

Plan og Byg
Januar 2015

Byskov Alle

Byskovvej

Rønnebærvej

Lokalplan nr. 1139

Kommuneplantillæg nr. 19 til
Slagelse Kommuneplan 2013

Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse

FORSLAG



Hvad er en lokalplan?

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaner skal sikre den fremtidige udvikling i et område samt give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastsætter byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

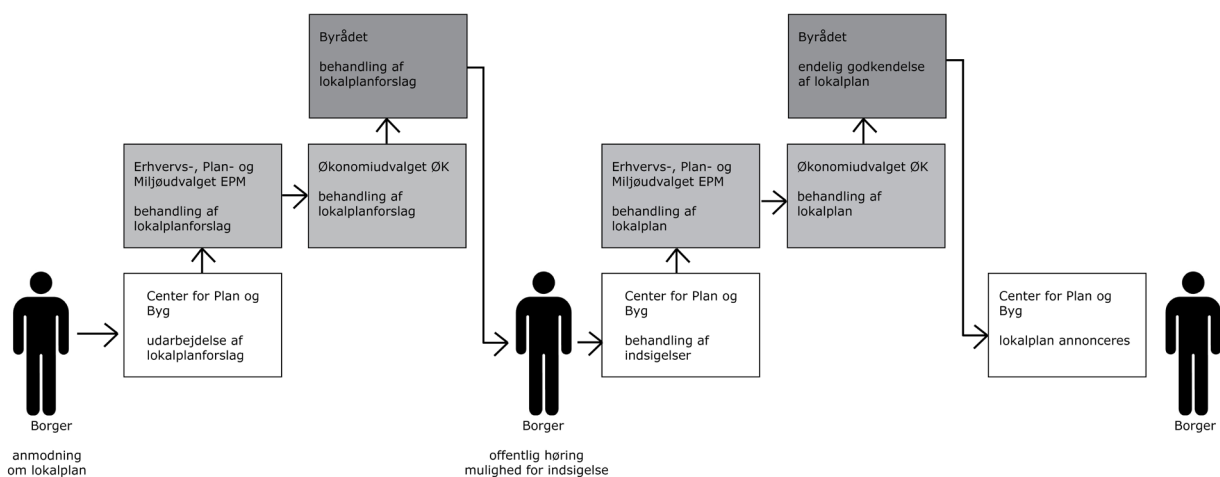
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVEM HENVENDER MAN SIG TIL NÅR MAN ØNSKER AT DER SKAL UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Planlægning.

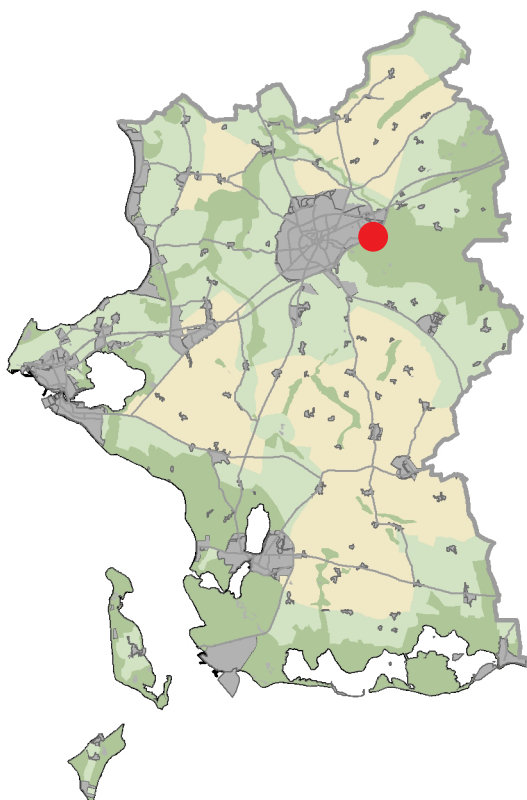
Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan behandlet i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet.



HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**
Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.
- **Planbestemmelser**
Er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- **Matrikelkort**
Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.
- **Arealanvendelseskort**
Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.
- **Illustrationsskitse**
Viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

Offentliggørelse



Offentlig fremlæggelse:

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 28.01.2015 til den 25.03.2015.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 25.03.2015.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune
Center for Plan og Byg
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Eller

plan@slagelse.dk



Indholdsfortegnelse

INDHOLD

Offentliggørelse	3
Indledning	6
Redegørelse	8
Forhold til anden planlægning	8
Kommuneplan 2013-2024	8
Lokalplan/Byplanvedtægt	8
Butikkers påvirkning af bymiljøet	9
Miljøforhold	10
Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder	11
Forsyningsforhold	11
Eksisterende forhold	12
Lokalplanens retsvirkninger	13
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	13
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort	14
Bestemmelser.....	15
§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Område og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning.....	15
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8 Ubebyggede arealer.....	17
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner.....	18
Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelseskort	21
Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan	23
Kommuneplantillæg nr. 19.....	25
Redegørelse for udlæg af nyt lokalcenter	26
Gældende rammebestemmelser	28
Nye rammebestemmelser	28
Vedtagelsespåtegning	29

Redegørelse

Indledning

Slagelse Kommune ønsker med udarbejdelsen af denne lokalplan at muliggøre etablering af et nyt lokalcenter ved Rønnebærvej og Byskovvej i den sydøstlige del af Slagelse. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny dagligvarebutik.

Beliggenhed

Lokalplanen gælder for et område beliggende Rønnebærvej 5 i Slagelse og omfatter matr.nr. 76d, Slagelse Markjorder. Området afgrænses af Byskovvej mod nord og Rønnebærvej mod syd. Lokalplanområdet er omkranset af et boligområde med åben-lav boligbebyggelse mod øst, syd og vest.

Areal

Lokalplanområdet dækker et areal på 3.321 m².

Bebyggelse

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i harmoni med den omkringliggende bebyggelse i området. Derfor indeholder lokalplanen krav til bebyggelsens placering og materialevalg. Disse krav har til formål at give bebyggelsen kvalitet og karakter.

Bebyggelsen skal placeres inden for et byggefelt i den østlige del af lokalplanområdet, mens der vest for bebyggelsen udlægges areal til parkering og varelevering. Ny bebyggelse må opføres i én etage i en maksimal højde af 8,5 m, og facader skal etableres i blank murværk i teglsten eller pudset, filset

eller vandskuret mur, mens mindre bygningsdele må opføres i andre materialer, der harmonerer med hovedbebyggelsen.

Mindre bygninger, som kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende må placeres uden for byggefeltet og må etableres med andre tagformer og i andre materialer.

Skiltning

Lokalplanen stiller krav om, at skiltning inden for området skal fremtræde enkel og informativ og skal tilpasses i udformning og udseende, så den passer til bygningens størrelse, facadeudformning og farvesætning. Udover skiltning på facader må der placeres én pylon ved vejadgangen til lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Den eksisterende vejadgang fra Rønnebærvej til lokalplanområdet sløjfes, og der etableres ny vejadgang til lokalplanområdet fra Byskovvej, som i det overordnede vejnet fungerer som indfaldsvej i Slagelse. Sløjfningen af eksisterende vejadgang skal sikre, at boligområdet syd for lokalplanområdet ikke vil blive påvirket af trafikken til og fra lokalplanområdet. Det kan evt. blive nødvendigt at etablere en venstresvingsbane til dagligvarebutikken på Byskovvej, så massive kødannelser på Byskovvej undgås. Lokalplanen sikrer desuden, at der tilvejebringes det nødvendige antal parkeringspladser i forbindelse med dagligvarebutikken.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger et samlet areal til adgang, parkering og varelevering. Øvrige



Redegørelse

ubebyggede arealer skal anlægges som græsarealer.

Terrænet i lokalplanområdet falder ned mod Byskovvej, og det eksisterende bunkeranlæg optager dette fald med en skråning ned mod Byskovvej. Lokalplanen forudsætter, at bunkeranlægget fjernes i forbindelse med etablering af ny bebyggelse bl.a. for at sikre hensigtsmæssig adgang til området. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres støttemure langs lokalplanens østlige, sydlige og vestlige afgrænsning. Langs denne afgrænsning må desuden opsættes hegn i op til 2 meters højde, som må etableres som støjhegn.

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer, dog må der i forbindelse med indgange til butikker etableres areal til udstilling af varer.



Masteanlæg

Det eksisterende masteanlæg i lokalplanområdet må i forbindelse med etablering af ny bebyggelse flyttes til en ny placering inden for lokalplanområdet. For at sikre en fornuftig placering af masten, er der i lokalplanen defineret et areal til en fremtidig placering af masten samt tilhørende kabine.



Lokalplanområdet set fra Byskovvej mod øst



Lokalplanområdet set fra Byskovvej mod vest



Lokalplanområdet set fra Rønnebærvej

Redegørelse

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013-2024

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.3B15 - Etterbjergvej kvarteret, hvorm gælder:

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse: Boligområde - åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

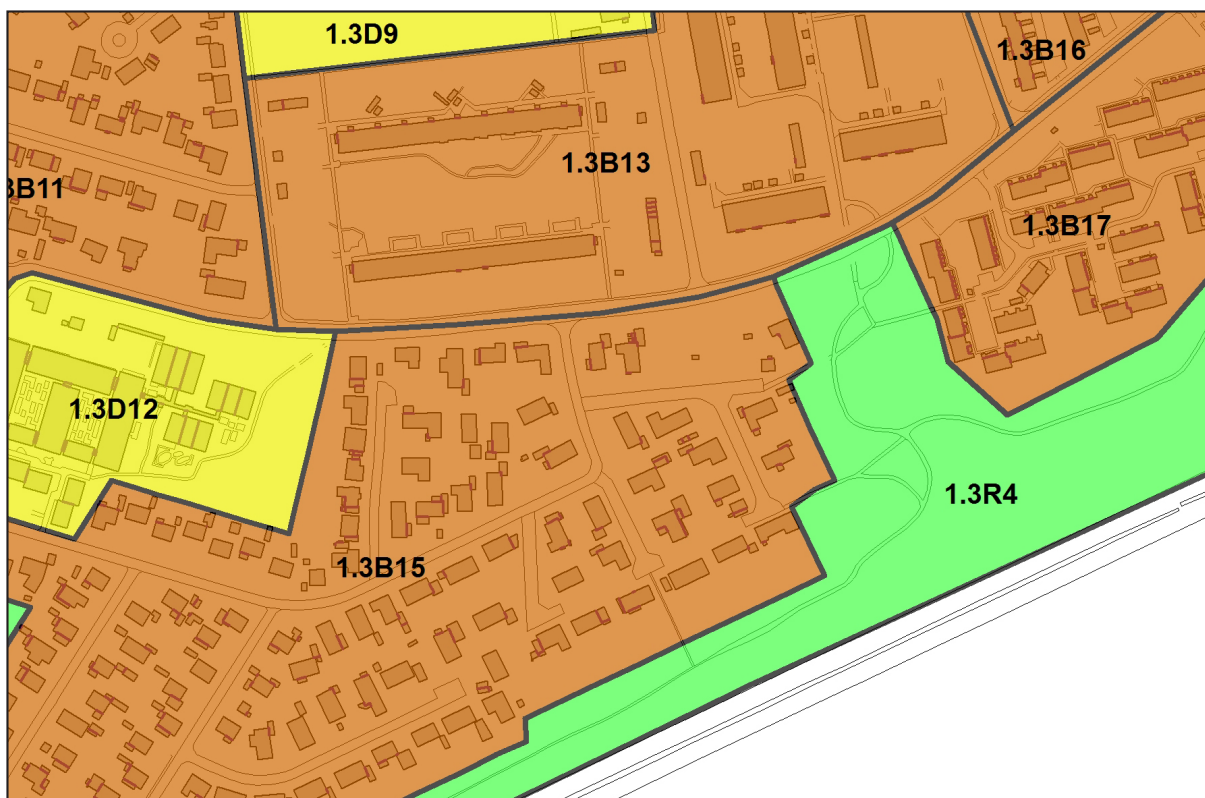
Max etageantal og højde: 1½ etage

Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg, idet den nye anvendelse ikke er i overensstemmelse med rammeområde 1.3B15 - Etterbjergvej kvarteret. Kommuneplantillæget har til formål at udlægge lokalplanområdet til centerformål med mulighed for etablering af dagligvarebutik. Der er gennemført en idéfase den 21. oktober 2014 til den 4. november 2014. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillæg 19 er beskrevet på side 25.

Lokalplan/Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.



Eksisterende rammekort

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Ifølge planlovens § 16, stk. 6, skal der i lokalplaner, 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 sydøstlige del af Slagelse og ligger ud til Byskovvej, som er en af indfaldsvejene til Slagelse. Umiddelbart syd og vest for området ligger større boligområder med åben-lav bebyggelse. Umiddelbart nord for området ligger et boligområde bestående af etageboligbyggeri.

Lokalplanområdet ligger ca. 300 meter fra en eksisterende dagligvarebutik beliggende på Pantholm 45. Institut for Center Planlægning har i 2011-2012 gennemført en detailhandelsanalyse for Slagelse Kommune, hvoraf det bl.a. fremgår, at: *"Det er Institut for Center Planlægning vurdering, at et lokalcenter [placeret på Rønnebærvej, red.] vil kunne få et opland på op til 1.500 personer, hvis Byskovcentrets markedsområde ikke medregnes(...). Omvendt vil en dagligvarebutik på op til 1.000 m² på Rønnebærvej også kunne siges at være lokal forsyning for beboerne i Byskovcentrets opland. Ved etablering af et lokalcenter på Rønnebærvej vil man få en*

ny lokalbutik, der omsætningsmæssigt både kan have glæde af trafikken på Byskovvej og handlen fra et stort lokalt opland."

Lokalplanområdet er optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området. Etableringen af en dagligvarebutik vil naturligt medføre mere trafik til et område, men da kunderne til butikken primært må forventes at være folk, der allerede bor i området eller kører forbi det til og fra arbejde, vurderes der ikke at ske de store trafikale ændringer. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til centerområdets funktioner. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Der gives mulighed for at etablere støjafskærmning mellem boligområdet og centerområdet, således at der ikke opstår støjgener i forbindelse med driften af virksomheder inden for centerområdet.

Der findes ikke eksisterende rekreative arealer inden for lokalplanområdet, som vil blive påvirket, og det vurderes i øvrigt, at det nye centerområde ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.



Visualisering af, hvordan en ny dagligvarebutik kan se ud set fra Byskovvej

Redegørelse

Miljøforhold

Naturbeskyttelse

Hele lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af en skovbyggelinje langs med Slagelse Lystskov. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter ikke en dispensation fra skovbyggelinjen, da der allerede findes væsentlig lovlig bebyggelse mellem lokalplanområdet og skoven, dvs. at byggeriet er omfattet af undtagelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, nr. 5.

Grundvand, sø og vandløb

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.

Indenfor lokalplanområdet findes en vandboring fra 1965, DGU nr. 210.404. Boringen er etableret som vandforsyning til civilforsvarets kommandobunker. Boringen er ca. 42 meter dyb. For at sikre at det dybereliggende grundvand ikke kan blive forurenet som følge af utilsigtet nedsivning via den gamle boring, skal boringen sløjfes af en autoriseret brøndborer i forbindelse med at bunkeren fjernes.

Arkæologi

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven.

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der ikke er registreret ikke-synlige jordfaste fortidsminder på arealet. Der er heller ikke truffet spor efter den løse kulturarv i form af løsfundne genstande.

Museet har således ikke interesser i området forud for anlægsarbejder. Skulle der mod forventning alligevel påtræffes spor af arkæologisk interesse, skal jordarbejdet straks standses og museet kontaktes.

Museets udtalelse kan rekvireres i sin helhed hos Slagelse Kommune.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumlovens § 25, 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
Klosterstræde 18
4300 Holbæk
Tlf.: 59 43 23 53
E-mail: plan@vestmuseum.dk

Forurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Støjforhold

Virksomhedsstøj

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

Grænseværdierne fastsættes såvel i forhold til lokalplanområdet som i forhold til nabo-områder, afhængig af områdernes faktiske og/eller planlagte anvendelse.

For at sikre at de vejledende grænseværdier for virksomheder kan overholdes i forhold til de omkringliggende boligområder, er der i lokalplanen optaget bestemmelser om, at der langs lokalplanområdets afgrænsning mod boligområderne kan opsættes støjafskærmning. Viser det sig, at de vejledende støjgrænser ikke kan overholdes, er det muligt med øget støjafskærmning.

Vejstøj

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

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 939 af 3. juli 2013, skal der udarbejdes en miljøscreening, når en myndighed i medfør af lovgivningen tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, medmindre planen kun

fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirken på miljøet.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune.

Retslige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, om der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, jf. lovens bilag, eller om manglende overholdelse af procedurereglerne.

En evt. klage skal sendes til:

Slagelse Kommune
Center for Plan og Byg
Dahlsvej 3
4220 Korsør.
Mail: plan@slagelse.dk

Slagelse Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Lavenergi

Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Forsyningsforhold

Kloakplanlægning/betjening

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning og er beliggende i eksisterende separatkloakeret område.

Ved en mere intensiv udnyttelse af området vil det være af stor væsentlighed, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige løsninger. Tilbageholdelseskravet gælder, uanset om der er tale om lokalplanområdets bebyggede eller ubebyggede arealer.

Nedsivning af regnvand for p-plads og kørearealer vil ikke være foreneligt med den nødvendige grundvandsbeskyttelse. For at nå den nødvendige reduktion skal der anvendes alternative LAR-løsninger.

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.

Affald

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes gældende affaldsregulativer.

Tekniske anlæg

Der kan inden for lokalplanområdet etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning. Det eksisterende masteanlæg med tilhørende kabine må flyttes til en anden placering inden for lokalplanområdet.

Ledningsanlæg

I lokalplanens nordøstlige del er der af Telia nedlagt kabler og kabelrør i en dybde af 60 cm. Telia har i tjenesteanliggender ret til uhindret adgang til kabler og kabelrør. Jf. deklaration vedr. telekabler og kabelrør i jorden, tinglyst den 04.09.2002.

Varmeplanlægning

Området er forsyningsområde for fjernvarme og skal tilsluttes hertil.

Redegørelse

Handicapforhold/tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Eksisterende forhold

Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanområdet ligger i dag en underjordisk bunker/regionsskolekommandocentral på ca. 944 m². Lokalplanen forudsætter, at bunkeren bliver fjernet, således at der kan etableres ny bebyggelse. Nedrivning af bunkeren kræver nedrivningstilladelse fra bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Inden for lokalplanområdet er der desuden opført en beredsskabsmast med en højde på ca. 50 m.

Masten, som benyttes af teleselskaber til antenner og links, må i forbindelse med gennemførelsen af lokalplanen flyttes til en anden placering. For at sikre en fornuftig placering af masten er der i lokalplanen defineret et areal for mulig fremtidig placering af mast samt tilhørende kabine.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag via Rønnebærvej, som også er adgangsgivende til det sydliggende boligområde.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er ved lokalplanens tilvejebringelse betjent af busser til bl.a. Korsør Station og Slagelse Skovsø med flere stoppesteder på Byskovvej.

Landskabelige og rekreative forhold

Boligområdet øst for lokalplanområdet grænser op til en mindre bypark, der bl.a. fremstår med stier og en mindre sø. Syd for lokalplanområdet ligger Slagelse Lystskov, hvor der ligeledes er en sø, Studentersøen.



Visualisering af, hvordan en ny dagligvarebutik kan se ud set fra Rønnebærvej

Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

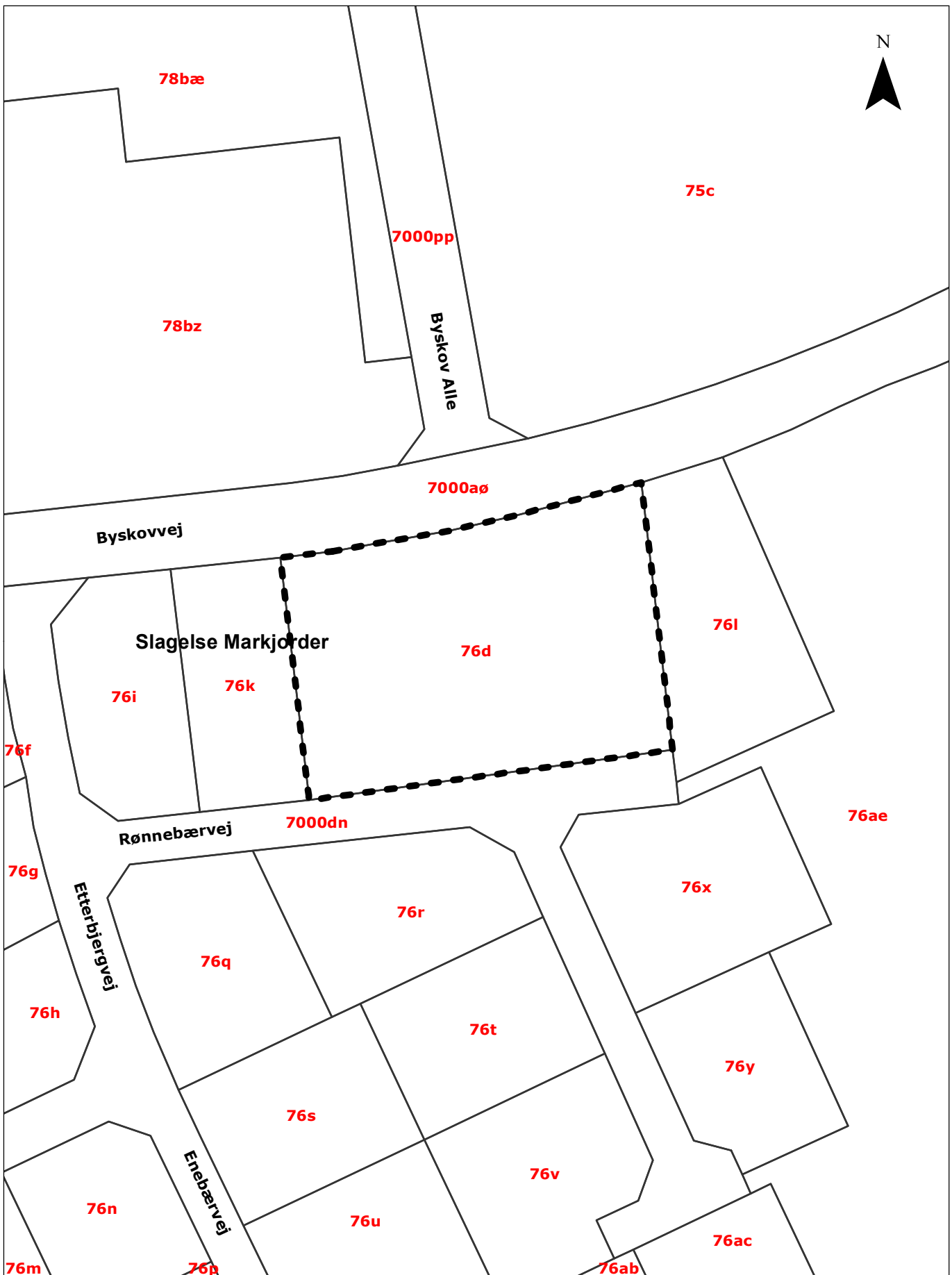
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. Lov om planlægning § 17, stk. 1. Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 28.01.2015, og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 28.01.2016.



Signaturforklaring

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

KORTBILAG 1
Matrikelkort
Lokalplan nr. 1139

Mål 1:1.000



Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til centerformål.
- 1.2 At fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 76d, Slagelse Markjorder, samt alle parceller, der efter den 28.01.2015 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål med mulighed for at etablere bebyggelse til dagligvarebutik.
- 3.2. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.000 m².
- 3.3 Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal. Hertil må der til den enkelte butik tillægges personalefaciliteter på op til 200 m².

Kommentar til 3.3: Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften.

Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

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

§ 4 Udstykning

- 4.1 Der kan udstykkes ejendomme til tekniske anlæg (f.eks. maste- og antenneanlæg med tilhørende kabine o.l.).

Der kan tinglyses adgang til ejendomme til tekniske anlæg.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til adgang, parkering og varelevering i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Området adgangsbetjenes fra Byskovvej via en enkelt overkørsel i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Parkeringsanlægget skal afgrænses mod Byskovvej. Dette kan eksempelvis ske ved etablering af kantsten.
- 5.4 Der skal minimum udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Parkeringsanlægget må ikke overdækkes.

Parkeringsanlæg skal etableres som en samlet løsning.

- 5.5 Der skal sikres direkte adgang fra Byskovvej til indgangsparti og cykelparkering for bløde trafikanter.

5.6 Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

5.7 Der kan etableres adgang til lokalplanområdet ved etablering af sti fra Rønnebærvej til lokalplanområdet.

5.8 Handicapforhold

Der skal være niveaufri adgang til bebyggelsen.

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

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

Handicapparkeringspladser bør placeres så nær indgang som muligt.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45 %.

6.2 Ny bebyggelse må kun placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger samt anlæg til teknisk forsyning må opføres uden for byggefeltet.

6.3 Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til areal til adgang, parkering og varelevering.

6.4 Bebyggelse må kun opføres i én etage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens facader må kun udføres som enten blank murværk i teglsten eller pudset, filtset eller vandskuret mur.

Mindre facadepartier og/eller dele af facaden, så som vindfang eller lignende, må udføres i andre materialer, såsom glas, træ, stenkompisitmateriale eller metalbeklædning.

7.2 Ny bebyggelse må kun udføres med ensidig taghældning eller fladt tag. Taghældningen må maksimalt være 15 grader.

7.3 Tage skal enten beklædes med tagpap, evt. med trekantlister, eller udføres som tag dækket med vegetation. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, jf. dog § 7.7.

Kommentar til 7.3: Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage, dvs. beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

7.4 Mindre bygninger, såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger samt anlæg til teknisk forsyning, må opføres med en højde på maksimalt 3 m og må udføres i andre materialer og/eller med en anden taghældning end hovedbebyggelsen.

7.5 For om- og tilbygninger gælder samme bestemmelser som i 7.1, 7.2, 7.3 og 7.4.

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

7.7 Såfremt der opsættes solfangere, solpaneler, solceller og/eller lignende anlæg til aktiv solvarme skal disse opsættes ligepå og parallelt med tagfladen, og i øvrigt tilpasses bygningens arkitektoniske helhed.

Solfangere, solpaneler, solceller og/eller lignende må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

7.8 Der må kun skiltes for egen virksomhed inden for den enkelte ejendom.

7.9 Skiltning skal i omfang og placering tilpasses bygningens størrelse, faca-

deudformning og farvesætning (bygningens arkitektur).

- 7.10** Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.
- 7.11** Der må alene opsættes skilte eller belysning til skilte mod Byskovvej.
- 7.12** Skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti skal udføres som enkeltstående bogstaver, tal og logoer med en maks. højde på 0,7 m. Facadeskiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte på facader i forbindelse med f.eks. varelevering og indgang.
- 7.13** 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.
- 7.14** Der må inden for lokalplanområdet placeres maks. 1 pylon eller lignende opstøder til skiltning i tilknytning til vejadgangen. Pylonen må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde).
- Pylonen må placeres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 7.15** Skilte, pyloner o.lign. må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejlovgivning.
- 7.16** Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal visuelt afskærmes, så de ikke er synlige fra offentlige arealer og tilstødende ejendomme.
- 7.17** Flagning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1** Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgang, torveareal, parkering

og varelevering, skal anlægges som græsarealer.

- 8.2** Der må langs lokalplanens østlige, sydlige og vestlige afgrænsning etableres støttemure op til det omkringliggende terræn i princippet som vist på kortbilag 2.
- 8.3** Der skal langs lokalplanens sydlige afgrænsning etableres hegn, i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må langs lokalplanens østlige og vestlige afgrænsning etableres hegn, i princippet som vist på kortbilag 2.

Hegn skal etableres som trådhegn eller anden form for fast, uigennemtrængeligt hegn. Hegnet må gerne suppleres med beplantning på udvendig side, med samme højde som det faste hegn, dog maks. i 2 meters højde målt fra terræn.

Hvis det i forbindelse med myndighedsbehandlingen af ny bebyggelse viser sig, at støjbelastningen fra virksomheder inden for lokalplanområdet overstiger de fastsatte grænseværdier, må disse hegn etableres som støjafskærmning.

- 8.4** I forbindelse med indgange til butikker må der etableres areal til udstilling af varer.
- 8.5** Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afgrænsede arealer.
- 8.6** Eksisterende beredsskabsmast/mobilantennemast med tilhørende kabine må i forbindelse med etablering af adgang, parkering, varelevering og/eller dagligvarebutik flyttes eller reetableres inden for lokalplanområdet til en placering i princippet som vist på kortbilag 2.
- I forbindelse med flytning/reetablering af eksisterende mast må den maksimale kote for masten ikke overstige den nuværende maksimale kote.
- 8.7** Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

Lyskilder må placeres maksimalt 4 m. over terræn.

- 8.8** Inden for lokalplanområdet må der etableres opsamlingsbassin og/eller underjordiske anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfaldevand.

Kommentar til 8.8: Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

Adgangs- og tilkørselsarealer skal forsynes med belysning.

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

- 8.11** Containerplads, som etableres i tilknytning til dagligvarebutikken, skal afskærmes.

- 8.12** Der skal fremsendes et samlet projekt indeholdende terrænreguleringsplan, beplantningsplan, facadeplan, belægningsplan, skilteplan og belyningsplan til godkendelse i Slagelse Kommune.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1** Ny bebyggelse må først tages i brug, når der er:

- Etableret den til bebyggelsen hørende andel af areal til adgang, parkering og varelevering.

- Etableret nødvendige støjforanstaltninger.

Kommentar til 9.1: Er de nævnte betingelser ikke opfyldt, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles krav om sikkerhedsstillelse, for at arbejderne udføres, inden bebyggelsen tages i brug.

§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner

- 10.1** Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1139 - Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse, ophæves følgende servitutter inden for lokalplanområdet:

- Matrikelnummer: 76d
Ejerlav: Slagelse Markjorder
Tinglyst: 5. december 1967
Titel: Endeligt skøde (med særlige vilkår)
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune
- Matrikelnummer: 76e
Ejerlav: Slagelse Markjorder
Tinglyst: 31. august 1971
Titel: Endeligt skøde (med særlige vilkår)
Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

- 10.2** Der er ingen eksisterende lokalplaner, der er i strid med indeværende lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning.

Den

Endeligt vedtaget af Slagelse Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning.

Den

På byrådets vegne

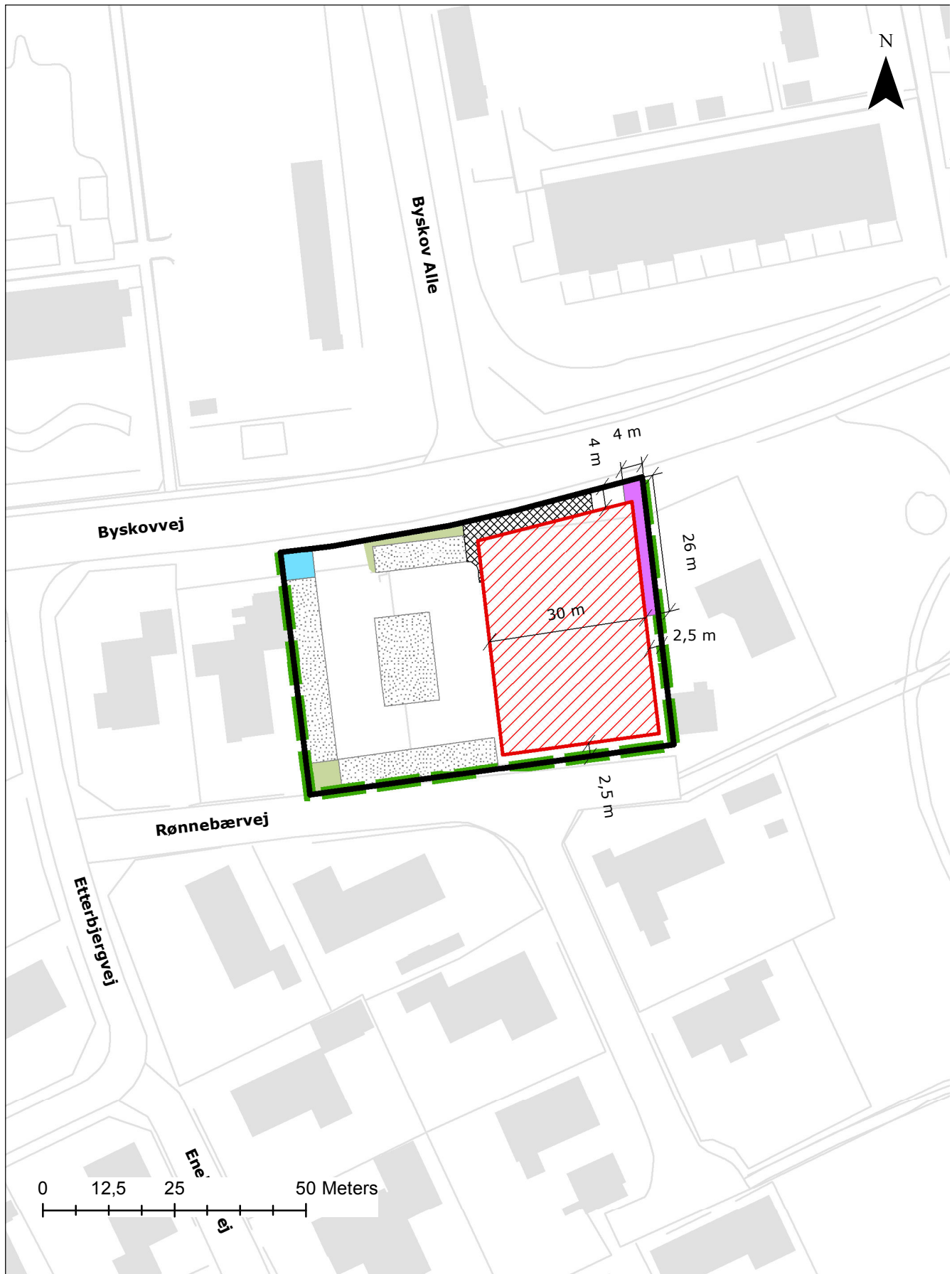
**Stén Knuth
Borgmester**

/





**Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør**



Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelseskort



Signaturforklaring

- | | | | |
|---|----------------------|---|---------------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning |  | Område til mast og kabine |
|  | Byggefelt |  | Hegn/støttemur |
|  | Område til pylon |  | Parkering |
|  | Belægning |  | Beplantning |

KORTBILAG 2

Arealanvendelseskort
Lokalplan nr. 1139

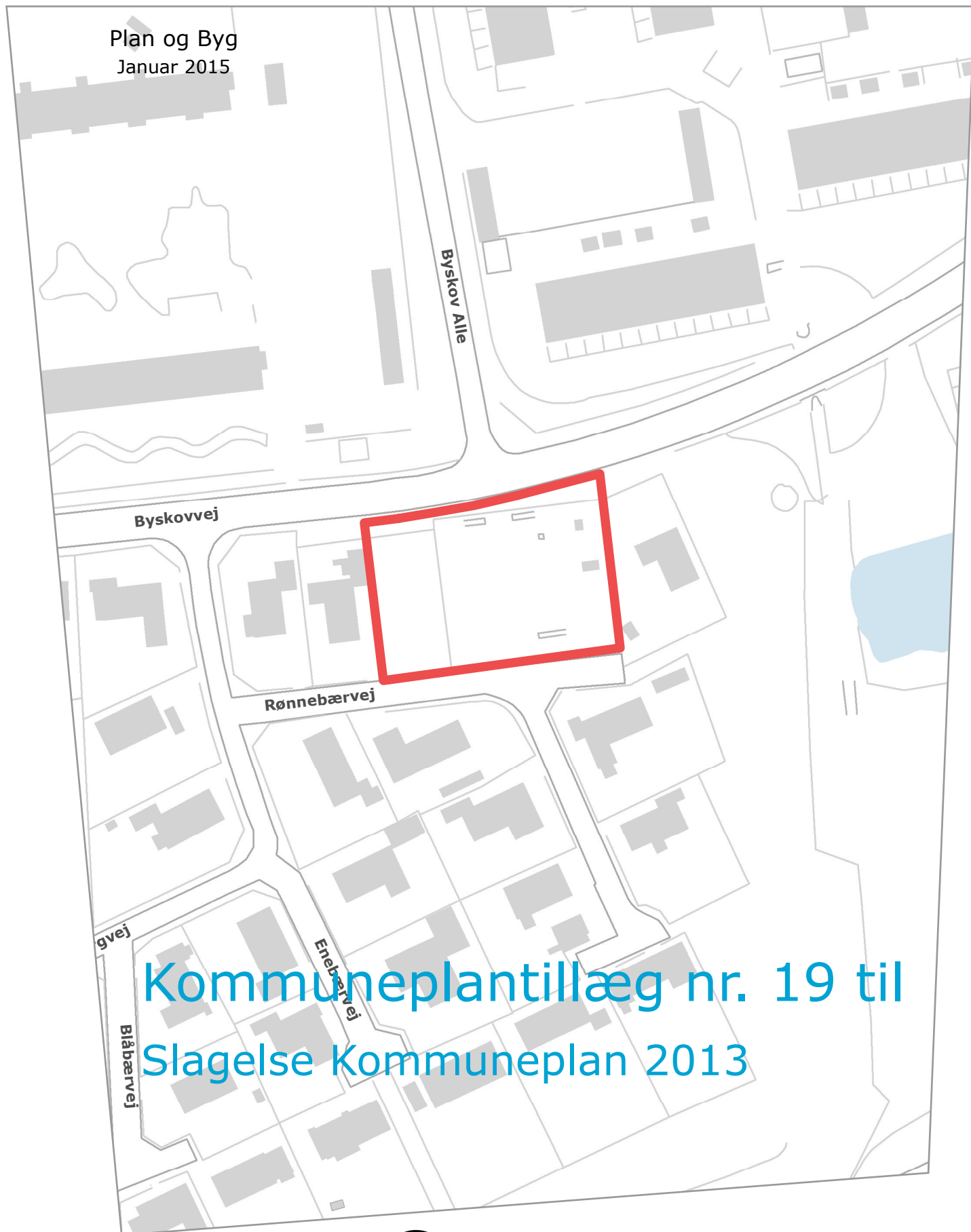
Mål 1:1.000

Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan





Plan og Byg
Januar 2015



Kommuneplantillæg nr. 19 til
Slagelse Kommuneplan 2013

FORSLAG

Redegørelse jf. planlovens § 11e, stk. 4

Kommuneplantillæggets område

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 76d, Slagelse Markjorder, beliggende Rønnebærvej 5 i Slagelse.

Området er i dag en del af rammeområde 1.3B15 og er udlagt til boligformål. Dette kommuneplantillæg ændrer anvendelsen til centerområde.

Foroffentlighed

Der er forud for nærværende kommuneplantillæg gennemført en forudgående offentlighedsfase, hvor der blev indkaldt idéer og forslag til planlægningen. Den forudgående offentlighedsfase blev gennemført i perioden fra den 21. oktober 2014 til den 4. november 2014.

Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer til kommuneplantillægget.

Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold

Kommuneplantillægget er udarbejdet i sammenhæng med lokalplan 1139 for en ny dagligvarebutik på Byskovvej i Slagelse. Kommuneplantillægget har til formål at ændre anvendelsen af området fra boligformål til centerområde med butiksformål.

Inden for en radius af 500 m fra området findes en lovlig eksisterende dagligvarebutik, Byskovcenteret. Af denne grund udlægges arealet som lokalcenter. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i området fastsættes til 1000 m².

	Eksisterende bruttoetageareal (m²)
Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål	1000
Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksformål	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 butiksformål i Slagelse bymidte, bydelscentre og lokalcentre.

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m²)
Slagelse bymidte (1.1C1 - 1.1C28)	95900
Bydelscenter Slagelse øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5)	5000
Bydelscenter Slagelse syd (1.4C1)	5000
Lokalcenter Byskovcentret (1.3C1)	1250
Lokalcenter Idågårdsvej/Skælskørvej (1.4C6)	1000
Lokalcenter Strandvejscentret (1.5C1)	700
Lokalcenter Vestre Ringgadecentret (1.5C2)	1500

Behov for nybyggeri samt betjeningsopland

Kommunen vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan tjene det store lokale opland i Slagelse Sydøst. Området er tæt bebygget, og der kan trækkes et opland syd og sydøst for arealet, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker i dag. Lokalcenteret vil

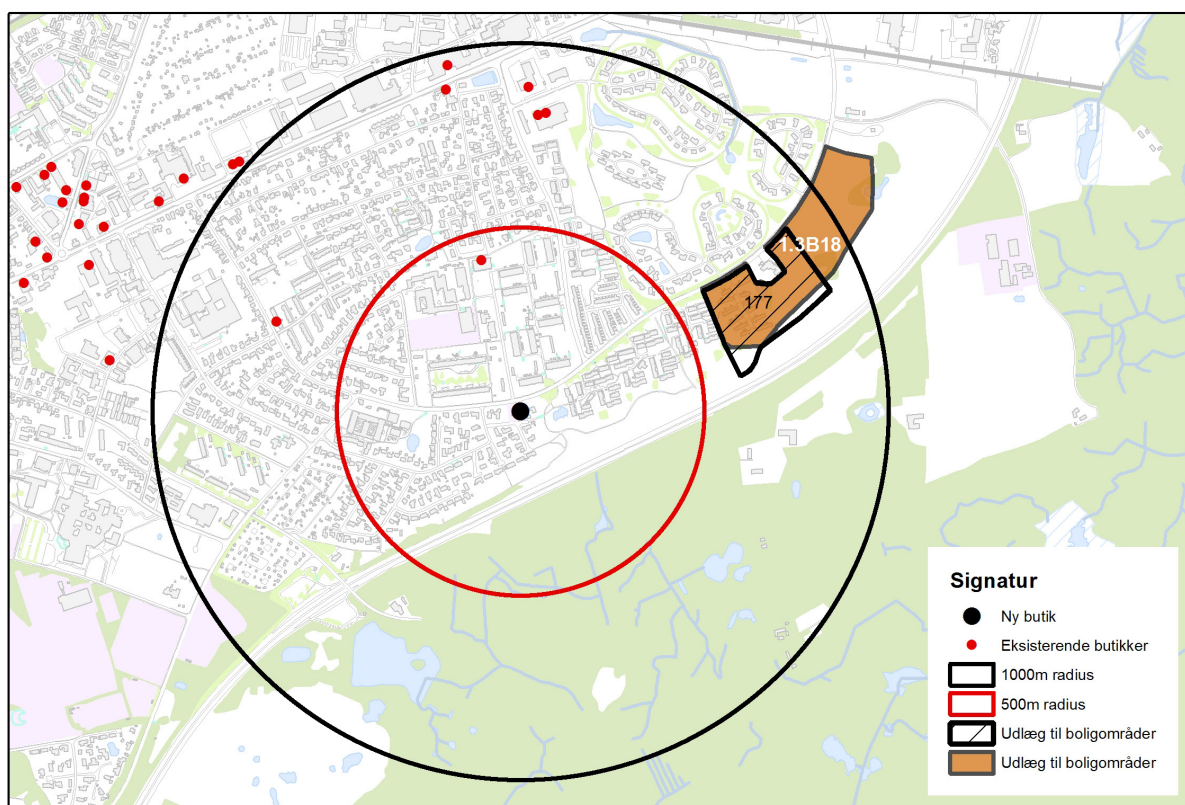
kunne få et opland på 1500 personer, hvis Byskovcenterets markedsområde ikke medregnes. Inden for en radius af 1000 m vil lokalcenteret have et opland på ca. 2200 husstande eller 4700 personer. Et antal som forventes at stige, da Slagelse Kommune har lokalplanlagt samt udlagt yderligere arealer til boligområder øst for området inden for en radius af 1000 m, jf. lokalplan 177 med plads til 22 boliger samt kommuneplanramme 1.3B18 med udlæg til 48 boliger. Yderligere vil en dagligvarebutik på Byskovvej kunne støtte op om den lokale forsyning for beboerne i Byskovcenterets opland.

Mål for kommunal hovedstruktur - fremme af varieret butiksudbud

Områdets udpeging som lokalcenter vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker i Slagelse bymidte, der ligger næsten 2000 m fra området.

En nyetableret dagligvarebutik forventes at øge det lokale indkøb af dagligvarer i Slagelse Sydøst og at give den eksisterende dagligvarebutik, Byskovcenteret, i området nord for Byskovvej øget konkurrence. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det ikke er hensigten med planlægningen at beskytte butikker fra konkurrence. Det vurderes ikke, at øvrige dagligvarebutikker i Slagelse By vil blive påvirket væsentligt.

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



Tilgængelighed for forskellige trafikarter

Lokalcenterets placering ud til en større øst-vestgående vej – Byskovvej – giver lokalcenteret en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes at betyde, at butikkerne i lokalcenteret udover at henvende sig til lokalområdet 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

Forslaget omhandler rammeområde 1.3B15 - Etterbjergvej kvarteret, hvorom gælder:

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse: Boligområde - åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1½ etage

Nye rammebestemmelser

Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes kommuneplantillæg nr. 19 til Slagelse Kommuneplan 2013-2024, hvor gældende rammeområde 1.3B15 ændres til nyt rammeområde 1.3C7 med følgende rammebestemmelser:

Anvendelse generelt: Centerområde

Specifik anvendelse: Område til butikformål

Zonestatus: Byzone

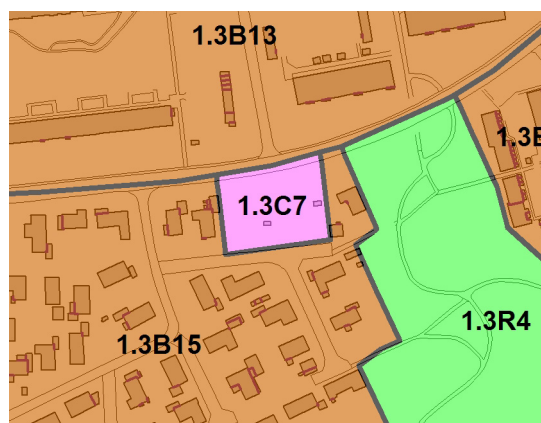
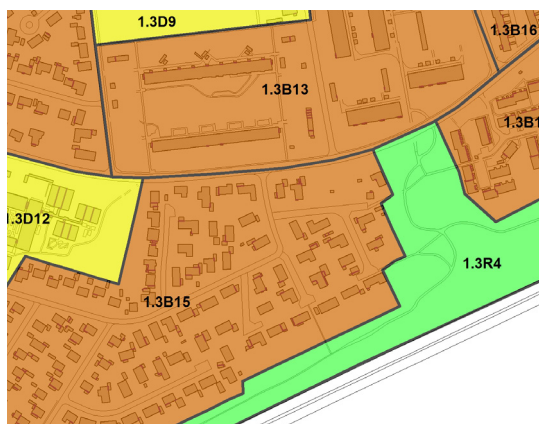
Bebyggelsesprocent: 45 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1 etage og 8,5 m

Øvrige bestemmelser:

Maks. butiksstørrelse: Dagligvarer 1.000 m², udvalgsvarer 0 m².

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: Dagligvarer 1000 m², udvalgsvarer 0 m².



Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse Byråd i henhold til § 24 i Lov om planlægning.

Den

Endeligt vedtaget af Slagelse Byråd i henhold til § 27 i Lov om planlægning.

Den

På byrådets vegne

Stén Knuth
Borgmester

/

Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør

