

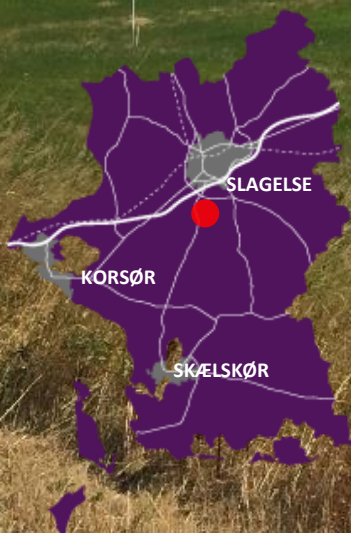


FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1203

DAGLIGVAREBUTIK VED BROVEJ I SLOTS BJERGBY

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2018



HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger områdets anvendelse til centerformål; lokalcenter. Lokalplanen giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik i den nordlige del af Slots Bjergby ved rundkørslen Brovej/Skælskør Landevej.

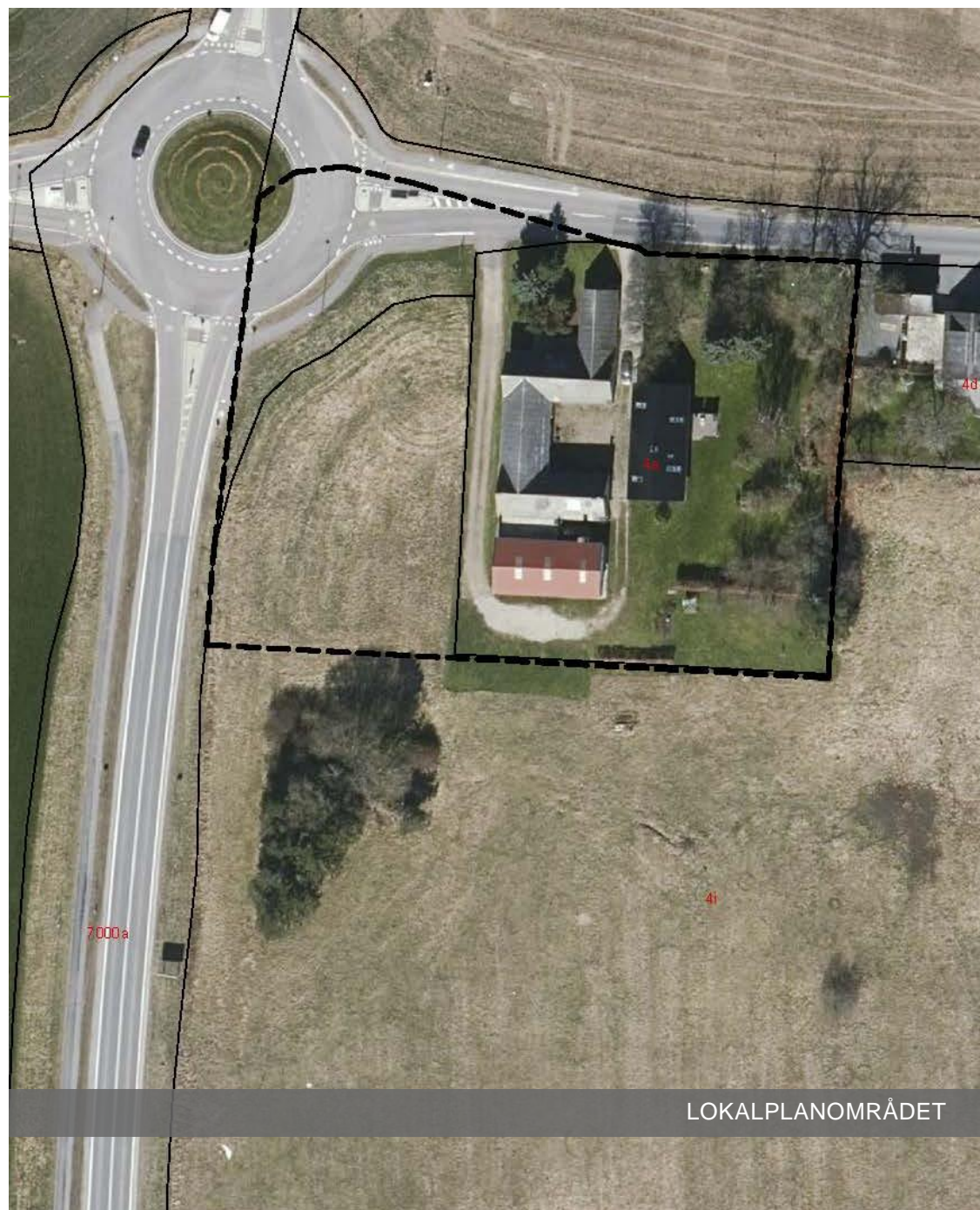
OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 03. november 2018 til den 04. januar 2019.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 04. januar 2019.

Materialet skal sendes til:

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



LOKALPLANOMRÅDET

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1203.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT	34
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	35
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	36
BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING	38

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 Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; by 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.



Lokalplanområdet set fra vest på Skælskør Landevej.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til centerformål,
- 1.2 at sikre, at området vejbetjenes fra Brovej,
- 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: Slots Bjergby By, Slots Bjergby

4a, del af 4i, samt del af offentligt vejareal "t" Brovej.

samt alle parceller, der efter den 01. marts 2019 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 dagligvarebutik.

3.2 Butiksformål, mindre bygninger

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning, sammatrimering

Eksisterende ejendomme inden for området må sammenlægges.

4.2 Udstykning

Der kan ske udstykning af arealer for etablering af tekniske anlæg uanset grundstørrelsen.

Stiarealer kan udmatrikeres selvstændigt.

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Brovej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Vejadgang mv.

Ad 4.2

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 5.1

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

Der skal udlægges areal til adgang, parkering og varelevering som vist i princippet på kortbilag 2.

Adgang til varelevering skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

TILGÆNGELIGHED

5.3 Tilgængelighed

Der skal være tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Skolesti

Der skal udlægges areal til en offentlig sti langs Brovej som vist i princippet på kortbilag 2.

Stien anlægges som fællessti med en stibelægning på mindst 2,5 m og rabat til hver side.

5.5 Sti

Der skal udlægges areal til en sti eller et gangareal som vist i princippet på kortbilag 2. Stien anlægges med en stibelægning på mindst 1,5 m og rabat til hver side.

PARKERING

5.6 Parkering, butikformål

Der skal minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål.

5.7 Parkering

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

5.8 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

5.9 Parkering ved handicapforhold

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

Heraf skal mindst 1 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.

5.10 Handicapforhold

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

BEFÆSTELSE

5.11 Befæstelse, generelt

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

5.12 Befæstelse, stier

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

5.13 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer må befæstes med asfalt eller armeringssten.

5.14 Befæstelse, forarealer

Forarealer ved butikker skal befæstes med fliser.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske bygningsdele, butiksformål

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

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

6.3 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

De dele af byggefeltet, som ikke udnyttes til bebyggelse, må anvendes til adgangs-, parkerings- og stiareal samt areal til beplantning.

Indhegnet oplag samt mindre, sekundære bygninger, såsom kundevognsskure og teknikskure må placeres uden for byggefeltet. Småbygninger må ikke placeres nærmere skel end 1,5 m og indhegnet oplag må ikke placeres nærmere skel end 1 m.

OMFANG

7.2 Etageantal

Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.

7.3 Etageareal

Der må for området opføres et etageareal på maks. 1.200 m².

Herudover kan opføres indhegnet oplag samt mindre, sekundære bygninger som kundevognsskure, teknikskure og lignende. Hver mindre bygning må være maks. 50 m².

Ad 7.3

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 7.4

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.

Ad 8.1

Mindre bygningsdele kan eksempelvis være vinduer, vindfang, mindre facadeelementer mv

Ad. 8.2

Formålet er at opnå en åbenhed, samt at sikre brud og variation på butikkens primære facader, så de ikke fremstår lukkede og monotone.

7.4 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.200 m².

7.5 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m² bruttoetageareal som beregnet i Planloven.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 7 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Dog må en mindre del af bebyggelsen, vist på bilag 2, opføres i en bygningshøjde på 8,5 m.

Mindre, sekundære bygninger og varegård må være maks. 3 m høje.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FACADER

8.1 Facader

Bebyggelsens facader må kun udføres som blankt murværk i røde, grå eller sorte teglsten.

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/4 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialet, fx glas, træ, stenkompisitmateriale eller metalbeklædning, se dog 8.2 om "visuelle brud".

8.2 Facader, butiksformål

Butikkens nordlige og vestlige facade skal udformes med "visuelle brud". Dette skal ske ved etablering af vinduer, glas samt evt. relief i murværk. Relief skal udføres som fremskudt kopforbandt.

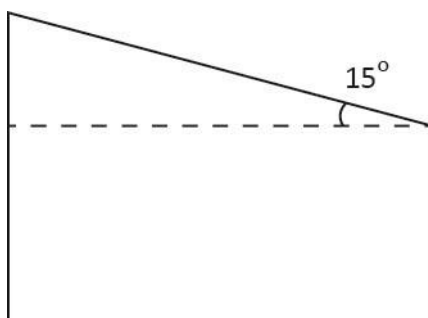


Illustration af tagets maksimale hældning

Ad 8.7

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

Minimum ½ af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

8.3 Mindre, sekundære bygninger

Mindre, sekundære bygninger som kundevognsskure o.lign. må udføres i andre materialer som f.eks. træ, metal eller lignende.

8.4 Varegårde og oplag

Varegårde og oplag skal indhegnes med brædder eller trådhegn og kan overdækkes. Trådhegn skal suppleres med klatreplanter som *Hedera Helix 'Hesma'*, vedbend, *Parthenocissus tricuspidata*, rådhusvin eller lignende.

TAGE

8.5 Tagform, butiksfornål

Taget skal udføres med ensidig taghældning med en hældning på 0-15° i forhold til det vandrette plan.

8.6 Taghældning, mindre sekundære bygninger

Mindre, sekundære bygninger som kundeskure, cykelskure og lignende må udføres med en anden hældning end butikken.

8.7 Tagmaterialer

Tagbeklædning skal udføres som tagpap, evt. med trekantlister, eller som tag dækket med vegetation. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, se dog § 8.8 om solceller.

8.8 Solceller

Der må kun opsættes solceller på butikkens tagflade.

SKILTE

8.9 Facadeskilte og plakater

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

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

Plakatsætning er kun tilladt på bygningers facader og gavle inden for plakatrammer. Rammerne må være maks. 1,5 m brede og 2 m høje. Der må opsættes maks. 2 plakatrætter inden for området. Rammerne skal opsættes samlede og i nærheden af indgangen så de ikke kommer til at forstyrre facadeudtrykket.

Ad 8.10

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.

8.10 Skiltning, arkitektonisk

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

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

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

8.11 Skiltning, belysning

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

Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m.

Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

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

8.12 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.13 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.14 Dynamiske skilte

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

8.15 Flag

Flagning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

8.16 Pyloner og henvisningsskilte

Der må inden for lokalplanområdet placeres maks. 1 pylon eller lignende opstander til skiltning.

Pyloner må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde) og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må inden for området opsættes maks. 1 henvisningsskilt.

Henvisningsskilte må maks. være 1,5 m – 1,2 m (højde x bredde) og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgang, parkering, manøvre, sti og varelevering, skal anlægges med et grønt udtryk.

9.2 Afskærmende beplantning

Langs Brovej og Skælskør Landevej skal der plantes afskærmende hække med en højde på maks. 0,8 m, i princippet som vist på bilag 2.

Hækkene skal have et kompakt udtryk, være stedsegrønne og må ikke være løvfældende.

9.3 Trærække

Der skal plantes en række solitære træer i en indbyrdes afstand på maks. 10 m langs bebyggelsens sydlige facade, i princippet som vist på bilag 3.

Ad. 9.2

De afskærmende hække skal sikre, at forbipasserende biler på Skælskør Landevej og Brovej ikke oplever lysgener fra parkeringspladsen.

Ad. 9.3

Ved egnskarakteristiske træer forstås hjemmehørende arter. Blandt hjemmehørende arters fordele er, at de ikke optræder invasivt og endvidere trives de godt i det nordiske klima.



Markering af området med træer i det nordøstlige hjørne af planområdet, der potentielt er dagopholdssted for flagermus.

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.

Træerne skal være egnskarakteristiske, eksempelvis *acer campestre*, navr eller *quercus rubra*, rødeg.

9.4 Bevaring af træer

Kastanjetræet placerede i det nordøstlige hjørne af planområdet skal bevares. Fældning af kastanjetræet må kun ske såfremt det er til fare for omgivelserne.

HEGN

9.5 Støjhegn

Der skal etableres et støjhegn i områdets sydøstlige del, som vist på bilag 2.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal overholdes.

Hvis støjberegninger efterviser en overskridende af de vejledende grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger.

TERRÆNREGULERING

9.6 Terrænregulering

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

Der kan dog terrænreguleres yderligere i forbindelse med etablering af anlæg til afledning af regnvand f.eks. LAR anlæg.

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.

OPHOLDSAREALER

9.8 Indgangsparti

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

9.9 Opstilling af boder

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

9.10 Oplag

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.11 Renovation, butikformål

Oplagsplads, som etableres i tilknytning til dagligvarebutikken, skal afskærmes med beplantning eller tæt, fast hegn.

9.12 Lyskilder

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

9.13 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må maksimalt have en højde på 4 m over terræn, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.14 Regnvand

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på drænsystem.

Der kan etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand.

Ad 9.14

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.

§ 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 grund-
vand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivnin-
gen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandfor-
synings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med
beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyn-
des, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterføl-
gende og inden ibrugtagning.

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloak-system.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de nødvendige støjforanstaltninger jf. § 9.5.

10.3 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.

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

Ingen bestemmelser.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 317

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1203 ophæves lokalplan 317 for boligområde nord for Jættehøjvej i Slots Bjergby, tinglyst 11. marts 2006, for det område, der er omfattet af lokalplan 1203.

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1203 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 4a Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 27.03.2006

Titel: Lokalplan nr. 317

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.1 Midlertidige retsvirkninger **[slettes i endelig lokalplan]**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 08. Oktober og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 08. Oktober 2019.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

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

Ad 13.2

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

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

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

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1203

Lokalplan 1203 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. oktober 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 1203's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret anmodning fra en bygherre, der ønsker at opføre en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsplads i området. Området er, ved tidspunktet for denne lokalplans udarbejdelse, omfattet af lokalplan 317, der fastlægger anvendelsen til boligformål i form af parcel- og rækkehuse. Der skal således tilvejebringes en ny lokalplan, som muliggør den ønskede anvendelse.

Formål

Lokalplanens hovedformål er at fastlægge områdets anvendelse til centerformål. Det er endvidere lokalplanens formål at sikre det planmæssige grundlag for områdets principielle disponering samt at sikre vejadgang til området fra Brovej.

Indhold

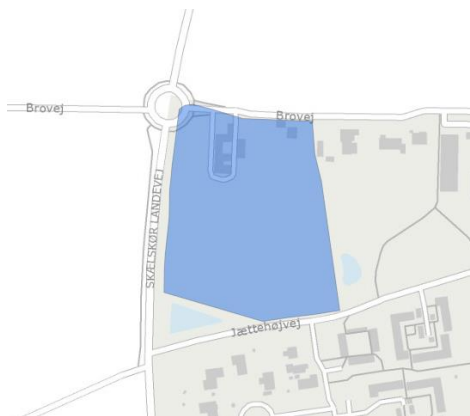
Lokalplan 1203 giver mulighed for at etablere et lokalcenter med en dagligvarebutik på i alt 1.200 m² (bruttoetageareal) i området sydøst for rundkørslen Brovej/Skælskør Landevej.

Planen disponeres med et byggefelt i den sydøstlige del af området til opførelse af en dagligvarebutik. Butikken skal opføres i teglsten og må have en højde på maks. 7 m. Dog kan indgangspartiet opføres højere.

Områdets ubebyggede arealer skal etableres som parkeringsplads med plads til manøvrearealer samt varelevering og begrønnede områder.

Vejadgangen til området skal ske fra Brovej og der etableres endvidere en skolesti langs den sydlige side af Brovej og en sti mod syd.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kort over lokalcenter Slots Bjergby 9.C1

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Detailhandel

1.4.1 Den overordnede detailhandelsstruktur fremgår af kortbilag 1.4.

1.4.2 Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål i de enkelte områder, det eksisterende bruttoetageareal til butikformål i de enkelte områder, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikformål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af Tabel Detailhandel

1.4.6 De eksisterende lokalcentre i Slagelse Kommune opretholdes; bruttoetagearealet i lokalcentrene i Slagelse Kommune må maksimalt være på 3.000 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om detailhandel.



Kort over geologisk område af national interesse, Slots Bjergby

Geologi

9.1.1 *Geologiske områder af national interesse samt områder af lokal interesse fremgår af kortbilag 9.1.*

Lokalplanområdet er beliggende i et geologisk område af national interesse, hvilket som udgangspunkt betyder, at beplantning, byggeri og terrænændringer skal ske under hensyntagen til landskabets karakter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om geologi.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 9.C1, hvorom gælder:

Plannummer: 9.C1

Anvendelse generelt: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 ½ etage

Øvrige bestemmelser:

Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksmål: 1.400m².

Maks. butiksstørrelse: Dagligvarer 1.200m², udvalgsvarer 3.000m².

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: Dagligvarer 1.200m², udvalgsvarer 200m².

Lokalplan 1203 er i overensstemmelse hermed.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan 317 for boligområde nord for Jættehøjvej i Slots Bjergby, vedtaget af Byrådet den 27. februar 2006, ophæves for så vidt angår den del af lokalplanens område, der er omfattet af lokalplan 1203.

Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

I henhold til Planlovens § 21 b kan kommunen indgå aftale med grundejeren om helt eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med projektudvikleren om finansiering af en fællessti langs Brovej på strækningen fra rundkørslen ved Skælskør Landevej og frem til lokalplanområdets østlige afgrænsning/skel.

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument, og kan ses under øvrige bilag til lokalplanen.

Udbygningsaftalen skal godkendes senest samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

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

Terrænregulering på mere end 0,5 m skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

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

Overskridelse af byggelinjen langs Skælskør Landevej kræver forudgående dispensation fra vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse



Kig i vestlig retning langs Brovej ved lokalplanområdets nordlige grænse



Kig mod Skælskør Landevej i sydlig retning

Inden for området ligger en boligejendom opført som en klassisk firlænget gård bestående af et hovedhus og 3 udlænger. Herudover er opført 2 tilbygninger hhv. nord og syd for udlængerne. Øst for hovedhuset ligger en privat have, der er omkranset af høj, tæt beplantning. Den vestlige del af området er ubebygget og henligger som græsareal.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes, ved denne lokalplans udarbejdelse, via to overkørsler til Brovej.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er betjent af busrute på Brovej. Nærmeste stoppested ligger ca. 200 m øst for området ved Hashøjskolen.

Landskabelige og rekreative forhold

Området er beliggende i udkanten af Slots Bjergby i et område med spredt bebyggelse. Området umiddelbart syd for er planlagt udviklet til boligformål.

Selve lokalplanområdets rekreative forhold er præget af det store græsareal og haven, som har karakter af en privat have. Området skråner let mod syd, den samlede terrænmæssige forskel er ca. 1,5 m.

Servitutter

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

Matr.nr.: 4a Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 27. marts 2006

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Bemærkning: Tinglyst lokalplan 317

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 1203 ophæves ovenstående servitut.

Matr.nr.: 4i Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 07. februar 1979

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Bemærkning: Byggelinje langs Skælskør landevej

Byggelinjen skal respekteres og evt. overskridelse kræver forudgående dispensation fra vejmyndigheden i Slagelse Kommune. Byggelinjen er vist på bilag 1.

Matr.nr.: 4i Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Tinglyst: 22. marts 1977

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Bemærkning: Oversigtsareal

Oversigtsarealet vedrører den nordvestlige del af matr. nr. 4i, inden for hvilket område der ikke må anbringes genstande, bevoksning el.lign. af større højde end 1 m over de tilstødende vejbaners midte. Oversigtsarealet er vist på bilag 1.

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.

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

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

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 5

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

Jf. Kommuneplan 2017 skal der i bysamfundene uden for købstæderne være mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker til den lokale forsyning. Området for denne lokalplan er således udlagt som centerområde med status som lokalcenter (rammeområde 9.C1).

Der er udlagt en samlet rummelighed på 1.400 m² bruttoetageareal til butikksformål i rammeområde 9.C1. Heraf kan 1.200 m² udnyttes til dagligvarehandel og de resterende 200 m² kan anvendes til udvalgsvarehandel. Da denne lokalplan giver mulighed for indretning af en dagligvarebutik på 1.200 m² resterer der således stadig, ved lokalplanens udarbejdelse, en ramme på 200 m² til udvalgsvarehandel inden for kommuneplanrammens område.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km i fugleflugt fra nærmeste dagligvarebutik, der er beliggende i den sydlige del af Slagelse. Området for denne lokalplan har centerstatus som et lokalområde, der har til formål at betjene det lokale opland med dagligvarer.

Lokalplanens anvendelse, og butikkens påvirkning på bymiljøet, vurderes således at være positiv, idet den er medvirkende til at realisere kommuneplanens detailhandelsstruktur, samt imødekommer målet om at sikre muligheden for indkøb af dagligvarer til den lokale forsyning.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanens område, som bærer præg af slitage, vil blive revet ned for at give plads til opførelse af den nye dagligvarebutik. Opførelse af nyt byggeri vil være med til at løfte kvaliteten af områdets byggede miljø, så der opnås et mere tidssvarende og bymæssigt udtryk.

Der vil blive opsat et støjhegn i forbindelse med området til varelevering, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes i forhold til naboerne.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Slots Bjergby og er velplaceret i forhold til det overordnede vejnet. Skælskør Landevej, umiddelbart vest for området, og Brovej, som er adgangsgivende til lokalplanområdet, fungerer som de primære indfaldsveje til den nord- og vestlige del af Slots Bjergby.

Det vurderes, at kunderne til butikken primært vil være beboerne i nærområdet. Derfor vurderes etableringen af dagligvarebutikken ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikens mængde eller sammensætning.

Lokalplanområdet forberedes til at blive koblet på stiforbindelser i det kommende boligområde syd for denne lokalplans område. Lokalplanområdet vil således have positiv effekt for det nye boligområde, idet områderne vil være koblet op på hinanden, så der er tilgængelighed for bløde trafikanter uden om det overordnede vejnet.

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.

Rekreative arealer

På tidspunktet for denne lokalplans udarbejdelse findes der ikke udlagte friarealer i lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed heraf, hvorfor bebyggelsen ikke har væsentlig påvirkning på friarealer. Det vurderes endvidere, at den nye dagligvarebutik ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

Bilag IV arter

Alle danske flagermus er bilag IV arter og er dermed strengt beskyttede. Kommunen er forpligtiget til ikke at beskadige eller ødelægge artens yngle- og rasteområder. Ved besigtigelse af lokalplanområdet er der 3 træer, en kastanje og to ahorntræer, af en vis alder og størrelse. Træerne har alle løs bark og to af træerne har egentlige hulheder, som flagermus bruger som dagopholdssteder. Særligt er det det østligste træ i området, som vurderes at være potentielt dagopholdssted for flagermus. Det pågældende træ er bevaret med lokalplanen.

STØJFORHOLD

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtiget til at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder. Virksomhederne er forpligtiget til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkraav.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanrådets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning. Området er separatkloakeret.

Regnvandshåndtering

Spildevandsplanen foreskriver, at afledning af regnvand skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystem.

Der kan planlægges for anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR anlæg).

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 beliggende inden for et varmeplanlagt område til individuel varmforsyning i form af naturgas uden tilslutningspligt.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 08. April 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet umiddelbart syd for er konstateret bebyggelsesspor fra bronzealderen, jf. punkt 38 på kortbilag og rapporter på Fund og fortidsminder: <http://www.kulturarv.dk/fundogfortidsminder/Lokalitet/136124/> .

Det samme gælder mod øst, jf. kortbilagets nr. 26. Der er stor sandsynlighed for at der er bevaret spor af samme forhistoriske bebyggelse i gårdens have og på området vest for driftsbygningerne.

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.

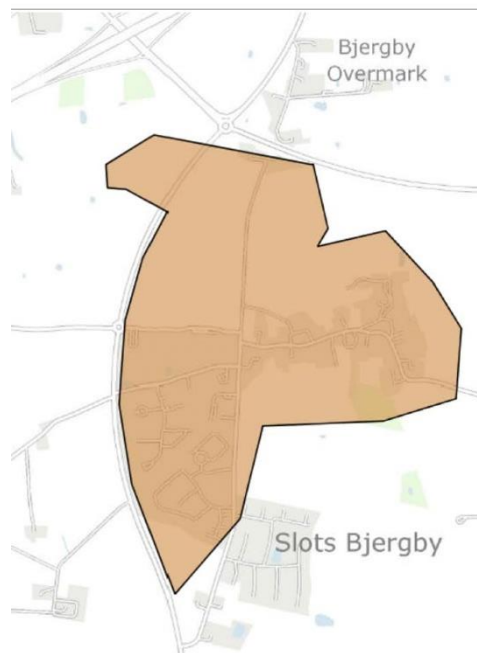
En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

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

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

KULTURHISTORIE



Kort over kulturarvsareal Slots Bjergby

Kulturmiljø

Området er udpeget som kulturarvsareal af national betydning, dvs. at området er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Arealet omfatter størstedelen af Slots Bjergby samt det nordfor liggende område op til Omfartsvejen.

Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan rumme fredede fortidsminder.

LOKALPLAN NR. 1203 || FORSLAG

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (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 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.

Hovedparten af de undersøgte parametre er ikke fundet relevant i forhold til planlægningen og der forventes derfor ikke nogen relevante indvirkninger på disse.

Små men ikke væsentlige indvirkninger er blandt andet mulig på grund af støj, vibrationer og støv i byggefasen som dog vurderes at være begrænsede og kortvarige. Derudover vurderes planlægningen at få en ikke væsentlig indvirkning på håndtering af spildevand. Befæstelsesgraden vurderes at få en ikke væsentlig indvirkning på håndtering af overfladevand, herunder den naturlige vandbalance. Den visuelle påvirkning som følge af realiseringen af lokalplanen vurderes ikke væsentlig.

Det kan ikke udelukkes at der vil være en væsentlig men håndterbar påvirkning af trafiksikkerheden på Brovej ved en realisering af planlægningen.

Screeningen som fremgår af tabel 1 og 2 har samlet set ikke påvist væsentlige konsekvenser for miljøet. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i lovens § 1 stk. 2 nævnte miljøfaktorer: Biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og natur-skabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig 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 og af konkrete projekter (VVM).

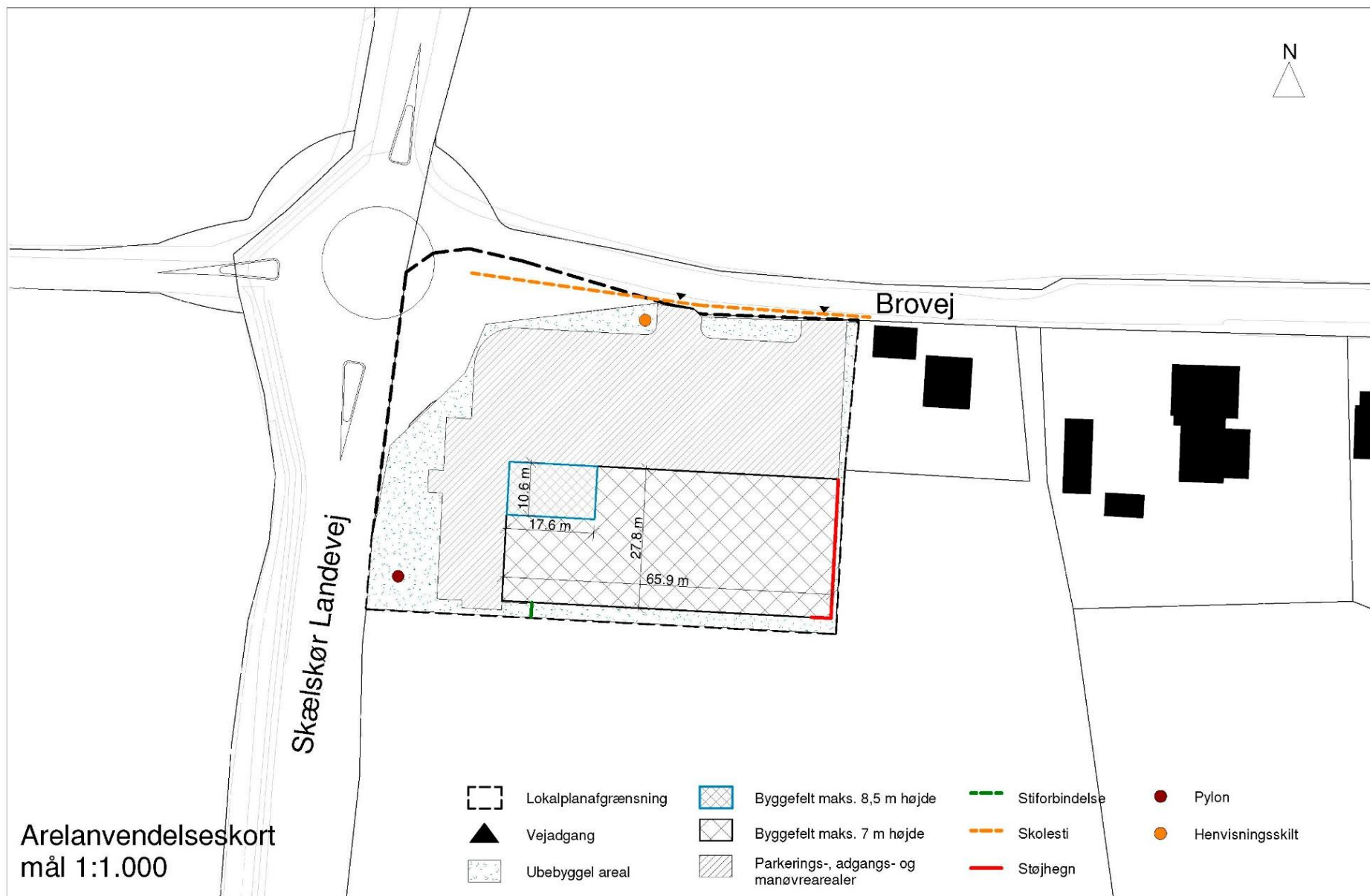
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

BILAG 1: MATRIKELKORT

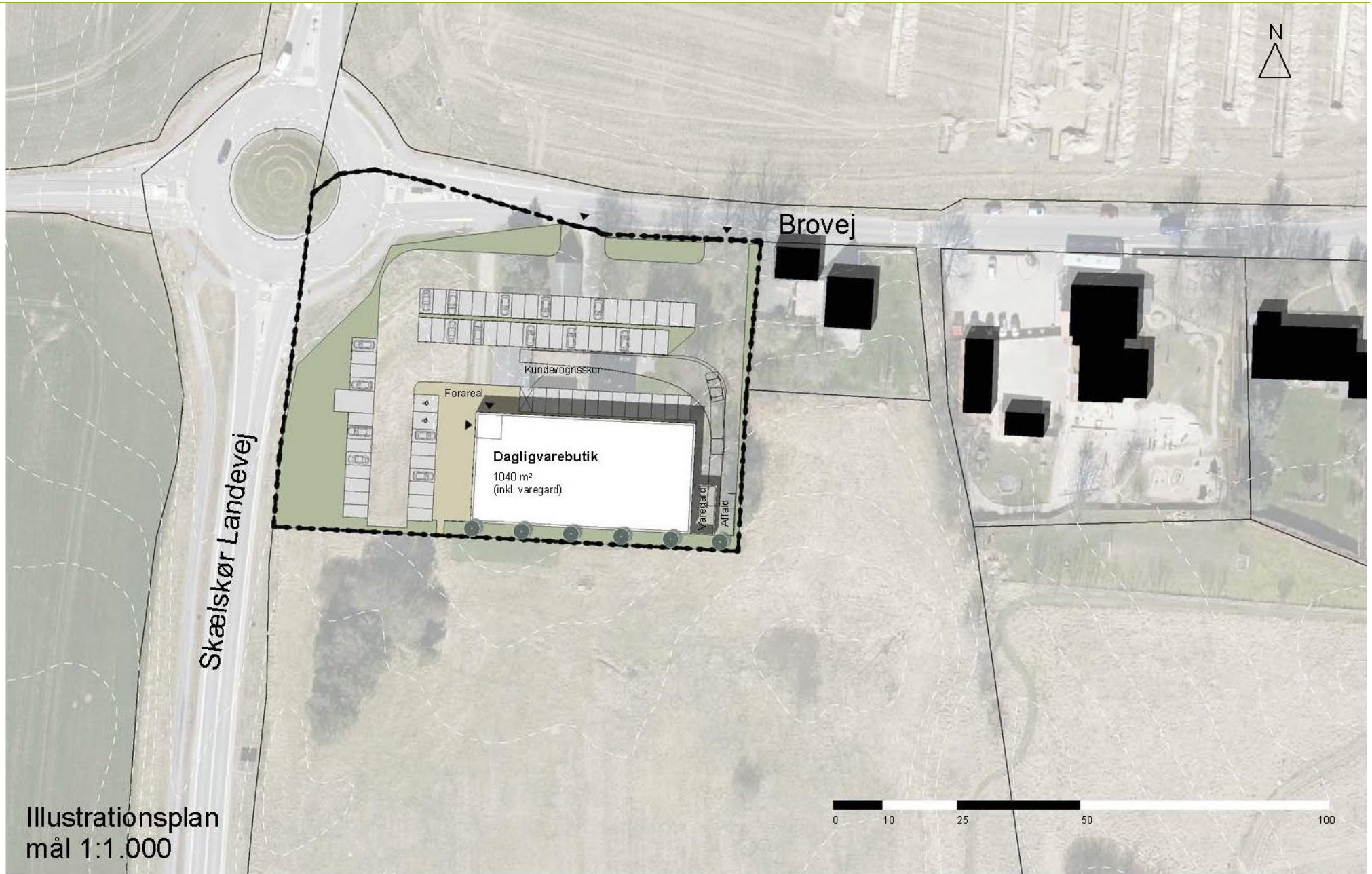


Matrikelkort
mål 1:1.000

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

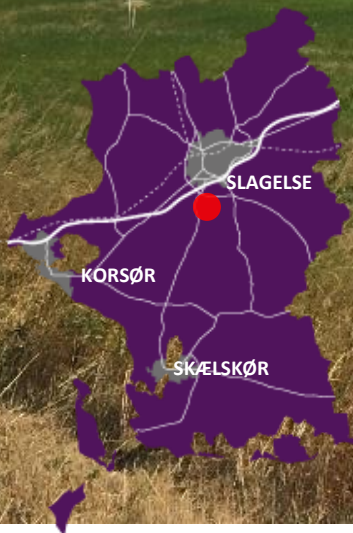


BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



Illustrationsplan
mål 1:1.000

BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING



MILJØVURDERINGSCREENING

LOKALPLAN 1203

DAGLIGVAREBUTIK VED BROVEJ I SLOTS BJERGBY

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2018

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

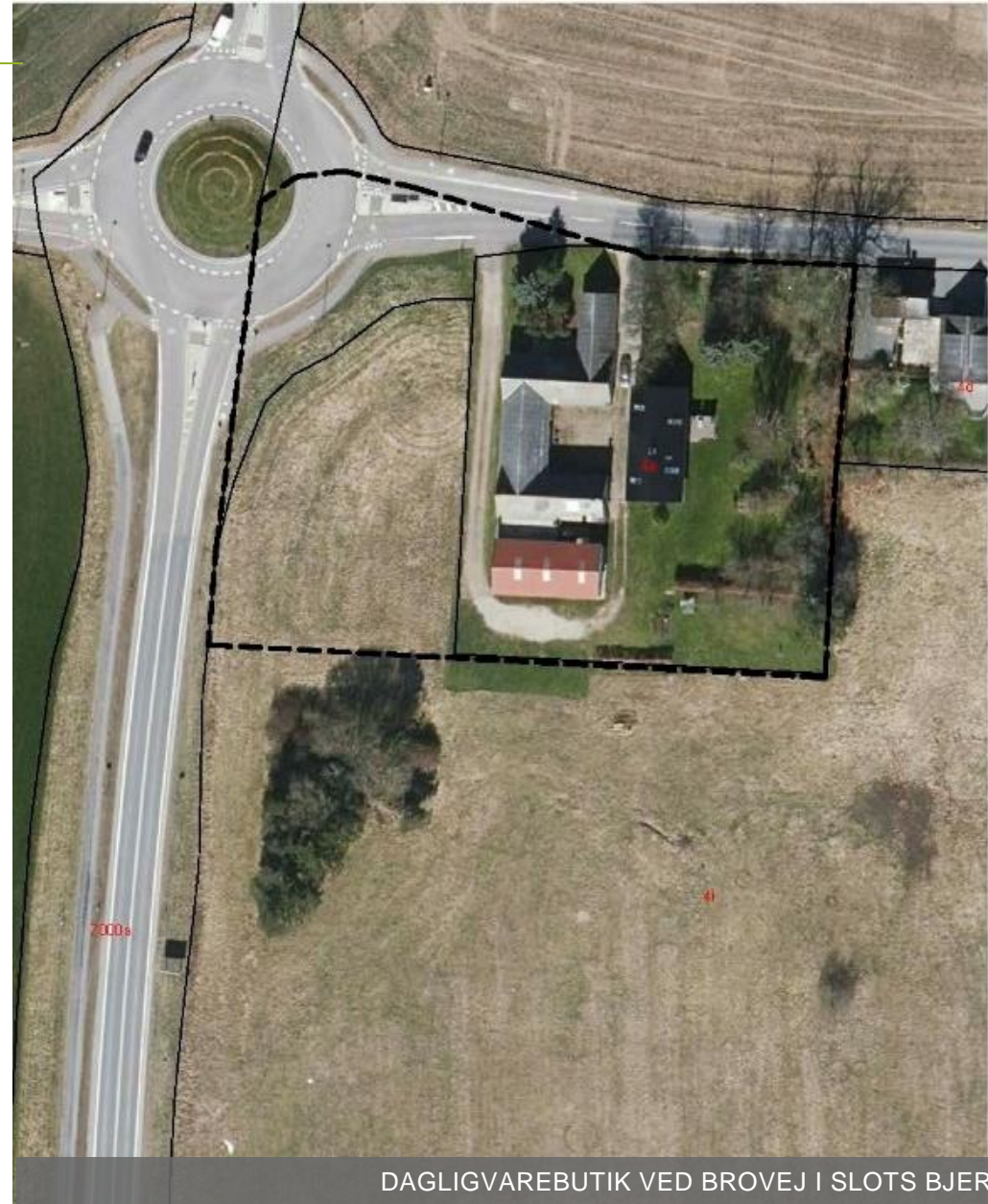
Lokalplanens formål er at skabe mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m².

Ved etablering af en ny dagligvarebutik vil bygningerne på Brovej 11A blive nedrevet. Den nye bygning skal ligge i den sydøstlige del af området op mod den nye skellinje. Det skal opføres i mursten med enten fladt tag, saddeltag eller ensidig taghældning. Afhængig af tagkonstruktionen bliver bygningen mellem 5,5 og 8,5 meter høj. I forbindelse med bygningen skal der opføres 50 m² overdækket varegård samt 50 m² afskærmet, men ikke overdækket containergård. Udearealer nord og vest for bygningen skal indrettes til parkering (74 p-pladser), kørebaner, torveareal samt græsarealer ud til Skælskør Landevej.

Der skal etableres to vejadgange fra Brovej, henholdsvis med en afstand på ca. 50 meter og ca. 80 meter fra rundkørslen. Den vejadgang længst væk fra indgang til butikken, vil blive benyttet til varelevering.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (*Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017*) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (*Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer*).



DAGLIGVAREBUTIK VED BROVEJ I SLOTS BJERGBY

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:				BEMÆRKNINGER
	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Lokalplanen vil give mulighed for etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m ² i Slots Bjergby på et område der ligger op til Skælskør Landevej og Brovej. Den nye bygning vil ligge i den sydøstlige del af området. Udearealer nord og vest for bygningen vil indrettes til parkering (74 p-pladser), kørebaner, torveareal samt græsarealer ud til Skælskør Landevej. Der vil etableres to vejadgange fra Brovej.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.	X			Lokalplanen erstatter en gældende lokalplan til boligformål og udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanen der udlægger området til centerformål med mulighed for dagligvarebutikker.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.	X			
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Lokalplanen giver mulighed for to nye overkørsler til dagligvarebutikken fra Brovej. Brovej fungerer bl.a. som adgangsvej til Hashøj Skolen og en daginstitution. Trafikken til- og fra dagligvarebutikken, herunder varelevering, vil påvirke nærområdet herunder trafikken på Brovej. Lokalplanen vil stille krav til trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger der tilgodeser de den trafikale afvikling på Brovej til hhv. skolen og daginstitutionen. Trafikken på Brovej vil således blive håndteret. Derved vurderes den trafikale situation på Brovej, som følge af planlægningen, kun at blive påvirket i mindre omfang.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			Dagligvarebutikker vil være omfattet af kommunens gældende affaldsregulativ. Lokalplanens realisering vurderes ikke at få betydning for beskyttelse af grundvandet. Lokalplanen vil ikke medføre gennemførelse af anden miljølovgivning.

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		I lokalplanen vil blive gjort opmærksom på, at der forud for jordarbejde skal indhentes en udtalelse fra det lokale museum som er Museum Vestsjælland.
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Der er tale om et lokalplan til dagligvarebutik.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Dagligvarebutikken vil forbedre dagligvareforsyningen i nærområdet. Lokalplanområdet ligger i Slots Bjergby der rummer såvel offentlig som privat service. Derudover ligger Slots bjergby meget tæt på Slagelse. Området har således relativt kort afstand til offentlig og privat service.
Offentlige transportmuligheder.	X			Området er forsynet med busforbindelse til- og fra Slagelse.
Opholdsarealer.	X			
Tryghed, kriminalitet mv.	X			
Friluftsliv – rekreative interesser.	X			
MENNESKERS SUNDHED				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		I byggefasen kan forekomme påvirkninger i form af støj og vibrationer. Påvirkningen vil være begrænset og midlertidig og vurderes således som ikke væsentlig.
Trafiksikkerhed.			X	Ved etablering af de to til-/frakørsler til Brovej er der en trafikmæssig situation ift. fodgængere og cykeltrafik til skolen og børnehaven på Brovej, som vil blive håndteret i lokalplanprocessen. Der skal etableres stiforbindelse, der sikrer adgang til dagligvarebutikken fra boligområderne mod syd. Lokalplanen skal således udlægge et areal til en sådan stiforbindelse mod syd. Denne stiforbindelse vil medvirke til at mindske trafikken på Brovej.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			
Grønne områder, skovrejsning	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		I byggefasen kan forekomme påvirkninger i form af støv. Påvirkningen vil være begrænset og midlertidig og vurderes således som ikke væsentlig.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.	X			Lokalplanen vurderes ikke at medføre en risiko for grundvandsforurening.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		
Afledning af spildevand og rensning.		X		
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.	X			
JORDBUND				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Risiko for forurening af jord.	X			Lokalplanen vurderes ikke at medføre en risiko for forurening af jord.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdedeklassificering.	X			Der er ikke registreret jordforurening inden for området.
Flytning af jord.		X		Det kan ikke udelukkes at der vil ske flytning af jord internt i området.
Deponering af jord.	X			Der forventes ikke at skulle deponeres jord.
Råstoffer.	X			Der er ikke råstofinteresser indenfor lokalplanområdet.
Deponi af affald.	X			Der forventes ikke at skulle deponeres affald.
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.		X		Der er tale om et lokalplanlagt område i byzone, der henligger som et ekstensiv udnyttet areal. Området indgår ikke i kommunens landskabsplanlægning.
Jordbalance i anlægsprojekter.	X			
Arealforbrug til byudvikling.	X			Området er lokalplanlagt til byudvikling og ligger i byzone.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.		X		En eksisterende nedlagt landbrugsbygning med stuehus rives ned og erstattes af en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsareal. Der vil i lokalplanen blive stillet krav om bygningens arkitektonisk fremtræden, så dagligvarebutikken indpasses i omgivelserne og Slots Bjergbys bymæssige struktur og udtryk.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1203

Hovedparten af de undersøgte parametre er ikke fundet relevant i forhold til planlægningen og der forventes derfor ikke nogen relevante indvirkninger på disse.

Små men ikke væsentlige indvirkninger er blandt andet mulig på grund af støj, vibrationer og støv i byggefasen som dog vurderes at være begrænsede og kortvarige. Derudover vurderes planlægningen at få en ikke væsentlig indvirkning på håndtering af spildevand. Befæstelsesgraden vurderes at få en ikke væsentlig indvirkning på håndtering af overfladevand, herunder den naturlige vandbalance. Den visuelle påvirkning som følge af realiseringen af lokalplanen vurderes ikke væsentlig.

Det kan ikke udelukkes at der vil være en væsentlig men håndterbar påvirkning af trafiksikkerheden på Brovej ved en realisering af planlægningen.

Screeningen som fremgår af tabel 1 og 2 har samlet set ikke påvist væsentlige konsekvenser for miljøet. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i lovens § 1 stk. 2 nævnte miljøfaktorer: Biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1203, Dagligvarebutik ved Brovej i Slots Bjergby		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanens formål er at skabe mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1.200 m ² . Den nye bygning skal ligge i den sydøstlige del af området op mod den nye skellinje. Udearealer nord og vest for bygningen skal indrettes til parkering (74 p-pladser), kørebaner, torveareal samt græsarealer ud til Skælskør Landevej. Der skal etableres to vejadgange fra Brovej.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
<p>Bemærkninger – sammenfatning af screening:</p> <p>Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1203 – Dagligvarebutik ved Brovej i Slots Bjergby – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der tale om et mindre område på lokalt plan samt mindre ændringer af den gældende planlægning, at der ikke forventes væsentlige påvirkninger, som ikke kan håndteres i planlægningsprocessen og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.</p>		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

13. september 2018, Claudius-Johannes Dreyer, Planlægger