

LOKALPLAN NR. 1164

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

FOR BUTIK, TANKANLÆG OG CAFE VED
KALUNDBORGVEJ/OMFARTSVEJEN, SLAGELSE



HER GÆLDER LOKALPLANEN>>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for etablering af et mindre centerområde med dagligvarebutik, cafe og tankanlæg i den nordligste spids af Slagelse, hvor Omfartsvejen og Kalundborgvej mødes.

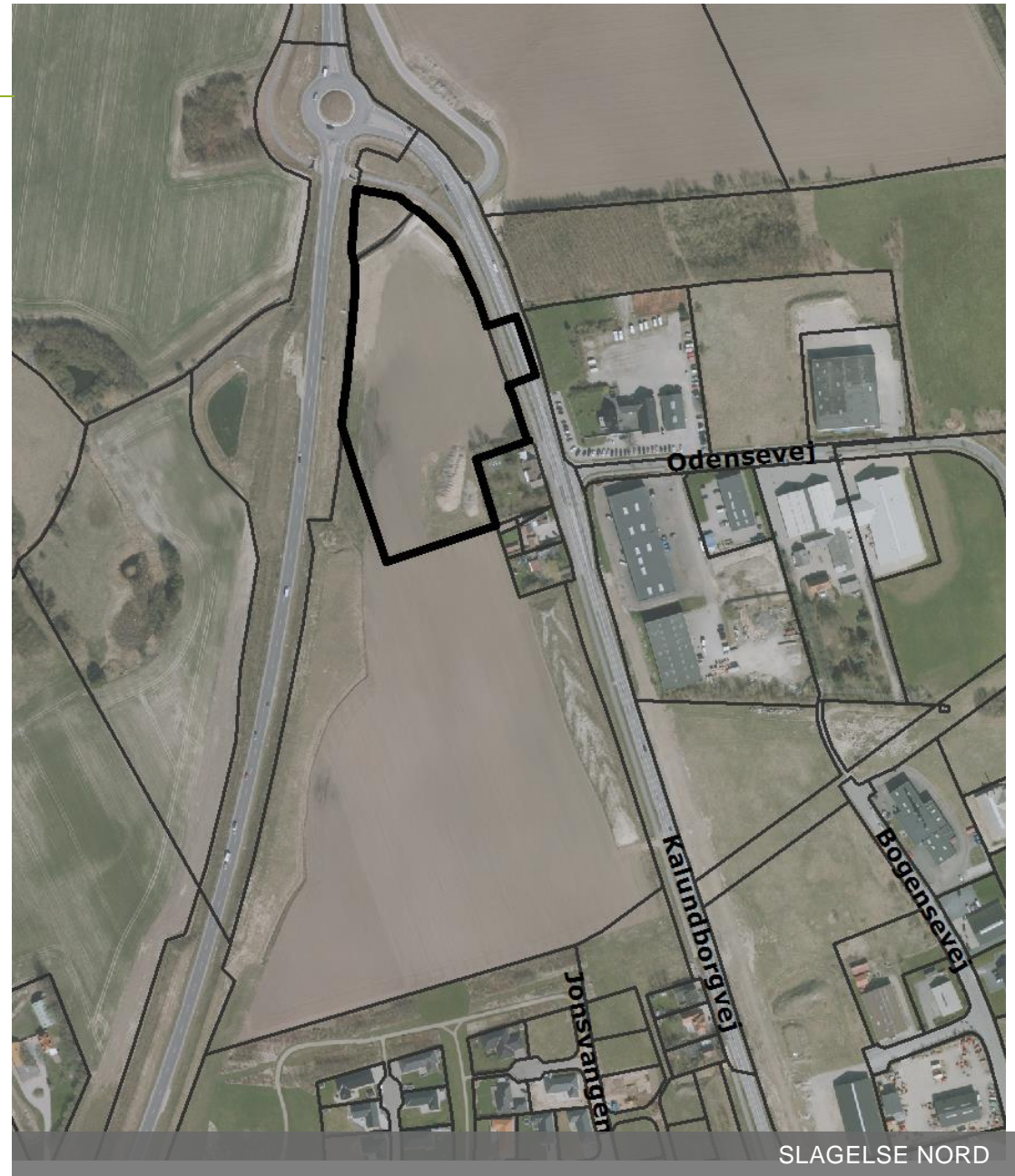
Nord for centerområdet etableres et grønt friareal, som fortsat er en del af den grønne ring rundt om Slagelse.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 28. december 2016 til den 22. februar 2017.

Slagelse Kommune har modtaget 3 indsigelser. På baggrund af indsigelserne er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Kravet om tilslutningspligt til naturgas-/fjernvarmeforsyning i §6.6. er fjernet,
- Lokalplanen er konsekvensrettet i forhold til servitutter for Kalundborgvej og Omfartsvejen,
- Størrelsen på dagligvarebutikker er øget til 1200m² i henhold til gældende planlov.



SLAGELSE NORD

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	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1164.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	34
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	35
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	36
BILAG 4: SVINGBANE	37
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43.....	39
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43.....	48

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Center for Vækst og Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastholde den nordlige del af området som en del af den grønne ring om Slagelse,
- 1.2 at sikre offentligheden adgang til den grønne ring gennem området,
- 1.3 at fastlægge den sydlige del af områdets anvendelse til centerformål,
- 1.4 at udlægge arealer til parkering samt fastlægge adgangsvej til området og
- 1.5 at fastlægge områdets principielle disponering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Jernbjerg, Slagelse jorder

7c og 7d samt del af offentligt vejareal 7000I Kalundborgvej

samt alle parceller, der efter den 28. december 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Delområde 1 fastholdes i landzone og delområde 2 fastholdes i byzone, som vist på kortbilag 2.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til grønt område.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet 2 må kun anvendes til centerformål i form af dagligvarebutik, cafe og tankanlæg med tilhørende parkering.

3.3 Butiksformål, mindre bygninger

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Udstykning må kun foretages i delområde 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Området adgangsbetjenes fra Kalundborgvej, som vist på kortbilag 2.

5.2 Svingbane

Der etableres en svingbane på Kalundborgvej, i princippet som vist på kortbilag 4.

Ad 5.2

Med "i princippet" menes at svingbanen kan justeres med nogle meter i den endelige udformning.

STIER

5.3 Stier

Der udlægges areal til stier med beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde af 2,5 m.

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges fælles parkering for området, som vist på kortbilag 2.

Der skal udlægges parkeringsplads svarende til mindst 1 P-plads pr. 25 m² samlet etageareal til butiksformål.

Parkeringsanlægget skal udformes som parkering på terræn.

Parkeringsanlægget må ikke overdækkes.

Parkeringsanlæg skal etableres som en samlet løsning.

5.5 Cykelparkering

Der skal indrettes et areal til cykelparkering til mindst 10 cykler

5.6 Handicapforhold

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

Handicapparkeringspladser skal placeres så nær indgang som muligt.

Mindst én handicapparkeringsplads bør have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bag på.

BEFÆSTELSE

5.7 Befæstelse, generelt

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

5.8 Handicapforhold

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

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

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

6.4 Tekniske bygningsdele, butiksmål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen.

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

6.5 Tekniske bygningsdele, tankanlæg

Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

6.6 Kloakering

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

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Ad 6.7

Der er fastsat bestemmelser om bl.a. belægninger og håndtering af overfladevand, da tankanlægget placeres i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

6.7 Håndtering af overfladevand

Tankningszonen, hvor der tankes benzin, skal være befæstet med en tæt belægning (beton/asfalt), der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Overfladevand fra selve tankningszonen skal ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer, skal ledes gennem et regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Tagvand må ledes til faskiner for nedsivning på grunden. Grønne tage, der kan optage en del af den regnvand der falder, tillades.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter, delområde 1

Delområde 1 må ikke bebygges.

7.2 Byggefelter, delområde 2

Bebyggelse indenfor delområde 2 må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for delområde 2.

7.4 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1200 m², som beregnet i planloven.

7.5 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1200 m² bruttoetageareal, som beregnet i planloven.

7.6 Bygningshøjde

Bebyggelseshøjden må ikke overstige 7 m.

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

7.7 Taghældning

Tage skal udføres med en taghældning på mellem 0 og 30 grader.

7.8 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure og lignende skal udføres med taghældning 0 og 10 grader.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER**8.1 Farver**

Facader skal fremstå i sort, hvid eller jordfarver.

FACADER**8.2 Facader**

Facader skal udføres i blank mur eller som pudsede facader.

8.3 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

Ad 8.4

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

TAGE
8.4 Tagmaterialer

Tage med en hældning på 0-10 grader skal udføres med sort eller gråt tagpap.

Tage med en hældning på 11-30 grader skal udføres med røde eller sorte lertegl.

Tage kan også etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.5 Tagmaterialer, genskin

Teglsten må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.6 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Solceller skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. På flade tage med en taghældning på mellem 0 og 10 grader er bærebælg tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE
8.7 Skilte

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

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

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

Vejdirektoratet skal vurdere skiltepyloner og øvrige skilte, som ønskes opsat mod Omfartsvejen i henhold til naturbeskyttelseslovens §21.

Ad 8.9

Med "i princippet" menes at skiltepylonerne skal placeres i overensstemmelse med de angivne placeringer på kortbilag 2, men at de kan rykkes nogle meter. Der kan ikke placeres flere pyloner end de to som er angivet på kortbilag 2.

8.8 Facadeskilte

Der må alene opsættes skilte eller belysning til skilte på facader mod Kalundborgvej.

8.9 Pyloner og digitale prisskilte

Digitale prisskilte i forbindelse med tankanlægget kan etableres på skiltepyloner.

Mod Kalundborgvej og mod Omfartsvejen kan der opsættes en 5 m høj og 1,5 m bred skiltepylon. Skiltepylonerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

8.10 Skilte, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

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

8.11 Skilte, oversigtsforhold

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

8.12 Flag og bannere

Reklameflagning samt bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.

8.13 Dynamiske skilte

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

8.14 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad 9.1

Eksempler på egnskarakteristiske træer og buske kan være ask, birk, bøg, eg, el, elm, kirsebær og løn.

BEPLANTNING

9.1 Beplantning, delområde 1

Delområde 1 skal fremstå som et naturområde med naturgræs og enkelte grupper af egnstypiske træer og buske.

9.2 Beplantning, delområde 2

Delområde 2 skal beplantes med en højstammet beplantning.

HEGN

9.3 Hegn

Varegården skal afskærmes af træhegn.

Der skal etableres uigennembrydelig beplantning i skellet mod Kalundborgvej. Beplantningen skal være tilstrækkelig til at forhindre adgang for kørende, cyklende og gående trafikanter uden for den primære vej- og stiadgang til området. Beplantningen skal suppleres med trådhegn på min. 1 m på indvendig side.

TERRÆNREGULERING

9.4 Terrænregulering

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

Terrænregulering indenfor 3 m fra skel mod Omfartsvejen skal godkendes af Vejdirektoratet.

9.5 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.6 Oplag forbudt

Udendørs oplag må kun finde sted inden for varegårde som angivet på kortbilag 2. Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i forbindelse med varegårde.

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

9.7 Støj

Der skal etableres en støjafskærmning mod ejendommen matr. nr. 6b, Jernbjerg, Slagelse Jorder, som vist på kortbilag 2.

Støj fra dagligvarebutikken, caféen og tankanlægget, herunder ved vareindlevering på forskellige tidspunkter, skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for støjbelastning, jf. Miljøstyrelsens vejledninger.

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.8 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

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

9.9 Lyskilder, delområde 1

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens inden for delområde 1. Lyskilder må placeres maksimalt 4 m over terræn, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gener for naboer eller andre.

9.10 Lyskilder, delområde 2

Belysning på færdsels-, parkerings- og varetilkørselsarealer skal udføres som lav parkbelysning eller som vægbelysning.

Belysning ved varetilkørsel skal placeres og justeres således at disse ikke er til gene for nabo-ejendomme.

9.11 Regnvandsbassin

Det lavereliggende areal mod nord i delområde 1 skal anlægges som grønt område med regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2.

Overfladevand fra parkeringsarealer og kørearealer skal udledes til recipient via bassin.

9.12 Tagvand

Tagvand skal ledes til faskiner for nedsivning på grunden.

9.13 Befæstelse, tankanlæg

Tankningszonen skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Parkering og støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkering og støjafskærmning, jf. §§ 5.4-5.6 og § 9.7.

10.2 Støj

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

10.3 Kloakering

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

10.4 Vejadgang

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

10.5 Regnvand

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

Det lavtliggende areal mod nord skal anlægges som regnvandsbassin i princippet som vist på kortbilag 2.

10.6 Beplantning og hegn

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før beplantningen i området samt trådhegn er etableret, jf. §§ 9.1-9.3.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af lokalplan 1116, for tankanlæg og cafe ved Jernbjerg

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1164 ophæves lokalplan 1116, for tankanlæg og cafe ved Jernbjerg, vedtaget af Slagelse Byråd 31. marts 2013, i sin helhed.

SERVITUTTER

11.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

Ad 12.1

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1164

Lokalplan 1164 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 19. december 2016.

Lokalplan 1164 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. maj 2017.

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 1164'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Med etableringen af Omfartsvejen er Slagelse byområde blevet klart defineret mod vest.

Særligt karakteristisk for området er dets placering som ankomst til Slagelse fra nord. Arealet udgør byens nordvestligste spids, og vil være tydeligt eksponeret mod både Kalundborgvej og Omfartsvejen.

Lokalplanen vil sikre at en del af den grønne ring rundt om byen kan afsluttes og etableres.



Den nordlige del af området anlægges som grønt område med regnvandsbassin og spredt beplantning.



Der etableres en venstresvingsbane til området, for at sikre de bedst mulige oversigtsforhold.

Formål

Lokalplanen har til formål at skabe grundlag for, at der kan etableres et centerområde med mulighed for at opføre en dagligvarebutik, samt en fastfoodrestaurant og et tankanlæg.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal sikre bebyggelsens omfang og placering og beplantningsbestemmelser.

Indhold

Lokalplan 1164 giver mulighed for at etablere et lokalcenter med stor synlighed på området mellem Kalundborgvej og Omfartsvejen umiddelbart syd for rundkørslen.

Området op mod Omfartsvejen er en del af den grønne ring der markerer Slagelse mod det åbne land. Lokalplanen sikrer området, og der åbnes mulighed for etablering af en landskabssti, der senere kan føres under Kalundborgvej og fortsætte langs den planlagte nordlige omfartsvej.

Der fastlægges beplantningsbestemmelser for området.

Området vejbetjenes fra Kalundborgvej. I forbindelse med byggemodning af området skal der etableres en venstresvingsbane for at sikre de bedst mulige oversigtsforhold.

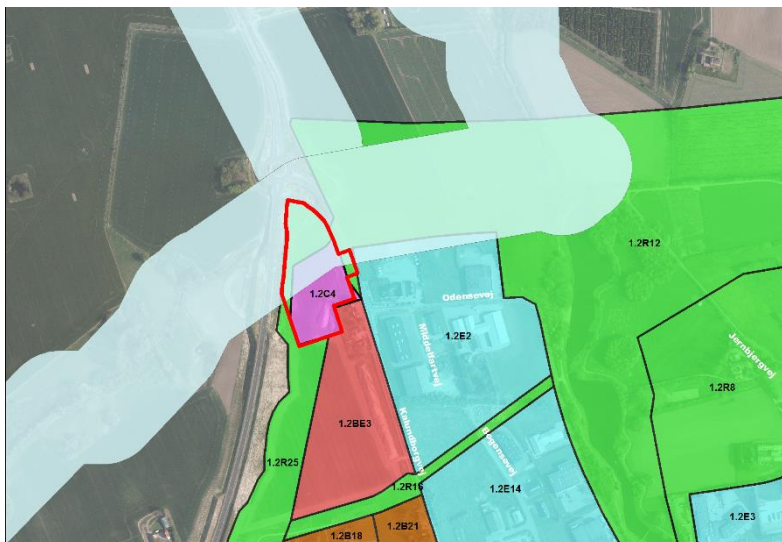
Bebyggelse i området skal opføres som en vinkelbebyggelse inden for byggefeltet. I det smalle felt ud mod Kalundborgvej kan der etableres et tankanlæg evt. kombineret med en fastfoodrestaurant.

Butikker placeres tilbagetrukket på grunden med parkeringsanlægget ud mod Kalundborgvej.

Bebyggelsen kan opføres med facader af teglsten eller som pudsede facader i jordfarver. Tage kan udføres med røde eller sorte lertegl og en taghældning på 30 grader eller som flade tage med sort eller gråt tagpap.

Parkeringspladsen skal udføres med en højstammet træbeplantning og parkbelysningsarmaturer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Spredningskorridoren strækker sig fra vest mod øst langs Bastholmrenden og gennem lokalplanområdet.

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanen er berørt af kommuneplanens retningslinje 9.6 omkring naturnetværk, da området langs Bastholmrenden er udpeget som spredningskorridor. Der tages hensyn til naturnetværket ved at udlægge den nordlige del af lokalplanområdet til grønt område. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af spredningskorridoren til at flugte med den nye kommuneplanramme 1.2C4

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.2E15 og 1.2R25, hvorom gælder:

Plannummer: 1.2E15

Rammenavn: Tankanlæg og café ved Jernbjerg

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Lettere industri

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25

Maks. etageantal og højde: 1½ og 8,5 m

Øvrige bestemmelser:

Da tankanlægget ønskes placeret i OSD på et sted, hvor der er nogen sårbarhed overfor konservative stoffer, agter kommunen gennem påbud at stille supplerende krav til indretning/etablering, overvågning og kontrol af tankanlægget. Kravene stilles i forbindelse med byggetilladelsen og med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven § 42.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Området skal separatkloakeres. Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

Overfladevand fra selve tankområdet, hvor der tankes benzin, ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer, skal ledes gennem et regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Tagvand må ledes til faskiner for nedsivning på grunden. Grønne tage, der kan optage en del af den regnvand der falder, tillades.

Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

Tankningszonen skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Plannummer: 1.2R25

Rammenavn: Grøn ring, Jonsgård

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Lokalplan 1164 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.2E15, idet lokalplanen giver mulighed for en dagligvarebutik i forbindelse med tankanlæg og cafe.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 43

Anvendelsen af den nuværende kommuneplanramme 1.2E15 ændres til centerområde med rammenummer 1.2C4.

Der er gennemført en idéfase fra den 10. oktober 2016 til den 24. oktober 2016. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 37.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1116 der giver mulighed for etablering af tankanlæg og cafe. Med lokalplan 1164 udvides anvendelsen til også at omfatte en dagligvarebutik. Lokalplan 1116 ophæves med byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i de eksisterende zoneforhold. Delområde 1 fastholdes således i landzone og delområde 2 fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Vejdirektoratet

Vejdirektoratet er vejmyndighed for Omfartsvejen, som er en statsvej.

Der er langs Omfartsvejen tinglyst en vejbyggelinje i henhold til vejlovens §40 med vejdirektoratet som påtaleberettiget. Servitutten er tinglyst den 4. oktober 2010 i forbindelse med ekspropriation af areal til anlæg af Omfartsvejen (anmærkning a). Vejbyggelinjen er beliggende i en afstand på 25 m regnet fra Omfartsvejens vejmidte, hvortil kommer et højde- og passage-tillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 m. Opførelse af bebyggelse og/eller andre blivende anlæg (herunder f.eks. ledninger, belyningsanlæg, parkeringsarealer med fast belægning, befæstede veje og stier, støjvolde, skilte, flag m.v.) indenfor det vejbyggelinjepålagte areal forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet i henhold til vejlovens §40, stk. 2.

Vejdirektoratet har vurderet at den planlagte adgang fra Kalundborgvej til lokalplanområdet ikke umiddelbart vil udgøre en fare for trafiksikkerheden eller påvirke fremkommeligheden på Omfartsvejen negativt. Dette under forudsætning af at adgangen etableres som vist i lokalplanforslaget og ikke flyttes tættere på rundkørslen, samt af at der etableres en venstresvingsbane på Kalundborgvej. Vejdirektoratet ønsker at få tilsendt en kopi af detailprojektet for etableringen af det nye vejanlæg på Kalundborgvej (venstresvingsbane til lokalplanområdets nye adgang) med henblik på godkendelse i henhold til vejlovens §20, stk. 3.

Der må ikke foretages terrænregulering, udgravning, opfyldning eller lignende nærmere end 3 m fra Omfartsvejens areal, før Vejdirektoratet som vejmyndighed har meddelt fornøden gravetilladelse i henhold til vejlovens § 73 stk. 3.

Reklameskiltning indenfor lokalplanområdet er underlagt naturbeskyttelseslovens §21, stk. 1, hvorefter der i det åbne land gælder et absolut forbud mod reklameskiltning. Undtaget herfra er dog de reklameskilte, som opfylder undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens §21, stk. 2. Vejdirektoratet fører tilsyn med overholdelsen af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, og med overholdelsen af skiltebekendtgørelsen (BEK nr. 855 af 27. juni 2016) for så vidt angår skiltning og andre indretninger i reklameøjemed, som opsættes langs med og står henvendt mod statsvejene, herunder langs Omfartsvejen.

Der er ikke på grundlag af de foreliggende oplysninger om skilte- og pylonstørrelser samt opsætningssteder, som fremgår af bestemmelserne i §8 om skilte muligt at vurdere, om disse opfylder naturbeskyttelseslovens undtagelsesbestemmelser, jf. lovens §21, stk. 2. Denne vurdering vil derfor bero på Vejdirektoratets konkrete vurdering af de enkelte skilte og pyloner, som reelt ønskes opsat mod Omfartsvejen. Til vurderingen heraf bedes der fremsendt detailprojekt, der viser placeringen af den planlagte bebyggelse og de ansøgte skilte og pyloner. Vejdirektoratet kan i forbindelse med vurderingen ligeledes bede om, at der fremsendes visualiseringer af de ansøgte skilte og pyloner.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

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

Der må ikke foretages terrænregulering, udgravning, opfyldning eller lignende nærmere end 3 m fra Kalundborgvejs areal, før Slagelse Kommune som vejmyndighed har meddelt fornøden gravetilladelse i henhold til vejlovens § 73 stk. 3.

Der er langs Kalundborgvej tinglyst en vejbyggelinje i henhold til vejlovens § 40. Slagelse Kommune er påtaleberettiget i forhold til den berørte strækning af Kalundborgvej. Byggelinjen er beliggende i en afstand på 20 m regnet fra vejmidten, hvortil kommer et højde- og pas-sagetillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 m. Opførelse af bebyggelse og 9 faste anlæg inden for det byggelinjepålagte areal forudsætter, at Slagelse Kommune som vejbestyrelse kan meddele dispensation i henhold til vejlovens § 40 stk. 2. Projektet vurderes ikke at forudsætte dispensation fra vejlovens vejbyggelinjebestemmelser.

I henhold til vejlovens § 88 forudsætter oprettelse af tankanlægget tilladelse fra Slagelse Kommune som vejbestyrelse for den omhandlede strækning af Kalundborgvej, hvorfra adgan-

gen til anlægget skal ske. Særskilt ansøgning herom skal fremsendes til kommunen.

Der er langs Kalundborgvej tinglyst en servitut om adgangsbegrænsning. Slagelse Kommune er påtaleberettiget i forhold til den berørte strækning af Kalundborgvej. I medfør heraf forudsætter anlæg af nye overkørsler og overgange til Kalundborgvej, anlæg af nye sidevejstilslutninger eller udvidet/ændret anvendelser af eksisterende overkørsler til Kalundborgvej – herunder udvidet/ændret anvendelse af eksisterende overkørsler til kommuneveje beliggende inden for 50 m fra hovedlandevej – dispensation i henhold til vejlovens §54.

På den strækning af Kalundborgvej, som lokalplanområdet grænser op til, er der i Vejdirektoratets adgangsregister registreret en markoverkørsel. Det er her, at den primære adgang til lokalplanområdet skal foregå. Desuden skal der etableres en ny stiadgang til Kalundborgvej længere mod nord.

En realisering af lokalplanen vil således medføre henholdsvis en ændret og mere trafikintensiv anvendelse af den eksisterende markoverkørsel til Kalundborgvej, og nyetablering af en stiovergang til Kalundborgvej.

Begge forhold forudsætter dispensation fra Slagelse Kommune som vejbestyrelse for den omhandlede strækning af Kalundborgvej i henhold til vejlovens § 54, jf. ovenfor. Særskilt ansøgning herom skal fremsendes til vejbestyrelsen med oplysninger om den forventede trafikbelastning på overkørslen, når lokalplanen er realiseret. Vejbestyrelsen kan gøre en dispensation betinget af, at der af hensyn til trafiksikkerhed og fremkommelighed sker ombygning af Kalundborgvej med midterrabat, kanalisering, lyssignal eller lignende på ejers/brugers regning efter vejbestyrelsens anvisninger.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Arealet er ubebygget. Lokalplanområdet grænser op mod en beboelsesejendom mod syd. Området er præget af et erhvervsområde mod øst og boligbebyggelse mod syd.

Trafikale forhold

Arealet ligger mellem den vestlige omfartsvej og Kalundborgvej. Der vil i fremtiden være adgang til området fra Kalundborgvej.



Lokalplanområdet grænser op til beboelse mod syd.

Kollektiv trafikbetjening

Området busbetjenes af ruterne 491 og 430R.

Landskabelige og rekreative forhold

Arealet udnyttes i dag som landbrugsjord. En del af lokalplanområdet er en del af den grønne ring omkring Slagelse.

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. 7c og 7d, Jernbjerg, Slagelse Jorder

Tinglyst: 23. november 1973

Titel: Dok om byggelinier mv.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 7c og 7d, Jernbjerg, Slagelse Jorder

Tinglyst: 10. november 1962

Titel: Dokument om adgangs begrænsning mv. Vedr. 6-eæ

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Matr.nr. 7c og 7d, Jernbjerg, Slagelse Jorder

Tinglyst: 2. marts 1987

Titel: Servitut for spildevandstransportledning

Påtaleberettiget: SK Forsyning

Matr.nr. 7c og 7d, Jernbjerg, Slagelse Jorder

Tinglyst: 1. november 2010

Titel: Statsekspropriation

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Matr.nr. 7c og 7d, Jernbjerg, Slagelse Jorder

Tinglyst: 1. november 2010

Titel: Statsekspropriation

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at den del af Kalundborgvej, der grænser op til lokalplanområdet, blev nedklassificeret til kommunevej med Slagelse Kommune som vejmyndighed i forbindelse med anlæg af Omfartsvejen. Vejdirektoratet er vejmyndighed for Omfartsvejen.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter.

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

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.

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Slagelse, mellem Omfartsvejen og Kalundborgvej, som er en af de primære indfaldsveje til Slagelse by. Området markerer Slagelses afgrænsning mod nordvest, og er placeret i forbindelse med et åben lav boligområde mod syd og et erhvervsområde mod øst.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet ligger ca. 1,6 km i bil (ca. 1,4 km i fugleflugt) fra eksisterende dagligvarebutik ved Valbygårdsvej 4 og ca. 2,2 km i bil (ca. 2 km i fugleflugt) fra Slagelse bymidte. Dagligvarebutikken etableres i forbindelse med tankanlæg og cafe som et lokalcenter, der tjener det lokale opland og nærliggende landsbyer. Butikkens potentielle opland, i gåafstand, består af et kommende boligområde syd for lokalplanområdet i forlængelse af et eksisterende boligområde. Butikkens placering ved indgangen til Slagelse by langs Omfartsvejen udvider det potentielle opland til også at inkludere de nærliggende landsbyer.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Der opsættes støjskærmning i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet, da dagligvarebutikken vil grænse op til en bolig. Såfremt det viser sig nødvendigt, skal der etableres yderligere støjdæmpende foran-

staltninger.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger velplaceret i forhold til det overordnede vejnet i området. Butikkens placering nær Omfartsvejen giver mulighed for at betjene et større opland. Det vurderes, at kunderne til butikken både vil være beboere i nærområdet og nærliggende landsbyer, samt beboere, der kører til og fra arbejde. Etableringen af lokalcentret vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikken mængde eller sammensætning.

Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til dagligvarebutikkens funktioner. Vejbetjening og parkering vurderes således ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø. Det sikres, at al manøvrering af tunge køretøjer sker på egen grund.

Der planlægges en svingbane på Kalundborgvej af hensyn til trafiksikkerhed og af hensyn til evt. øget trafik i området omkring dagligvarebutikken.

Rekreative arealer

Med lokalplanen etableres et grønt areal langs Bastholmrenden, som fastholdes som en del af den grønne ring rundt om Slagelse by. Det grønne areal planlægges etableret med spredt beplantning, regnvandsbassin og en ny stiforbindelse på byherres regning.

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 Teknik og Miljø 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. 895 af 3. juli 2015).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er omfattet af den statslige grundvandskortlægning, som blev afsluttet ved udgangen af 2015.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som indsatsområde for nitrat (IO). Det betyder, at området

ikke er ekstraordinært sårbart overfor, at der siver nitrat ned fra overfladen. I den statslige kortlægning har der ikke været fagligt grundlag for at vurdere, om området er særlig sårbart overfor nedsivning af miljøfremmede stoffer.

Af den seneste "Oversigt over Statslige Interesser i Kommuneplanlægningen" fra 2015 fremgår det, at "kommunerne gennem deres fysiske planlægning skal sikre, at landets grundvandsressourcer ikke forurenes og dermed sikre beskyttelsen af drikkevandsinteresser inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD".

I forbindelse med udarbejdelse af den tidligere lokalplan for området (lokalplan 1116 og kommuneplantillæg 7) blev der udarbejdet en grundvandsredegørelse efter de dagældende regler, dvs. retningslinje 40 og 41 i Vandplanen og den statslige udmelding hertil (trinmodellen). Det blev vurderet, at tankanlægget kunne placeres i OSD, når der blev fastsat bestemmelser i lokalplanen om bl.a. belægninger og håndtering af overfladevand. De relevante bestemmelser er videreført i nærværende lokalplan.

Vandplanernes retningslinjer 40 og 41 og den statslige udmelding herom bortfaldt med vedtagelsen af Vandområdeplan 2015-2021 den 1. juli 2016. Bestemmelserne er i en mindre restriktiv form videreført i udkast til *Bekendtgørelse om krav til kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse* med tilhørende vejledning. Bekendtgørelse og vejledning har været i høring fra 1. juli til 15. august 2016. Dagligvarebutikker optræder ikke på vejledningens virksomhedsliste for arealanvendelser, der udgør en fare for forurening af grundvandet. Udvidelse af lokalplanens formål til også at omfatte en dagligvarebutik medfører derfor ikke nogen øget trussel i forhold til grundvandet. Derfor er der ikke redegjort yderligere for grundvandsforhold i forbindelse med udvidelsen.

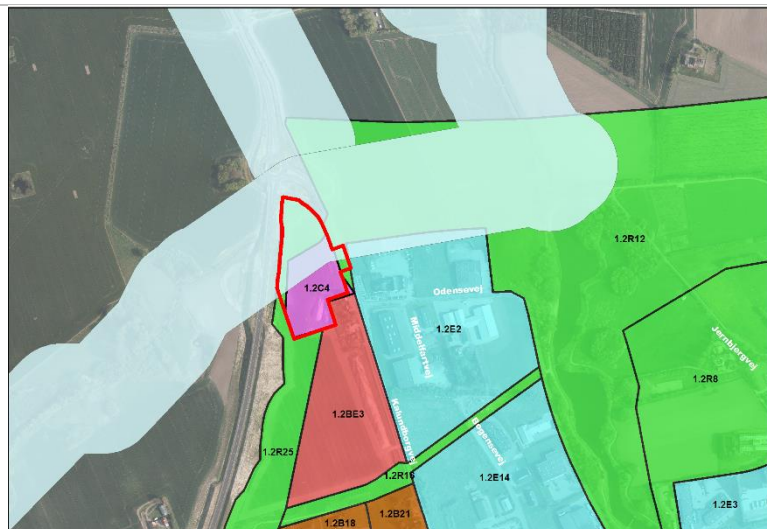
Sø og vandløb

I områdets nordlige del løber et vandløb (Bastholmrenden). Vandløbet er en del af delområde 1 som udlægges til grønt område.

I forbindelse med grødeskæring og oprensning skal der i fremtiden være adgang til vandløbet.

Naturbeskyttelse

Bastholmrenden, der løber i den nordlige del af lokalplanområdet, er omfattet af Miljømålslo-



Spredningskorridoren strækker sig fra vest mod øst langs Bastholmrenden og gennem lokalplanområdet.

ven og Naturbeskyttelsesloven. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 3 må vandløbets tilstand ikke forringes. Eventuel udledning af vejvand til vandløbet vil kræve et bassin og en olieudskiller. Vandløbet må ikke modtage overfladevand fra selve tankområdet.

Naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 indeholder et absolut forbud mod opsætning reklameskiltning og andre indretninger i reklameøjemed i det åbne land - dog med visse undtagelser, jf. naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1-5.

Naturnetværk

Området langs Bastholmrenden er udpeget som spredningskorridor. Der tages hensyn til naturnetværket ved at udlægge den nordlige del af lokalplanområdet til grønt område. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af spredningskorridoren til at flugte med kommuneplanramme 1.2C4

STØJFORHOLD

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtet til at overholde støjgrænserne mod tilstødende boligområder og -ejendomme, og til selv at etablere de nødvendige foranstaltninger til overholdelse af gældende støjkraav. Særligt støj fra vareindlevering må forventes at nødvendiggøre etablering af fast hegn i skel mod naboer.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning og er beliggende i et planlagt separatkloakeret område. Området planlægges derfor alene spildevandskloakeret, og ejendomme skal selv fuldt håndtere regnvand.

Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

Overfladevand fra selve tankområdet hvor der tankes benzin, ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller videre til spildevandskloakken og renseanlæg.

Regnvandshåndtering

Med henblik på lokal afledning af regnvand skal der, afhængig af jordbundsforholdene, etableres nedsivning af overfladevand i forbindelse med plantebede og grønne arealer. Samtidig er der mulighed for opsamling af regnvand til brug for toiletskyl.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Ledningsanlæg

Gennem området løber nord-syd en spildevandsledning. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK-Forsyning skal til enhver tid have adgang til disse.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til individuel varmforsyning.

Det er således muligt at ny bebyggelse opvarmes med individuelle varmeanlæg som fx varmepumpe mv.

Alternativt kan området måske forsynes med fjernvarme, dette kræver at der udarbejdes et konkret projektforslag på fjernvarme.

Projektforslag skal behandles af kommunen.

Det påskønnes hvis energiforbruget søges minimeret, eksempelvis ved passende placering af ejendomme i forhold til solen, ved forsyning med vedvarende energi og ved anvendelse af evt. overskudsvarme fra butik.

Handicaptilgængelighed

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

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

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det 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 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet kan være bevaret væsentlige arkæologiske levn, hvor der primært kan forventes spor af forhistorisk bosættelse, og at der på arealet ikke er synlige kulturhistoriske interesser fra historisk tid, der kræver særlig opmærksomhed.

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

MILJØVURDERING

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

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en

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

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2. Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

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

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

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

Miljøscreeningen har bl.a. klarlagt, at:

- Lokalplanområdet ligger i OSD. Der er allerede lavet en grundig redegørelse for etablering af tank og cafe i den eksisterende lokalplan. Etablering af butikker til særligt pladskrævende varegrupper vurderes ikke at påvirke grundvandet, og der redegøres derfor ikke yderligere for grundvandsforhold.
- Den nordlige del af lokalplanområdet er udpeget som spredningskorridor.

Det vurderes, at lokalplanens gennemførelse er i overensstemmelse med byudviklingen og ikke vil kunne få væsentlige indvirkninger på miljøet.

BILAG 1: MATRIKELKORT



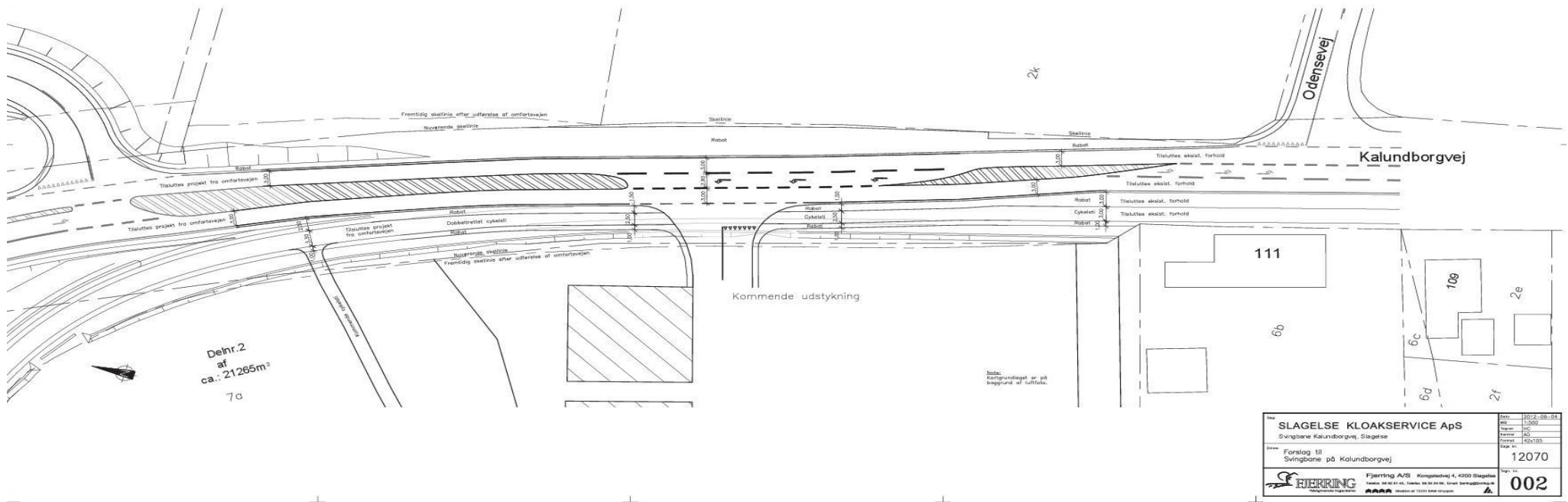
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: SVINGBANE



SLAGELSE KLOAKSERVICE ApS Svingbane Kalundborgvej, Slagelse		Dato: 2012-09-04 Skala: 1:500 Tegner: JAC Tjekket af: JAC Projekt: 4524103
Forslag til Svingbane på Kalundborgvej		Teg. nr.: 12070
RIIRING Fjerring A/S Kongensvej 4, 4200 Slagelse Telefon: 56 52 41 41, Telefax: 56 52 24 00, E-mail: service@riiring.dk <small>RIIRING er medlem af 19191 Dansk Ingeniørforening</small>		Teg. nr.: 002

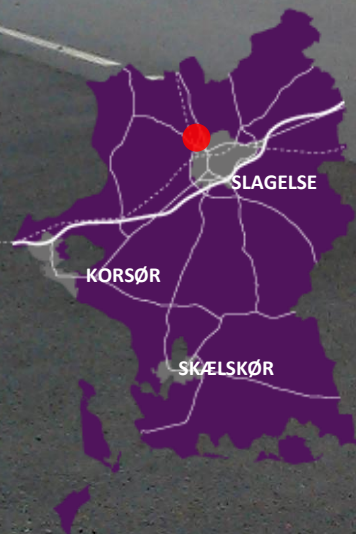
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

KOMMUNEPLAN 2013

FOR BUTIK, TANKANLÆG OG CAFE VED
KALUNDBORGVEJ/OMFARTSVEJEN, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2017



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 7c Jernbjerg, Slagelse Jorder, beliggende i den nordvestligste spids af Slagelse, hvor Kalundborgvej og Omfartsvejen mødes.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre områdets anvendelse fra erhvervsområde til centerområde. Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan 1164 for en ny dagligvarebutik, cafe og tankanlæg ved Kalundborgvej i Slagelse.

Redegørelse jf. planlovens § 11 e, stk. 3

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

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål 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 butiksformål,
- 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 butiksformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 10. oktober til den 24. oktober 2016. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 1164 giver mulighed for en ny dagligvarebutik i tilknytning til tankanlæg og cafe, som skal etableres som et lokalcenter, der forsyner et kundeopland i Slagelse Nord og nærliggende landsbyer.

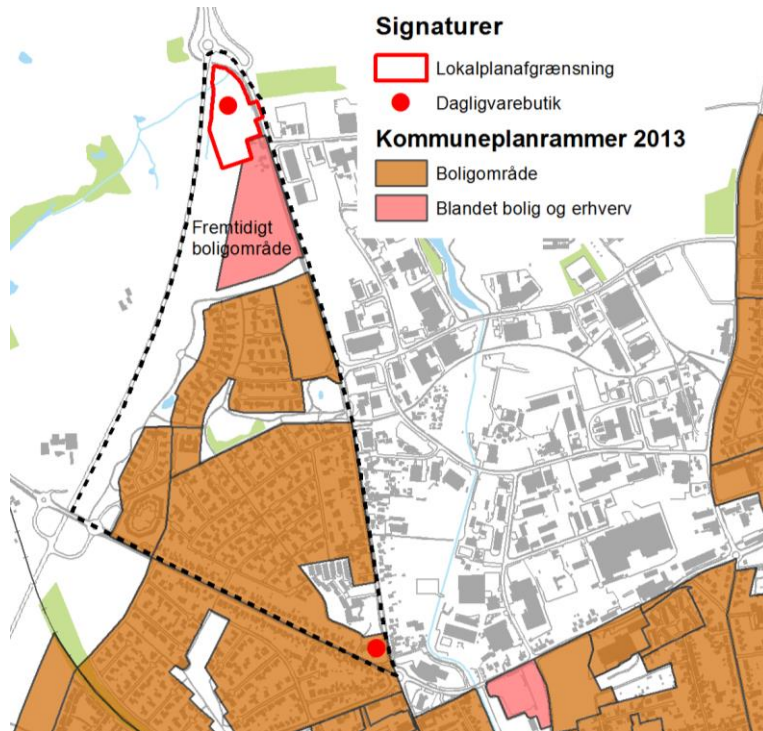
Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalplanområdet fastsættes til 1200 kvm.

	Kvm
Samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål	1200
Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål	1200
Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker	1200

EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKSFORMÅL I BYMIDTEN, BYDELSCENTRE OG LOKALCENTRE

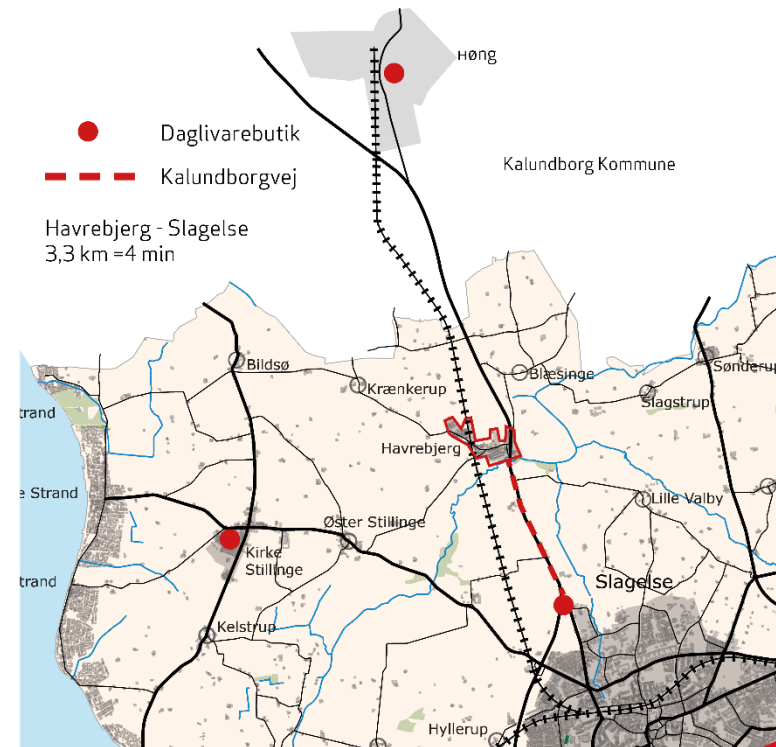
Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i Slagelse bymidte og lokalcentre.

Område	Eksisterende bruttoetageareal (kvm)
Slagelse bymidte (1.1C1 - 1.1C28)	97.900
Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2, 1.2C3)	5.500
Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9)	11.950
Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1)	15.300
Lokalcenter Byskovcentret (1.3C1)	1.250
Lokalcenter Skovsøviadukten (1.3C6)	1.000
Lokalcenter Butiksområde Skovvejen (1.3C8)	1.000
Lokalcenter Idagårdsvej/Skælskørvej (1.4C6)	1.000
Lokalcenter Strandvejscentret (1.5C1)	700
Lokalcenter Vestre Ringgadecentret (1.5C2)	1.500



BEHOV FOR NYBYGGERI OG BETJENINGSOPLAND

Slagelse Kommune vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan tjene det lokale opland i området. Dagligvarebutikken placeres ved indgangen til Slagelse langs Omfartsvejen, og kommer derfor både til at betjene et lokalt opland i Slagelse men også de omkringliggende landområder. Nærmeste dagligvarebutik ligger 1,6 km længere nede af Kalundborgvej og de to butikker vil derfor deles om at betjene det mellemliggende boligområde på ca. 900 personer. Lokalplanområdet er omgivet af flere landsbyer, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker, bl.a. ligger landsbyen Havrebjerg i direkte forbindelse med dagligvarebutikken via Kalundborgvej, ca. 3,3 km nord for og 4 minutter i bil fra lokalplanområdet. Boligområdet syd for lokalplanområdet medregnet landsbyen Havrebjerg, giver dagligvarebutikken et opland på ca. 1300 personer. Med placeringen af dagligvarebutikken undgås det at føre unødigt trafik gennem bymidten.



MÅL FOR KOMMUNAL HOVEDSTRUKTUR – FREMME AF VARIERET BUTIKSUDBUD

Dagligvarebutikken vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker i Slagelse bymidte, der ligger ca. 2,2 km fra området.

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

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

TILGÆNGELIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER

Dagligvarebutikkens placering ud til Kalundborg giver lokalcenteret en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Omfartsvejen giver god tilgængelighed for bilister fra landområdet, og den kommende stiforbindelse gennem den grønne ring om Slagelse giver en tryk forbindelse for både cyklende og gående.

Dette forventes at betyde, at butikken udover at henvende sig til det nære lokalområde også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikken. Selvom trafikken øges lokalt, forventes den samlede trafikbelastning i Slagelse by i forbindelse med dagligvareindkøb at stige meget begrænset, fordi mulighederne for at købe ind lokalt styrkes.

DRIKKEVANDSINTERESSER

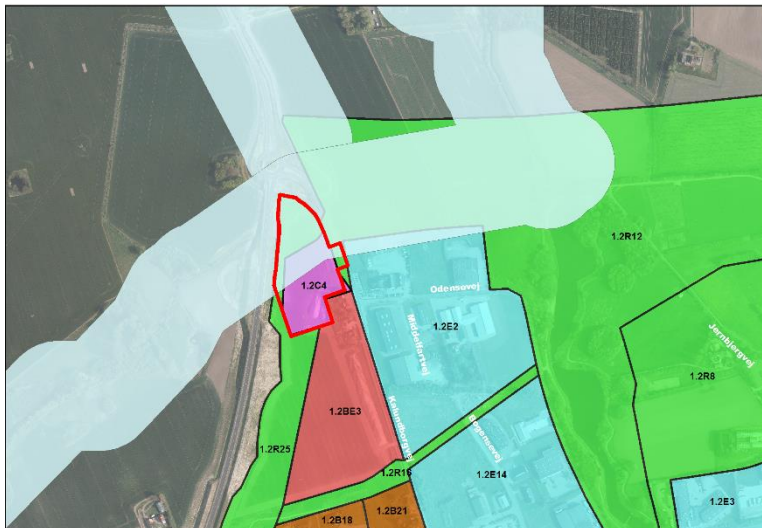
Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er omfattet af den statslige grundvandskortlægning, som blev afsluttet ved udgangen af 2015.

Lokalplanområdet er ikke udpeget som indsatsområde for nitrat (IO). Det betyder, at området ikke er ekstraordinært sårbart over for, at der siver nitrat ned fra overfladen. I den statslige kortlægning har der ikke været fagligt grundlag for at vurdere, om området er særlig sårbart over for nedsivning af miljøfremmede stoffer.

Af den seneste "Oversigt over Statslige Interesser i Kommuneplanlægningen" fra 2015 fremgår det, at "kommunerne gennem deres fysiske planlægning skal sikre, at landets grundvandsressourcer ikke forurenes og dermed sikre beskyttelsen af drikkevandsinteresser inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD".

I forbindelse med udarbejdelse af den tidligere lokalplan for området (Lokalplan 1116 og Kommuneplantillæg 7) blev der udarbejdet en grundvandsredegørelse efter de dagældende regler, dvs. retningslinje 40 og 41 i Vandplanen og den statslige udmelding hertil (trinmodellen). Det blev vurderet, at tankanlægget kunne placeres i OSD, når der blev fastsat bestemmelser i lokalplanen om bl.a. belægninger og håndtering af overfladevand. De relevante bestemmelser er videreført i nærværende lokalplan.

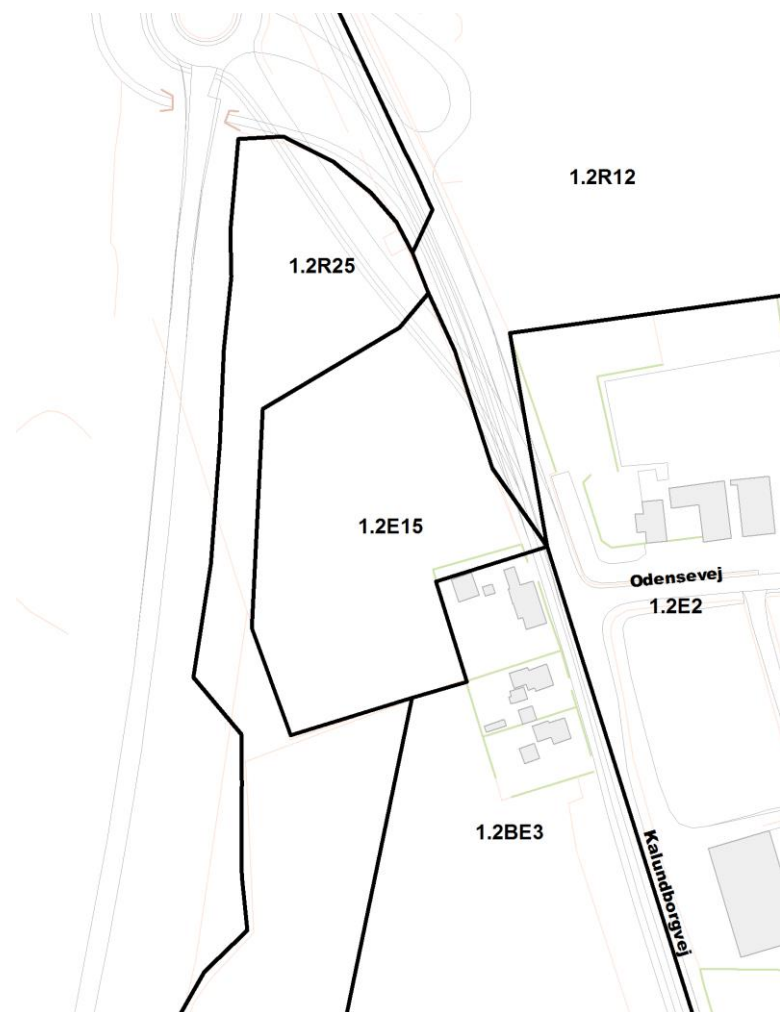
Vandplanernes retningslinjer 40 og 41 og den statslige udmelding herom bortfaldt med vedtagelsen af Vandområdeplan 2015-2021 den 1. juli 2016. Bestemmelserne er i en mindre restriktiv form videreført i udkast til Bekendtgørelse om krav til kommunernes fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse med tilhørende vejledning. Bekendtgørelse og vejledning har været i høring fra 1. juli til 15. august 2016. Dagligvarebutikker optræder ikke på vejledningens virksomhedsliste for arealanvendelser, der udgør en fare for forurening af grundvandet. Udvidelse af lokalplanens formål til også at omfatte en dagligvarebutik medfører derfor ikke nogen øget trussel i forhold til grundvandet. Derfor er der ikke redegjort yderligere for grundvandsforhold i forbindelse med udvidelsen.



Spredningskorridoren løber igennem den nordlige del af området.

NATURNETVÆRK

Området langs Bastholmrenden er udpeget som spredningskorridor. Der tages hensyn til naturnetværket ved at udlægge den nordlige del af lokalplanområdet til grønt område. Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af spredningskorridoren til at flugte med kommuneplanramme 1.2C4.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.2E15.

For 1.2E15 gælder:

Plannummer: 1.2E15

Rammenavn: Tankanlæg og café ved Jernbjerg

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Lettere industri

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25

Maks. etageantal og højde: 1½ og 8,5 m

Øvrige bestemmelser:

Da tankanlægget ønskes placeret i OSD på et sted, hvor der er nogen sårbarhed overfor konservative stoffer, agter kommunen gennem påbud at stille supplerende krav til indretning/etablering, overvågning og kontrol af tankanlægget. Kravene stilles i forbindelse med byggetilladelsen og med hjemmel i Naturbeskyttelsesloven § 42.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Området skal separatkloakeres. Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

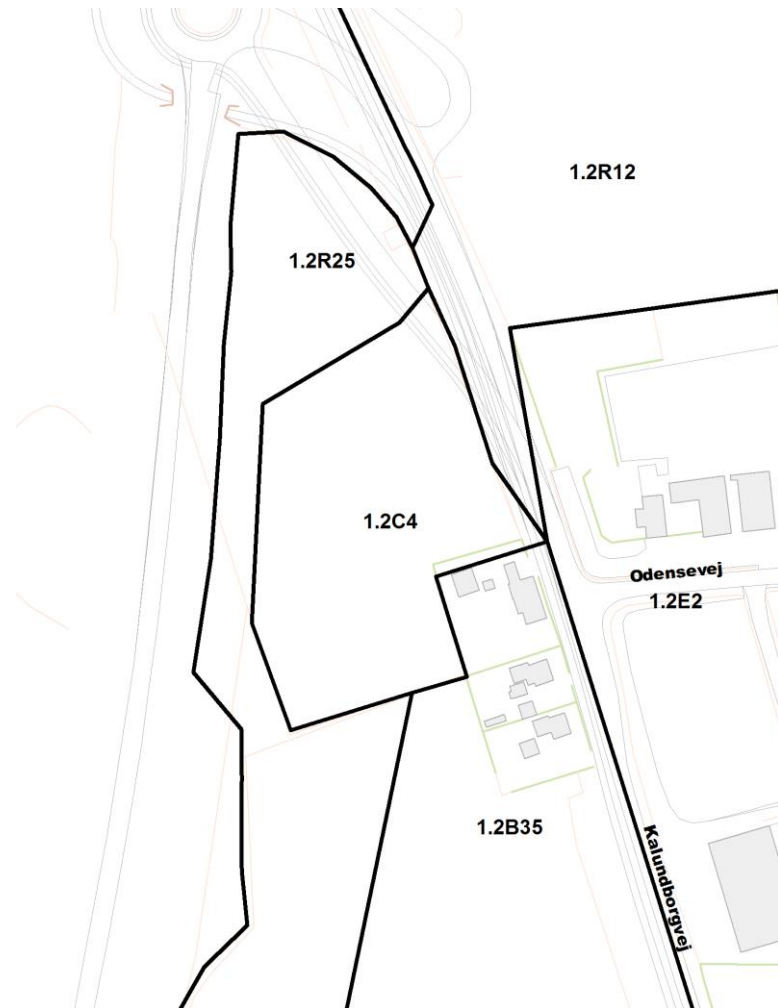
Overfladevand fra selve tankområdet, hvor der tankes benzin, ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningstruende stoffer, skal ledes gennem et regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Tagvand må ledes til faskiner for nedsivning på grunden. Grønne tage, der kan optage en del af det regnvand der falder, tillades.

Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

Tankningszonen skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Den nuværende kommuneplanramme 1.2E15 ændres til centerområde med rammenummer 1.2C4.

For 1.2C4 gælder:

Plannummer: 1.2C4

Rammenavn: Lokalcenter ved omfartsvej nord

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Område til butiksformål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 25

Maks. etageantal og højde: 1½ og 8,5 m

Maks. butiksstørrelse: 1000 kvm

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: 1000 kvm

Øvrige bestemmelser:

Underjordiske tanke til lager for salg af brændstof og til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende benzinstationsbekendtgørelse og olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

Da tankanlægget ønskes placeret i OSD, agter kommunen gennem tidlig dialog og løbende tilsyn i forbindelse med byggetilladelsen og selve etableringen af tankstationen at sikre, at der anvendes "Best practice" ved etablering, overvågning og kontrol af tankanlægget.

Tankningszonen, hvor der tankes benzin, skal være befæstet med en tæt belægning (beton/asfalt), der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Overfladevand fra selve tankningszonen skal ledes gennem sandfang og benzin/olieudskiller og videre til renseanlæg.

Alt spildevand ledes til Slagelse Renseanlæg. Spildevand fra caféen føres gennem fedtudskiller, før det ledes videre til renseanlæg.

Overfladevand fra arealer, hvor der er meget lille risiko for spild af kemikalier eller andre forureningsstruende stoffer, skal ledes gennem et regnvandsbassin, som kan opsamle olie, inden det udledes til vandløb.

Tagvand må ledes til faskiner for nedsivning på grunden. Grønne tage, der kan optage en del af det regnvand der falder, tillades.

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

Kommuneplantillæg nr. 43 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget administrativt som forslag på vegne af Slagelse Byråd den 23. december 2016.

Kommuneplantillæg nr. 43 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 29. maj 2017.