

LOKALPLAN NR. 1282

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

DAGLIGVAREBUTIK VED HOLBÆKVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2023



HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik i den nordlige del af Slagelse ved lyskrydset Holbækvej/Ndr. Ringgade.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Holbækvej.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 28. april 2023 til den 23. juni 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

Der er dog foretaget følgende administrativ ændring i lokalplanen:

- I § 9.2 er der tilføjet, at den afskærmende beplantning må brydes af åbninger.



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	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	14
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	15
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1282.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	33
BILAG 4: AREALFORDELINGSKORT	34
BILAG 5: KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19	35

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med 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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, 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; 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.



Området set fra lyskrydset Holbækvej/Ndr. Ringgade i januar 2023.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 Holbækvej,
- 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 matrikelnummer:

Slagelse Markjorder

Del af 163

samt alle parceller, der efter den 28. april 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Ad 3.2 og 3.3

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Se arealfordelingskortet, jf. kortbilag 4.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til centerformål i form af et lokalcenter med mulighed for at etablere bebyggelse til en dagligvarebutik.

3.2 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

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

3.3 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m² bruttoetageareal.

3.4 Butiksformål, mindre bygninger

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes til én selvstændig matrikel.

Vejarealer som cykelsti, fortov og lignende inden for lokalplanområdet må dog udskilles og overføres til offentlig vej.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

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.

5.1 Vejadgang

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

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

PARKERING

5.3 Parkering, butikformål

Der skal minimum anlægges 1 parkeringsbås pr. 25 m² bruttoetageareal til butikformål.

5.4 Parkering, indretning

Der skal anlægges areal til parkering og varelevering som vist i princippet på kortbilag 2.

5.5 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

5.6 Parkering ved handicapforhold

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

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsbås have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringsbåse placeres så nær indgang som muligt.

5.7 Ladestandere

Der skal etableres de fornødne ladestandere til opladning af el-drevne køretøjer i henhold til den enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse.

BEFÆSTELSE

5.8 Handicapforhold

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

5.9 Befæstelse

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

5.10 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer må befæstes med asfalt, belægningssten eller armeringssten.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske bygningsdele, butiksmål

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 støjdæpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjklenderne.

6.3 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til varelevering, parkerings- og manøvreareal samt til beplantning.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Indhegnet oplag, kundevognsskjul, teknikskure og lignende mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefeltet.

Hver sekundær bygning må være på maks. 50 m².

OMFANG

7.3 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

7.4 Bygningshøjde

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

7.5 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 7 m. Facadehøjden måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af murkrone.

7.6 Bygningshøjde, sekundære bygninger

Sekundære bygninger såsom kundevognsskjul, teknikskure og lignende småbygninger må være maks. 3 m høje.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt

FACADER

8.1 Facader

Facader skal udføres som blankt murværk i udvalgte jordfarver vist til venstre samt deres blanding med sort og hvid.

Facader må også udføres i træ, der fremstår ubehandlet, varmebehandlet eller behandlet med træbeskyttelse i udvalgte jordfarver vist til venstre samt deres blanding med sort og hvid.

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan dog udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx glas, metalbeklædning og/eller lignende.

8.2 Facader, visuelle brud

Butikkens facader mod Holbækvej og Ndr. Ringgade skal udformes med "visuelle brud". Dette kan ske ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås. Minimum 25 % af hvert facadeareal mod Holbækvej og Ndr. Ringgade skal udføres med visuelle brud.

Ad 8.5

Tagge kan udføres som saddeltag, fladt tag eller med ensidig taghældning.

Ad 8.7

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

Ad 8.8

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

8.3 Mindre, sekundære bygninger

Mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m², såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger må udføres i andre materialer.

8.4 Varegårde og oplag

Varegårde og oplag skal indhegnes med brædder eller trådhegn og må overdækkes. Trådhegn skal suppleres med beplantning.

TAGE
8.5 Taghældning

Tagge skal udføres med en hældning mellem 0 og 30° i forhold til det vandrette plan.

8.6 Taghældning, sekundære bygninger

Mindre, sekundære bygninger må opføres med en anden taghældning end butikken.

8.7 Tagmaterialer

Tagge skal fremstå i tegl, tagpap eller naturskifer i sorte, grå eller røde nuancer. Tagge må også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.8 Tagmaterialer, genskin

Glansværdien på tagmaterialerne må ikke overstige 25.

8.9 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen. På flade tage er bærebælg tilladt. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE
8.10 Facadeskilte og plakater

Skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti må udføres som bogstaver, tal og logoer med en maks. højde på 1,5 m.

Ad 8.12

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

Plakatsætning og digitale reklameskilte er kun tilladt på den primære butiksbebyggelses facader og gavle. Der må maks. opsættes 2 plakattrammer eller 2 digitale reklameskilte. Plakattrammer og digitale reklameskilte må maks. være 2,0 m x 1,5 m (højde x bredde).

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

8.11 Skilte på tag

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

8.12 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering må hverken helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende. Det er dog tilladt at tildække vinduer med maks. 20 %.

8.13 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbigående eller naboejendomme.

8.14 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.15 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.16 Flag

Flagning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

8.17 Henvisningsskilt

Der må i tilknytning til vejadgangen placeres 1 henvisningsskilt.

Henvisningsskiltet må være maks. 1,5 x 1,0 m (højde x bredde).

8.18 Pyloner

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

Pylonen må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde).

Pylonen skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning

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

9.2 Afskærmende beplantning

Der skal plantes en afskærmende beplantning i form af hæk som vist i princippet på kortbilag 2.

Den afskærmende beplantning må brydes af maks. 2 åbninger mod Holbækvej og maks. 2 åbninger mod Bakkevej/Ndr. Ringgade. Hver åbning må have en bredde på maks. 1,5 m.

Hækkene skal være stedsegrønne og have et tæt udtryk.

Hækkene skal have en højde på min. 0,8 m over vejkoten.

HEGN

9.3 Støjafskærmning

Der skal etableres støjafskærmning i lokalplanområdets nordlige og østlige del som vist i princippet på kortbilag 2. Støjafskærmningen må etableres som f.eks. støjværn, støjmur, støjhegn eller lignende.

Støjafskærmningen skal begrønnes med beplantning. Beplantningen skal være stedsegrøn og have et tæt udtryk.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

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

Ad 9.3

Udformning af støjafskærmning fastsættes efter en konkret støjberegning.

OPHOLDSAREALER

9.4 Indgangsparti

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

9.5 Oplag

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.6 Renovation, butiksfornøjelse

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

9.7 Lyskilder

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

9.8 Lyskilder, størrelse

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

9.9 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandskloak.

Ad 9.9

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

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

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.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige støjforanstaltninger og beplantningen på og omkring disse er etableret, jf. § 9.3.

10.3 Vejadgang

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

10.4 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning, jf. § 9.1 og § 9.2.

10.5 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1282 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 163, Slagelse Markjorder

Tinglyst: 05.11.1974

Titel: Dok om byggelinier mv

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune (Vejbestyrelsen)

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

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.

Ad 12.1

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, 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, medmindre 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.

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1282

Lokalplan 1282 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. april 2023.

Lokalplan 1282 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. september 2023.

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 som udgangspunkt i 4 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 1282's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra bygherre, der ønsker at opføre en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsarealer ved Holbækvej i den nordlige del af Slagelse by.

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 Holbækvej.

Indhold

Lokalplan 1282 giver mulighed for at etablere et lokalcenter med en dagligvarebutik på i alt 1.200 m² i området nord for lyskrydset Holbækvej/Ndr. Ringgade.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal overholdes, således eksisterende samt kommende boligområder ikke påvirkes af støj. For at sikre dette etableres en støjafskærmning i den nordlige og østlige del af lokalplanområdet.

Der etableres en overkørsel til dagligvarebutikken fra Holbækvej. Desuden er der indgået en frivillig udbygningsaftale, der skal sikre, at der etableres en venstresvingsbane på Holbækvej samt cykelsti og fortov langs lokalplanområdets vestlige skel.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

I kommuneplanens retningslinje 1.4.7 står følgende:

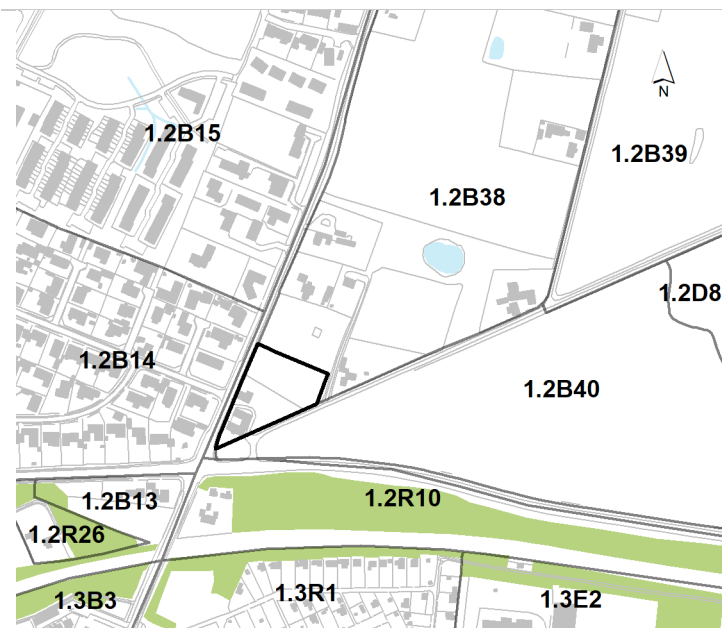
I Slagelse by udpeges lokalcentre med mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgs- varebutikker; Lokalcenter Nord (1.2C4), Lokalcenter Øst (1.3C1, 1.3C6, 1.3C8), Lokalcenter Syd (1.4C6, 1.4C9, 1.4C1, 1.4C11) og Lokalcenter Vest (1.5C2).

Ved ny lokalplanlægning kan der planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m² for dagligvarebutikker og 3.000 m² for udvalgsvarebutikker.

Med lokalplanen gives der mulighed for en ny dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m², hvilket overholder ovenstående retningslinje.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2B38, hvorom gælder:



Eksisterende kommuneplanrammer i Kommuneplan 2021.
Lokalplanområdet er markeret med sort.

Plannummer: 1.2B38

Rammenavn: Bakkevej nordvest

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% for den enkelte ejendom for åben-lav, 40% for området som helhed for tæt-lav

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Der skal udarbejdes en helhedsplan for hele området inkl. rammerne nord, syd og øst for området, inden der sættes gang i en lokalplan. Helhedsplanen skal belyse overordnede principper for udviklingen, herunder forhold vedrørende klimasikring, biodiversitet og brugen af naturen som et aktiv. I henhold til rækkefølgeplanen, jf. retningslinjerne under "Byer og lokalsamfund", indgår dette område som etape 2 i udbygningen af hele området mellem Skovbrynet og Tidselbjerget.

Lokalplan 1282 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2B38, idet lokalplanen udlægger en del af rammeområdet til centerformål i form af et lokalcenter med mulighed for at etablere bebyggelse til dagligvarebutik. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 19

Med kommuneplantillægget reduceres arealet af rammeområde 1.2B38, og der udlægges et nyt rammeområde til centerformål med henblik på at muliggøre etablering af et nyt lokalcenter, der kan forsyne de nærliggende boligområder med dagligvarer.

Der er gennemført en idéfase fra den 18. november 2022 til den 2. december 2022. Kommunen modtog i alt 1 udtalelse.

Udtalelsen har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen.

Kommuneplantillægget er at finde på side 35.

Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

Projektudvikler ønsker gennem en frivillig udbygningsaftale at etablere de nødvendige infrastrukturanlæg, der muliggør de udbygningsmuligheder, for så vidt angår butiksbebyggelsen, som lokalplanen indeholder.

Til projektets gennemførelse kræves etablering af vejadgang, som det fremgår af lokalplanens § 5 med tilhørende kortbilag 2. Af hensyn til trafiksikkerheden for både bløde og hårde trafikanter skal der etableres særskilt cykelsti og fortov langs lokalplanområdets vestlige skel samt en venstresvingsbane på Holbækvej, hvorfra der vil være indkørsel til butikken.

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 følgende:

- Etableringen af en venstresvingsbane på Holbækvej, Slagelse
- Etableringen af særskilt cykelsti og fortov

Udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument og godkendes senest samtidig med lokalplanens endelige vedtagelse.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Nedrivning

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

Vejprojekt

Ved omlægning og nybygning af vejanlæg samt etablering af overkørsel til offentlig vej inden for eller grænsende op til lokalplanområdet skal vejprojektet godkendes af vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

Vejprojektet, der fremsendes til myndighedsgodkendelse, skal fremsendes senest ved ansøgning om byggetilladelse.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet består i dag af en sammenhængende trelænget gård med guldpuddede facader, 2-fags vinduer, støbejernsvinduer og tegltag. Nord for den trelænge-gede gård er en hvidpudset bygning med støbejernsvinduer og rødt, bølget tag.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag via to overkørsler; en fra Holbækvej og en fra Bakkevej.

Overkørslen fra Bakkevej nedlægges i forbindelse med opførelsen af dagligvarebutikken. Vejadgangen til dagligvarebutikken skal udelukkende ske fra Holbækvej.

For at sikre god trafikafvikling for alle trafikantgrupper etableres en venstresvingsbane samt særskilt cykelsti og fortov på Holbækvej.

Kollektiv trafikbetjening

Busstoppestedet Valmuevej (Holbækvej), der busbetjenes af bus 420, er ca. 50 meter fra lokalplanområdet.

Ved omlægningen af vejanlægget på Holbækvej samt ved etableringen af overkørslen skal der tages højde for, at den kollektive bustrafik kan opretholde stoppesteder på Holbækvej. Det må indregnes, at justeringer på placeringen af disse kun kan ske i begrænset omfang.

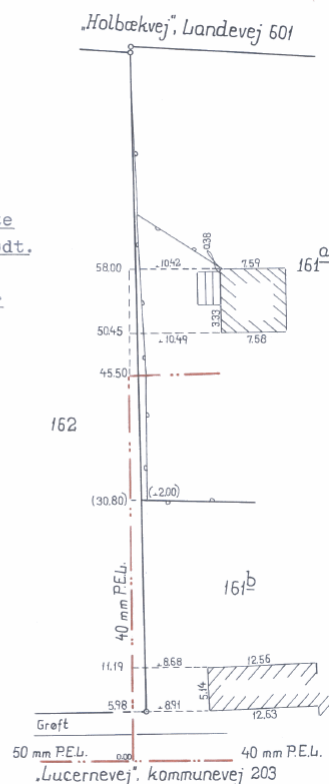
Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger på kanten af Slagelse by i et bakket morænelandskab. De omkringliggende områder nord og øst for lokalplanområdet er opdyrkede landbrugsarealer med spredt bebyggelse. Vest for lokalplanområdet er et parcelhuskvarter beliggende, og mod syd ligger Slagelse by med den trafikerede vej, Ndr. Ringgade og jernbanen.

Den i deklARATIONEN omtalte vandledning er vist med rødt.

Ledningen er indmålt efter tildækning.

Vedr.
Matr.nr. 162
Slagelse Markjorder.



Kortet viser vandledningen, der er tinglyst.

Servitutter

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

Matr.nr. 163, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 05.11.1974
Titel: Dok om byggelinier mv
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune (Vejbestyrelsen)

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1282 ophæves ovenstående servitut.

Matr.nr. 163, Slagelse Markjorder
Tinglyst: 30.05.1978
Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 162
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Vandledningen, der er omtalt i deklARATIONEN fra 30. maj 1978, er ikke inden for lokalplanafgrænsningen. Se kortet til venstre.

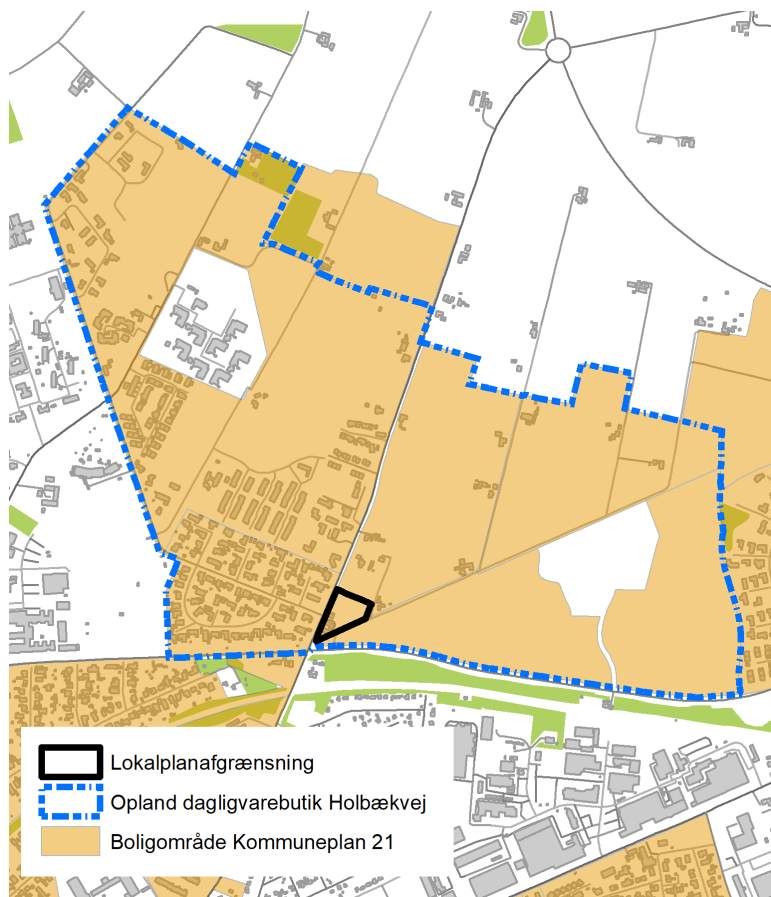
Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

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

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



Kort, som viser det opland, der forudsættes betjent af dagligvarebutikken.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Slagelse by ved lyskrydset Holbækvej/Ndr. Ringgade. Mod vest er der et parcelhuskvarter og mod nord samt øst grænser lokalplanområdet op til arealer, der er udlagt til boligområder i kommuneplanen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for hele den nye kommuneplanramme, 1.2C7, vil være på 1.200 m², som er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for nye dagligvarebutikker. Bruttoetagearealet vurderes at være passende i forhold til det opland, dagligvarebutikken skal betjene. På nuværende tidspunkt bor der ca. 873 borgere inden for oplandsafgrænsningen. Det forventes, at beboertallet vil stige i forbindelse med udviklingen og udbygningen af boligområderne Tidselbjerget og Kløverbakken.

Heraf vurderes det, at der i forbindelse med udviklingen og udbygningen af boligområderne Tidselbjerget og Kløverbakken vil opstå et behov for en dagligvarebutik, der er beliggende inden for en naturlig gåafstand.

Butikkens påvirkning af bymiljøet vurderes således at være positiv, idet den vil sikre muligheden for indkøb af dagligvarer i lokalområdet.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

De eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet står tomme og vil blive nedrevet i forbindelse med opførelsen af dagligvarebutikken.

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

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er velplaceret i forhold til det eksisterende vejnet, idet det er placeret ved Holbækvej, den primære indfaldsvej til den nordlige del af Slagelse, samt ved lyskrydset Holbækvej/Ndr. Ringgade. Placeringen ved indfaldsvejen gør området nemt tilgængeligt for biler, og lyskrydset gør området nemt tilgængeligt for fodgængere.

Trafiksikkerheden øges for både bløde og hårde trafikanter, da der etableres cykelsti og fortoft langs lokalplanafgrænsningen mod vest samt en venstrestevingsbane på Holbækvej, hvorfra der vil være indkørsel til dagligvarebutikken.

Rekreative arealer

Der findes ingen eksisterende rekreative arealer i nærheden af eller inden for lokalplanområdet, som kan påvirkes af dagligvarebutikken.

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.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Lokalplanområdet ligger i et område med mulig høj grundvandsstand. Grundvandsforholdene bør derfor undersøges nærmere, inden der etableres bebyggelse og andre anlæg.



Træ 2 og 5 er de træer med hulheder, der er omfattet af artsfredningsbekendtgørelsens § 6, stk. 4.

Natura 2000

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale. Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, der er beliggende mere end 9 km fra lokalplanområdet. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Bilag IV-arter

Bygningsmassen inden for planområdet er et nedlagt landbrug med flere bygninger af ældre dato. Alle ydre vægge blev eftersøgt for ekskrementer fra flagermus. Der blev ikke fundet tegn på flagermus, og bygningerne vurderes derfor ikke at huse yngle-/rastesteder for flagermus.

Derudover findes der to træer med hulheder, der er omfattet af artsfredningsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, og træerne må derfor ikke fældes i perioden 1. november – 31. august. Efter besigtigelse med inspektionskamera kunne der ikke konstateres tegn på flagermus i hulhederne i de to træer. Det vurderes samtidig, at hulhederne ikke var dybe nok til at kunne fungere som yngle-/rastested for flagermus.

På den baggrund vurderes det, at vedtagelse af planen ikke vil kunne forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle-/rastested for flagermus.

STØJFORHOLD

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er separatkloakeret. Det vil sige, at spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning.

Regnvandshåndtering

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

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

Lokalplanområdet er i Slagelse Kommunes varmeplan udlagt til gasforsyning, men der er ingen tilslutningspligt

Det ses gerne, at ny bebyggelse opføres så energibesparende som muligt, og at der anvendes energibesparende opvarmningsformer.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens 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 arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

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

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

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

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Nyere tids interesser:

På planarealet, Holbækvej 20, del af matr. 163, Slagelse købstadsjorder, ses en gård, der ifølge FBB er fra 1900. Original 1 kort fra 1798 viser ingen bebyggelse. Høje målebordskort 1842-1899 viser bebyggelse samme sted som i dag. Historiske fotos fra "DK set fra luften" viser en traditionel gård med hoveddør og bislag placeret i den sydlige længe. Desuden sprossede ruder, stuehus med tegl, øvrige længer med tag af plade.

Bebyggelsen består i dag af en grundmuret og sammenhængende 3-længet gård med nyere 2-fags vinduer, buede støbejernsaldvinduer, tandsnitsgesims og nyere tegltag. Udlængen har staldvinduer i støbejern og nyt tag af bølget plade.

Beliggenheden har i dag meget trafik til to sider og står ikke synligt i forbindelse med andre landlige bebyggelser. Mod nordøst ad Bakkevej ligger dog en del forskellige husmandshuse fra omtrent samme tid. Eventuel nedrivning bør foregå med genanvendelse for øje. Murværk opført før 1960 er muret i kalkmørtel, der kan adskilles.

Arkæologi/jordfund:

Museum Vestsjællands kontrol i arkiver og kort viser, at der på områdets sydlige del findes registrering af "Gadekier" på Rytterdistriktskort fra ca. 1760. Der er formentlig tale om en overlevering af stedbetegnelsen fra en nu nedlagt landsby på Slagelses markjorder, hvori flere mindre landsbyer blev inddraget og hvoraf to formentlig er identificeret ved arkæologiske undersøgelser. Vi kender ikke udstrækningen af landsbyen her. Ved Omfartsvejen er dog under anlæggelsen konstateret grøfter, der evt. kan stamme fra tofteskel eller lignende i landsby hér.

Selvom arealet er lille, kan der derfor hér være bevaret væsentlig arkæologisk information om landbebyggelse i middelalderen på stedet.

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
Forten 10
4300 Holbæk
Tlf. 59 43 23 53
Arkæologi tlf. 25 52 83 83
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) 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.

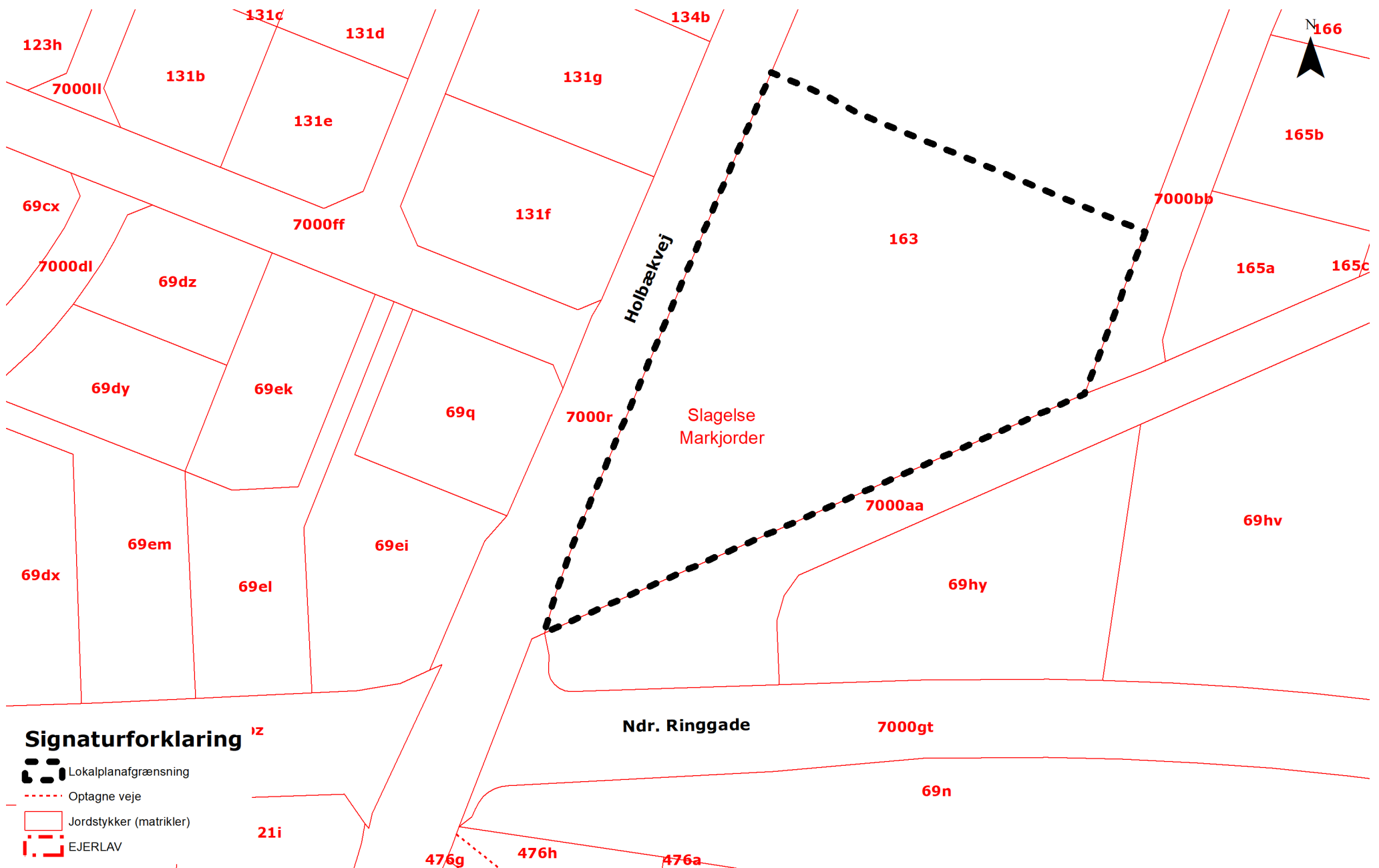
Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

Sammenfatning fra miljøvurderingsscreening

Planen muliggør detailhandelsservice for boligområder i Slagelse Nord. Planen er dog ikke i tråd med Kommuneplan 2021 og kræver, at en del af rammeområde 1.2B38 ændrer anvendelse til centerområde. Denne ændring sker ved et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2021.

Screeningen har ikke påvist væsentlige indvirkninger på miljøet ved en realisering af Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2021 og Lokalplan 1282.

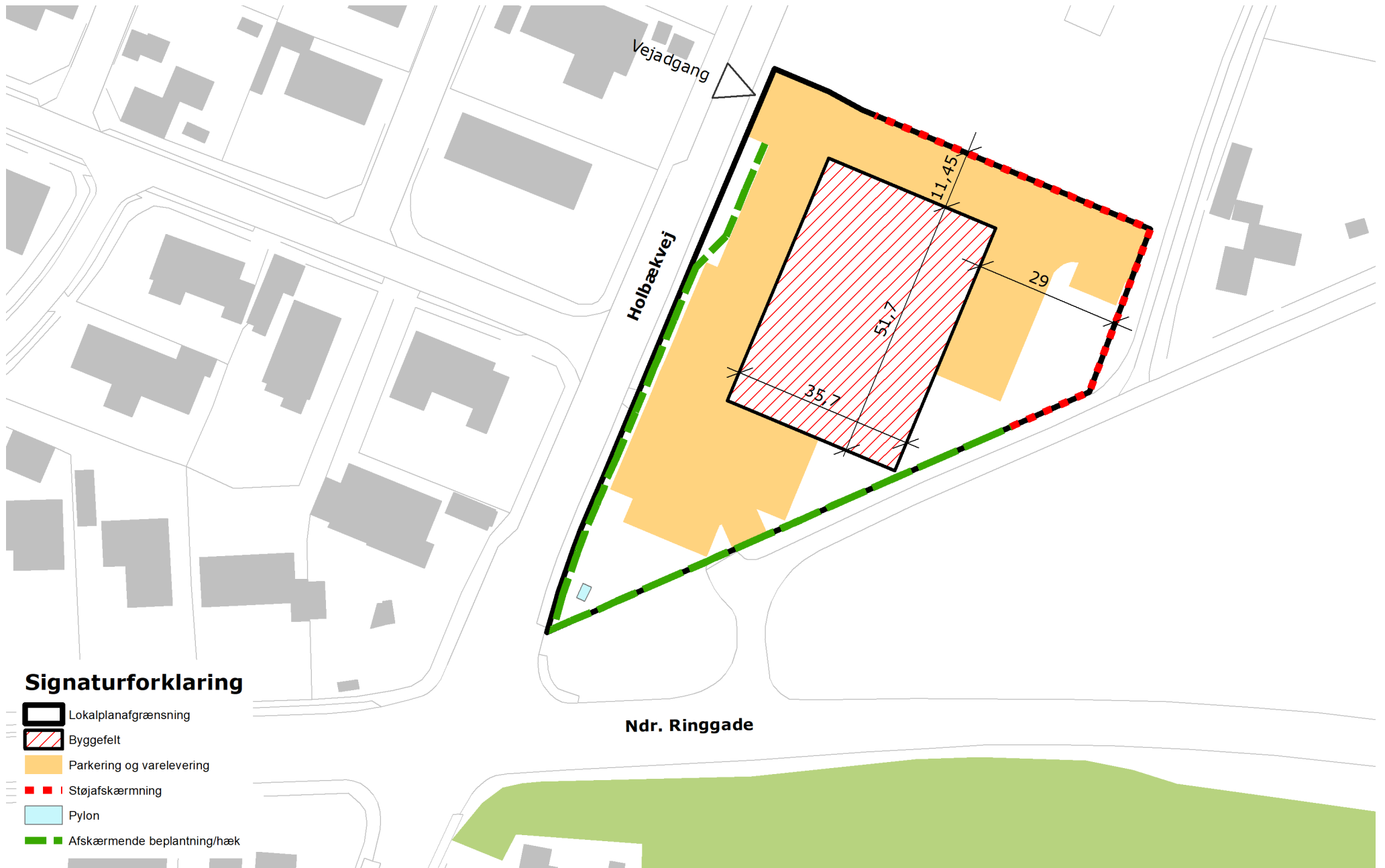
BILAG 1: MATRIKELKORT



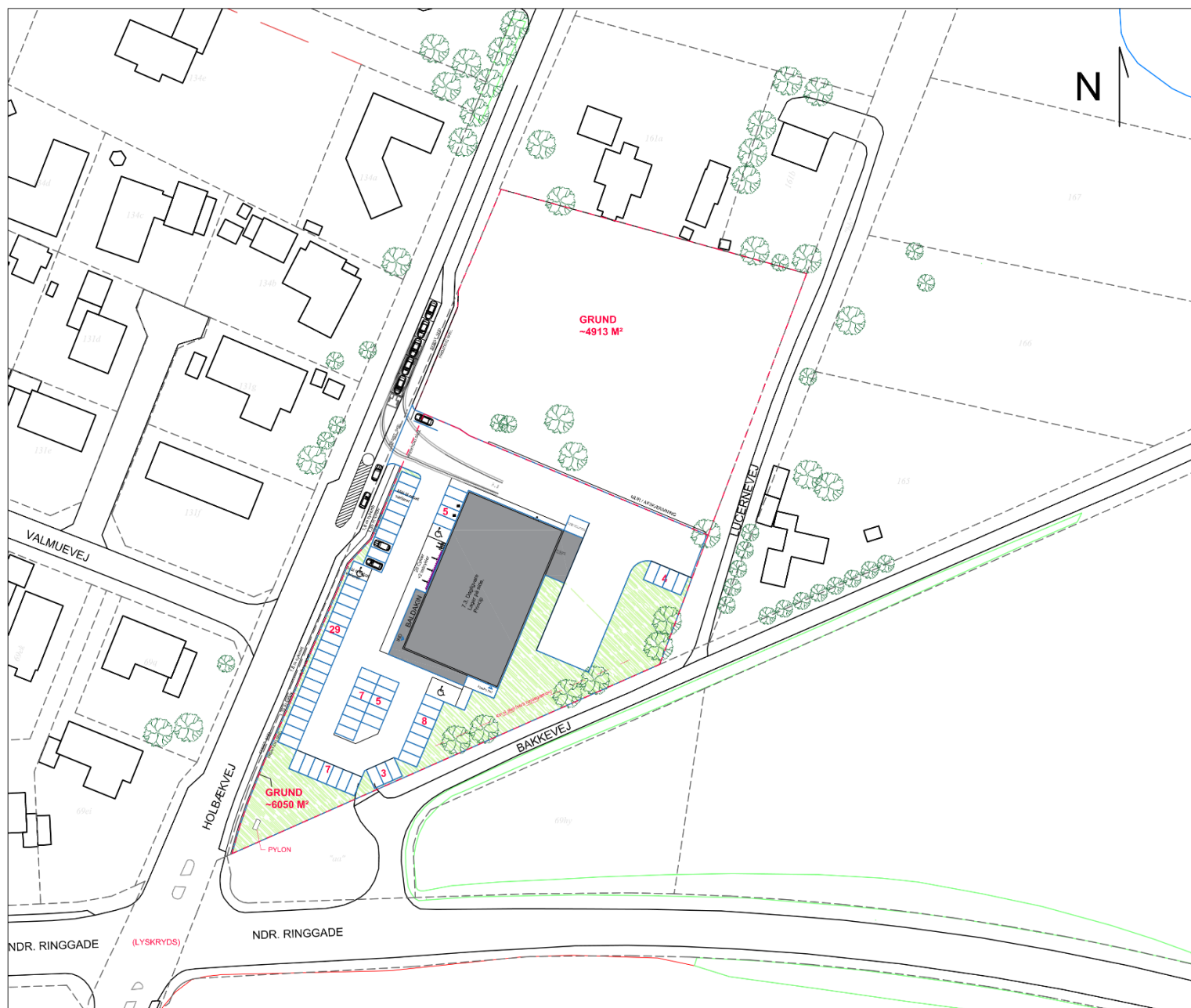
Signaturforklaring ¹²

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

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: AREALFORDELINGSKORT





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

KOMMUNEPLAN 2021

DAGLIGVAREBUTIK VED HOLBÆKVEJ
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

SEPTEMBER 2023

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden den 28. april 2023 til den 23. juni 2023.

Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter en del af matr.nr. 163, Slagelse Markjorder, beliggende på Holbækvej 20, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen fra boligområde til centerområde med henblik på at muliggøre etableringen af et nyt lokalcenter, der kan forsyne de nærliggende boligområder med dagligvarer.

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 18. november 2022 til den 2. december 2022. Kommunen modtog 1 udtalelse i perioden.

Udtalelsen har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen.

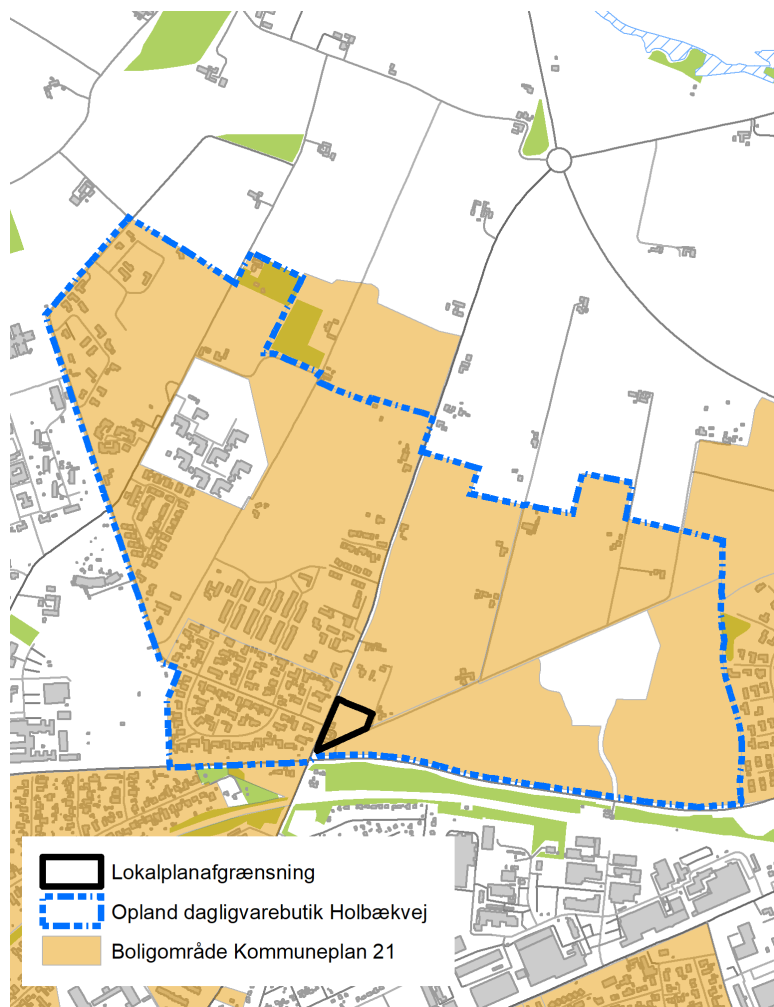
REDEGØRELSE JF. PLANLOVENS § 11 E, STK. 4

- Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butikformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder.

Områder	Eksisterende bruttoetageareal
Slagelse bymidte (1.1C1 – 1.1C6, 1.1C8 – 1.1C29)	97.900
Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1 – 1.2C3)	5.500
Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2 – 1.3C5, 1.3C9 – 1.3C10)	18.550
Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1)	24.200
Lokalcenter Slagelse Nord (1.2C4)	1.200
Lokalcenter Slagelse Øst (1.3C1, 1.3C6, 1.3C8)	3.300
Lokalcenter Slagelse Syd (1.4C6, 1.4C9, 1.4C10, 1.4C11)	5.550
Lokalcenter Slagelse Vest (1.5C2)	1.500
Enkeltstående butikker, Slagelse Nord (1.2C5)	1.200
Enkeltstående butikker, Slagelse Øst (1.3C11)	1.200
Aflastningsområde, Slagelse Syd (1.4C8)	77.289
Områder Særligt pladskrævende varer, Slagelse Syd (1.4E9, 1.4E11, 1.4E14, 1.4E17)	218.480

I 2018 var den samlede årlige detailhandelsomsætning på ca. 4,48 mia. kr. mod 4,45 mia. kr. i 2010 og 4,25 mia. kr. i 2006. Detailhandelsomsætningen pr. indbygger i Slagelse Kommune ligger højt, da der i 2017 er omsat for mere end 55.000 kr. pr. indbygger, hvilket er godt 3.000 kr. over landsgennemsnittet og knap 5.000 kr. højere end omsætningen pr. indbygger i Region Sjælland.

Det samlede dagligvareforbrug i Slagelse Kommune i 2017 er beregnet til 2,2 mia. kr., mens udvalgsvareforbruget er beregnet til 1,93 mia. kr. Sammenlignet med forbrugsberegningerne gennemført i 2010, er dagligvareforbruget steget ca. 14 %, mens udvalgsvareforbruget er steget ca. 2 %.



Kort, som viser det opland, der forudsættes betjent af dagligvarebutikken.

Frem til 2028 ventes det, at forbruget i Slagelse Kommune vil stige med ca. 5 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 18 % for udvalgsvarer. Samlet set forventes detailhandelsforbruget at stige med 11 % frem mod 2028. Tager man alene højde for ovenstående, forventes der i 2028 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m² og til udvalgsvarer på ca. 20.000 m² i hele kommunen.

- De eksisterende og kommende boligområder er på nuværende tidspunkt ikke forsynet med en dagligvarebutik, og den nærmeste dagligvarebutik er mere end 600 meter fra centerrammen. Heraf vurderes det, at der i forbindelse med udviklingen og udbygningen af boligområderne Tidselbjerget og Kløverbakken vil opstå et behov for en dagligvarebutik, der er beliggende inden for en naturlig gåafstand.
- Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for hele ramme 1.2C7 vil være på 1.200 m², som er i tråd med kommuneplanens retningslinjer for nye dagligvarebutikker. Bruttoetagearealet vurderes at være passende i forhold til det opland, dagligvarebutikken skal betjene. På nuværende tidspunkt bor der ca. 873 borgere inden for oplandsafgrænsningen. Oplandet vil udvides, og beboertallet vil stige i forbindelse med udviklingen og udbygningen af boligområderne Tidselbjerget og Kløverbakken.
- Dagligvarebutikken skaber et mere varieret butiksudbud i den nordlige del af byen, som primært består af boligområder. Det er kommunens vurdering, at en ny dagligvarebutik vil styrke det nordlige område i Slagelse, der er under udvikling, samt forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for borgerne i lokalområdet
- Lokalplanområdet er velplaceret i forhold til det eksisterende vejnet, idet det er placeret ved Holbækvej, den primære indfaldsvej til den nordlige del af Slagelse, samt ved lyskrydset Holbækvej/Ndr. Ringgade. Placeringen ved indfaldsvejen gør området nemt tilgængeligt for bilister, og lyskrydset gør området nemt tilgængeligt for fodgængere.

Trafiksikkerheden øges for både bløde og hårde trafikanter, da der etableres cykelsti og fortov langs lokalplanafgrænsningen mod vest samt en venstresvingsbane på Holbækvej, hvorfra der vil være indkørsel til dagligvarebutikken.

NATURA 2000

Projektets potentielle påvirkninger er meget lokale. Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose, der er beliggende mere end 9 km fra lokalplanområdet. Det kan derfor udelukkes, at projektet – enten i sig eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.



Træ 2 og 5 er de træer med hulheder, der er omfattet af artsfredningsbekendtgørelsens § 6, stk. 4.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

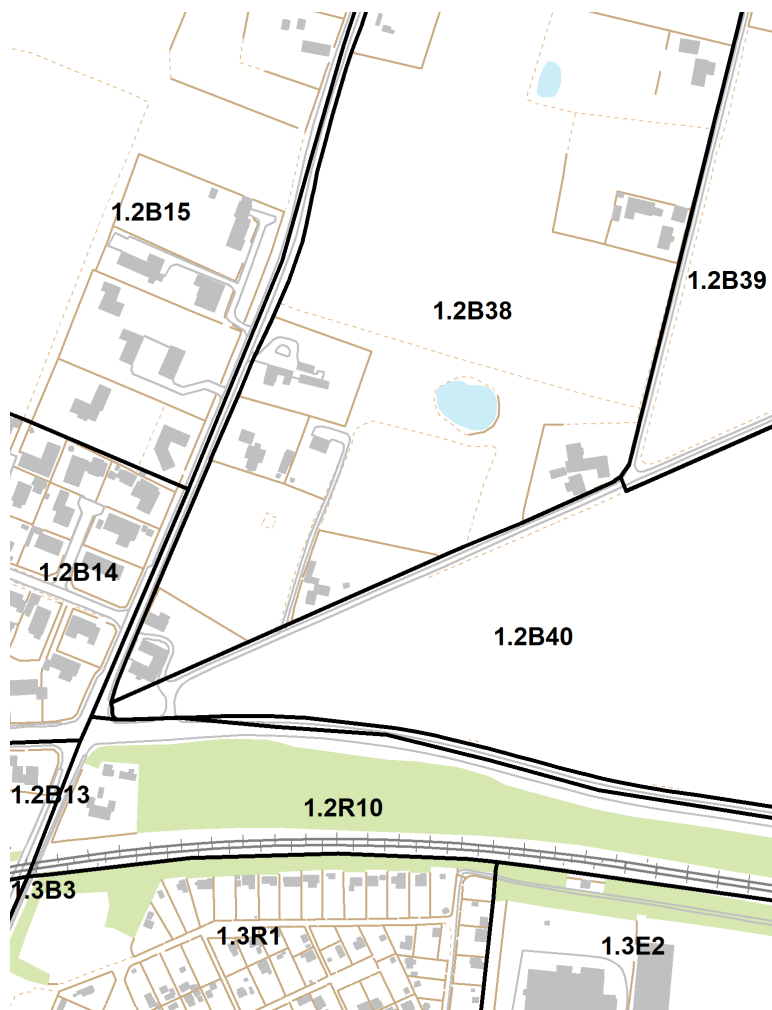
Bygningsmassen inden for planområdet er et nedlagt landbrug med flere bygninger af ældre dato. Alle ydre vægge blev eftersøgt for ekskrementer fra flagermus. Der blev ikke fundet tegn på flagermus, og bygningerne vurderes derfor ikke at huse yngle-/rastesteder for flagermus.

Derudover findes der to træer med hulheder, der er omfattet af artsfredningsbekendtgørelsens § 6, stk. 4, og træerne må derfor ikke fældes i perioden 1. november – 31. august. Efter besigtigelse med inspektionskamera kunne der ikke konstateres tegn på flagermus i hulhederne i de to træer. Det vurderes samtidig, at hulhederne ikke var dybe nok til at kunne fungere som yngle-/rastested for flagermus.

På den baggrund vurderes det, at vedtagelse af planen ikke vil kunne forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle-/rastested for flagermus.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2B38.

For 1.2B38 gælder:

Plannummer: 1.2B38

Rammenavn: Bakkevej nordvest

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse

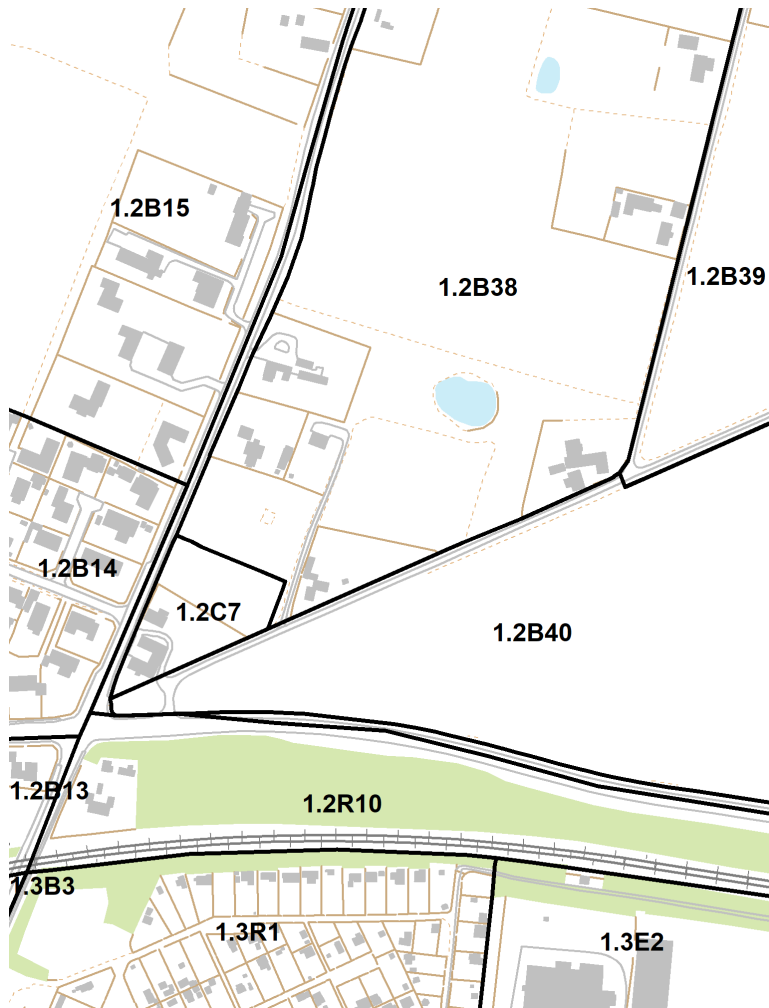
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30% for den enkelte ejendom for åben-lav, 40% for området som helhed for tæt-lav

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Der skal udarbejdes en helhedsplan for hele området inkl. rammerne nord, syd og øst for området, inden der sættes gang i en lokalplan. Helhedsplanen skal belyse overordnede principper for udviklingen, herunder forhold vedrørende klimasikring, biodiversitet og brugen af naturen som et aktiv. I henhold til rækkefølgeplanen, jf. retningslinjerne under "Byer og lokalsamfund", indgår dette område som etape 2 i udbygningen af hele området mellem Skovbrynet og Tidselbjerget.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til centerformål; lokalcenter.

For 1.2C7 gælder:

Plannummer: 1.2C7

Rammenavn: Lokalcenter Holbækvej/Ndr. Ringgade

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Lokalcenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 8½ meter

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål 1.200 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 1.200 m². Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer 0 m².

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 19

Kommuneplantillæg nr. 19 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 24. april 2023.

Kommuneplantillæg nr. 19 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. september 2023.