca. 1000 m) til Slagelse Station.

Landskabelige og rekreative forhold

Området ligger på et areal mellem Kalundborgvej og Valbygårdsvej på et let skrånende terræn ned mod Kalundborgvej. I området er der et større friareal opdelt af en offentlig sti. På den vestlige del af friarealet ligger en mindre legeplads.

Servitutter

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

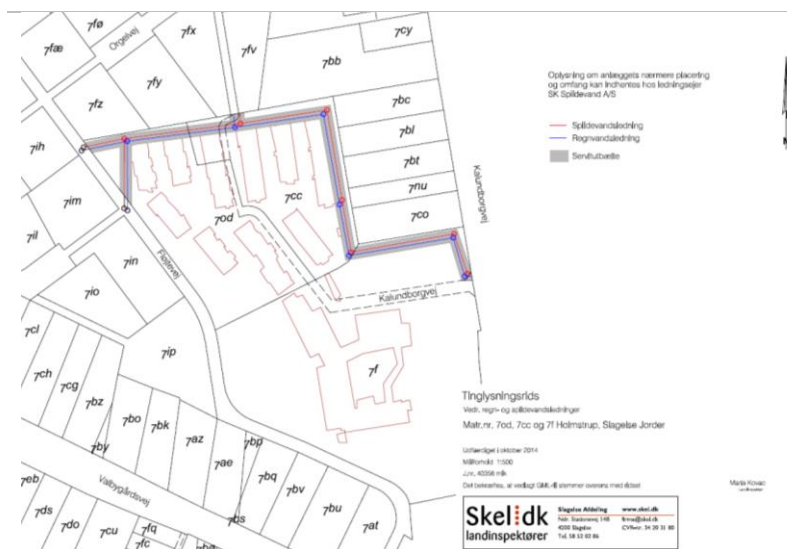
Langs Kalundborgvej og Valbygårdsvej er der, i henhold til lov om offentlige veje, hhv. den 23. november 1973 og 13. februar 1971 tinglyst byggelinje i en afstand af 12 m fra vejmidte. Til den nævnte afstand fra vejmidte kommer et tillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 m til passage foran bygningen.

Matr.nr. 7cc, Holmstrup, Slagelse Jorder

Tinglyst: 26.08.1993

Titel: Tillægstekst: Dok om at ejendommen kun må anvendes til ældreboliger mm, Prioritet forud for pantegæld.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune



Servituten er ikke forenelig med lokalplanen. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1175 ophæves servituten inden for lokalplanens område.

Matr.nr. 7f, 7cc, 7od, Holmstrup, Slagelse Jorder

Tinglyst: 09.04.2015

Titel: Afløb: ledninger og tekniske anlæg

Påtaleberettiget: SK SPILDEVAND A/S, Lilleøvej 3, 4220 Korsør, Cvr-nr.: 28483708

Regn- og spildevandsledningerne er beliggende som vist på vedhæftede tinglysningsrids af oktober 2014. Regn- og spildevandsledningerne med tilhørende brønde skal til enhver tid tåles og respekteres og have lov til at ligge uforstyrret.

I et bælte på 2,00 m til hver side af ledningens midterlinje må der ikke uden forud indhentet tilladelse fra SK Spildevand A/S opføres ny bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, foretages terrænregulering, beplantning med træer m.m. med dybtgående rødder eller andet der kan være til hinder eller skade for ledningsanlæggets bestående eller til hinder for adgangen til at foretage eftersyn, vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

SK Spildevand A/S og de til enhver tid berettigede skal have fri og uhindret adgang til at foretage udskiftning, vedligeholdelse og reparationsarbejder i det omfang og på det tidspunkt det skønnes nødvendigt, herunder også at foretage de nødvendige opgravninger.

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.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område. Det er bygherres ansvar, at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregisteret) forud for gravearbejde.

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 nordvestlige del af Slagelse ud mod hhv. Kalundborgvej og Valbygårdsvej. Kalundborgvej er en af de større indfaldsveje til Slagelse mens Valbygårdsvej er en væsentlig indfaldsvej fra sommerhusområderne ved Stillinge strand. Lokalplanområdet grænser op til et større boligområde kaldet Instrumentkvarteret samt et erhvervsområde langs Kalundborgvej. Mod syd omfatter lokalplanområdet en eksisterende dagligvarebutik beliggende ved rundkørslen Kalundborgvej/Valbygårdsvej. Nærværende lokalplan udlægger området, der omfatter den eksisterende dagligvarebutik, til centerformål for derved at give mulighed for en evt. udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af en eksisterende dagligvarebutik. Lokalplanområdet med udvidelsesmuligheden for den eksisterende dagligvarebutik ligger ca. 1300 m i bil (ca. 1000 m i fugleflugt) fra nærmeste dagligvarebutik på Ndr. Ringgade. Den evt. udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik etableres som en enkeltstående butik, der tjener det lokale opland fra bl.a. Instrumentkvarteret, Komponistkvarteret, Gyldenløvesgadekvarteret og Frølagereet. Butikkens potentielle opland i gåafstand består af ca. 1350 personer indenfor en afstand af 500 m og ca. 6000 personer indenfor en afstand af 1000 m. 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

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet består dels af åben-lav boligbebyggelse ud mod Kalundborgvej og Valbygårdsvej, og dels af tæt-lav boligbebyggelse på et tilbagetrukket areal. Centralt i området ligger en større bygning, der tidligere har fungeret som plejehjem. Bygningen anvendes nu som administrationsbygning. En lille del af lokalplanområdet udgør et erhvervsområde. Mod syd omfatter lokalplanområdet en eksisterende dagligvarebutik.

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Såfremt det viser sig nødvendigt, opsættes støjhegn mod vest langs afgrænsningen af delområde 4, da en evt. ud-

videlse af den eksisterende dagligvarebutik vil grænse op til en bolig.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger velplaceret i forhold til det overordnede vejnet i området. Kalundborgvej, der ligger umiddelbart øst for området, fungerer som den primære indfaldsvej til den nordlige del af Slagelse. 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 trafikken 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.

Ved en evt. udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik, planlægges etableret en ny overkørsel til delområde 4 fra Kalundborgvej. Dette vil skabe en god løsning særligt for tung trafik i forbindelse med varelevering. Det sikres, at al manøvrering af tunge køretøjer sker på egen grund.

Rekreative arealer

Lokalplanområdet rummer et eksisterende friareal med offentlig sti og legeplads. En evt. udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik vil inddrage et mindre græsareal som udgør en forbindelse til det eksisterende friareal fra Kalundborgvej. Græsarealet ligger ud til Kalundborgvej mellem en eksisterende parkeringsplads og bagsiden af den eksisterende dagligvarebutik. Der vil fortsat være forbindelse til friarealet fra Kalundborgvej uanset om græsarealet inddrages til udvidelse af dagligvarebutikken. En evt. udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik vurderes ikke at få betydelig indvirkning på nærområdets friarealer.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

En del af matriklerne i lokalplanområdet er V1 kortlagt, og en lille del er V2 kortlagt jf. jordforureningsloven.

Ved ændring af arealanvendelse til følsom anvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, samt ved jordarbejder, skal Slagelse Kommune ansøges om § 8



Områder kortlagt efter jordforureningsloven (hhv. områdeklassificering, vidensniveau 1 (V1; blå) og vidensniveau 2 (V2; rød)).

tilladelse jf. jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 1190 af den 27. september 2016).

Matriklerne i lokalplanområdet er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune iht. jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven § 71 (lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede eller, at der er etableret en varig fast belægning.

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. Området er ikke omfattet af et Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO).

Af ”Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse” (nr. 1697 af 21. december 2016) fremgår det, at kommunen skal friholde disse områder for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Boligformål, offentlige formål samt mindre håndværksvirksomheder udgør ikke en væsentlig fare for forurening af grundvandet, og lokalplanen er dermed ikke i konflikt med udpegningen som område med særlige drikkevandsinteresser. Det bemærkes i den forbindelse, at lokalplanens fastlæggelse af delområde 3 til erhvervsformål for mindre håndværksvirksomheder svarer til den faktiske arealanvendelse, som har fundet sted i mange år.

På grund af generelt høj grundvandsstand i Slagelse by er det ikke tilladt at aflede regnvand til egentlige nedsivningsanlæg (faskiner).

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygninger-

ne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Støj fra virksomheder, herunder virksomheder indenfor delområde 3, skal overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning i tilstødende boligområder:

Tabel. Vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i boligområder (kategori 5).

(Kilde: Vejledning fra Miljøstyrelsen, Ekstern støj fra virksomheder, Vejledning nr. 5, 1984)

Mandag–fredag kl. 07.00–18.00	Mandag–fredag kl. 07.00–18.00	Alle dage kl. 22.00-07.00
Lørdag kl.07.00-14.00	Lørdag kl.07.00-22.00	
	Søn- og helligdage kl. 07.00-22.00	
45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)

Virksomheder er forpligtet til at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkrav. Grænseværdierne fastsættes i forhold til såvel lokalplanområdet som i forhold til naboområder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning A/S og området er hovedsageligt separatkloakeret, dog er ejendommene langs Kalundborgvej og Valbygårdsvej fælleskloakeret.

Regnvandshåndtering

Spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/Ha skal overholdes. Der kan, om nødvendigt, etableres LAR løsninger, herunder et forsinkelsesbassin indenfor det eksisterende friareal, for at imødekomme kravet om tilbageholdelse af regnvand.

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. Afhentning af affald fra de enkelte delområder skal ske via det markerede vejareal på kortbilag 2 samt via Valbygårdsvej og Kalundborgvej.

Varmeplanlægning

Ifølge varmeplanlægningen, er lokalplanområdet udlagt til kollektiv varmforsyning.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det 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 ar-

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 arealet ligger bebygget og forholdsvis kraftigt terrænreguleret. Der er ikke registreret kendte arkæologiske interesser på plansagsarealet. Det vurderes derfor, at der næppe er væsentlige arkæologiske interesser bevaret.

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

kæologiske 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.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lov nr. 425 af 18. maj 2016, jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde en 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.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune. Screeningen har således ikke påvist væsentlige påvirkninger af de i screeningskemaet undersøgte miljøfaktorer.

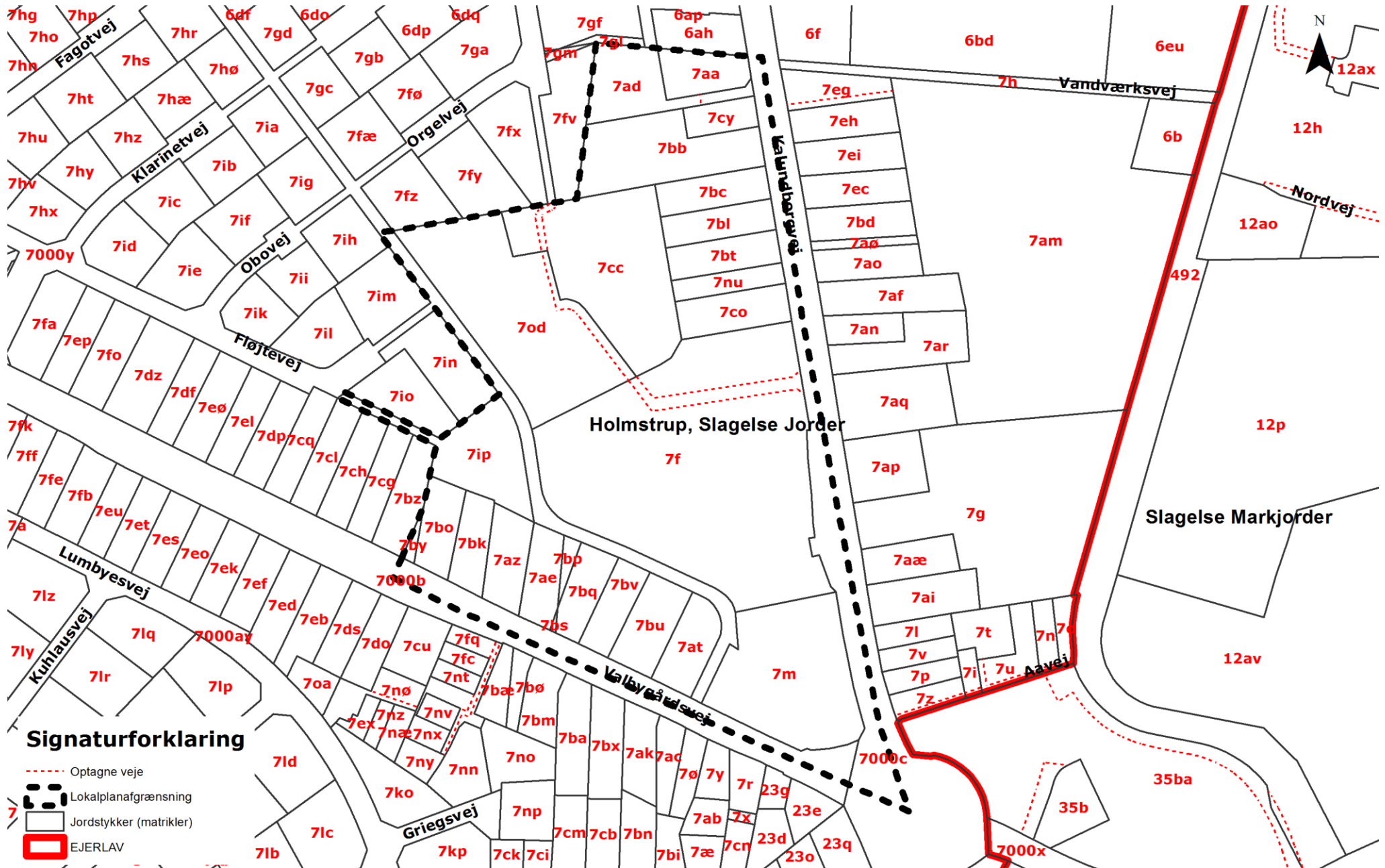
Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der er derfor truffet afgørelse iht. miljøvurde-

ringslovens § 10 stk. 1 om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Lokalplan 1175 – Blandet byområde ved Kalundborgvej i Slagelse med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017.

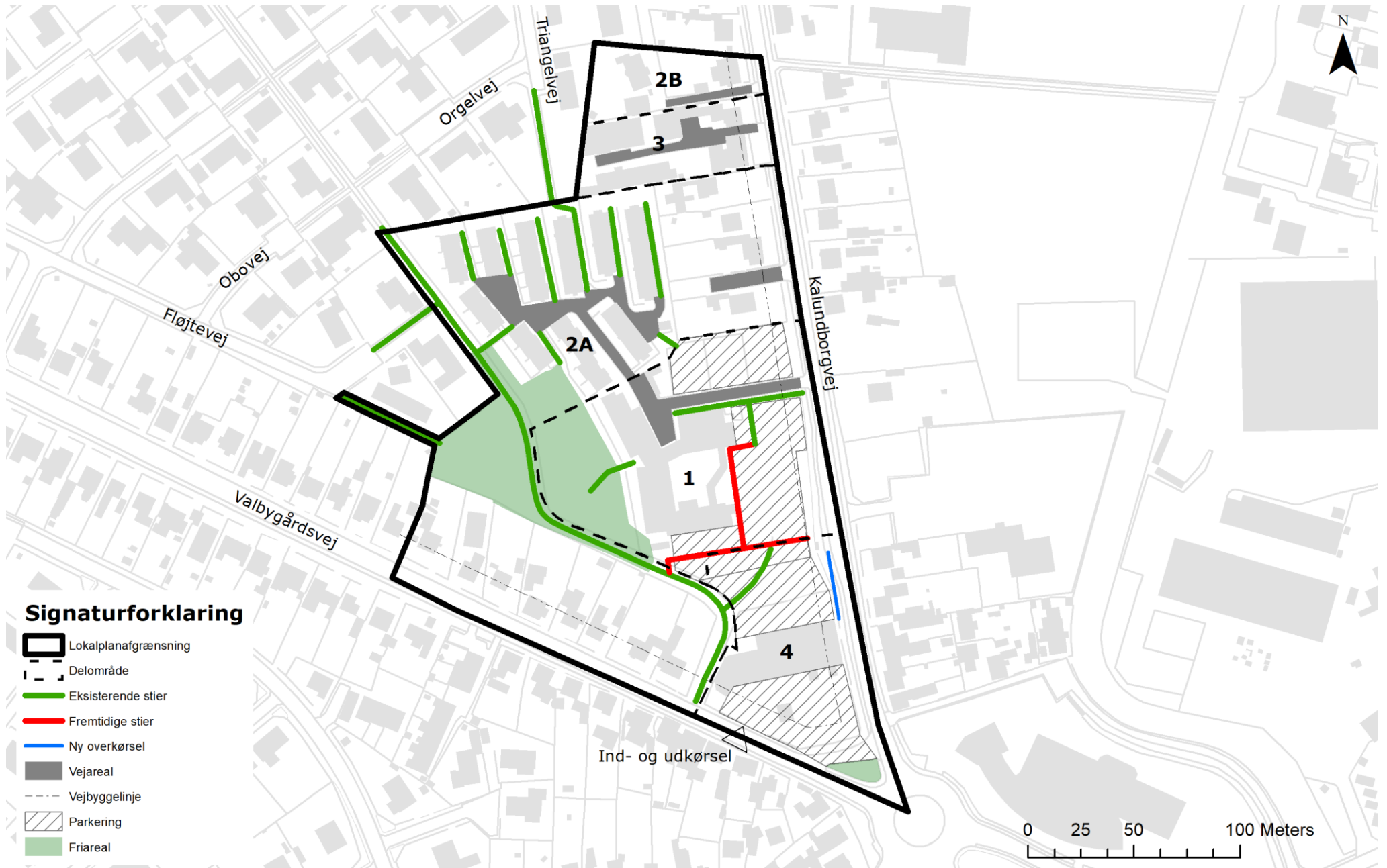
Lokalplanen 1175 erstatter gældende lokalplan 37 og 236 og fastholder området til offentlige formål og boligformål. Lokalplanområdet sydlige hjørne udlægges til centerformål for at give mulighed for en evt. udvidelse af eksisterende dagligvarebutik. Et område i den nordlige del af lokalplanområdet, udlagt til boligformål men med en faktisk anvendelse som erhvervsområde, fastlægges til erhvervsområde i lokalplanen; dette område udgør et areal på ca. 2900 m². Med kommuneplantillæg nr. 5 foretages en mindre justering af afgrænsningen mellem rammeområder 1.2D3 og 1.2C5 i Kommuneplan 2017. Lokalplanområdet ligger i byzone og er omfattet af udpegningen "Områder med særlige drikkevandsinteresser". Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der ikke må foregå aktiviteter indenfor lokalplanområdet der medfører risiko for forurening af grundvandet.

Screeningen har ikke påvist væsentlige indvirkninger på miljøet ved en realisering af Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2017 og Lokalplan 1175. Der er således ikke fundet væsentlige påvirkninger af hhv. biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

BILAG 1: MATRIKELKORT



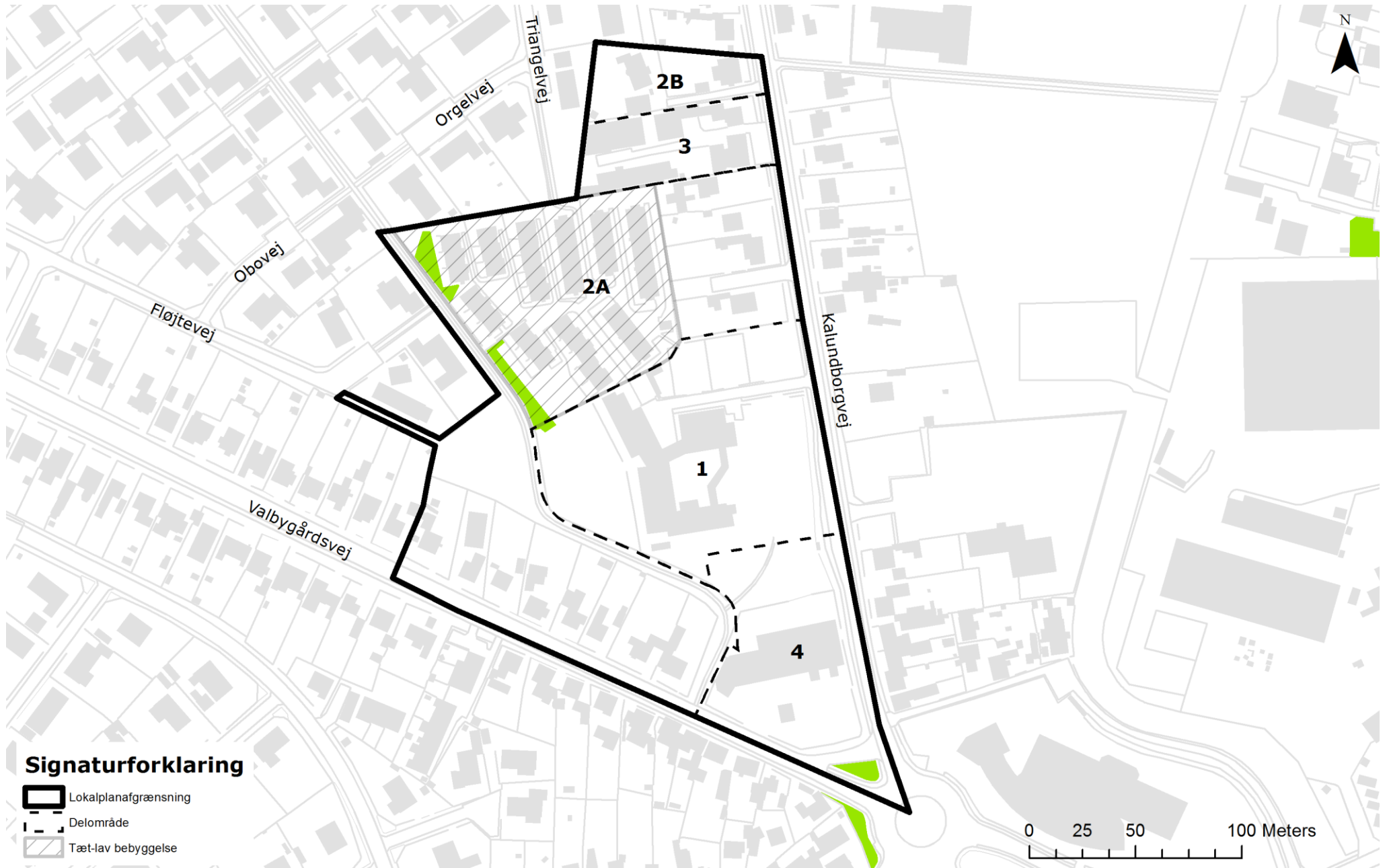
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Delområde
- Eksisterende stier
- Fremtidige stier
- Ny overkørsel
- Vejareal
- Vejbyggelinje
- Parkering
- Friareal

BILAG 3: TÆT-LAV BEBYGGELSE



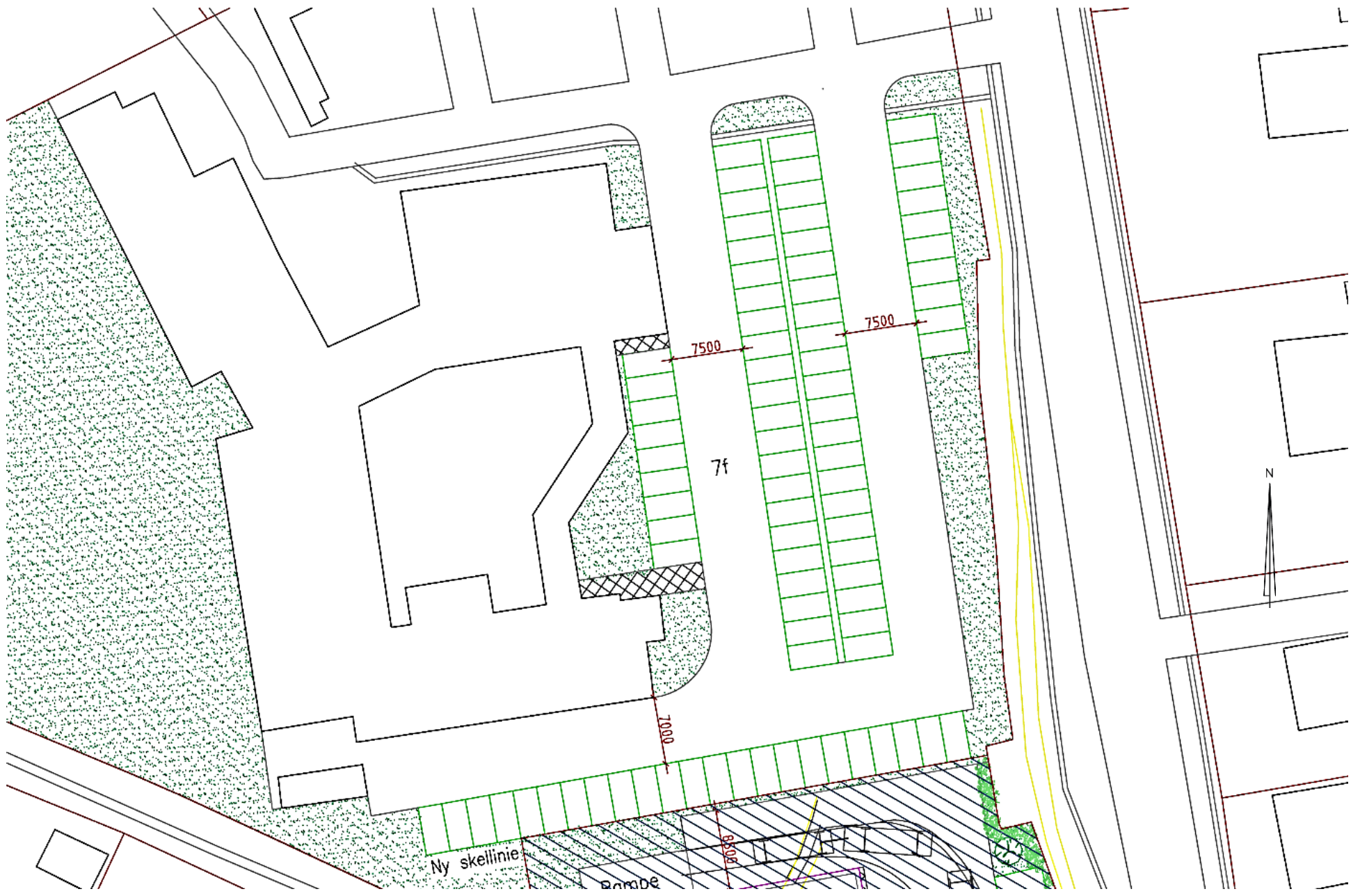
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN 1 – DAGLIGVAREBUTIK

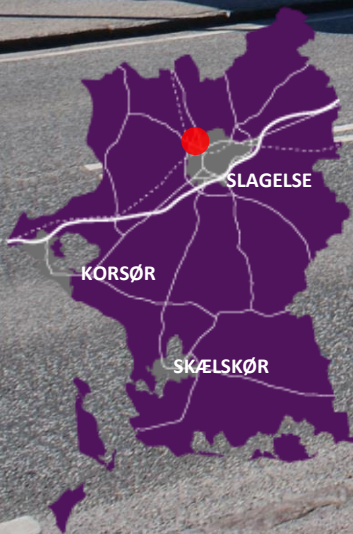


BILAG 5: ILLUSTRATIONSPLAN 2 – DAGLIGVAREBUTIK



BILAG 6: ILLUSTRATIONSPLAN 3 – PARKERING





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

KOMMUNEPLAN 2017

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr.:

7f, 7m, del af offentligt vejareal 7000b og 7000c Holmstrup, Slagelse Jorder beliggende i Slagelse ved Kalundborgvej/Valbygårdsvej.

Formålet med dette kommuneplantillæg er foretage en mindre justering af afgrænsningen mellem rammeområde 1.2C5 og 1.2D3.

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 butikksformål 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 butikksformål,
- 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 butikksformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 24. marts 2017 til den 14. april 2017. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 1175 giver mulighed for udvidelse af en eksisterende dagligvarebutik, etableret som en enkeltstående dagligvarebutik, der forsyner et lokalt kundeopland i Slagelse nordvest. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalplanområdet fastsættes til 1200 m².

	(m ²)
Samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål	1.200
Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål	200
Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker	1.200

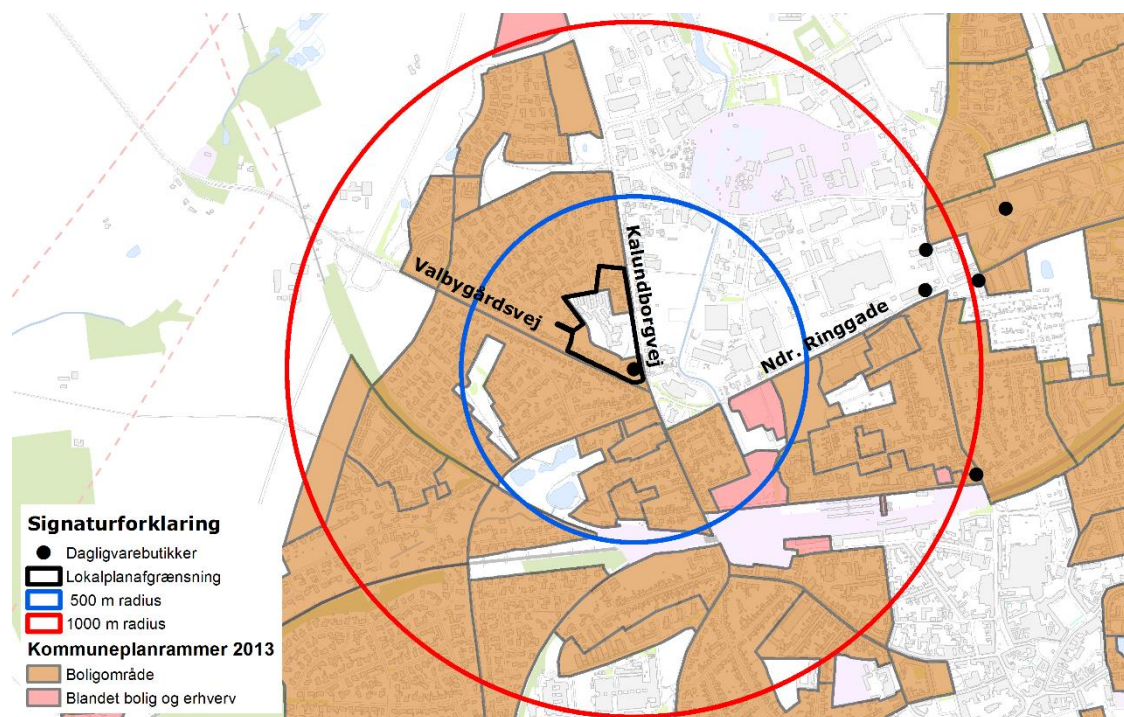
EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKSFORMÅL I BYMIDTEN, BYDELSCENTRE OG LOKALCENTRE

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

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)
Slagelse bymidte (1.1C1 – 1.1C6, 1.1C8 – 1.1C28)	97.900
Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1 – 1.2C3)	5.500
Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2 – 1.3C5, 1.3C9, 1.3C10)	33.550
Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1)	16.400
Lokalcenter Byskovcentret (1.3C1)	1.250
Lokalcenter Skovsøviadukten (1.3C6)	1.000
Lokalcenter ved omfartsvej nord (1.2C4)	1.200
Lokalcenter Butiksområde Skovvejen (1.3C8)	1.000
Lokalcenter Idågårdsvej/Skælskørvej (1.4C6)	1.000
Lokalcenter Strandvejscentret (1.5C1)	1.700
Lokalcenter Vestre Ringgadecentret (1.5C2)	1.500
Enkeltstående butik ved Valbygårdsvej (1.2C5)	1.200
Enkeltstående butik ved Jordbærvej (1.3C11)	1.200

BEHOV FOR NYBYGGERI OG BETJENINGSOPLAND

Slagelse Kommune vurderer, at området har behov for en enkeltstående dagligvarebutik, der kan betjene det lokale opland i området. Området har en eksisterende dagligvarebutik. Der er kun mulighed for en dagligvarebutik, hvorfor der kun er mulighed for genplacering- eller udvidelse af eksisterende dagligvarebutik. Lokalplanområdet er omgivet af boligområder og områder til offentlige formål samt erhvervsformål. Der kan derfor i første omgang trækkes opland nord, syd og vest for lokalplanområdet. Inden for en naturlig gåafstand fra dagligvarebutikken (radius på 500 m er der et opland på ca. 1350 personer fra bl.a. Instrumentkvarteret, Komponistkvarteret, Gyldenløvesgadekvarteret og Frølageret. Indenfor en radius af 1000 m fra butikken, er der et opland på ca. 6000 personer. Boligområderne er i dag forsynet med den eksisterende dagligvarebutik, og den nærmeste dagligvarebutik ligger mere end 500 m fra lokalplanområdet.



MÅL FOR KOMMUNAL HOVEDSTRUKTUR – FREMME AF VARIERET BUTIKSUDBUD

Den eksisterende dagligvarebutik eller en evt. udvidelse af denne vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker hverken i Slagelse bymidte, der ligger ca. 1000 m fra området, eller i bydelscentrene, der ligger ca. 500 til 800 m fra området. En evt. udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik forventes at øge det lokale indkøb af dagligvarer i Slagelse Nordvest. Det vurderes ikke, at øvrige dagligvarebutikker i lokalområdet 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 byen. Det er kommunens vurdering, at det vil styrke området og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for forbrugerne i byen.

TILGÆNGELIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER

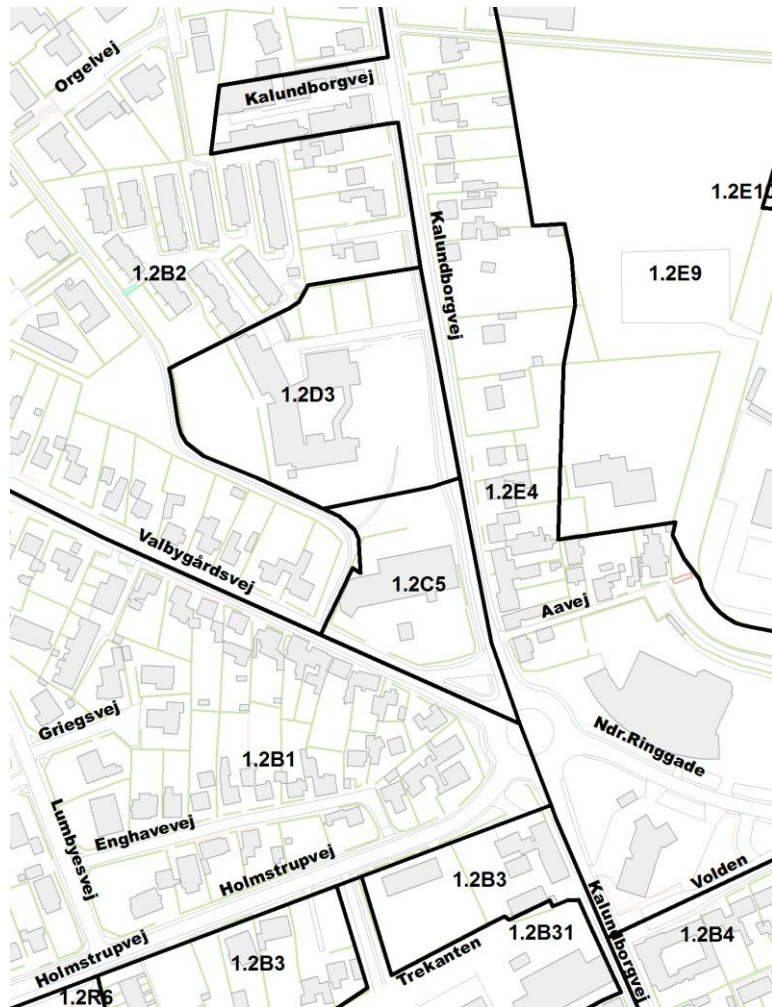
Dagligvarebutikkens placering ud til en større nord-sydgående vej – Kalundborgvej og en nordvest-sydøstgående vej – Valbygårdsvej – giver dagligvarebutikken en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes at betyde, at butikken udover at henvende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

Retningslinjeudpegning - Detailhandel



RETNINGSLINJER FOR DETAILHANDEL

I forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget justeres retningslinjekort 1.4 Detailhandel som vist på kortet.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2C5 og 1.2D3.

For 1.2C5 gælder:

Plannummer: 1.2C5

Rammenavn: Kalundborgvej/Valbygårdsvej

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Max etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 1.200m². Maks. Butiksstørrelse: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 1.200 m². Maks. Bruttoetageareal for om-
dannelse/nybyggeri: dagligvarer 200 m², udvalgsvarer 0 m²

For 1.2D3 gælder:

Plannummer: 1.2D3

Rammenavn: Elmelunden

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

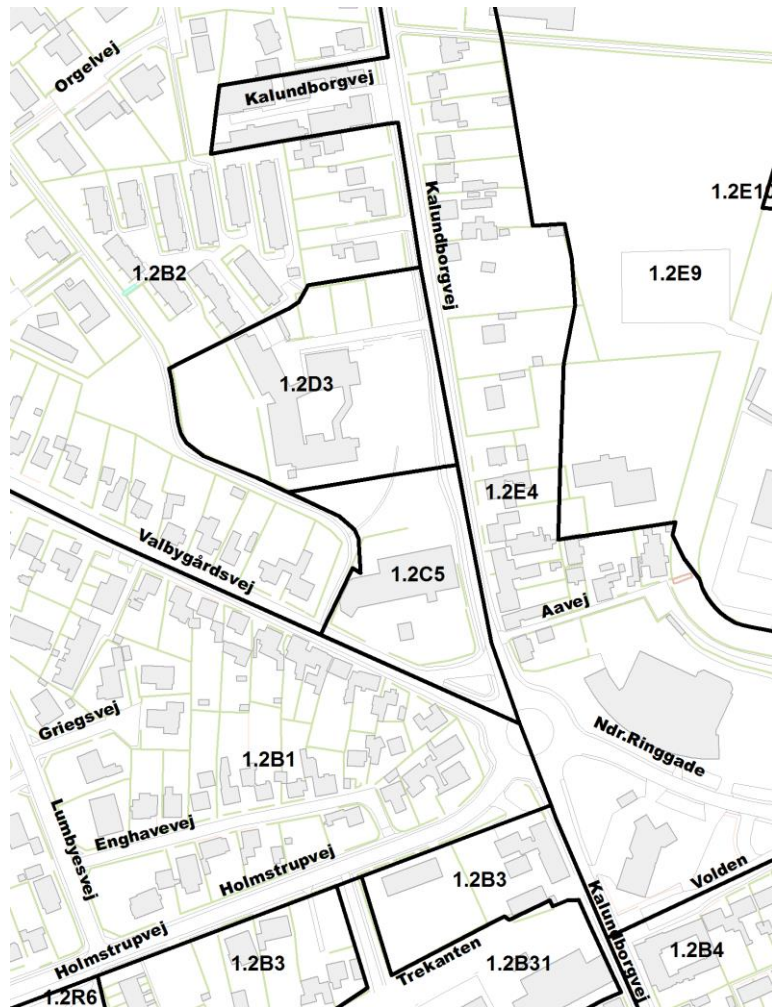
Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der foretages alene en mindre justering af afgrænsningen mellem rammeområde 1.2C5 og rammeområde 1.2D3.

For 1.2C5 gælder:

Plannummer: 1.2C5

Rammenavn: Kalundborgvej/Valbygårdsvej

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Max etageantal og højde: 1½ etage

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 1.200m². Maks. Butiksstørrelse: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 1.200 m². Maks. Bruttoetageareal for omformelse/nybyggeri: dagligvarer 200 m², udvalgsvarer 0 m²

For 1.2D3 gælder:

Plannummer: 1.2D3

Rammenavn: Elmelunden

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

Kommuneplantillæg nr. 5 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

Kommuneplantillæg nr. 5 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. april 2018.