



LOKALPLAN NR. 1174

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 47

DAGLIGVAREBUTIK PÅ JORDBÆRVEJ,
SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har i januar 2017 besluttet at udarbejde en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for området ved Jordbærvej og Byskovvej, Slagelse, med henblik på at udvikle området til detailhandelsformål.

Den nye lokalplan fastlægger rammer for byggefelter, bebyggelsesprocent, højder og valg af materialer. Der er ikke eksisterende bebyggelse i området. Lokalplanen for området skal sikre arkitektonisk kvalitet og sammenhæng i området.

Området har beliggenhed ved Jordbærvej/Byskovvej og udgør et areal på ca. 5000 m².

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 31. marts 2017 til den 26. maj 2017.

Slagelse Kommune har modtaget 2 hørings svar i offentlighedsperioden. Hørings svarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Butikkens maksimale størrelse ændres til 1000 m² i lokalplanen og kommuneplantillægget



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	5
§ 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 OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1174.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	33
BILAG 4: FACADEOPSTALT	34
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 47.....	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 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.



Lokalplanområdet. Byskovvej ses i baggrunden til venstre.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 08.06.2017) 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 Byskovvej og Jordbærvej og
- 1.3 at fastlægge områdets principielle disponering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav: Skovsø, Slagelse Jorder

Del af 17m og del af 17c

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og byzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealet, som er vist på kortbilag 2, til byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til centerformål med mulighed for at etablere en enkeltstående dagligvarebutik.

3.2 Butiksformål, mindre bygninger

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

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgange

Vejadgangene til lokalplanområdet skal ske fra Byskovvej og Jordbærvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.3 Stier

Der skal etableres en gangsti eller et gangareal, der fører fra Byskovvej og Jordbærvej til indgangen i bygningen. Gangarealer skal være anlagt sådan, så det bliver tydeligt at se og mærke med mobility-stok, hvor lette trafikanter bør færdes.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

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.

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

Ad 5.3

Gangarealer til bebyggelsen, dvs. indgange og udearealer skal være adskilt på en tydeligt følbart (taktil) måde fra andre trafikformer, dvs. cykelsti, vej og parkeringsplads. Formålet er at ned-

sætte risikoen for, at syns- og hørehandicappede påkøres, og at gøre det lettere at orientere sig. Den følbare adskillelse kan f.eks. etableres ved at gangarealet adskilles med kantsten, værn, græs-rabat, vandrede, håndlister eller lignende.

Ad 5.4

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

Bemærk, at der ved vedtagelsen af Lovforslag om ændring af lov om planlægning (Modernisering af planloven – Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet), som forventes vedtaget i 2017, ændres i reglerne om de maksimale butiksstørrelser.

PARKERING

5.4 Parkering

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

5.5 Parkering, indretning

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

5.6 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti til butikken.

5.7 Parkering ved handicapforhold

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

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

Handicapparkeringspladser skal placeres så nær indgangsparti til butikken som muligt.

Ad 5.9

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

BEFÆSTELSE**5.8 Handicapforhold**

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at de kan mærkes af en mobility-stok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

5.9 Befæstelse

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

5.10 Befæstelse, parkeringsarealer

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, butikformål

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

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

6.3 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasforsyning.

6.4 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 areal til adgang, parkering og varelevering eller beplantet areal.

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

OMFANG

7.2 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.000 m², som beregnet i planloven.

7.3 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal, som beregnet i planloven.

7.4 Etageareal

Den maksimale bebyggelsesprocent må være 40 %, da arealet ikke må udstykkes yderligere.

Ad 7.2-7.3

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.

Bemærk, at der ved vedtagelsen af Lov om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger (LOV 668 af 8. juni 2017) er ændret i reglerne om maksimale butiksstørrelser, så der er mulighed for at etablere 1200 m² butiksareal til en enkeltstående dagligvarebutik.

Ad 7.4

Beregning af etagearealet sker efter det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser om beregning af bebyggelses etageareal.

Ved denne beregningsmetode skal den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen ikke medregnes.

Ad. 8.2.

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

7.5 Etager og bygningshøjde

Bygningshøjden må være maks. 7 m, målt fra et niveauplan, fastsat af bygningsmyndigheden. Dog må bygningshøjden i en afgrænset del af byggefeltet være maks. 8,5 m. som vist på kortbilag 2.

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

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

FARVER

8.1 Facader

Facader må kun udføres i blankt murværk i grå teglsten.

Der skal etableres facadebeplantning med eksempelvis klatre- og/eller slyngplanter på minimum ¼ af facaden ud mod Jordbærvej og ¼ af facaden ud mod Byskovvej, som vist i principet i bilag 4.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden må udføres i andre materialer end facadematerialerne, nævnt i § 8.1, så som glas, træ, stemkomposit eller metalbeklædning.

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

8.3 Mindre bygninger

Mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² må opføres i andre materialer end angivet i §§ 8.1-8.2.

TAGE

8.4 Tagform

Tage skal udføres som flade tage.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger, som kundevognsskjul, teknikskur, varegård og lignende småbygninger på maksimalt 50 m² samt anlæg til teknisk forsyning, må opføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen, jf. § 8.4.

8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som tagpap, evt. med trekantlister. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, jf. dog § 8.7.

8.7 Solceller

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

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE

8.8 Facadeskilte og plakater

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

Plakatopsætning er kun tilladt på bygningers facader og gavle inden for plakatræmmer på maks. 2,0 m x 1,5 m (højde x bredde). Der må opsættes maks. 3 plakatræmmer inden for lokalplanområdet. Plakatreklamer må kun opsættes på den primære butiksbegyggelse og ikke på standere på parkeringspladser.

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

Ad. 8.8 – 8.16

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

8.9 Skiltning, arkitektonisk

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

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

Skiltning med logo tillades dog placeret på glaspartier, såfremt det udformes som enkeltstående bogstaver.

8.10 Skiltning, belysning

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

8.11 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.12 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.13 Dynamiske skilte

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

8.14 Flag

Reklameflagning samt bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.

8.15 Pyloner

Der må inden for lokalplanområdet placeres én pylon i tilknytning til vejadgangen ved Byskovvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

Pylonen må være maks. 4 m x 1,6 m (højde x bredde).

8.16 Henvisningsskilte

Der må til hver vejadgang til lokalplanområdet, jf. § 5.1, placeres et henvisningsskilt.

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning og grønne arealer

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

9.2 Beplantning på parkeringspladser

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

Hækken skal etableres som en stedsegrøn hæk, som har et tæt udtryk.

Hækken skal have en bredde på min. 1 m og en højde på min. 1 m.

Hækken må suppleres med trådhegn i en højde på maks. 1 m. på indvendig side.

TERRÆNREGULERING

9.3 Terrænregulering

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

9.4 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

Ad 9.3

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

OPHOLDSAREALER

9.5 Indgangspartiet

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

9.6 Oplag forbudt

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.

9.7 Opstilling af boder

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

9.8 Støjafskærmning

Såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, skal der etableres støjafskærmning i lokalplanrådets østlige hjørne. Placering af en eventuel støjafskærmning er vist i princippet på kortbilag 2.

Støjafskærmningen skal etableres som et støjhegn, som evt. begrønnes med beplantning.

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.9 Renovation, butikformål

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

9.10 Lyskilder

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

Forinden ibrugtagning skal der fremsendes lysprojekt til Slagelse Kommune som dokumentation for, at belysningen ikke generer naboer.

9.11 Lyskilder, størrelse

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

Ad 9.12

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

Ad 10.1

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der

9.12 Regnvand

Inden for lokalplanområdet må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på eksisterende net.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kollektivt varmforsyningsanlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

10.2 Kloakering

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

10.3 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den nødvendige støjafskærmning, jf. § 9.8. Støjprojekt skal fremsendes til godkendelse hos Slagelse Kommune forinden ibrugtagning.

10.4 Vejadgang

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

10.5 Beplantning

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

10.6 Facadebeplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret facadebeplantning jf. § 8.1.

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.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 177

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1174 ophæves Lokalplan 177 for tæt/lav bebyggelse ved Skovvænget i Østbyen, vedtaget den 19. august 1996, for det område, der er omfattet af Lokalplan 1174.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 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.

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

tion 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.

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 (LBK nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (LOV nr. 668 af 8. juni 2017).

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. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1174

Lokalplan 1174 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. marts 2017.

Lokalplan 1174 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Slagelse Byråd den 28. august 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 NR. 1174'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er igangsat på anmodning af bygherre, der ønsker at opføre en dagligvarebutik ved Byskovvej og Jordbærvej i den østlige del af Slagelse by. Lokalplanområdet ligger desuden ved flere større boligområder, fortrinsvis bestående af rækkehuse og parcelhuse. Boligområderne er fortsat under udbygning, og på sigt ønskes der opført yderligere boliger syd og øst for lokalplanområdet.

Formål

Lokalplan 1174 har til formål at give mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik i den østlige del af Slagelse. Lokalplanen har desuden til formål at sikre vejadgang fra Byskovvej og Jordbærvej, samt at udstikke principper for hvor bebyggelse må etableres.

Indhold

Lokalplan 1174 giver mulighed for at etablere en enkeltstående dagligvarebutik med et butiksareal på op til 1.000 m² i området øst for Jordbærvej og syd for Byskovvej i Slagelse.

Der etableres overkørsler til butikken fra Byskovvej og Jordbærvej. Der etableres venstresvingsbaner på Byskovvej i forbindelse med begge overkørsler, så der undgås kødannelse pga. butikken.

Lokalplanen sikrer, at der skal etableres en hæk, som omkranser de tilhørende parkeringspladser for at sikre et grønt præg mod omgivelserne. Såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav for støj fra virksomheder skal der desuden etableres støjhegn bag ved bebyggelsen for at afskærme omgivelserne fra støj.

Lokalplanen har specifikke bestemmelser om, hvordan facadeudtrykket skal være, for at sikre, at bebyggelsen gives et varieret arkitektonisk udtryk. Facaden skal fremstå i grå teglsten og udformes, så der ses en variation i facaden ved at lave vertikale materiale og/eller farveskift, så store ensformige facadepartier undgås. ¼ af facaderne ud mod Byskovvej og Jordbærvej skal beplantes med eksempelvis slyng- og/eller klatreplanter.



Facadeopstalt, der viser facadeudtrykket ud mod Byskovvej. (Se desuden Bilag 4 for en større udgave).

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Ifølge kommuneplanens retningslinje 1.4.9 står der følgende:

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

Der er således ikke i gældende kommuneplan mulighed for dagligvarebutik inden for lokalplanens område.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3B18, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3B18

Rammenavn: Frederiksminde

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 35 for området som helhed for tæt lav.

Maks. etageantal og højde 1½ etage for åben lav, 2 etager for tæt lav.

Lokalplan 1174 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.3B18, idet lokalplanen udlægger området til dagligvarebutik.

På grund af uoverensstemmelse både mht. retningslinje og rammebestemmelser er der derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 47

Kommuneplantillægget opretter et nyt rammeområde, der fastsætter anvendelsen til centerområde med mulighed for en enkeltstående dagligvarebutik.

Der er gennemført en idéfase fra den 12. januar 2017 til den 26. januar 2017. Kommunen modtog i alt 5 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

På baggrund af kommentarerne er følgende indarbejdet i lokalplanen:

- Bygningens placering er ændret, så lagerbygningen og varegården ikke længere vender ind mod børnehaven på Jordbærvej, så denne ikke generes af evt. støj
- Overkørslen fra Jordbærvej er rykket, så den ikke længere ligger i direkte forlængelse af børnehavens overkørsel fra samme vej

Kommuneplantillægget er at finde på side 34.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er delvist omfattet af eksisterende Lokalplan 177 for tæt-lav bebyggelse ved Skovvænget i Østbyen. Der er opført bebyggelse i overensstemmelse med Lokalplan 177 på det vestlige område ved Stikkelsbærvej.

Lokalplan 177 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone, men ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

MYNDIGHEDER

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER
ANDEN LOVGIVNING**

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Der er ingen eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet. Sydvest for lokalplanområdet, på Jordbærvej 2, ligger en børnehave. Nord og vest for lokalplanområdet er der store boligområder med parcelhuse og rækkehuse.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger ved Byskovvej og Jordbærvej. Sydøst for lokalplanområdet ligger Vestmotorvejen, og det nærmeste tilslutningsanlæg er beliggende ca. 1,5 km nordøst for området ved Skovsø.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er betjent af busser på Byskovvej.

Landskabelige og rekreative forhold

Nord og vest for lokalplanområdet er der tæt-lav og åben-lav boligbebyggelser med store rekreative grønne områder. Slagelse Lystskov er beliggende inden for en radius af 500 m syd/sydøst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er mod øst og syd omgivet af ubebyggede arealer.

Servitutter

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

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke 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 Østbyen i Slagelse og ligger ud til Byskovvej, som er en større vej, der vejbetjener den østlige del af byområdet i Slagelse. I området er der flere store boligområder med tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt etagebebyggelse.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet ligger ca. 1,1 km fra lokalcentret, Byskovcentret på Pantholm 45 (ca. 830 m. i fugleflugt). I Byskovcentret er der bl.a. dagligvarebutik. Der er desuden et lokalcenter med en dagligvarebutik på Skovsøviadukten 1, ca. 780 meter fra lokalplanområdet (ca. 700 m. i fugleflugt).

Inden for en naturlig gåafstand fra dagligvarebutikken vil der være et opland på ca. 2.300 personer fra bl.a. Eventyrkvarteret, Kassebjerggård, Søndermarksvej, Byskovparken og Bærkvarteret. Samtidig er de omkringliggende arealer mod syd og øst planlagt til boliger, så butikkens opland vil vokse i takt med boligudviklingen.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Vest for lokalplanområdet ligger der en børnehave. Eftersom det kun er muligt at bygge dagligvarebutik (inkl. varegård) i den østlige del af lokalplanområdet vil der være minimale gener i forhold til vareindlevering.

Butikken skal opføres i grå teglsten med slyng- og/eller klatreplanter op ad facaden, og vil således indpasse sig i bymiljøet, hvor børnehaven er opført i gul teglsten og har en del grønt omkring sig. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som sikrer, at skiltning i området ikke må virke forstyrrende i bybilledet.

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Vareindleveringen vil foregå i det østlige hjørne af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3. Der er ikke eksisterende

de boliger i naboområdet, som vil blive påvirket af støj fra vareindleveringen.

Trafikale forhold

Eftersom dagligvarebutikken placeres i et byområde med mange boliger, vil der for mange beboere være god mulighed for at cykle og gå for at foretage dagligvareindkøb. Desuden er der mulighed for at benytte busser, som har stoppested på Byskovvej. Placering af en dagligvarebutik vil derfor give mulighed for at begrænse transportafstand i forbindelse med indkøb og sikre god tilgængelighed for alle trafikanter, herunder især gående, cyklende og kollektiv trafik.

Rekreative arealer

Dagligvarehandel i lokalplanområdet vil ikke påvirke omkringliggende rekreative arealer negativt.

Det kan konkluderes, at en dagligvarehandel i lokalplanområdet ligger mere end 500 m fra eksisterende butikker, og at der vil være et opland på ca. 2300 personer, som på sigt vil blive endnu større, eftersom området vil blive udbygget med yderligere boliger. Etablering af dagligvarehandel i området vil derfor styrke dagligvareudbuddet i Østbyen i Slagelse.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklen i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven, og Slagelse Kommune 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. 1190 af den 27. september 2016).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 1190 af den 27. september 2016):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ m på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 1190 af den 27. september 2016).

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

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven og er heller ikke omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Kommunen har ingen kendskab til forurening i området. En ny dagligvarebutik vil ikke medføre yderligere belastning af forureningsniveauet i området.

Grundvand

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

STØJFORHOLD

Da der på sigt skal etableres nye boliger syd og øst for lokalplanområdet, sikrer lokalplanen, at der må etableres støjhegn i det østlige hjørne af lokalplanområdet. Såfremt det bliver nødvendigt, vil der blive opsat yderligere støjhegn.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning A/S.

Regnvandshåndtering

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

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

Området er et godkendt naturgasområde og skal sluttes hertil.

Handicaptilgængelighed

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

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

BYGGELOVGIVNINGEN

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

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

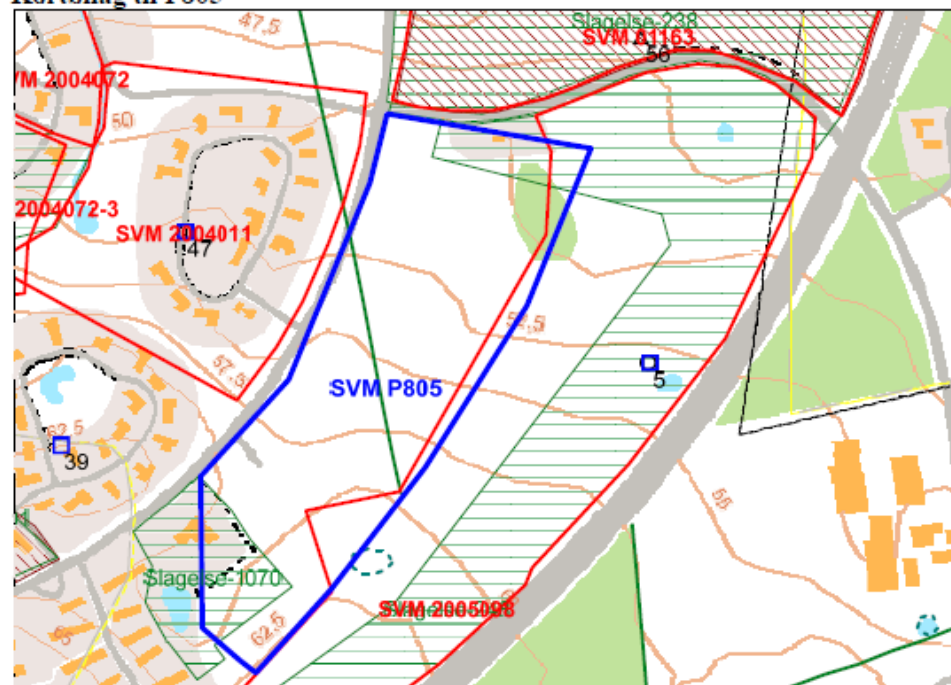
Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser følgende i lokalplanområdet:

”Vores kontrol i arkiverne viser, at det aktuelle areal ligger i et område, hvor der er fundet væsentlige spor af flere bebyggelser fra ældre jernalder (ca. 500 f. Kr. f til ca. 400 e. Kr. f) med beboelseshuse og gårdsenheder (jf nr. 39, 47 og 5 på nedenstående kortbilag) og det formodes, at disse bebyggelsesspor fortsætter ind på det aktuelle område. Det anbefales derfor 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. Evt. kendt ejer/bygherre kan med fordel orienteres om dette forhold – evt. ved kopi af denne skrivelse.”

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.

Kortbilag til P805



Signaturforklaring	
Alt. Pæle: Udkl. Udkl.	
◀	Grav
▲	Oldtidsanlæg
◻	Boplag
+	Grav under jordoverfladen
○	Gravvej + Længselinjer
X	Oldtidsanlæg
⊙	Vej af stier og fy
■	Stenrødder
■	Stenrødder
■	Jernrødder
■	Ridsrødder
■	Nyere tid
■	Ukl. datering
□	Kulturarvarealer

Sagsareal (fed blå omramning), lokalplanarealer med udtalelse fra museet (grønkraveret).

Registrerede fortidsminer og arkæologiske interesser if. signaturforklaring.

Sager i Sydvestsjælland's Museum (rød omramning), beskyttede sten- og jorddiger (mørk grøn), fortidsmindebeskyttelseslinjer (lys blå, prikket)
 Baggrundskort: Kort25, matrikelkort (aktuelt: 15-01-2010) Copyright Kort og Matrikelstyrelsen.

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.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

dering af planer og programmer.

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

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening for Lokalplan 1174

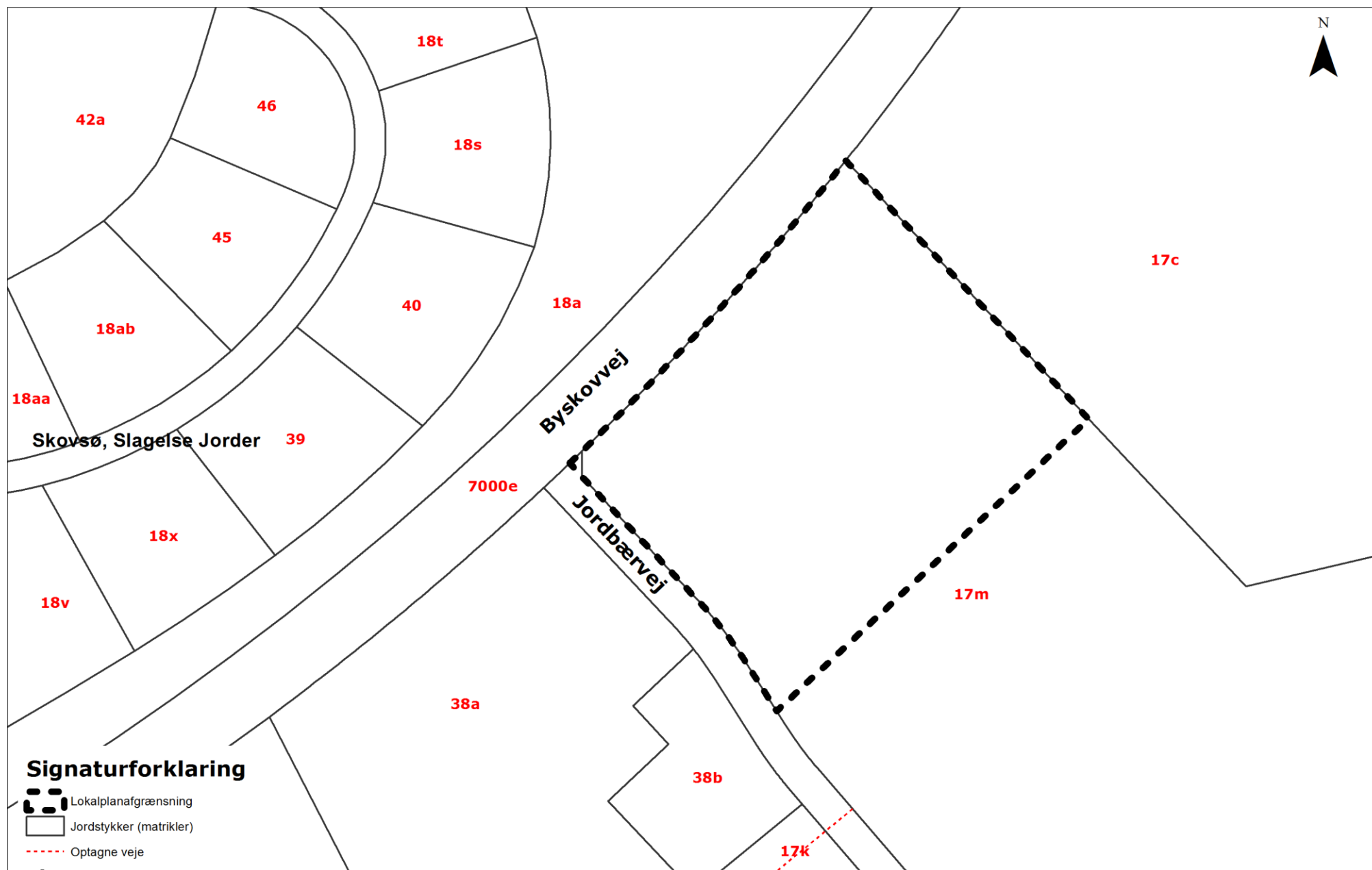
Planen muliggør en enkeltstående dagligvarebutik for boligområder i Slagelse Sydøst. Planen er dog ikke i tråd med Kommuneplan 2013 og har krævet, at en del af rammeområde 1.3B18 ændrer anvendelse til centerområde. Denne ændring er sket ved et kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013.

Planen er tilpasset, så den indgår i harmoni med den øvrige bebyggelse langs Byskovvej. Facadeudtrykket i lokalplanen lægger sig tæt op ad den allerede eksisterende bebyggelse til boligformål og børneinstitution i området. Derudover er der sikret et grøn udtryk i form af facadebeplantning og grøn hæk, hvilket vil være med til at bløde facaden og området omkring butikken op.

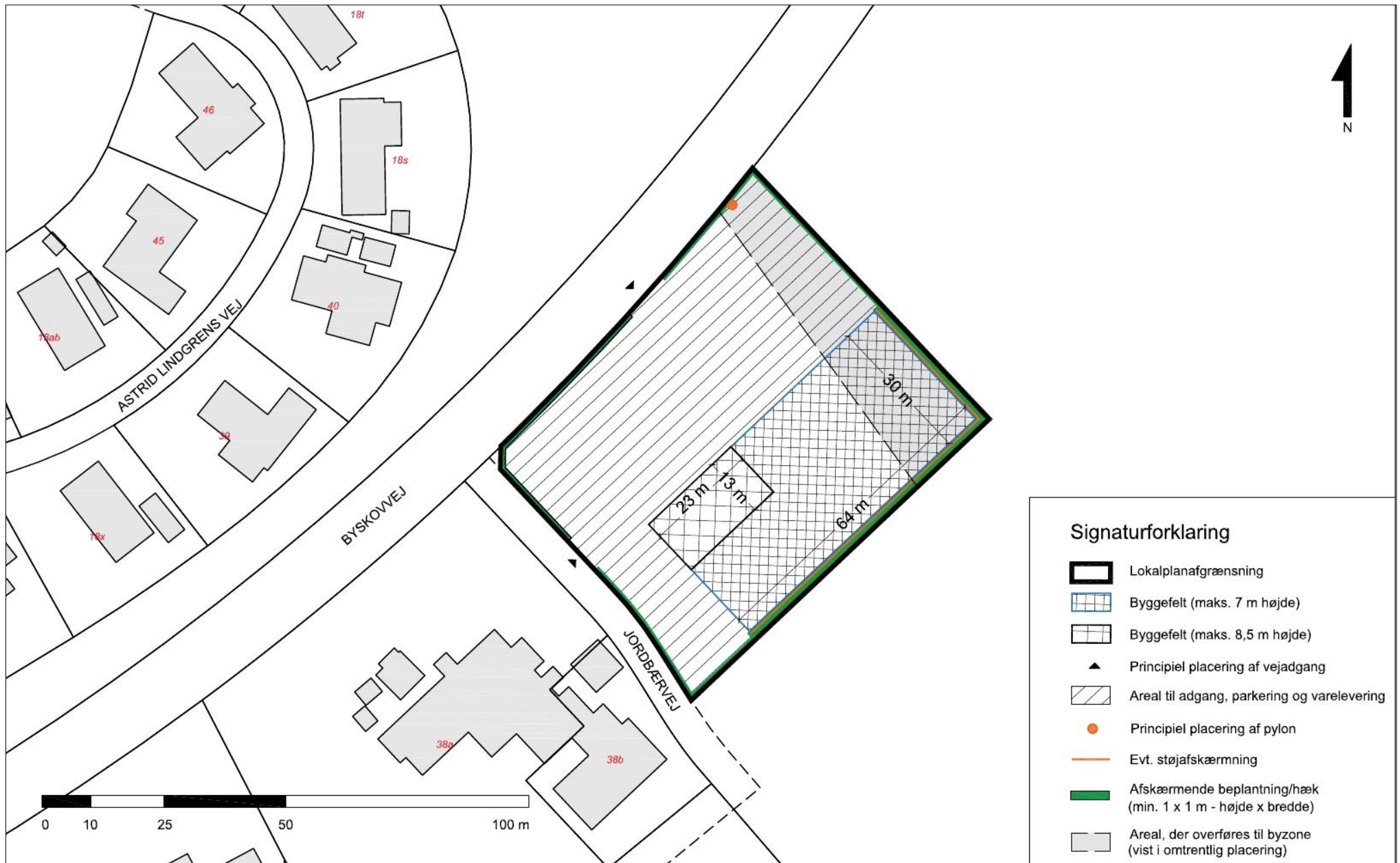
Yderligere vurderes den planlagte anvendelse til dagligvarebutik ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Planen lægger op til integrerede LAR-løsninger.

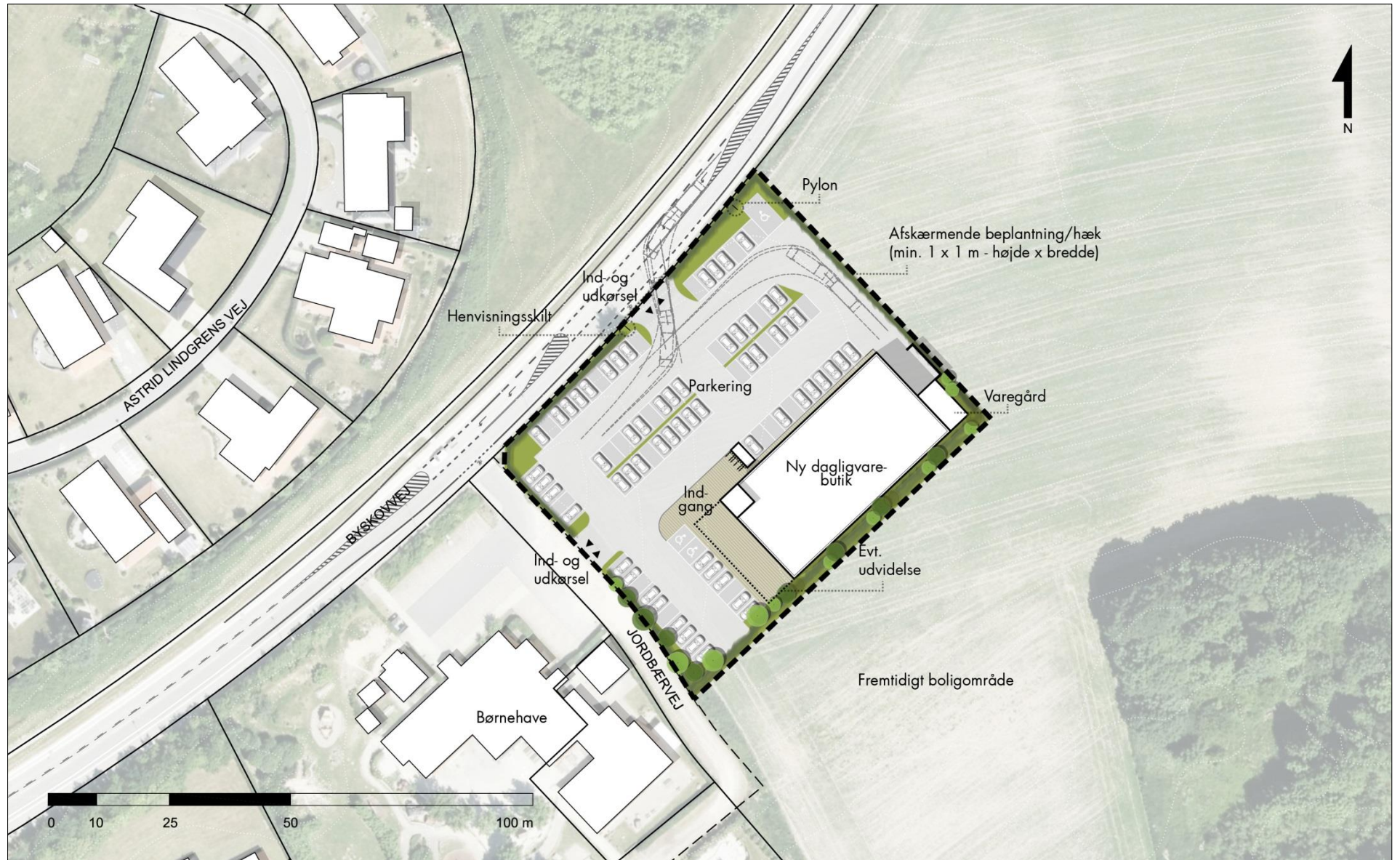
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



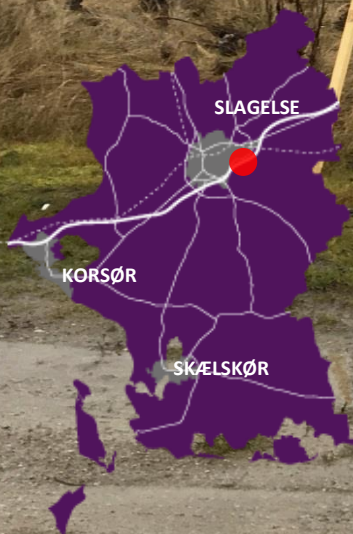
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: FACADEOPSTALT

Mulig facade mod Byskovvej (mål 1:500)





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 47

KOMMUNEPLAN 2013

DAGLIGVAREBUTIK PÅ JORDBÆRVEJ,
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

AUGUST 2017

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 47

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter del af matr.nr. 17c, Skovsø, Slagelse Jorder, beliggende på Jordbærvej, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen af området fra boligområde til centerområde med butiksmål. Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med Lokalplan 1174 for en ny dagligvarebutik på Jordbærvej 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 butiksmål 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 butiksmål,
- 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 butiksmål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksmål.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 12. januar 2017 til den 26. januar 2017. Kommunen har i idéfasen modtaget 5 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

På baggrund af kommentarerne er følgende indarbejdet i lokalplanen:

- Bygningens placering er ændret, så lagerbygningen og varegården ikke længere vender ind mod børnehaven på Jordbærvej, så denne ikke generes af evt. støj
- Overkørslen fra Jordbærvej er rykket, så den ikke længere ligger i direkte forlængelse af børnehavens overkørsel fra samme vej

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan 1174 giver mulighed for en ny dagligvarebutik, som skal etableres som en enkeltstående dagligvarebutik, der forsyner et lokalt kundeopland i Slagelse Sydøst.

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

	m ²
Samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål	1000
Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål	1000
Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker	1000

EKSISTERENDE AREALER TIL BUTIKSFORMÅL I BYMIDTEN, BYDELSCENTRE OG LOKALCENTRE

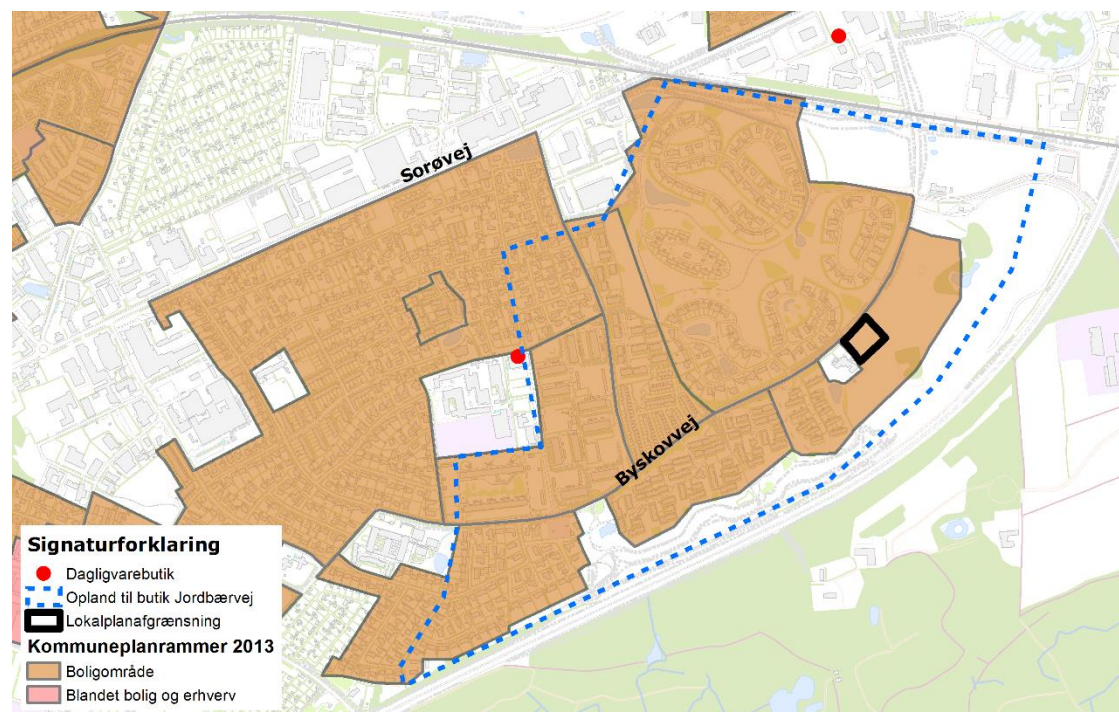
Følgende tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i Slagelse bymidte, bydelscentre og lokalcentre.

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)
Slagelse bymidte (1.1C1 – 1.1C6, 1.1C8 – 1.1C28)	97.900
Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1 – 1.2C3)	5.500
Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2 – 1.3C5, 1.3C9,	33.550

1.3C10)	
Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1)	16.400
Lokalcenter Byskovcentret (1.3C1)	1.250
Lokalcenter Skovsøviadukten (1.3C6)	1.000
Lokalcenter ved omfartsvej nord (1.2C4)	1.200
Lokalcenter ved Valbygårdsvej (1.2C5)	1.200
Lokalcenter Butiksområde Skovvejen (1.3C8)	1.000
Lokalcenter Idågårdsvej/Skælskørvej (1.4C6)	1.000
Lokalcenter Strandvejscentret (1.5C1)	1.700
Lokalcenter Vestre Ringgadecentret (1.5C2)	1.500

BEHOV FOR NYBYGGERI OG BETJENINGSOPLAND

Slagelse Kommune vurderer, at området har behov for en enkeltstående dagligvarebutik, der kan betjene det lokale opland i området. Lokalarealet er omgivet af boligområder og arealer, der er udlagt til boliger. Der kan derfor i første omgang trækkes opland nord og vest for lokalplanområdet. Inden for en naturlig gåafstand fra dagligvarebutikken vil der være et opland på ca. 2300 personer fra bl.a. Eventyrkvarteret, Kassebjerggård, Søndermarksvej, Byskovparken og Bærkvarteret. Samtidig er de omkringliggende arealer mod syd og øst planlagt til boliger, så butikkens opland vil vokse i takt med boligudviklingen. Boligområderne er ikke forsynet med dagligvarebutikker i dag, og den nærmeste dagligvarebutik ligger mere end 500 m fra lokalplanområdet.



MÅL FOR KOMMUNAL HOVEDSTRUKTUR – FREMME AF VARIERET BUTIKSUBBUD

Dagligvarebutikken vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker hverken i Slagelse bymidte, der ligger ca. 2500 m fra området, eller i bydelscentrene, der ligger ca. 3 km fra området. En nyetableret dagligvarebutik forventes at øge det lokale indkøb af dagligvarer i Slagelse Sydøst. Det vurderes ikke, at øvrige dagligvarebutikker i lokalområdet i Slagelse vil blive påvirket væsentligt. Planlægningen af dagligvarebutikken opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den sydøstlige del af byen. Det er kommunens vurdering, at det vil styrke området og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for forbrugerne i byen.

TILGÆNGELIGHED FOR FORSKELLIGE TRAFIKARTER

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

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler en del af rammeområde 1.3B18 – Frederiksminde.

For 1.3B18 gælder:

Plannummer: 1.3B18

Rammenavn: Frederiksminde

Anvendelse generelt: Boligområde

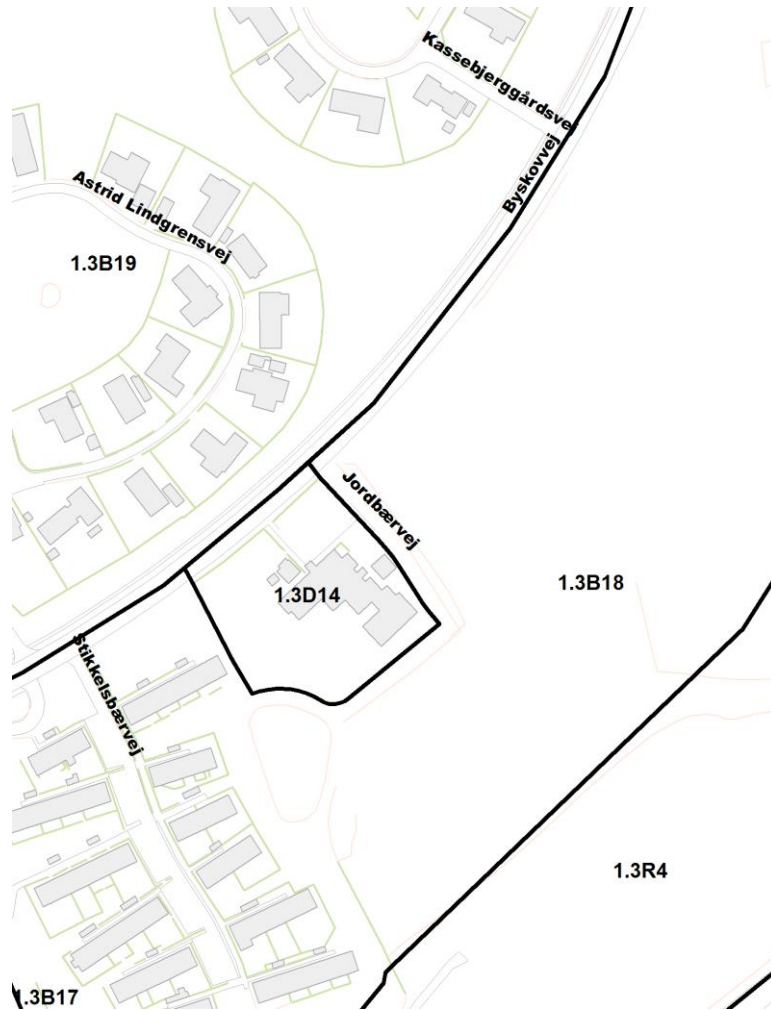
Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone*

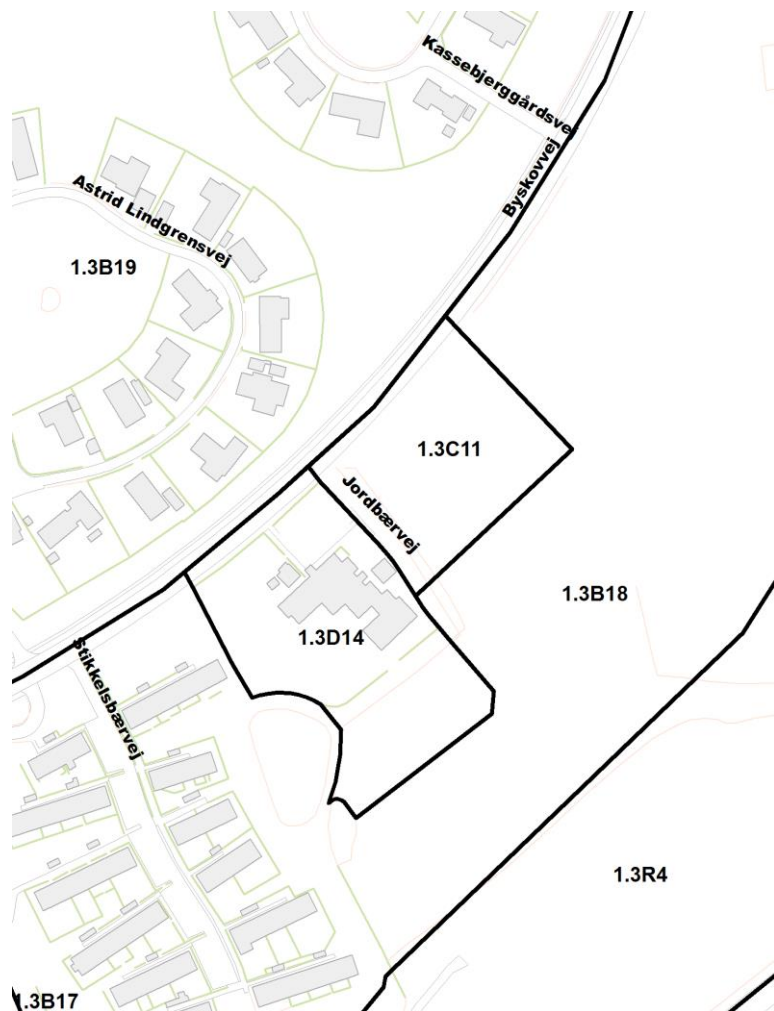
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 35 for området som helhed for tæt lav.

Maks. etageantal og højde: 1½ etage for åben lav, 2 etager for tæt lav



*Området står i kommuneplanrammen til at være byzone, men det er i beliggende i by- og landzone. Der har været en fejl i Slagelse Kommuneplan 2013. Rammen bliver rettet i Slagelse Kommuneplan 2017.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til centerområde med butiksmål.

For 1.3C11 gælder:

Plannummer: 1.3C11

Rammenavn: Centerområde Jordbærvej

Anvendelse generelt: Centerformål

Anvendelse specifik: Område til butiksmål

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

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

Samlet maks. bruttoetageareal til butiksmål: 1000 m²

Maks. butiksstørrelse: 1000 m²

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: 1000 m²

En del af 1.3B18, som grænser op til børneinstitutionen, tilgår 1.3D14, da den er omfattet af Lokalplan 1070 – Daginstitution Østervang på Jordbærvej i Slagelse.

For 1.3D14 gælder:

Plannummer: 1.3D14

Rammenavn: Daginstitution Østervang

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 47

Kommuneplantillæg nr. 47 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. marts 2017.

Kommuneplantillæg nr. 47 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Slagelse Byråd den 28. august 2017.