



SLAGELSE
KOMMUNE

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1278

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 16

DAGLIGVAREBUTIK OG BOLIGOMRÅDE
VED NDR. RINGGADE, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

MAJ 2023

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

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

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.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1278, dagligvarebutik og boligområde ved Ndr. Ringgade, Slagelse, med tilhørende kommuneplantillæg nr. 16. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 2. december 2022 til den 27. januar 2023.

Der er registreret i alt 3 bemærkninger inden for høringsfristen.



OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Vagn Vibjerg
Æblelunden 19, 4200 Slagelse
2. Innovater A/S v/ Pierre Klausen
Amalievej 8, St., 1875 Frederiksberg C
3. Skel.dk Landinspektør v/ Michael Thomsen på vegne af Bijob ApS
Ndr. Stationsvej 14B, 4200 Slagelse

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:

Slagelse Kommune er opmærksom på de trafikale udfordringer, der er på Ndr. Ringgade, herunder at vejen på nuværende tidspunkt ikke tilgodeser de bløde trafikanter.

På nuværende tidspunkt er der desværre ikke planer om at udvide Ndr. Ringgade med cykelsti eller fortov.

I takt med udviklingen af Skovbrynet og Kløverbakken forventes det, at der udlægges og etableres stier, der forbinder områderne på tværs samt tilgodeser de bløde trafikanter.

Der er eksempelvis i lokalplan 1278 udlagt stier, der skal sikre forbindelse til Skovbrynet. Etablering af stier uden for lokalplanens afgrænsning skal dog afvente udviklingen og udbygningen af de nævnte områder.

I § 7.1 står blandt andet, at bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet, der er udformet, så det er 5 meter fra delområdeafgrænsning og 2,5 meter fra hovedsti.

I § 7.2 står blandt andet, at sekundære bygninger må placeres uden for byggefeltet, men ikke nærmere end 5 meter fra delområdeafgrænsning og 2,5 meter fra adgangsvej, hovedsti og vejskel.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. VAGN VIBJERG

Vagn Vibjerg (VB) kommenterer på de trafikale forhold og påpeger, at det er nødvendigt med en cykel- og gangsti på strækningen fra lyskrydset Holbækvej/Ndr. Ringgade til rundkørslen for enden af Ndr. Ringgade for at undgå ulykker.

VB beskriver blandt andet, at der på denne strækning kommer flere boliger, dagligvarebutikker og en daginstitution, hvilket vil øge færdslen til fods samt brugen af andre transportmidler som ladcykler, el-knallerter mv.

Ligeledes påpeges det, at beboerne i det eksisterende boligområde Ibishaven, der er boliger til ældre, har brug for sikre løsninger for bløde trafikanter.

2. INNOVATER V/ PIERRE KLAUSEN

Innovater er i forbindelse med gennemlæsningen af lokalplanen blevet opmærksom på uoverensstemmelse mellem § 7.1 – 7.2 og kortbilagene, herunder byggefeltets afstand til hovedstien.

Heraf foreslås det, at bestemmelserne rettes, så de er i tråd med bilagene.

I kortbilagene er dagligvarebutikken placeret tættere på hovedstien end angivet i ovenstående bestemmelser.

Planafdelingen indstiller, at § 7.1 og 7.2 tilrettes, så de er i tråd med kortbilagene. Ændringerne i bestemmelserne er understreget forneden.

§ 7.1

Ny bebyggelse til butikformål skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 2. Byggefeltet er udformet således, at det er 5 meter fra delområdeafgrænsning og 2,5 meter fra hovedstiens midte.

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

§ 7.2

Kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger på maks. 50 m² samt anlæg til teknisk forsyning må opføres uden for byggefeltet.

Disse bygninger må ikke placeres nærmere end 5 meter fra delområdeafgrænsning og 2,5 meter fra adgangsvej, hovedstiens midte og vejskel.

3. SKEL.DK LANDINSPEKTØRER V/ MICHAEL THOMSEN PÅ VEGNE AF BIJOBS APS

Slagelse Kommune er enige i betragtningen, idet visionsplanen i lokalplan 1194 og Kommuneplan 2021 samt Forslag til Kommuneplan 2022 udlægger det vestlige naboområde til boligformål.

Michael Thomsen (MT) påpeger, at der i lokalplanen ikke er taget stilling til dagligvarebutikkens støjdbredelse på naboejendommen mod vest, dvs. matr.nr. 19bq, som er udlagt til boligformål i Kommuneplan 2021 samt i forslag til Kommuneplan 2022. Det pointeres ligeledes, at der er en visionsplan for hele Skovbrynet i lokalplan 1194, som viser områdets udbygning med boliger.

Det er desuden korrekt, at dagligvarebutikken skal overholde de vejledende grænseværdier både for de planlagte områder og for den faktiske anvendelse.

Planafdelingen indstiller, at der stilles krav om støjafskærmning mod matr.nr. 19bq.

Der er i lokalplanen indsat følgende bestemmelser for at sikre naboområdet mod støj og for at sikre forbindelse til nuværende og fremtidig bebyggelse mod vest:

§ 9.5

Støjafskærmning, såsom f.eks. støjværn, støjmur, støjhegn eller lignende, skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

Ved stignemføring skal støjafskærmningen overlappe, så der er plads til en sluse.

Støjafskærmningen skal have en højde på mindst 2 meter og skal begrønnes med beplantning. Ved slusen skal støjafskærmningen dog være transparent.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

§ 10.3

Ny bebyggelse i delområde A må ikke tages i brug, før de nødvendige støjforanstaltninger og beplantningen på og omkring disse er etableret, jf. lokalplanens § 9.5.

Planafdelingen indstiller desuden, at der tilføjes følgende tekst til lokalplanens redegørelse vedrørende støjforhold:

Naboejendommene vest for lokalplanområdet er udlagt til boligformål i kommuneplanen. Lokalplanen stiller derfor krav om etablering af støjafskærmning langs det vestlige skel i delområde

Herefter beskrives det, at det af miljøstyrelsens vejledning fremgår, at virksomheder skal overholde de vejledende grænseværdier både for de planlagte områder og for den faktiske anvendelse af områderne.

A, således at kommende boliger ikke belastes af virksomhedsstøj fra detailhandelsbutikken.

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

I lokalplanens § 6.2 og § 8.5 står følgende:

§ 6.2

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

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

§ 8.5

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

COWI, som har udarbejdet støjrapporten for bygherre, tager udgangspunkt i, at ventilationen placeres på taget, hvilket man ikke må jf. lokalplanen.

Ventilationsmotorer larmer mere, når de er placeret uden for end ind for. Heraf vurderes det, at de ovenstående bestemmelser i lokalplanen er med til at reducere støjpåvirkningen, idet de

Der refereres til lokalplanens § 8.5, hvor blandt andet står, at ventilationsafkast ikke må placeres på tage og facader. Der henvises til COWIs støjberegninger, der forudsætter, at ventilationen placeres på taget.

Der spørges yderligere ind til støjrapporten fra COWI, herunder til vareleveringstider, støjmålinger, støjkluder mv. blandt andet i tilknytning til Dagrofa.

støjgivende maskiner skal indarbejdes i bebyggelsen eller afskærmes. Bestemmelserne sikrer, at ventilationsmotorer og lign. hverken visuelt eller støjmæssigt er generende for området og omgivelserne. I § 6.2 er det ligeledes understreget, at hvis det viser sig, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overskrides, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger.

Administrationen har foretaget en kildestyrkemåling ved Dagrofa for at bekræfte de i beregningerne anvendte kildestyrker. COWI har desuden lavet en ny testberegning, så de samme høje kildestyrker anvendes i beregningerne.

Administrationen fastholder, at beregningen på nuværende stadi er korrekte. Hvis virkeligheden viser sig at være anderledes end det, der forudsættes i støjrapporten, specielt hvad angår varelivering i natperioden, vil fremtidige overskridelser eller problemer håndhæves af kommunens miljøafdeling.

Yderligere kan det nævnes, at der i bestemmelserne for støjafskærmning og støjvold er skrevet som "mindst 2 meter", således at det er muligt etablere en højere afskærmning, hvis det bliver nødvendigt.

I lokalplanens § 10.2 står desuden, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før det er sikret, at der ved beregning er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Det er en konkret vurdering fra sag til sag i hvilket omfang, der redegøres for håndtering af regn- og overfladevand.

I lokalplanens § 9.3 og § 9.9 stilles der krav om, at regnvand forsinkes inden udledning til kloak, og at regnvandsløsningerne kan etableres som tekniske anlæg og udformes, så de fremstår som rekreative elementer. Hertil er der givet eksempler på illustrationsplanen, hvor disse løsninger kan etableres.

MT bemærker, at der i redegørelsen under afsnittet "Teknisk forsyning – regnvandshåndtering" ikke er blevet redegjort for håndtering af overfladevand, og at det først vil blive fortaget i forbindelse med den enkelte sag.

Herefter påpeges det, at Slagelse Kommune i andre plansager har tilkendegivet, at der skal foreligge en redegørelse for håndtering af overfladevand ifm. lokalplanlægningen.

Det nævnes også i redegørelsen, at regnvandet skal forsinkes, og at der kan anvendes LAR-løsninger.

Planafdelingen indstiller, at afsnittet om regnvandshåndtering opdeles, så der ikke er i tvivl om, hvorvidt det handler om regnvandshåndtering eller direkte udledning til vandløb og søer.

Slagelse Kommune vurderer, at regnvandsløsninger kan skabe en herlighedsværdi, hvorfor de medregnes i fællesarealet.

Planafdelingen indstiller, at § 9.9 tilrettes, så det sikres, at tekniske anlæg udformes som rekreative elementer i boligområdet.

Ændringen er understreget i nedenstående.

§ 9.9

Regnvand skal forsinkes inden udledning til kloak.

Inden for de fælles grønne friarealer må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand. Regnvandsløsninger kan etableres som tekniske anlæg og skal udformes, så de fremstår som rekreative elementer i lokalplanområdet.

Der er i lokalplanens § 9.6 stillet krav om, at mindst % 15 af delområdet B skal anlægges som sammenhængende fælles grønne friarealer.

Med disponeringen af boligområdet vil størstedelen af friarealerne blive etableret i gårdrummet mellem boligerne. Lokalplanen skal ikke nødvendigvis forholde sig til meget mere.

Der er anvendt udtrykket "sammenhængende" for at sikre, at fællesarealerne ikke opdeles i flere, mindre opholdsarealer.

MT bemærker, at regnvandsløsningerne må medregnes som fælles friareal. Herefter spørges ind til, hvordan kommunen vil sikre, at regnvandsløsningerne fremstår rekreative, da der ikke er stillet særlige krav til placering og størrelse.

MT bemærker, at der ikke er taget stilling til placering og udformning af opholdsarealerne og spørger herefter til, hvordan kommunen vil sikre ordentlige opholdsarealer.

Herefter bliver det beskrevet, at en stor del af opholdsarealerne kan ende som regnvandsbassiner, hvortil der spørges, om der er lavet konkrete beregninger af behov for bassinvolumen til tilbageholdelse af regnvand, og om det er undersøgt, hvor regn- og spildevand i lokalplanområdet skal tilkobles offentlig kloak.

Der er ikke foretaget konkrete beregninger. Det laveste punkt i lokalplanområdet er primært det sydlige hjørne mod rundkørslen. Det er blandt andet derfor, at byggefeltet til dagligvarebutikken og hovedstien ikke fortsætter længere mod syd. Som vist på illustrationsplanen påtænkes der regnvandsløsninger i det sydlige hjørne.

Kloakeringen i lokalplanområdet er fælleskloak, hvilket er dette kloaknet området skal tilsluttes. Ift. en fremtidig separatkloakering anbefales det i lokalplanen at skille spildevand og regnvand i to ledninger, som samles umiddelbart, inden det tilsluttes fællesstikket.

Byggeloven sikrer, at boligområder til tæt-lav boligbebyggelse udformes, så de på sigt kan udstykkes.

Lokalplanen skal dog fastsætte en minimumsgrundstørrelse, da det ikke fastsættes i bygningsreglementet eller i byggeloven.

Planafdelingen indstiller, at § 4.2 ændres til følgende:

§ 4.2

Grundstørrelser for tæt-lav boligbebyggelse i delområde B fastsættes til minimum 400 m² pr. bolig inkl. andel af fællesarealer.

På nuværende tidspunkt er den nærmeste dagligvarebutik Rema 1000 ved Byskovvej, der er beliggende ca. 1 kilometer fra lokalplanområdet og hermed væsentlige længere væk fra boligområdet Skovbrynet.

Beboerne i boligområdet Skovbrynet skal krydse Ndr. Ringgade, Sorøvej og Byskovvej for at komme til den nærmeste dagligvarebutik. Alle tre veje er forholdsvis trafikerede og med en hastighedsgrænse på 60 km/t.

Der bliver pointeret, at § 4.2 vedr. udstykning er atypisk formuleret, og at bestemmelsen lægger op til, at det kun er i tilfælde af udstykning, at mindstegrundstørrelsen fra kommuneplannens retningslinjer skal overholdes.

MT henviser til redegørelsen i kommuneplantillægget vedr. tilgængelighed for forskellige trafikarter og stiller herefter spørgsmålstegn til dette.

MT beskriver de trafikale forhold ved Ndr. Ringgade, som består af ca. 6,5 meter kørebane og ca. 0,5 meter rabat og spørger herefter, om kommunen vurderer, at denne halve meters rabat er god tilgængelighed for de bløde trafikanter. Herefter stilles der også spørgsmålstegn til trafiksikkerheden og trygheden på denne strækning.

Det samme gør sig også gældende for beboerne i boligområdet Golfparken, som skal krydse Sorøvej og herefter gå ca. 1 kilometer.

Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej i sig selv tilgodeser ikke de bløde trafikanter. Dog vil en dagligvarebutik på Ndr. Ringgade 83 reducere gåafstanden betragteligt for de omkringliggende boligområder, herunder Skovbrynet og Golfparken, hvilket vurderes at være en væsentlig forbedring i forhold til nuværende vilkår.

Stien langs Nykøbing Landevej vil gøre det nemmere for de kommende beboere inden for lokalplanområdet at gøre brug af dagligvarebutikken.

Der er desuden indgået en frivillig udbygningsaftale med bygherre, som skal sikre etableringen af et lysreguleret kryds.

Et fodgængerfelt ved lyskrydset vil forbedre tilgængeligheden for blandt andet boligområdet Pilegårdsparke, der er beliggende sydvest for lokalplanområdet.

Tilgængeligheden for de bløde trafikanter forventes at blive bedre i takt med udviklingen af naboområderne som nævnt ved høringssvar 1.

Lokalplanen lægger op til, stierne udlagt i lokalplanområdet videreføres til naboområderne, når disse udvikles.

Det vurderes, at de udlagte stier i lokalplanområdet er vigtige for en tværgående kobling, hvorfor de fastholdes, som de er.

Administrationen indgår naturligvis gerne i dialog med Bijob ApS vedrørende stiforhold.

Overordnet bliver det beskrevet, at placeringen af dagligvarebutikken giver dårligere vilkår for de bløde trafikanter, og at der heraf er tale om dårlig planlægning, idet infrastrukturen ikke følger med.

Afslutningsvis opfordrer MT, at kommunen går i dialog med Bijob ApS omkring realisering af ønskerne om sti på selskabets ejendom, inden lokalplanen vedtages.

Planafdelingen indstiller, at redegørelse om butikker og planlovens 16, stk. 6 i lokalplanen og redegørelse jf. planlovens § 11, stk. 4 i kommuneplantillægget uddybes med følgende:

Realiseringen af dagligvarebutikken er betinget af en udbygning af infrastrukturen, der skal sikre god tilgængelighed for både bløde og hårde trafikanter. Der etableres et lyskryds med tilpasninger af vejanlægget ud for Ndr. Ringgade 83. I tilknytning til det nye signalregulerede kryds etableres bl.a. fodgængerfelt samt fortov fra Pilegårdsparken, som skal sikre, at bløde trafikanter kan krydse Ndr. Ringgade sikkert.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Kommentarer til Lokalplan nr. 1278 – Kommuneplantillæg nr. 16.

Forslag om etablering af cykelsti/gangsti.

Vedr. de trafikale forhold, på strækningen Ndr. Ringgade fra lyskrydset Holbækvej til rundkørslen Nykøbing Landevej, ønsker jeg hermed at påpege nødvendigheden af, at der etableres cykelsti/gangsti på den nævnte strækning, hvilket jeg ikke kan se, der er taget højde for i lokalplanen/kommuneplanen.

Strækningen er omfartsvej med megen tung trafik, hvor færdsel på cykel eller til fods i øjeblikket kan betegnes som værende forbundet med "livet som indsats". Særlig når tunge lastvogne i overhaling kører tæt forbi, men også øvrige fartbilister.

Iflg. lokalplanen tilføres strækningen dagligvarebutik, boligområde og børneinstitution, hvilket givetvis vil øge færdslen til fods, med klapvogn og på cykel, - herunder den populære ladcykel som transport med børn til børneinstitution.

Også øget færdsel af andre langsomt kørende bløde trafikanter, med 3-hjulede el-knallerter og øvrige handicap-køretøjer til supermarked og byen i øvrigt, skal forventes på strækningen.

Allerede eksisterende tilgrænsende område med bl.a. bebyggelse for ældre (Ibishaven m.fl.) bør ligeledes tale for en mere sikker trafikal løsning for bløde trafikanter langs Ndr. Ringgade. Her ses allerede personer "stavre" over og langs vejen til fare for sig selv og anden trafik.

Ud over faremomentet ved at færdes på omfartsvejen for fodgængere, cyklister m.v., er der også modsvarende ulemper og fare for den øvrige trafik, herunder tung transport, i mødet med den svage del.

Det skal ikke gerne ende med trafikforårsagede dødsfald, men ulykker med personskeade må forventes fremover, hvis der ikke gøres mere for at imødekomme den øgede trafik af bløde trafikanter på den trafiktunge omfartsvej.

Derfor, sørg for etablering af cykelsti/gangsti langs stykket på Ndr. Ringgade, fra lyskrydset Holbækvej til rundkørslen Nykøbing Landevej/Sorøvej.

Med venlig hilsen

Vagn Vibjerg

Æblelunden 19, 4200 Slagelse.

Slagelse kommune

Center for Miljø, Plan og Teknik

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Frederiksberg, den 24. januar 2023

Høringssvar til lokalplansforslag nr. 1278

I forbindelse med gennemlæsning af lokalplansforslaget nr. 1278 er vi blevet opmærksomme på en overensstemmelse mellem § 7.1-7.2 og kortbilag 2 og 3. Vi foreslår derfor en ændring af § 7.1 og 7.2, så afstanden ændres til 2,5 meter til hovedstien midte, hvilket er i tråd med bilagene.

Med venlig hilsen

INNOVATER.

Pierre Klausen

Udviklingschef

Tlf.: 25 41 26 39

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Dato: 26.01.2023
J.nr.: 55087
Michael Thomsen
mt@skel.dk

Indsigelse mod forslag til lokalplan 1278

Kommunalbestyrelsen sendte d. 2. december 2022 forslag til Lokalplan 152 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 16 i offentlig høring.

Der fremsendes hermed indsigelse mod forslag til lokalplan 1278 på vegne af selskabet **Bijob ApS (cvr 38601067)**, som er udvikler af boligområdet Skovbrynet vest for lokalplanområde 1278 og grundejer af bl.a. naboejendommen matr.nr. 19bq Skovsø Slagelse Jorder. Indsigelsen er opdelt i afsnit, som adresserer de forskellige emner der gøres indsigelse imod eller stilles spørgsmål til.

Støj fra planlagt dagligvarebutik til planlagt boligområde mod vest

Med lokalplanforslaget gives der mulighed for at etablere en dagligvarebutik samt et område med rækkehuse. I lokalplanen er man opmærksom på, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder skal overholdes. Dette sker ved etablering af jordvold mellem rækkehusene og den planlagte dagligvarebutik. Lokalplanen tager imidlertid ikke stilling til dagligvarebutikkens støjudbredelse på naboejendommen matr. 19bq Slagelse Markjorder. Hele området vest for lokalplanområdet er udlagt til boligformål i kommuneplan 2021 samt i forslag til kommuneplan 2022. Området har fællesbetegnelsen Skovbrynet, og halvdelen af området er allerede blevet udbygget med lokalplan 1194, og grundejer er i dialog med kommunen om udbygning af den resterende del. Visionsplanen for hele Skovbrynet fremgår af lokalplan 1194, herunder matr. 19bq. Det forhold at matr. 19bq pt. er omfattet af en ældre erhvervslokalplan må derfor betragtes som en formalitet, og bør ikke være noget som Slagelse Kommune som miljømyndighed ligger til grund for deres sagsbehandling.

Det fremgår af Miljøstyrelsens vejl. nr. 5/1984 at en virksomhed ikke alene skal overholde den grænseværdi, der gælder for det område, indenfor hvilket virksomheden er beliggende. Virksomheden skal også overholde de grænseværdier, der gælder i omliggende områder. Det fremgår ligeledes af vejledningen, at disse grænseværdier både gælder for planlagte områder og for den faktiske anvendelse af områderne. Da det med alt tydelighed fremgår af Slagelses kommuneplan og af visionsplanen for Skovbrynet, at matr. 19bq skal udbygges med boliger, så er det vores opfattelse, at det må være områdets planlagte anvendelse. Det er derfor også vores opfattelse, at Slagelse Kommune som miljømyndighed, skal sikre at grænseværdierne for støj mellem kommende dagligvarebutik og kommende boligområde på Skovbrynet sikres. I det fremlagte lokalplanforslag er der ikke redegjort for støjudbredelse fra dagligvarebutikken til matr. 19bq. Denne fejl vil vi gerne bede Slagelse Kommune som miljømyndighed udbedre.

I § 8.5 Ventilationsafkast, står der i lokalplanforslaget at disse ikke må placeres på bygningens tag eller facader. Det bliver et problem i forhold til støjberegningen fra Cowi, som forudsætter at ventilationen skal placeres på taget for at overholde gældende støjniveauer. Hvordan løses denne problematik?

I samme støjrapport fra Cowi er det i beregningerne forudsat, at varelevering kun foregår i dagtimerne fra 06.00 til 18.00. Hvordan håndhæves dette af Slagelse Kommune når operatøren af dagligvarebutikken ikke overholder det?

Hvordan sikres boliger i lokalplanområdet mod fra Støj fra Dagrofa, når der ikke er foretaget en reel støjmåling?

Har Slagelse Kommune forholdt sig til hvilken støjkildeangivelse der er anvendt i rapporten fra Cowi kontra de reelle støjkluder?

Redegørelse for afvikling af overfladevand

Vi bemærker at der i lokalplanforslagets afsnit 'Teknisk Forsyning – regnvandshåndtering' står anført, at der ikke er blevet redegjort for håndtering af overfladevand. Der står anført at en sådan redegørelse først vil blive foretaget i forbindelse med den enkelte sag. Slagelse Kommune har i forbindelse med andre plansager i 2022 tilkendegivet, at det er fast praksis i kommunen, at der skal foreligge redegørelse for håndtering af overfladevand ifm. lokalplanlægningen. Skal den manglende redegørelse forstås som en ændring i kommunens praksis, og kan vi herefter forvente at der heller ikke skal redegøres for overfladevand i kommende lokalplaner i 2023?

Opholdsarealer og regnvandsløsning

Er det korrekt forstået at Slagelse Kommune med lokalplanen tillader at regnvandsbassiner, -grøfter, -bede mv. medregnes som fælles friareal til bebyggelsen, og altså medgår i de min. 15 % fælles friareal der skal udlægges?

I kontekst til regnvandsløsninger og fælles friarealer bemærker vi, at der i lokalplanens § 9.8 står, at regnvandsløsninger kan etableres som tekniske anlæg og udformes, så de fremstår som rekreative elementer i lokalplanområdet. Der lader således ikke til at være nogle særlige krav til hvordan regnvandsløsningerne udformes eller placeres, til trods for at de medregnes som fælles friareal. Der henvises til kortbilag 3 for eksempel på regnvandsløsning. Her vises 5 træer i en gruppe med betegnelsen "regnvandsløsning". Hvordan skal dette forstås, og hvordan forestiller Slagelse Kommune sig, at skulle sikre at regnvandsløsningen fremstår som et rekreativt element?

Kvalitet i opholdsarealerne

Det bemærkes i sammenhæng med forrige afsnit, at der i lokalplanen ikke er taget stilling til placering og udformning af fælles friarealer. Slagelse Kommune har ved andre plansager i 2022 haft særligt fokus på kvaliteten i opholdsarealerne. Når der ikke er taget stilling til hverken placering eller udformning af opholdsarealer i lokalplanen, hvordan vil kommunen så sikre sig at der bliver etableret ordentlige opholdsarealer?

Det kan i princippet blive nødvendigt at anvende hele den centrale del af det fælles friareal mellem boligerne som regnvandsbassin for at de gældende normer for tilbageholdelse af regnvand kan overholdes. Er der

lavet en konkret beregning af behovet for bassinvolumen til tilbageholdelse af regnvand og undersøgt hvor henholdsvis regn- og spildevand i lokalplanområdet skal tilkobles offentlig kloak?

Udstykning

Vi bemærker at § 4.2 vedr. udstykning har en lidt atypisk formulering:

”Såfremt ejendomme inden for delområde B udstykkes, må de ikke have en mindre grundstørrelse end 400 m² inkl. andel af fælles friareal”.

Med bestemmelsen lægges der umiddelbart op til at det kun er i tilfælde af udstykning at mindstegrundstørrelsen fra kommuneplanens retningslinjer skal overholdes. Bestemmelsen er normalt formuleret på en sådan måde at den har betydning for antallet af boliger der kan planlægges for i et nyt lokalplanområde uafhængigt af om de udstykkes - idet det typisk angives at boligerne SKAL kunne udstykkes med en grundstørrelse på minimum 400 m² inkl. andel af fælles friareal. Er lokalplanens formulering i §4.2 udtryk foren ændring af praksis i kommunen?

Trafikal tilgængelig til lokalplanområdet

Slagelse Kommune orienterer os i mail af d. 11.01.2023 om, at der ikke er udarbejdet en ekstern detailhandelsanalyse, men at detailhandelsredegørelsen er foretaget i samarbejde mellem Slagelse Kommune og LIFA A/S. Kommunen orienterer om, at denne redegørelse kan findes i lokalplanen og i kommuneplantillægget. Slagelse Kommune bekræfter hermed, at der ikke findes yderligere redegørelse for dagligvarebutikken, end hvad der fremgår af de offentliggjorte planer.

Planlovens § 5 L er en formålsbestemmelse som angiver de generelle målsætninger der skal iagttages, når der i planlægningen udlægges arealer til butiksmål. Det angives som formål under §5 L nr. 2, at planlægningen skal:

”sikre, at arealer til butiksmål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikarter”

Slagelse Kommune er jf. planlovens § 11 e stk. 4 forpligtet til at redegøre for hvordan der sikres tilgængelighed for forskellige trafikarter. Slagelse Kommune redegør for dette i kommuneplantillæg nr. 16:

” Dagligvarebutikken placeres ud til hjørnet mellem Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade og giver en god tilgængelighed for både bløde og hårde trafikanter. Der planlægges blandt andet en sti langs Nykøbing Landevej i forbindelse med lokalplanen for området, som vil gøre det nemmere for bløde trafikanter fra nord at gøre brug af dagligvarebutikken. Dagligvarebutikken har desuden en naturlig gåafstand til de omkringliggende boligområder”

I nedenstående er vist et billede af adgangsforholdene for bløde og hårde trafikanter fra Ndr. Ringgade. Vejen består af ca. 6,5 m kørebane og ca. 0,5 m rabat på hver side. Er det korrekt forstået, at det er denne halve meter langs siden af vejen, som Slagelse Kommune henfører til, når de skriver at der er god tilgængelighed for bløde trafikanter?



Figur 1: Tilgængelighed til butikken langs Ndr. Ringgade

Hvordan vurderer kommunen emner som trafikssikkerhed og tryghed ved færdsel for gående og cyklende på denne strækning? Man kan jo forestille sig følgende scenarie, for at få en fornemmelse af udfordringerne på strækningen: en barnevogn og en cyklist skal krydse hinanden midt i myldretrafikken, på denne stærkt trafikerede strækning, hvor hastighedsgrænsen er 60 km/t og hvor der jævnligt kører store lastbiler og anden tung trafik.

Kommunen skriver at der planlægges sti langs Nykøbing Landevej til betjening af bløde trafikanter mod nord. Ser man på det forventede kundegrundlag til butikken nu, og i fremtiden, så vil langt størstedelen komme fra boliger vest for dagligvarebutikken, og altså kunder som skal bruge Ndr. Ringgade som adgang til butikken. Adgangsforholdene ved Nykøbing Landevej er altså alt andet lige mindre interessante end Ndr. Ringgade.

Vi er bekendt med, at planlovens § 5L er en formålsbestemmelse, og dermed har en meget begrænset retsvirkning. Når Slagelse Kommune skriver at der er god tilgængelighed for bløde trafikanter, må det dog være på kanten af hvad der sagligt kan forsvares. Det Slagelse Kommune de facto er ved at gøre, er at planlægge for en dagligvarebutik, som primært skal betjene biler som er på vej ind eller ud af Slagelse by. Dette er også okay, da det er trenden for placering af dagligvarebutikker, men når man så tilmed giver så dårlige vilkår for de bløde trafikanter, så virker det som dårlig byplanlægning, hvor infrastrukturen ikke følger med byudviklingen. Slagelse Kommune skal derfor være bevidste om at de med placeringen af en dagligvarebutik det pågældende sted løber en stor risiko for at der senere kommer krav om en kommunal cykelsti og fortov langs Ndr. Ringgade. Her kan det nævnes at Bijob ApS blev mødt med krav om fortov ved udkørslen fra deres etape I på Skovbrynet, hvilket i dag er etableret på en strækning langs Ndr. Ringgade, som sikker forbindelse for lette trafikanter til en kommunal stiforbindelse fra Ndr. Ringgade til Sorøvej.

Det lader til at Slagelse Kommune er bevidst om, at forholdene for de bløde trafikanter er utilstrækkelige. Lokalplanen planlægger derfor også for stiforbindelser ind gennem naboejendommen mod vest, så boligområde og dagligvarebutik kan knyttes sammen med eksisterende og kommende boligområder mod vest (Skovbrynet). Med etablering af disse stier, ville man faktisk i en vis udstrækning kunne retfærdiggøre de manglende fortove og cykelstier langs Ndr. Ringgade. Problemet er imidlertid, at disse stier forventes anlagt over privat jord, hvilket ikke er koordineret med jordejeren Bijob ApS og kommunalbestyrelsen har heller ikke godkendt ekspropriation til anlæggelse af disse stier. Stierne ud af lokalplanområdet er altså alene hensigtserklæringer, som potentielt aldrig bliver realiseret. Faktum er derfor, at man er ved at etablere en enklave med dagligvarebutik og boliger, hvorfra man kun kan komme til og fra ved bil, eller ved færdsel på en halv meters rabat langs en trafikeret indfaldsvej til Slagelse by. Slagelse Kommune opfordres til at gå i dialog med Bijob ApS omkring realisering af ønskerne om sti på selskabets ejendom inden lokalplanen vedtages.