

HVIDBOG

FOROFFENTLIGHEDSFASE 6. APRIL – 27. APRIL 2016

LOKALPLAN NR. 1167

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 39

DAGLIGVAREBUTIK PÅ SKOVVEJ,
KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ

JUNI 2016

HVAD ER EN HVIDBOG?

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. I forbindelse med lokalplanprocessen for Lokalplan 1167 er der afholdt en idéfase/foroffentlighedsfase forud for udarbejdelsen af lokalplanforslaget. I denne periode har interesserede borgere haft mulighed for at komme med idéer og kommentarer til lokalplanens indhold, inden et egentligt lokalplanforslag forelægges for Slagelse Byråd.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog til foroffentlighedsfasen.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører Forslag til lokalplan 1167 med tilhørende Kommuneplan nr. 39, plan for en ny dagligvarebutik på Skovvej i Korsør. Planforslaget omfatter det område, som er markeret med sort på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i idéfase/foroffentlighedsfase fra den 6. april 2016 til den 27. april 2016.

Slagelse Kommune har modtaget i alt 9 bemærkninger inden for høringsfristen.

I sammenhæng med idéfasen blev der holdt et orienteringsmøde den 13. april 2016, hvor der deltog ca. 40 borgere.



KORSØR

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Ginnie og Lasse Folkvardsen
Helenevej 12, 4220 Korsør
2. Lonny og Steen Rasmussen
Fredensvej 7, 4220 Korsør
3. Erik og Rikke Kolvig-Raun
Skovvej 57, 4220 Korsør
4. Tommy og Annette Lykke Hein
Fredensvej 3, 4220 Korsør
5. Søren Tom Frederiksen
Fredensvej 8, 4220 Korsør
6. Lene og Finn Matthiesen
Skovvej 28, 4220 Korsør
7. John Blaabjerg Sørensen
Skovvej 69, 4220 Korsør
8. Heiko Vester på vegne af 16 husstande
Helenevej 2, Helenevej 5, Helenevej 7, Helenevej 9, Helenevej 11, Helenevej 13, Helenevej 14, Helenevej 19, Fredensvej 3, Fredensvej 7, Fredensvej 14, Fredensvej 16, Fredensvej 17, Fredensvej 19, Fredensvej 20 og Fredensvej 22, 4220 Korsør
9. Margit og Lars Vestmose
Skovvej 26, 4220 Korsør

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

En nyetableret dagligvarebutik forventes at skabe et mere varieret butiksudbud i den sydøstlige del af Korsør.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Det er svært at følge logikken i indsigers argument. Bygherre ønsker ikke at etablere sig i KIWI's lokaler.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Det er ikke hensigten med planloven at beskytte butikker fra konkurrence. Det vurderes ikke, at butikkerne i Korsør bymidte vil blive påvirket. Projektet opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den sydøstlige del af Korsør. Der bor 1800 personer inden for en radius af 500 meter. Det er normalvis kommunens vurdering, at 1000 personer inden for en radius på 500 m er et tilstrækkeligt kundeopland til et nyt lokalcenter.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Det er ikke kommunens vurdering, at trafikken på Helenevej

RESUMÉ AF AFSENDERENS IDÉER I IDÉFASEN/FOROFFENTLIGHEDSFASEN:

1. GINNIE OG LASSE FOLKVARDESEN (GLF)

GLF mener, at lokalplananmodningens påstand om, at projektet vil være med til at styrke dagligvareudbuddet i den østlige del af Korsør er usand, da der i forvejen eksisterer 5 dagligvarebutikker i den del af byen. En ny butik vil virke som "overkill", da vareudvalget vil være det samme som i de eksisterende.

GLF mener endvidere, at lokalplananmodningens påstand om, at en lukning af KIWI på Nor Alleen vil betyde, at området vil være underforsynet af et lokalt udbud af dagligvarer, er usand. GLF påpeger, at en lukning af KIWI kun berører området omkring Nor Alleen og lægger derfor op til, at REMA 1000 etablerer sig i de lokaler, som KIWI efterlader.

GLF påpeger, at der inden for en radius af 500 m fra lokalplanområdet bor ca. 1800 personer og ikke ca. 2000, som REMA 1000 har skrevet i deres lokalplananmodning. GLF mener endvidere, at de 1800 personer allerede i dag har adgang til dagligvarebutikker inden for samme radius.

GLF mener, at følgende citat fra vurderingsafsnittet i den politiske behandling af igangsættel-

bliver meget anderledes efter etableringen af en ny dagligvarebutik. Det forventes, at kunderne til butikken primært vil være beboere i nærområdet, eller beboere, der kører forbi dagligvarebutikken til og fra arbejde. Derfor vurderes etableringen af butikken ikke at medføre væsentlige ændringer i trafikken mængde eller sammensætning. Vejafdelingen i Slagelse Kommune anbefaler ikke, at vejen lukkes, da det vil føre til en trafikbelastning andre steder, fx en større belastning på Kjærvej end på Skovvej. Dette er ikke ønskeligt. Desuden vil det skabe problemer for renovationen i området, da der ikke er en vendeplads på Helenevej og heller ikke mulighed for at etablere en.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har valgt at godkende dagligvareprojekter uden for bymidter. Den aktuelle butiks placering er i tråd med dette. Bygherre ønsker ikke at etablere sig i ALDI's tomme lokaler.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Trafiktællingen kan findes på Slagelse Kommunes hjemmeside. Trafiktallet på strækningen ved Skovvej 28-30 er målt til 5262 biler i døgnet i 2015. Længere mod øst ad Skovvej er trafiktallet målt til 7453 biler i døgnet i 2015. Det vurderes, at en vej af Skovvejs størrelse og karakter kan betjene væsentligt mere trafik, end den gør i dag, hvorfor det ikke vurderes at en ny dagligvarebutik vil skabe en væsentlig øget trafikbelastning.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Det er korrekt, at lokalplanen ikke er i tråd med Masterplanen

sen af lokalplanen ikke stemmer: "Desuden vil det give liv i området, da der i dag står tomme bygninger, der ikke bliver anvendt." Ifølge GLF er der i forvejen liv i området, som vil blive øget i form af trafik på boligvejene. GLF lægger op til en lukning af Helenevej mod Skovvej.

GLF mener, at følgende citat fra vurderingsafsnittet i den politiske behandling af igangsættelsen af lokalplanen strider mod al fornuft: "På baggrund af udvalgets hidtidige praksis om at fravige strategien for placering af dagligvarebutikker, såfremt de fysisk og lovgivningsmæssigt har kunnet indrettes, anbefaler Center for Vækst og Plan anmodningen med henblik på opstart af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg." Yderligere påpeges det, at etableringen af en ny dagligvarebutik på Skovvej forringer planerne for udviklingen af Korsør Centrum. GLF lægger op til, at REMA 1000 kan etablere sig i ALDI's tomme lokaler i centrum.

GLF påpeger, at den trafiktælling, som REMA 1000 refererer til i deres lokalplananmodning ikke var vedlagt den politiske behandling af igangsættelsen af lokalplanen. GLF ønsker trafiktællingen dokumenteret. GLF lægger op til, at REMA 1000 placeres længere mod øst på Skovvej, da trafiktællingen viser flere trafikanter i det område, samt at beboerne på Nor Alleen kan få kortere vej til dagligvarebutikken.

GLF refererer til Masterplanen for Korsør og påpeger, at det deri er anført, at "en etablering af

for Korsør og Slagelse Kommuneplan 2013. Derfor udarbejdes der et Kommuneplantillæg nr. 39.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Se ovenstående kommentarer vedr. Masterplanen for Korsør samt en anden placering af butikken.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Der er i lokalplanområdet ikke tale om udvalgsvarer eller særligt pladskrævende varegrupper, men om dagligvarer.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Det er ikke meningen, at dagligvarebutikken på Skovvej 28-30 skal ses som en del af bymidten. Det er derfor ikke aktuelt at forbinde den med bymidten.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Slagelse Kommune vurderer ikke, at en butik på Skovvej vil opsplitte Korsør Syd. Bymidten har nogle andre funktioner, som dagligvarebutikken på Skovvej ikke kan have. Derfor vil butikken aldrig skabe konkurrence til bymidten.

nye dagligvarebutikker skal ske i Korsør centrum omkring Føtex, eller ved udnyttelse af eksisterende butikker.” GLF spørger, om Slagelse Kommune kan tilsidesætte Masterplanen.

GLF mener, at man ved at placere en ny dagligvarebutik på Skovvej 28-30 fjerner fundamentet i Masterplan for Korsør, da Skovvej 28-30 ligger uden for bymidten og derfor forværrer den sammenhængskraft, der er fokus på i forhold til udviklingen af bymidten. GLF påpeger yderligere, at Slagelse Kommune mister sin validitet både over for eksisterende borgere, men også over for tilflyttere ved at fravige den vedtagne Masterplan for Korsør.

GLF påpeger yderligere, at der i Masterplan for Korsør står, at der ikke udlægges areal til nye dagligvarebutikker i Korsør by, men at nye butikker skal placeres, hvor de tidligere og/eller nuværende dagligvarebutikker findes. GLF tilføjer, at ALDI i bymidten har lukket og efterladt tomme lokaler, og at Netto i Algade snarest flytter over i Faktas lokaler på Teilmanns Allé og dermed ligeledes efterlader tomme lokaler i Algade.

GLF påpeger, at Masterplan for Korsør foreskriver, at udvalgsvarer ikke bør spredes i Korsør, men i stedet bør man samle det i Korsør bymidte eller i området ved Motalavej, hvor bl.a. JYSK ligger i dag.

GLF påpeger, at Masterplan for Korsør lægger vægt på, at de to dagligvarebutikker på Teilmanns Allé skal forbindes med bymidten og spørger, hvordan Slagelse Kommune har tænkt sig at forbinde REMA 1000 på Skovvej med bymidten. GLF spørger yderligere til omkostningerne samt til udbyttet.

GLF håber, at der fra politisk side bliver taget højde for de vedtagne planer og strategier, fordi de frygter, at en ny butik på Skovvej vil betyde en opsplitning af Korsør Syd, da sammenhængskraften for bymidten udvandes.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Det vurderes, at en lukning af Fredensvej for store køretøjer vil skabe problemer for renovationen i området, da der ikke er vendepladser på vejen og heller ikke er mulighed for at etablere en vendeplads.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Se ovenstående bemærkninger vedr. trafik- og vejforhold.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Kommuneplantillæg nr. 39, som ændrer områdets anvendelse fra boligområde til centerområde, omfatter nøjagtig samme areal som Lokalplan 1167 – Dagligvarebutik på Skovvej, Korsør. Det vil sige, at det kun er selve dagligvarebutikken samt dens udearealer, der skifter anvendelse fra boligområde til centerområde.

Planafdelingen kan ikke vurdere projektets betydning for ejendomspriser.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Lokalplanen kan først vedtages endeligt af Byrådet i oktober 2016. Bygherren kan derefter ansøge om byggetilladelse, så projektet kan etableres.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

2. LONNY OG STEEN RASMUSSEN (LSR)

LSR ønsker som minimum, at der bliver et forbud mod, at køretøjer med en totalvægt over 3500 kg kan køre ad Fredensvej.

LSR foreslår, at Fredensvej gøres blind ved enten Kjærsvej eller Skovvej, da der bor mange skolebørn på Fredensvej, og at husene er forholdsvis ældre og derfor ikke kan holde til ryster.

LSR spørger, hvor stort et område der kommer til at skifte anvendelse fra boligformål til centerformål, og hvad ændringen vil betyde for ejendomspriserne i området.

3. ERIK OG RIKKE KOLVIG-RAUN (ERK)

ERK anerkender idegrundlaget og imødeser en snarlig start på projektet. ERK synes, at projektet ser spændende ud og mener, at det vil forskønne deres nærområde.

4. TOMMY OG ANNETTE LYKKE HEIN (TAL)

Bemærkningen tages til efterretning.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Beplantning kan med fordel suppleres med et indvendigt trådhegn.

Planafdelingen indstiller, at der lokalplanen tilføjes et punkt med følgende tekst:

”9.2 Beplantning, træer og buske

Der skal plantes hække og/eller buske inden for arealerne benævnt som grønt areal, i princippet som vist på kortbilag 2.

Hækkenes højde skal være mindst 1,5 m. Hækkene er vist i princippet på kortbilag 2.

Hækkene skal suppleres med trådhegn i en højde på min. 1 m på indvendig side. Dog skal der opsættes et visuelt afskærmende hegn udført i plankeværk i en højde på mindst 1 m på indersiden af hækken fra hjørnet af Skovvej/Helenevej til selve butiksbygningen. Se kortbilag 2.

Langs Helenevej og langs Fredensvej op til vejadgangen skal der inden for det grønne areal plantes træer i en indbyrdes afstand på maks. 10 m – i princippet som vist på kortbilag 3. Der skal yderligere plantes træer inden for det grønne areal mellem den ene af dobbeltrækkerne på parkeringsarealet med en indbyrdes afstand på maks. 10 m – i princippet som vist på kortbilag 3.”

Bemærkningen kan blive relevant ved eller efter etableringen af dagligvarebutikken.

TAL mener, at det vil være godt med en REMA 1000 i området, og de glæder sig til den.

TAL fremlægger nogle forslag til lokalplanarbejdet. Første forslag er at opsætte et hegn langs den hæk, der afgrænser parkeringspladsen, så der ikke kan skydes genvej.

Andet forslag er at opstille vejbump langs Fredensvej for at forhindre trafikanter at køre hurtigt igennem boligområdet.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Det er korrekt, at de tomme bygninger vil blive fjernet.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Etableringen af en mur vil skabe oversigtsproblemer for trafikanter fra Helenevej. Af denne grund anbefaler Vejafdelingen i Slagelse Kommune, at der ikke etableres en mur.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Der er foretaget en trafiktælling i området i uge 17, og tallene viser, at der på Helenevej i gennemsnittet kører 344 biler i døgnet, mens der på Fredensvej kører 260 biler i døgnet, og på Ceresvej kører der 329 biler i døgnet. Helenevej og Fredensvej vurderes at have en geometri, der gør, at de kan bære op til 2000 biler i døgnet.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Bemærkningen tages til efterretning.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Bemærkningen tages til efterretning.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

5. SØREN TOM FREDERIKSEN (STF)

STF udtrykker, at de ser frem til en dagligvarebutik, da den vil fjerne de tomme bygninger, der er i lokalplanområdet i dag.

STF refererer til, at der på orienteringsmødet den 13. april 2016 blev talt om opsætning af en mur langs Helenevej op til hjørnet af Skovvej. STF er imod, at der bliver opført en mur og mener, at en mur vil være meget ødelæggende for udseendet af projektet.

STF refererer til, at der på orienteringsmødet den 13. april 2016 blev udtrykt en frygt for, at der vil køre mange lastbiler ad Helenevej og Fredensvej, da naboerne allerede havde registreret øget lastbilkørsel i området. STF mener, at dette udsagn dog ikke stemmer. De eneste REMA 1000-lastbiler, der har kørt i området, har været i forbindelse med Shell-tanken, som ikke længere er i området.

STF mener, at det vil være fint med liv i området og ønsker ikke en lukning eller vægtbegrænsning på Fredensvej og Helenevej i forbindelse med projektet.

STF ser generelt meget positivt på projektet og opfordrer Slagelse Kommune til at godkende det.

6. LENE OG FINN MATTHESEN (LFM)

Det er korrekt, at et hegn udført i plankeværk vil minimere lysgener fra parkeringspladsen for nærmeste naboer.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse vedr. beplantning samt visuelt afskærmende hegn skrives ind i lokalplanen:

”9.2 Beplantning, træer og buske

Der skal plantes hække og/eller buske inden for arealerne benævnt som grønt areal, i princippet som vist på kortbilag 2.

Hækkenes højde skal være mindst 1,5 m. Hækkene er vist i princippet på kortbilag 2.

Hækkene skal suppleres med trådhegn i en højde på min. 1 m på indvendig side. Dog skal der opsættes et visuelt afskærmende hegn udført i plankeværk i en højde på mindst 1 m på indersiden af hækken fra hjørnet af Skovvej/Helenevej til selve butiksbbygningen. Se kortbilag 2.

Langs Helenevej og langs Fredensvej op til vejadgangen skal der inden for det grønne areal plantes træer i en indbyrdes afstand på maks. 10 m – i princippet som vist på kortbilag 3. Der skal yderligere plantes træer inden for det grønne areal mellem den ene af dobbeltrækkerne på parkeringsarealet med en indbyrdes afstand på maks. 10 m – i princippet som vist på kortbilag 3.”

Miljøstyrelsens grænseværdier for støj skal overholdes. Der er forskellige vejledende grænseværdier for dagperioden, aftenperioden og natten.

	Mandag-fredag kl. 07-18	Mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl.	Alle dage kl. 22-07
--	------------------------------------	--	--------------------------------

LFM refererer til, at der på orienteringsmødet den 13. april 2016 blev udtrykt en frygt for lysgener fra parkeringspladsen af nogle af de nærmeste naboer til den kommende dagligvarebutik. LFM foreslår, at der bliver opsat et skilt på hjørnet af Skovvej og Helenevej, som kan skærme for lysgener ind mod Helenevej. LFM foreslår, at man alternativt kan forlænge det eksisterende plankeværk på Helenevej 3, så det løber ud til hjørnet af Skovvej.

LFM referer til, at der på orienteringsmødet den 13. april 2016 blev oplyst om en lov om støj fra erhverv, og at al lastbiltrafik til REMA 1000 kommer til at foregå på egen grund.

		14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

For områder med boliger er der en yderligere vejledende grænseværdi for det højeste øjebliksniveau af støjen om natten, støjens maksimalværdi. Grænseværdien for maksimalniveauet er 50 dB.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Der er foretaget en trafiktælling i området i uge 17, og tallene viser, at der på Helenevej i gennemsnittet kører 344 biler i døgnet, mens der på Fredensvej kører 260 biler i døgnet, og på Ceresvej kører der 329 biler i døgnet. Der vil ligeledes blive foretaget trafiktællinger efter etableringen af dagligvarebutikken for at undersøge, om der er sket væsentlige ændringer i trafikbelastningen.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Bemærkningen tages til efterretning.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Bemærkningen tages til efterretning.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

LFM referer til, at der på orienteringsmødet den 13. april 2016 blev udtrykt en frygt for øget trafik på Helenevej og Fredensvej, og at Slagelse Kommune i den forbindelse oplyste, at der vil blive foretaget tællinger inden og efter etableringen af REMA 1000 for at imødekomme evt. øget trafik på boligvejene.

LFM mener, at en ny dagligvarebutik vil pynte i området, hvor der i dag er en række tomme lokaler.

7. JOHN BLAABJERG SØRENSEN (JBS)

JBS ser generelt positivt på projektet, og han mener, at en ny dagligvarebutik vil forskønne grunden, hvor der i dag er erhverv.

Bygningshøjden skal begrænses.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse vedr. højde på bygningen skrives ind i lokalplanen:

”7.5 Etager og bygningshøjde

Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage, og bygningshøjden må være maks. 7 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Dog må byggehøjden i en afgrænset del af byggefeltet være maks. 8,5 m. Overkanten af halvtag ved servicestation må maks. være i 5 m højde. Byggefelter er vist på kortbilag 2.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

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

Se ovenstående kommentarer om vej- og trafikforhold.

Slagelse Kommune har ingen planer om at ombygge trafiksignallerne i området, men kommunen er opmærksom på, at en evt. ombygning af trafiksignallerne skal sikre, at de bliver trafikstyrede.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

JBS er ikke bekymret for mertrafik i området, men han ønsker ikke, at REMA 1000 udformes med rejsning på 8,5 m, da det vil virke som en klods og tage udsigten fra Skovvej.

8. HEIKO VESTER PÅ VEGNE AF 16 HUSSTANDE (HV)

HV udtrykker en bekymring for trafiksikkerheden i området. Det påpeges, at Helenevej og Fredensvej begge er smalle boligveje, og parkeringsmulighederne er begrænsede. Yderligere påpeges det, at nedlæggelsen af Shell-kiosken har betydet, at der går lang tid imellem de store køretøjer, hvilket beboerne generelt har været glade for. Det forventes dog til beboernes frygt, at en ny REMA 1000 både vil betyde flere tunge køretøjer samt generelt øget trafik i området. HV påpeger, at en ind- og udkørsel fra Skovvej så tæt på et eksisterende busstoppested vil betyde en spærring for udsynet for trafikanter fra Fredensvej og Helenevej. Det frygtes, at borgere fra Sydbyen vil skyde genvej gennem Helenevej for at undgå trafikken på Skovvej. HV udtrykker en generel bekymring over en forventet mertrafik og tung trafik på boligvejene og påpeger, at der bor mange børnefamilier i området, som er bekymrede for børnenes sikkerhed i trafikken.

HV foreslår en løsning på trafiksikkerheden. HV foreslår, at busstoppestedet bliver flyttet til Helenevej, så Helenevej lukkes af ud mod Skovvej, og der i stedet opsættes busstoppested ved den oprindelige overkørsel til Helenevej. Desuden foreslås det, at Fredensvej også lukkes af ud mod Skovvej. Denne lukning skal placeres efter eksisterende indkørsel til lokalplanom-

Slagelse Kommunes Byggeriafdeling oplyser, at de har besøgt området flere gange, og at tallene på pylonen ganske rigtig virker kraftige. Det er Byggeriafdelingens vurdering, at den øvrige lysætning på tankstationen ikke er så kraftig, at kommunen kan kræve den ændret. Sagen er ikke afsluttet endnu, og der skal foretages nogle målinger af lyset.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Bygherre oplyser, at REMA 1000's lysskilte tændes en time inden åbningstid og slukkes en time efter lukketid. Der vil blive etableret visuelt afskærmende hegn i en del af lokalplanområdet samt hække og træer i hele lokalplanområdet, så der på den måde bliver afskærmet for de værste eventuelle lys- og indbliksgener.

Planafdelingen indstiller: Ingen yderligere ændringer.

Se ovenstående bemærkninger.

Planafdelingen indstiller: Ingen yderligere ændringer.

Planafdelingen vurderer, at et saddeltag vil virke voldsomt på bygningen, da det vil betyde, at bygningen skal udføres i en højde på 8,5 m. Bygherre har oplyst, at REMA 1000 normalvis bygger deres butikker i en højde på 5,5 m med et lidt højere

rådet, så der stadig kan køre tunge køretøjer ind til tankanlægget. Dette menes både at afhjælpe øget trafik og optimere trafiksikkerheden i området.

HV lægger desuden op til intelligent lysregulering i krydset mellem Agersøvej og Skovvej.

HV påpeger, at beboerne oplever store gener pga. den belysning, der er blevet ændret i forbindelse med tankanlægget.

HV udtrykker en bekymring for lysgener fra den kommende parkeringsplads. Beboerne frygter, at parkeringspladsen vil kaste lys ind i deres stuer.

HV foreslår, at der i lokalplanmaterialet tages højde for, at lysforurening undgås, og at dagligvarebutikkens lyskilder slukkes helt uden for normal betjeningstid. Der henvises i øvrigt til REMA 1000 på Tårnborgevej samt 1-2-3-tankstationens dæmpede farver uden lysbånd.

HV påpeger, at beboerne på Fredensvej ikke ønsker en mur opført som lokalplanafgrænsning. Der ønskes i stedet et grønt udtryk i form af stedsegrøn beplantning for at sikre en begrænsning af løvfaldet, samt at der ikke opstår huller i afskærmningen om vinteren. Der lægges desuden op til midlertidig beskyttelse af beplantningen, så der ikke kan laves smutveje igennem.

HV påpeger, at beboerne ikke ønsker, at dagligvarebutikken skal fremstå med en grå facade og et tag i sort pap. Det ønskes, at butikkens udtryk tilpasses til resten af områdets udtryk, og det nævnes, at området bærer præg af røde tegltage. HV henviser i øvrigt til udformningen af REMA 1000 på Tårnborgevej.

indgangsparti. Så en bygning med et fladt tag/tag med ensidig taghældning vil ikke virke nær så voldsom i et boligområde.

Facadeudtrykket tilpasses området, og facaden etableres i røde mursten.

Planafdelingen indstiller, at følgende bestemmelse vedr. facadeudtryk skrives ind i lokalplanen:

”8.1 Facader

Bebyggelsens facader må kun udføres som blankt murværk i røde teglsten.”

Se ovenstående bemærkninger vedr. støjforhold.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Den forslåede placering af butikken vil betyde, at varekørsel bliver farlig for de bløde trafikanter i lokalplanområdet. Lastbiler bliver tvunget til at bakke ved de primære parkeringspladser til butikken, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Desuden kan det tilføjes, at køleanlæg skal placeres inden for bygningen. For at sikre, at Helenevej 5 som nærmeste nabo ikke oplever støjgener i forbindelse med varelevering, skal der opsættes støjhegn i lokalplanområdets sydøstlige del.

Planafdelingen indstiller, at der i lokalplanforslaget tilføjes et punkt med følgende tekst:

”9.8 Støj

Der skal etableres et støjhegn i lokalplanområdets sydvestlige del, som vist på kortbilag 2.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal generelt overholdes.

HV udtrykker, at beboerne er bekymrede for varekørsel midt om natten eller meget tidligt om morgenen med de lydgener, det måtte have til følge.

HV foreslår, at dagligvarebutikken placeres anderledes på grunden, så køleanlæg og ventilationsudsugning ikke grænser direkte op til Helenevej 5. Det foreslås, at butikken i stedet placeres med den lange bygningsside op til Fredensvej 6 og den korte side op til selve Fredensvej, så man på den måde undgår lydgener for naboerne. Denne løsning sørger også for, at der bliver flere parkeringspladser til dagligvarebutikken. Dette vil desuden betyde, at den del af parkeringspladsen, der kaster flest lysgener mod Helenevej, vil ligge mindst attraktivt for kunder i butikken og derfor vil blive brugt mindst muligt.

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

Slagelse Kommune har ikke kendskab til oversvømmelser i kældre i Korsør, men kommunens Miljøafdeling har sendt en forespørgsel til SK Forsyning A/S. SK Forsyning A/S har ligeledes meddelt, at de aldrig har modtaget henvendelser vedr. oversvømmelser i kældre i området.

I lokalplanens redegørelsesdel sikres det, at der står følgende:

”Inden for lokalplanområdet må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand.

Det er af væsentlig betydning, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige LAR-løsninger.”

De 2 l/s/ha sikrer netop, at kloaksystemet belastes mindre med regnvand end tidligere og mindsker derfor risikoen for oversvømmelse af kældre.

Derudover er størstedelen af lokalplanområdet allerede i dag befæstet. I fremtiden skal en stor del af arealet være parkeringsplads, som sikres udført med helt eller delvis nedsivningsegnede/permeable materialer. Det vil betyde, at situationen for de nedstrømsliggende ejendomme vil blive forbedret.

Hvis permeable belægninger desuden kombineres med et stort nedsivningsanlæg, må det give en klar forbedring i forhold til i dag. Hvis det er et meget leret område, vurderes det som værende urealistisk at nedsive alt overfladevandet, men et (ikkefyldt) nedsivningsanlæg vil være en buffer i forbindelse med pludselige, store regnhændelser.

HV påpeger, at der lokalt er leret jord, og derfor er muligheden for nedsivning af regnvand minimal. Dette forværres af de store parkeringsarealer, som hører til butikken. Det tilføjes i øvrigt, at faldet i terrænet på Fredensvej betyder, at naboerne ofte har problemer med oversvømmelser i deres kældre.

HV foreslår, at der i lokalplanen laves bestemmelser om, at det eksisterende kloaknet ikke bør belastes yderligere, og at parkeringsarealet udføres i permeable/nedsivningsegnede materialer.

Der er ingen grundvandsinteresser i området, så det vurderes at være hensigtsmæssigt at nedsive.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Se ovenstående bemærkninger vedr. trafik- og vejforhold.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Se ovenstående bemærkninger vedr. støjforhold og støjhegn i lokalplanområdets sydvestlige del.

Planafdelingen indstiller: Ingen yderligere ændringer.

Der er planlagt flere tiltag for at minimere lys- og indbliksgener fra lokalplanområdet. Se ovenstående bemærkninger og indstilling ved § 9.2 Beplantning.

Herunder kan det fremhæves, at der opsættes fast hegn udført i plankeværk ud mod Helenevej.

Planafdelingen indstiller: Ingen yderligere ændringer.

Det sikres, at der bliver opstillet skraldespande i forbindelse med indgangen/udgangen til butikken ved etableringen af projektet.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

9. MARGIT OG LARS VESTMOSE (MLV)

MLV påpeger, at Skovvej og Helenevej i forvejen er belastede af trafik, og at en dagligvarebutik blot vil forværre problemet, da der vil komme flere handlende og flere lastbiler til området, og Helenevej vil blive brugt som gennemkørselsvej for borgere i Sydbyen. MLV påpeger, at der er dårligt udsyn for trafikanter fra hjørnet af Helenevej og Skovvej.

MLV påpeger, at der er en række faktorer ved etableringen af en ny dagligvarebutik, der vil betyde, at beboerne bliver generet af støj:

- Støj som følge af den udvidede åbningstid (8-21) alle ugens dage
- Støj som følge af vareleveringer tidlig morgen/sen aften
- Støj som følge af afhentning af skrald, flasker, brugt emballage mv.

MLV påpeger, at de vil opleve direkte lysgener fra parkeringspladsen bl.a. pga. niveauforskellen i terrænet, og at der ligeledes vil være direkte indbliksgener fra parkeringspladsen.

MLV udtrykker en bekymring over affald i deres hæk og have pga. reklamer, flasker/dåser, kvitteringer mv., som kunderne til butikken efterlader/taber på udearealerne.

Der er i forbindelse med opstart af lokalplanprocessen foretaget en miljøscreening af lokalplanområdet. Slagelse Kommunes Miljøafdeling har konstateret, at der er forurening i området.

Planafdelingen indstiller, at der skrives følgende tekst ind i lokalplanens redegørelsesdel:

”Forurening

Jorden på matr.nr. 114aø og 114a, Korsør Markjorder, er kortlagt som forurenede i henhold til Jordforureningsloven, LBK nr. 895 af 03/07/2015.

Dette skyldes, at der i området tidligere har været autoværksted og servicestation. De tidligere aktiviteter kan have forurenede jorden, og det er påvist, at servicestationen har forurenede jorden med olie-benzin.

Jordforureningerne er ikke omfattet af den offentlige indsats. Det betyder, at kommunen skal godkende en plan for, hvordan jorden håndteres, før eventuelle jordflytninger iværksættes, jf. § 6 i Jordflytningsbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

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

Slagelse Kommune vurderer, at området har behov for et lokalcenter, der kan tjene det lokale opland i området. Området er tæt bebygget, og der kan trækkes et opland i alle retninger for arealet, som ikke er forsynet med dagligvarebutikker i dag. Inden for en radius af 500 meter vil dagligvarebutikken have et

MLV påpeger, at der i lokalplanområdet har været miljøfarlige stoffer og spørger, hvorvidt der er taget hensyn til dette i lokalplanarbejdet.

MLV mener, at kundegrundlaget ikke er tilstrækkeligt, da Super Brugsen og Fakta/NETTO vil trække på en del af kunderne fra samme område.

opland på ca. 1800 personer, og inden for en radius af 1000 meter vil dagligvarebutikken have et opland på ca. 4600 personer. Lokalplanområdet er omgivet af kommuneplanrammer, der alle er udlagt til boligområder, og der er ingen andre dagligvarebutikker inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Se ovenstående bemærkninger vedr. Masterplanen for Korsør samt tomme butiklokaler.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Center for Teknik og Miljø har bedt Slagelse Kommunes Udviklingssekretariat om at kommentere på muligheden for at udvikle Skovvej 28-30 i Korsør til tæt/lav-bebyggelse i stil med Vognmandsparken eller Pakhusstræde. Udviklingssekretariatet har udtalt følgende:

”Ifølge Slagelse Kommunes potentieanalyse i forbindelse med bosætning, kan der være en efterspørgsel blandt de potentielle målgrupper på lejeboliger i str. 100 m² og opefter i Korsør, primært for 40-65 årige uden børn, men der kan også være singler med børn og mindre familier, som søger denne type bolig. De er mest interesseret i lejeboliger, gerne med en lille have, og gerne tæt på eller centralt i byen. Dog taler beliggenheden imod, at den type boliger opføres lige netop på den adresse. Der er ikke vandudsigt eller udsigt til natur/skov/grønne områder, men i stedet udsigt til en trafikeret hovedvej, busstop og autoværksted. Den målgruppe, som især er interesseret i den type boliger, vil nok i højere grad vælge et mere roligt sted som Pierne og Vognmandsparken. Boligerne på Kjærvej i Korsør ligger med bagsiden lige op mod parken og Lovsøen, og de er f.eks. meget

MLV lægger op til, at REMA 1000 placeres i et af de efterladte butiklokaler i bymidten for at leve op til de strategier, der er vedtaget i Masterplan for Korsør.

MLV foreslår, at Slagelse Kommune i stedet udvikler området til tæt/lav-bebyggelse i stil med Vognmandsparken eller Pakhusstræde, da der er efterspørgsel på den slags boliger i Korsør Midtby.

populære (nogle er lejet, nogle er ejet). Det samme gælder for Pakhusstræde, som ligger bag de trafikerede gader, og da de ligger helt inde i centrum, er der mindre forventning til at bo ud til natur. Så ud fra det perspektiv er Skovvej ikke oplagt, da den hverken kan tilbyde udsigt, natur eller centrum-placering.”

For at kunne udvikle arealet til noget andet end en dagligvarebutik, kræver det, at arealet får en ny ejer, der ønsker at udvikle det til et andet formål.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

Herefter følger bemærkningerne i deres fulde ordlyd. Rækkefølgen refererer til listen på side 3.