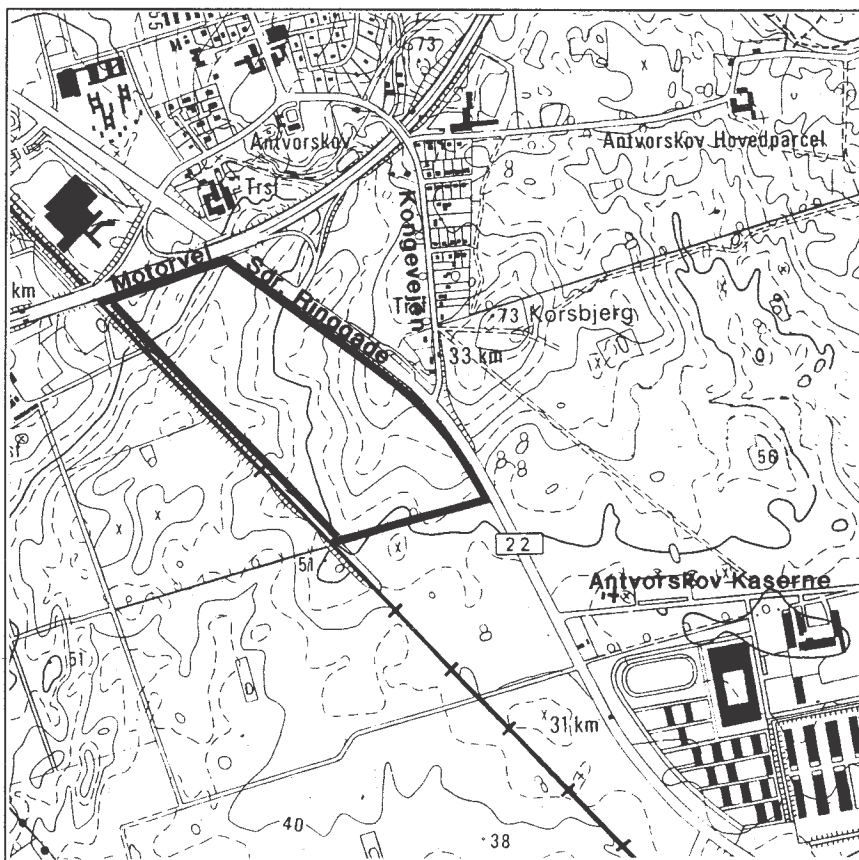




SLAGELSE KOMMUNE



”SLIPSET” TRAFIK- OG TRANSPORTCENTER LOKALPLAN NR 197 **A**

HVAD ER EN LOKALPLAN

Tilvejebringelse.

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Offentliggørelse.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysninger om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 ger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til amtsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægning.

Byrådet kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser samt til foreninger og myndigheder.

Indhold.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering af udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde **skal** den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og den forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Retsvirkninger.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

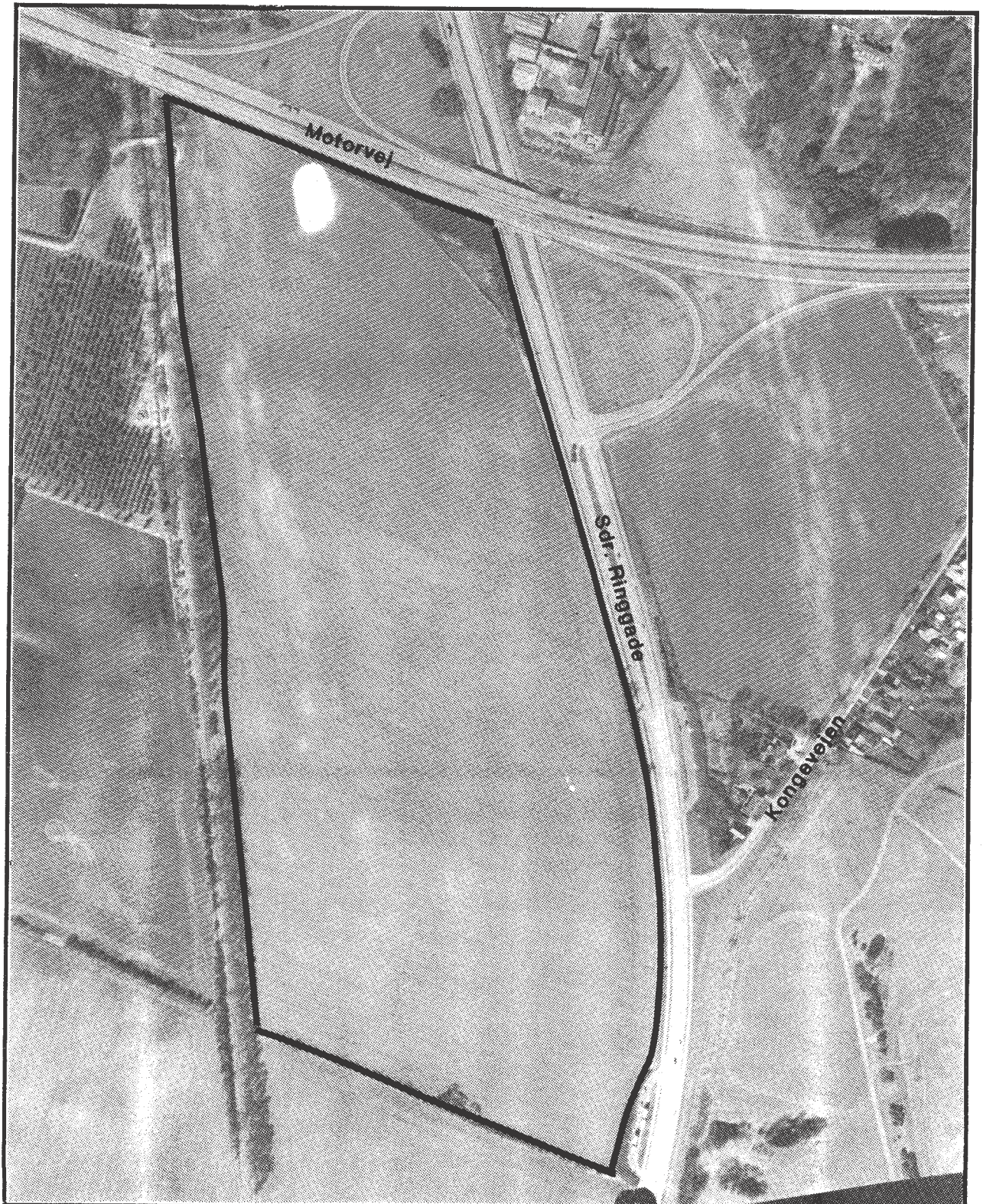
Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod lokalplanen, efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lokalplaner.

LOKALPLAN NR. 197A

“SLIPSET” TRAFIK- OG TRANSPORTCENTER



LOKALPLAN NR. 197A

“SLIPSET” TRAFIK- OG TRANSPORTCENTER

INDHOLD

LOKALPLANÆNDRINGENS FORMÅL OG OMFANG

REDEGØRELSE

Indledning
Tillæg til regionplan
Forhold til anden planlægning
Lokalplanens indhold
Lokalplanens retsvirkninger
Tillæg til kommuneplan

LOKALPLAN NR. 197A

Lokalplanens bestemmelser

Kortbilag A - Områdeplan
Kortbilag B - Illustrationsplan

LOKALPLANÆNDRINGENS FORMÅL OG OMFANG

Lokalplan nr. 197A er en ændring af lokalplan nr. 197. Formålet med ændringen af lokalplanen er at give mulighed for at indrette et e-sportscenter i en bygning, der tidligere har været anvendt til cafeteria. Der udpeges et nyt område inden for det eksisterende område B. Se nedenstående kort. Det nye område D giver mulighed for at ombygge den eksisterende bebyggelse til e-sportscenter.



Lokalplanens områder, herunder det nye område D

Der er i lokalplanen tilføjet bestemmelser under § 1, § 3 og § 6.

Tilføjelserne er markeret med gul og vedrører følgende:

Lokalplanens formål, områdets anvendelse samt bebyggelses omfang og placering.

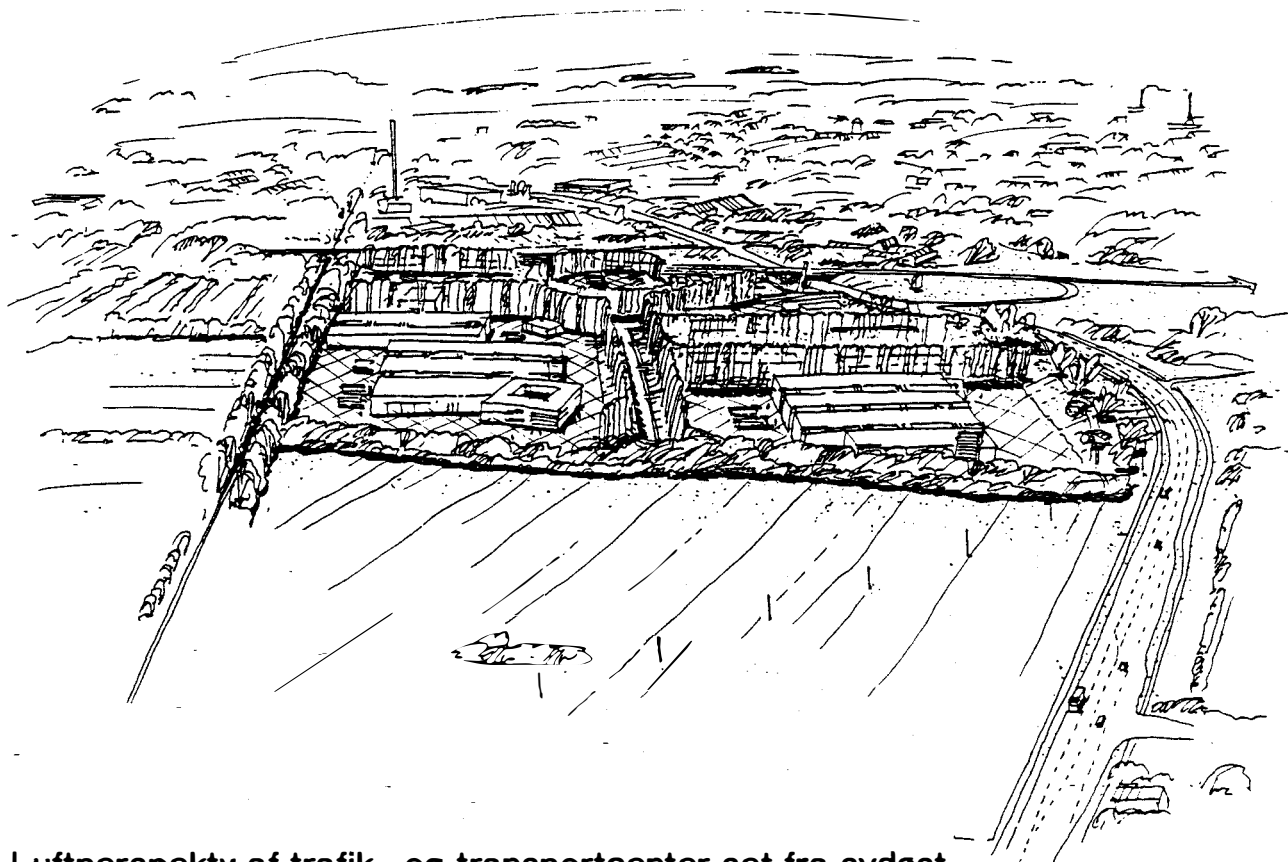
Ændringen af lokalplanen har også medført et nyt kommuneplantillæg, der fastlægger nye rammebestemmelser for matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder. Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan 2022 kan ses på side 17.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplan nr. 197A har været i offentlig høring i perioden fra den 30. august 2024 til den 25. oktober 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i lokalplanen.

REDEGØRELSE



Luftperspektiv af trafik- og transportcenter set fra sydøst

INDLEDNING

I forbindelse med åbningen af den faste forbindelse over Storebælt forstærkes presset på trafik- og transportområdet i hele det sydvestsjællandske område.

Denne lokalplan er derfor udarbejdet for at skabe mulighed for etablering af et nyt trafik- og transportcenter på det sted, hvor en stor del af den sydvestsjællandske trafik møder motorvejen.

Lokalplanen har været fremlagt i perioden fra den 11. juli 1998 til den 19. september 1998.

TILLÆG TIL REGIONPLAN

**Regionplanen for
Vestsjællands Amts-
kommune 1997 - 2008.**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med regionplanen for Vestsjællands Amtskommune.

Vestsjællands Amtskommune har i den anledning udarbejdet tillæg til regionplan.

Dette tillæg er blevet endeligt behandlet af Vestsjællands Amtsråd den 12. oktober 1998 efter offentlighedsperiodens udløb den 26 august.

Lokalplanen samt tillægget til kommuneplanen er herefter endeligt behandlet af Slagelse Byråd den 22. februar 1999.

Det nye regionplantillægs retningslinier er i det følgende her gengivet uforkortet:

Regionplantillæg

RETNINGSLINIER

I Regionplan 1997 - 2008 ændres følgende:

På kortbilag 1 "i regionplan" overføres et areal på ca. 34 ha. syd for Slagelse mellem motorvejen, jernbanesporret og rute 212 i Slagelse Kommune fra landskabsområde til byområde.

I regionplanens retningslinier i 1.5.12 indføres følgende afsnit:

Slagelse Kommune

Byområdet syd for Slagelse mellem motorvejen, jernbanesporret og rute 22 må kun anvendes til transportcenter.

For hoteller og moteller på transportcenterets område, skal det ved særlige bygningsmæssige foranstaltninger sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger et niveau svarende til, at hotellet/motellet lå udenfor 55 dB zonen og under hensyn til aktiviteterne på Antvorskov Øvelsesplads.

Transportcenteret skal i videst muligt omfang tilpasses det omgivende landskab, og der skal etableres afskærmende beplantning mod det åbne land og de tilstødende veje.

I regionplanens kapitel 3 indføres en ny retningslinie 3.1.8:

"Slipset"

3.1.8 indenfor byområdet syd for Slagelse mellem motorvejen, jernbanesporret og rute 22 gælder følgende: Det samlede bruttoetageareal til butikker til salg af dagligvarer, udvalgsvarer, herunder autodele og campingudstyr må ikke overstige 300 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 300 m². Det samlede bruttoetageareal til udstillingslokaler til værksteder med salg af lastbiler må ikke overstige 200 m² og udendørs udstilling af lastbiler må kun ske i meget begrænset omfang. Bruttoetagearealet for udstillingslokalet til det enkelte værksted må ikke overstige 100 m².

I regionplanens redegørelse til afsnit 1.5.12 indsættes følgende afsnit under Ad Lokale forhold, Slagelse Kommune:

**Slagelse Kommune
Regionplantillæg -
fortsat**

Byområdet ved "Slipset" må kun anvendes til transportcenter på grund af områdets store landskabelige værdier, men gode beliggenhed i forhold til vejnet, banebetjening, det regionale

marked, forbipasserende trafik og andre transportterminaler. Indenfor området må der således ikke placeres andre anlæg og virksomheder, end hvad funktionen som transportcenter betinger. Der kan f.eks. ikke placeres større supermarkeder, møbellande, køkkenlande, produktionsvirksomheder eller lign. Da området er omfattet af støjkonsekvensområdet omkring Antvorskov øvelsesplads, skal mulighederne for at udlægge området til støjfølsom anvendelse såsom hotel, motel og lign. undersøges nærmere.

Anlæg og virksomheder, der knytter sig til transportcenterfunktionen, kan f.eks. være: Tankanlæg, parkeringsarealer for biler og lastbiler, cafeteria, minimarked, teleservicecenter, turistinformation, autodele- og campingbutik, bil- og campingudlejning, vaskehaller, autoværksteder, dækcentre, vognmandsvirksomheder, speditører, lagerhoteller, distributionscentre, køle- og frostlagre, containerbehandling, af- og pålæsning af jernbanevogne og lign. Af retningslinie 3.1.8 fremgår det, at der inden for området kan planlægges for butikker med et samlet bruttoetageareal på maks. 300 m². Hvis der kun etableres en butik, kan denne butik være 300 m².

Området ved "Slipset" er et kuperet landskab med flotte udsigtsforhold. Fra motorvejen stiger terrænet næsten 15 m op til toppen af bakken midt i området. Skitseforslag til et transportcenter antyder en omfattende planering af området. Amtet vil ved behandling af kommune- og lokalplanforslag lægge vægt på, at transportcentret indpasses i landskabet. Det gælder specielt afgrænsningen i forhold til det åbne land og udformningen af arealerne langs de tilstødende overordnede veje. Reguleringer af terrænet skal i vides muligt omfang tilpasses det omgivende landskab, f.eks. må transportcentret ikke opfattes som liggende i en udgravning. For at sikre indpassningen i forhold til det åbne og vidtstrakte landskab mod syd og vest skal afgrænsningen af transportcentret mod det åbne land bestå af tætte beplantningsbælter. Arealerne langs Sdr. Ringgade skal udformes således, at der kun i mindre kiler er indsigts til transportcenteret, mens der fra motorvejen kan være større indsigts til centeret, dog afbrudt af grupper af træer, således at der samlet opnås indtryk af at færdes langs et område med grøn karakter. Amtet lægger således også vægt på, at der anvendes hurtigtvoksende træer i og langs området.

Hvis transportcenteret ikke er under realisering ved regionplan 1997 – 2009's revision, tilbageføres området til landskabsområde.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1997 - 2009

Lokalplanområdet er i kommuneplanen omfattet af rammebestemmelserne for område 7.J.13 - Idagårdsområdet.

I kommuneplanen udlægges området til landskabsområde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, hvorfor der er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

Tillæg til kommuneplanen er indsat bagerst i denne lokalplans redegørelse.

Vejplanlægning

Lokalplanområdet er omgivet af overordnede veje. Sdr. Ringgade og Vestmotorvejen indgår begge som primære veje i kommunens planlægning.

Lokalplanområdet vil alene blive vejbetjent fra Sdr. Ringgade.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Slagelse Kommunes varmeplanlægning.

Det er imidlertid hensigten at udvide varmeplanen til at omfatte lokalplanområdet med henblik på naturgasbetjening.

Vandforsyning

Området vil blive vandforsynet fra Slagelse Kommunes vandværk.

Spildevandsplanlægning

Det nye erhvervsområde skal kloakeres med separat system.

Spildevandet skal pumpes til det eksisterende kloaksystem i sydbyen, mens regnvand/overfladevand skal ledes mod syd til Harrested Å.

Sideordnet med denne lokalplans fremlæggelse vil der, med henblik på ovennævnte, blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen.

Forureningsforhold

De nye områder, som inddrages til erhvervsformål, har hidtil været anvendt til landbrugsformål, agerbrug m.v. Der har således ikke været nogen forureningsmuligheder på arealet.

Jernbane

Lokalplanen grænser mod vest op til den nedlagte Slagelse - Næstved jernbane. Det indgår i planlægningen på længere sigt at etablere en jernbanetilslutning i lokalplanområdet. Denne jernbanetilslutning vil endvidere kunne anvendes af Antvorskov Kaserne med henblik på kasernens transportbehov for køretøjer.

Arkæologi

Lokalplanområdet er beliggende imidlertid sydvest for Antvorskov Ruin, hvorfor der kan være arkæologiske levn fra denne periode. Det kan endvidere oplyses, at der tidligere i naboområdet er fundet en jordfæstegrav fra jernalderen. Der

kan derfor være flere grave i området.

Såfremt der under anlægsarbejdet stødes på sådanne grave, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 26 indstilles, og Museumssamvirket Vestsjælland Syd, Arkæologisk Afdeling underrettes.

Støjforhold

I forbindelse med den øgede trafik på motorvejen øges støjgenerne på de tilgrænsende områder.

Tilsvarende vil støjen blive forøget på motorvejsramperne.

Foranstaltninger til afhjælpning af disse gener må tilstadighed overvejes.

Tidsplan

Regionplantillægget indeholder en bestemmelse om, at såfremt transportcenteret ikke er under realisering ved regionplanens revision vil området blive tilbageført til landskabsområde (fra byzone til landzone).

Såfremt disse bestemmelser bliver aktuelle, vil det indebære udarbejdelse af ny lokalplan.

Ved realisering forstås, at området er under byggemodning, d.v.s. at etablering af stamveje, belysning og kloakering til transportcenterets kernefunktioner er påbegyndt.

LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe mulighed for at etablering af et trafik- og transportcenter på de meget kuperede arealer syd for motorvejen og vest for Sdr. Ringgade.

I regionplanen og kommuneplanen udlægges et noget større areal - 34 ha. - til trafik- og transportcenter, idet arealet først afskæres ved den tværgående vej overfor Antvorskov Kaserne.

Denne lokalplan omfatter imidlertid kun den nordligste del af dette område, ialt ca. 23 ha., svarende til ca. 2/3 af det samlede udlæg.

Når Byrådet endeligt godkender lokalplanen, vil arealet blive overført fra sin nuværende landzonestatus til byzone, hvilket indebærer en række både rettigheder og forpligtigelser.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 23 ha. og er i nord afgrænset af vestmotorvejen, i øst af Sdr. Ringgade, i vest af den nedlagte Slagelse - Næstvedbane og i syd af en eksisterende beplantning, der går på tværs af området.

Anvendelse

Området vil blive udlagt til trafik- og transportorienterede erhvervsformål, herunder vognmandsvirksomheder, fragthoteller, køle- frostlagre, containerbehandling og lign. Centralt i området vil der blive udlagt et egentligt serviceområde, hvor der vil være mulighed for parkering for både trailere og personbiler. I dette område vil der endvidere blive etableret serviceanlæg, cafeteria, hotelvirksomhed m.v.

I tilknytning til serviceområdet vil der blive udlagt et mindre opholdsareal på tværs af arealet.

Der vil ikke i området blive mulighed for etablering af boliger, og der vil heller ikke i området være mulighed for etablering af egentlig fremstillingsvirksomheder og lign.

Udstykning

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser ang. udstykningsforhold. Således foretages der en overordnet opdeling af området i nogle forskellige plateauer samt indsættes bestemmelse omkring minimumsstørrelser på de enkelte grunde.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent af en ny tilslutningsvej, som vil blive tilsluttet Sdr. Ringgade på det sted, hvor motor-

vejsrampen mod København udgår.

På langs igennem lokalplanområdet vil der blive anlagt en

hovedstamvej, som vil kunne betjene hele området.

Fra områdets serviceafdeling vil der blive anlagt en sti. Stien vil på sigt kunne føres under motorvejen med henblik på tilslutning til sydbyens stinet.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdet vil blive opdelt henholdsvis i et overordnet område, hvor der kan opføres lagerhaller med tilhørende administrationsbygninger m.v. samt i et serviceområde, hvor der alene kan opføres serviceanlæg.

Lagerhallernes højde er fastsat til maksimalt 8,5 m, jvf. de normale bestemmelser i byggeloven ang. dette forhold.

I den sydvestlige del af lokalplanområdet må bebyggelsen dog opføres i op til 14 m's højde.

Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme er fastsat til henholdsvis 60 for område A og 50 for område B, hvilket indebærer, at ca. halvdelen af de enkelte grunde kan bebygges med en bygning i 1 etage.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen indeholder almindelige bestemmelser omkring bebyggelsens ydre fremtræden. Således må der f.eks. ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, ligesom der er bestemmelser om, at tagene på servicebygningen samt på de fritliggende administrationsbygninger skal udføres med røde cementtagsten eller med tegl.

Der er tilsvarende en række bestemmelser, som regulerer både facadeskiltningen samt den fritstående skiltning med henblik på at reducere det samlede skiltetryk i området.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen indeholder en bestemmelse, som sikre, at en del af området udlægges til opholdsareal. Der vil således, i kontakt til de 2 regnvandsbassiner der skal etableres, blive udlagt et sammenhængende grønt område. Ligeledes vil der omkring den eksisterende jordhøj blive udlagt et mindre anlæg imod Sdr. Ringgade.

Lokalplanen indeholder en række beplantningsmæssige bestemmelser. Således bestemmer lokalplanen, at der skal plantes hele vejen rundt om lokalplanen, henholdsvis med egentlige plantebælter mod vest og mod syd samt med en

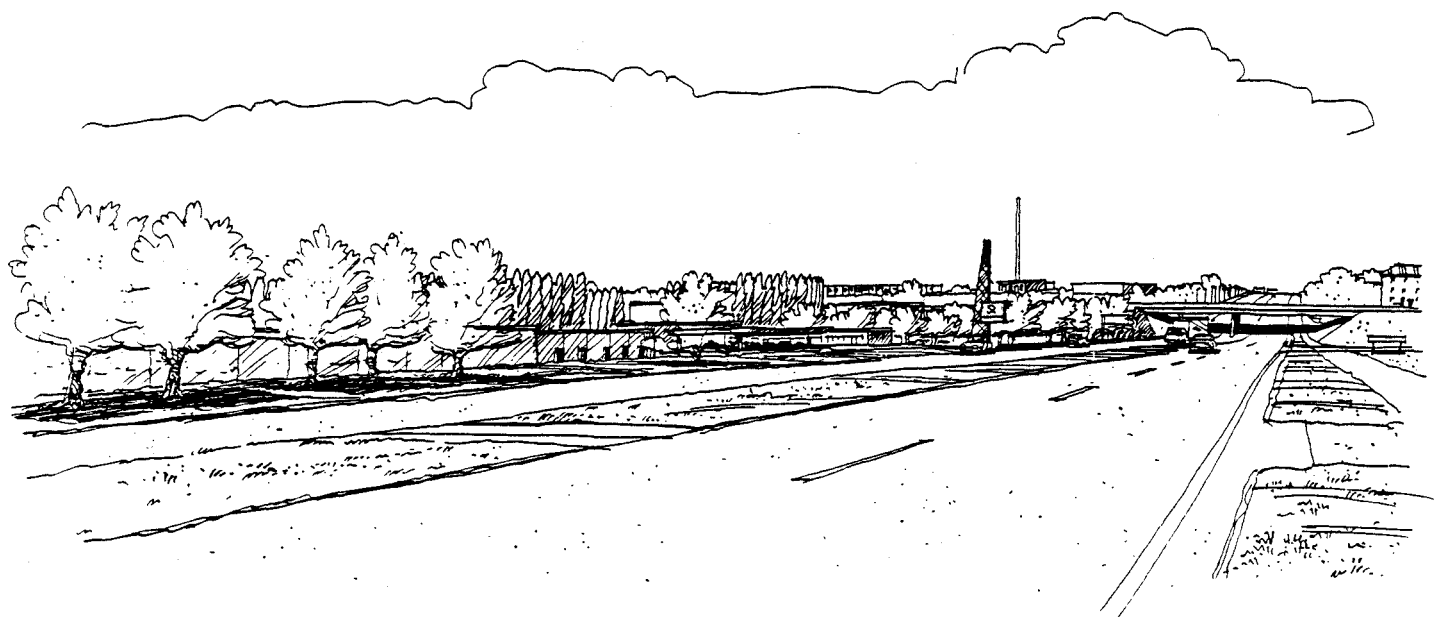
græsribat med en spredt egebeplantning imod Sdr. Ringgade. Lokalplanen har endvidere bestemmelser om beplantninger af skrænterne mod motorvejen.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser omkring intern beplantning i området med henblik på understregning af

områdets overordnede struktur. Således at der bestemmelser om etablering af en række jordvolde, som beplantes med hurtigtvoksende pyramidepopler. Denne beplantning skulle indebære, at der hurtigt vil komme en overordnet beplantningsstruktur i området, som på en pæn måde vil understrege områdets karakter. Jordvoldene skal herudover fungere med henblik på optagelse af de forskellige plateauer, de enkelte områder kommer til at bestå af.

Forudsætning for
ibrugtagen af ny be-
byggelse

Endelig indeholder lokalplanen en række bestemmelser, som aktivt tilkendegiver, at en række af beplantningerne skal etableres allerede i forbindelse med byggemodningen af området.



Perspektiv set fra Sdr Ringgade

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlægningslovens § 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.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanforslaget indeholder i § 2 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a af lov om frigørelsesafgift samt af planloven.

TILLÆG NR. 4

SLAGELSE KOMMUNEPLAN 1997- 2009

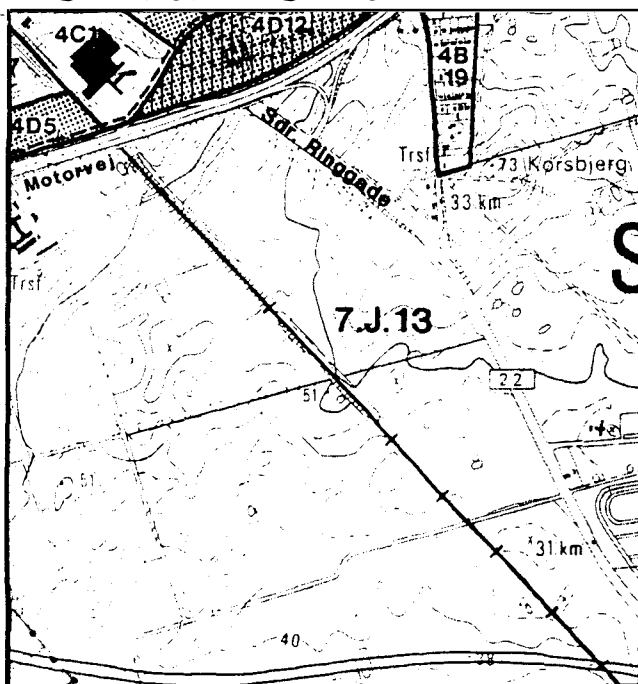
Kommuneplanens rammebestemmelser for den del af område 7.J.13 som er vist på kortbillet, ændres til følgende formulering for lokalplanlægning:

For område 4.C.3 - "Slipset" gælder følgende rammebestemmelser:

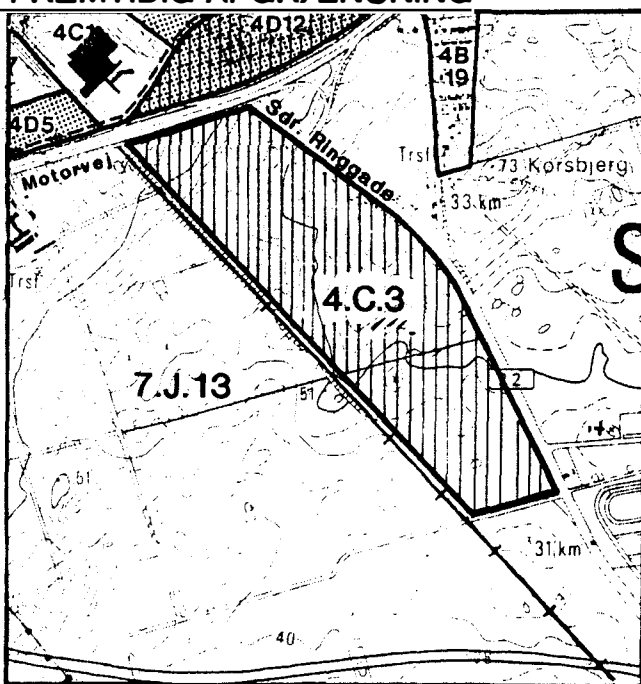
4.C.3 "Slipset"

- a. Området må kun anvendes til transportcenter. Indenfor området må der ikke placeres andre anlæg og virksomheder end hvad funktionen, som transportcenter betinger. Anlæg og virksomheder, der knytter sig til transportcenterfunktionen, kan f.eks. være: Tankanlæg, parkeringsarealer for biler og lastbiler, cafeteria, minimarked, teleservicecenter, turistinformation, autodele- og campingbutik, bil- og campingudlejning, vaskehaller, autoværksteder, dækcentre, vognmandsvirksomheder, speditører, lagerhoteller, distributionscentre, køle- og frostlagre, containerbehandling, af- og pålæsning af jernbanevogne og lign.
- b. Det samlede bruttoetageareal til butikker til salg af dagligvarer og udvalgsvarer, herunder autodele og campingudstyr må ikke overstige 300 m². Det samlede bruttoetageareal til udstillingslokaler til værksteder med salg af lastbiler må ikke overstige 200 m² og udenbørs udstilling af lastbiler må kun ske i meget begrænset omfang. Bruttoetagearealet for udstillingslokalet til det enkelte værksted må ikke overstige 100 m². Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik til salg af dagligvare og udvalgsvarer må ikke overstige 300 m².
- c. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 55.
- d. Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager eller 14 m.
- e. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning m.v. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod Sdr. Ringgade. Plantebæltet langs banen skal bevares og suppleres.
- f. Der skal tages særlige landskabelige hensyn. Eksisterende større beplantninger skal bevares.
- g. Bebyggelsen skal, jvf. Vejlovgivningen, holdes i mindst 20 m's afstand fra Sdr. Ringgade og mindst 30 m's afstand fra motorvejen regnet fra vejmidte + højdetillæg.
- h. Området vejbetjenes med tilkørselsveje fra Sdr. Ringgade.
- i. Området stibetjenes langs jernbanen.

EKST. AFGRÆNSNING



FREMTIDIG AFGRÆNSNING



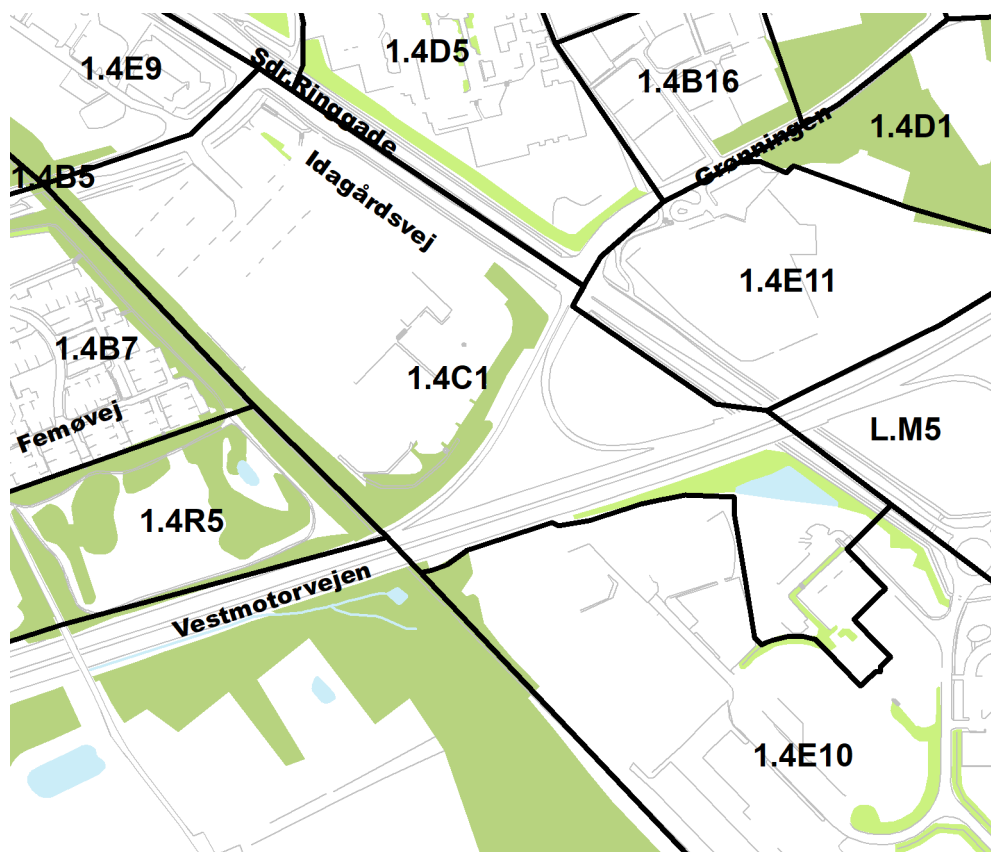
TILLÆG NR. 6 SLAGELSE KOMMUNEPLAN 2022

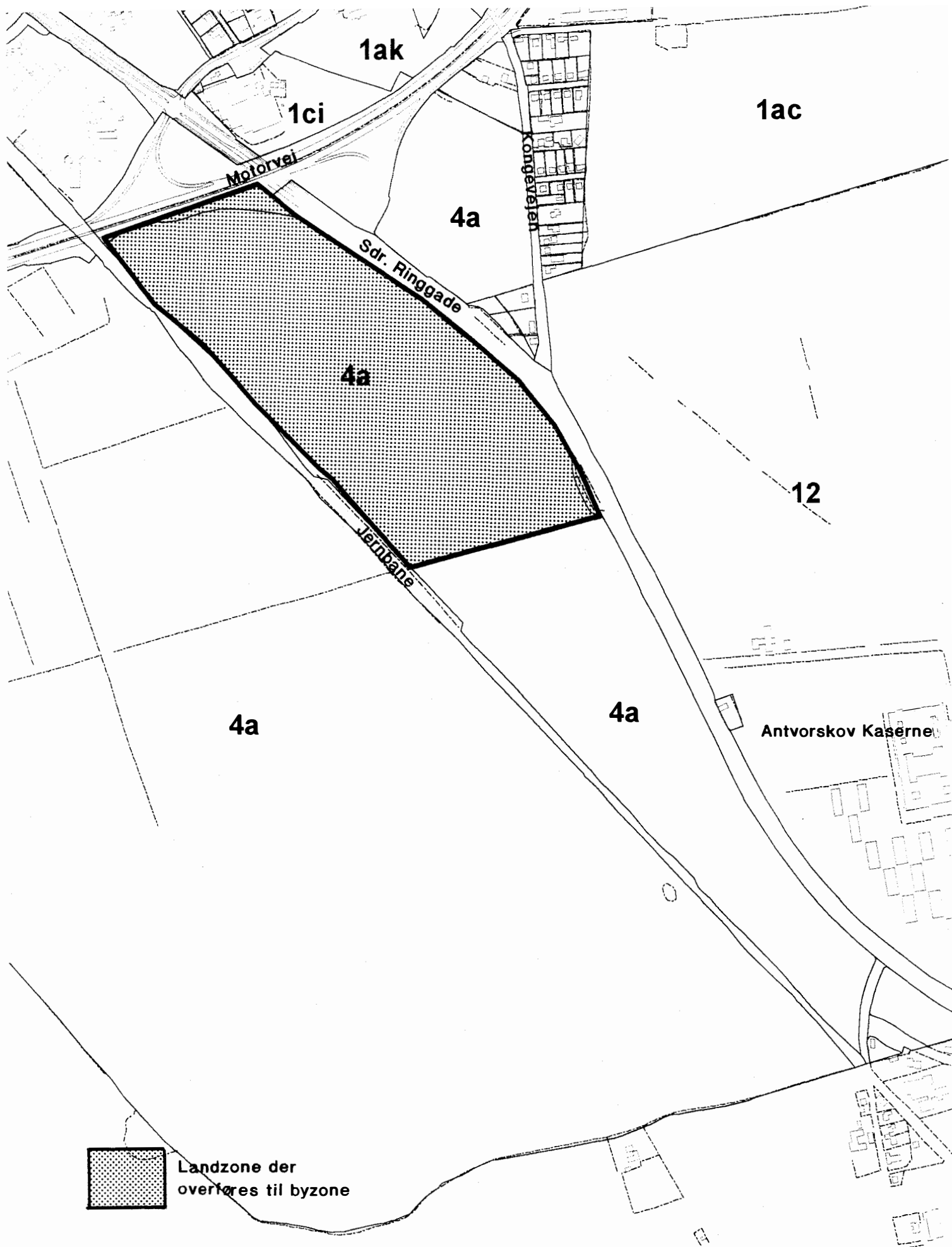
Kommuneplantillæg nr. 6 omfatter matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder beliggende på adressen Trafikcenter Allé 4, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen af området fra erhvervsområde til centerområde. Med kommuneplantillægget udvides rammeområde 1.4C1 til også at omfatte matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder.

1.4C1 – rammebestemmelser:

- Plannummer: 1.4C1
- Rammenavn: Bilka-området
- Anvendelse generelt: Centerområde
- Anvendelse specifikt: Bydelscenter
- Zonestatus: Byzone
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra området som helhed
- Maks. etageantal: 2
- Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 24.200 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 24.200 m². Min. butiksstørrelse: udvalgsvarer 800 m². Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 7.800 m².





MATRIKELKORT
med områdeafgrænsning

LOKALPLAN NR. 197A

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål at udlægge lokalplanområdet til trafik- og transportcenter samt at muliggøre etablering af et e-sportscenter.
- 1.2 Lokalplanen har endvidere til formål at sikre en landskabelig helhedsvirkning gennem en stærk beplantning og terrænbehandling af området.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr. af Antvorskov Hovedgård:

Del af matr.nr. 4a.

Lokalplanen omfatter herudover alle parceller, der efter den 1.8.1998 udstykkes fra lokalplanområdet.

- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på matrikelkortet viste område fra landzone til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til transportcenter. Inden for området må der ikke placeres andre anlæg og virksomheder end hvad funktionen som transportcenter betinger. Anlæg og virksomheder, der knytter sig til transportcenterfunktionen, kan f.eks. være: Tankanlæg, parkeringsarealer for biler og lastbiler, cafeteria, minimarked, teleservicecenter, turistinformation, autodele- og campingbutik, bil- og campingudlejning, vaskehaller, autoværksteder, dækcentre, vognmandsvirksomheder, speditører, lagerhoteller, distributionscentre, køle- og frostlagre, containerbehandling, af- og pålæsning af jernbanevogne og lign. En mindre del af området må dog også anvendes til e-sportscenter.
- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til butikker til salg af dagligvarer og udvalgsvarer, herunder autodele og campingudstyr må ikke overstige 300 m². Det samlede bruttoetageareal til udstillingslokaler til værksteder med salg af lastbiler må ikke overstige 200 m² og udendørs ud-

stilling af lastbiler må kun ske i meget begrænset omfang. Bruttoetagearealet for udstillingslokalet til det enkelte værksted må ikke overstige 100 m². Det maksimale bruttoetageareal for den enkelte butik til salg af dagligvare og udvalgsware må ikke overstige 300 m².

- 3.3 I lokalplanområdet må der ikke placeres bebyggelse til kontorer eller lign. anvendelsesformål, bortset fra den til den enkelte virksomhed hørende administration.
- 3.4 I lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
- 3.5 Lokalplanområdet opdeles i områderne A, B, C og D.

Område A må kun anvendes til lokalplanens hovedanvendelse.

Område B må kun anvendes til servicefunktioner for hele området, herunder service- og motelfunktioner, tankanlæg, vaskehal, fælles parkering og lign.

Område C udlægges til fælles opholdsareal. Området må ikke bebygges.

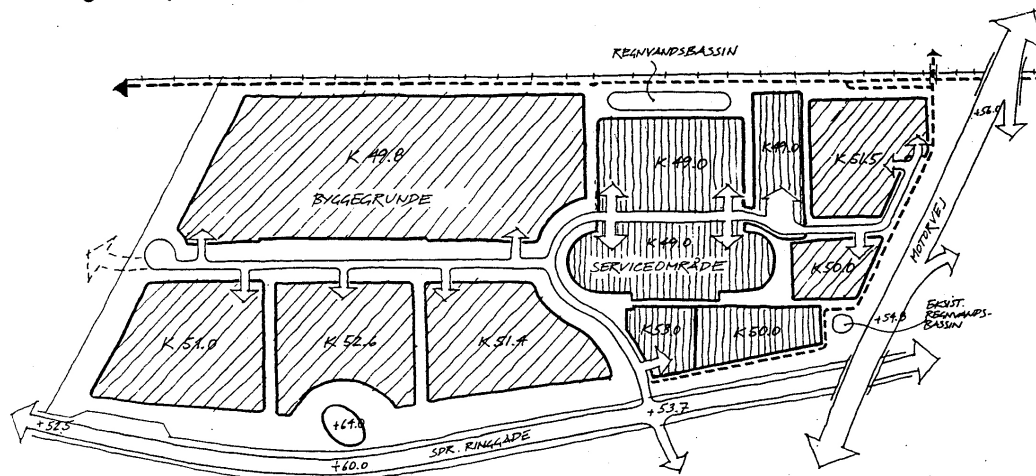
Område D må kun anvendes til servicefunktioner for hele området, herunder tankanlæg, vaskehal, fælles parkering og lign. samt til e-sportscenter.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Den overordnede opdeling i område A i 5 delområder må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende opdelingsplan.

Opdelingen kan dog forskydes i forhold til de aktuelle udstykningsønsker.

Diagram – plateauer og koter

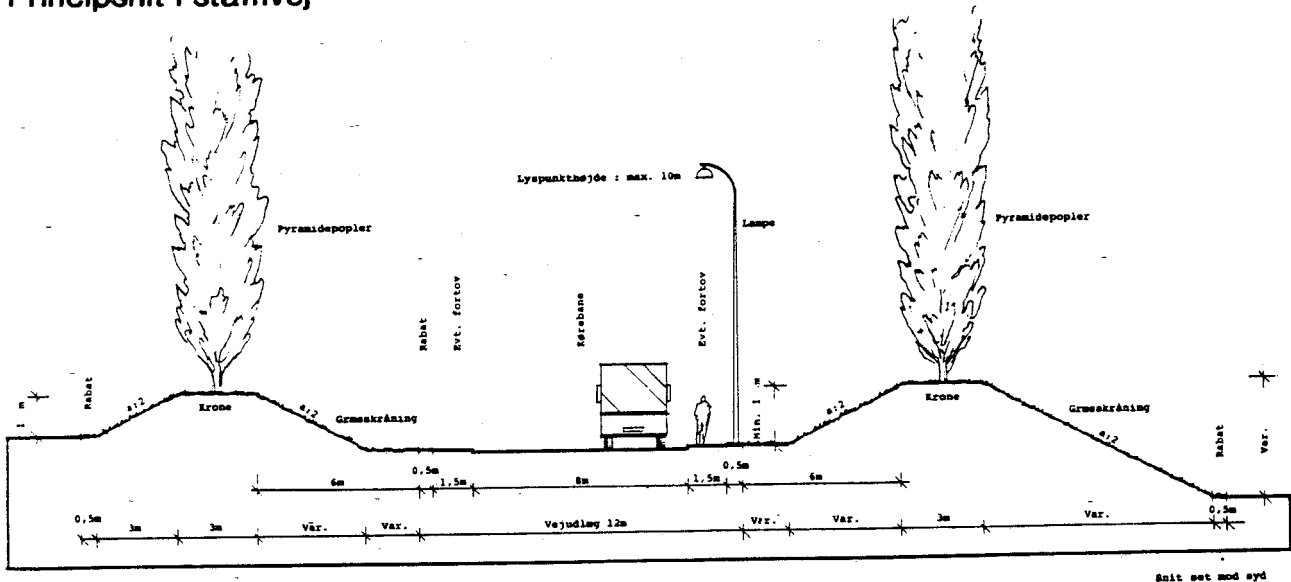


- 4.2 Inden for de enkelte opdelinger i område A må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 5000 m².
- 4.3 Kommunen kan tillade, at der i mindre omfang udstykkes grunde under 5000 m², når særlige forhold taler herfor, og når principperne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse ikke dermed tilsidesættes.
- 4.4 Område A mod motorvejen må højst udstykkes i 3 ejendomme.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til ny adgangsvej fra Sdr. Ringgade samt ny hovedstamvej nord - syd i en samlet bredde på 12 m. Hovedstamvejen afsluttes i en vendeplads i lokalplanens sydlige område.

Principsnit i stamvej



De 2 veje anlægges med 8 m kørebane, 2 x 1,5 m fortov samt 2 x 0,5 m rabat mod jordvoldene, jvf. vignet. Der etableres kun et fortov i 1. etape.

- 5.2 Der udlægges areal til en hovedsti, som anlægges gennem lokalplanområdet i en bredde på 2 m, som vist på kortbilaget.

Stien tilsluttes fortovet langs adgangsvejen. Stien tilsluttes endvidere gangbroen over jernbanen til Idagårdområdet, som vist på kortbilaget.

Stien forberedes på tilslutning under motorvejen til sydbystisystemet

5.3 Eventuelle nye veje og stier herudover vil blive anlagt efter regler herom i vejloven. Den endelige placering af disse veje og stier vil om fornødent blive fastlagt i en supplerende lokalplan.

5.4 Adgangen til lokalplanområdet sker ved vejtilslutningen til Sdr. Ringgade umiddelbart overfor motorvejstilslutningen mod København. Ved tilslutningen vil der evt. kunne anlægges rundkørsel eller etableres trafikregulering efter krav fra amtskommunen.

Det bemærkes, at Vejdirektoratet er vejbestyrelse for ramperne mod motorvejen og derfor er påtaleberettiget ved krydsets udformning.

5.5 Ved tilslutningsvejens tilslutning til Sdr. Ringgade skal der sikres oversigtsareal på 10 x 200 m.

5.6 Der etableres ikke offentlige veje og stier inden for lokalplanområdet. Alle veje og stier bliver således fremover private fællesveje.

5.7 Langs følgende interne veje, plantebælter, voldanlæg, skel m.v. pålægges byggelinie i de nedenfor angivne afstande:

Adgangsvejen - 25 m fra vejmidte.

Hovedstamvejen - 25 m fra vejmidte.

Beplantningsbælter - 5 m.

Voldanlæg - 5 m (skræntfod).

Skel - 5 m.

Servicebygningen med tankstation kan dog etableres 15 m fra vejmidte.

Arealet inden for byggelinien må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.8 Langs følgende overordnede veje er der i henhold til vejlovgivningen tinglyst byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidten:

Vestmotorvejen - 30 m.

Sdr. Ringgade - 20 m.

Til de nævnte afstande fra vejmidten kommer et tillæg på 2 x højdeforskellen mellem bygningernes jordlinie og vejhøjde + 1 m til passage foran bygningen.

5.9 Der kan etableres opmarchfelt samt sidespor til jernba-

nen i lokalplanområdets sydvestlige hjørne.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Servicebygningen skal i princippet opføres med en placering som den på kortbilaget viste vejledende retningsgivende bebyggelsesplan samt de viste illustrationskitser.

6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

Område A - 60

Område B - 50

Område C – 0

Område D - 50

6.3 Bygninger i lokalplanområdet må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

Bygningshøjden i den sydvestlige del af område A må dog være maks. 14 m.

6.4 Terrænregulering skal ske med udgangspunkt i de på kortbilaget viste terrænkoter og skal fremsendes til kommunens godkendelse.

6.5 Støjfølsomme funktioner som f.eks. motel- eller hotel-funktioner må kun placeres i område B.

6.6 For hoteller og moteller på transportcenterets område, skal det ved særlige bygningsmæssige foranstaltninger sikres, at det indendørs støjniveau ikke overstiger et niveau svarende til, at hotellet/motellet lå uden for 55 dB zonen og under hensyn til aktiviteterne på Antvorskov Kasernes øvelsesplads.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Byrådet kan gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

7.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anven-

des. Tage på fritliggende servicebygninger og fritliggende administrationsbygninger m.v. skal udføres med cementtagsten eller tegl.

7.3 Udvendige bygningssider på fritliggende servicebygninger, fritliggende administrationsbygninger og lign. skal opføres i teglsten, der evt. vandskures.

7.4 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer og lign. mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

Der må ikke være stærk solrefleksion fra facaderne mod de omgivende overordnede veje.

7.5 Facadeskiltning må kun finde sted på facader mod veje og motorvejen og skal underordne sig bygningens arkitektur (under sternihøjde). Fritstående skilte og lign. må ikke være højere end 6 m og må ikke etableres over færdselsarealer, i oversigtsarealer eller i beplantningsbælter.

Skiltning skal godkendes af Slagelse Kommune. Reklameflagning og opsætning af flagstænger vil kunne tillades efter en af Slagelse Kommune godkendt flagplan.

7.6 Ved indkørslen til området mod Sdr. Ringgade må der, som det eneste sted, opsættes et større markeringsskilt - et vartegn - for hele trafik- og transportcentret. Skiltets højde må maks. være 14 m.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Område C må ikke udstykkes, men udlægges som fælles friareal for lokalplanområdet.

Arealet må ikke benyttes til nogen form for bebyggelse, parkering, oplagring af materialer eller lign., ligesom opsætning af reklameskiltning ikke må finde sted.

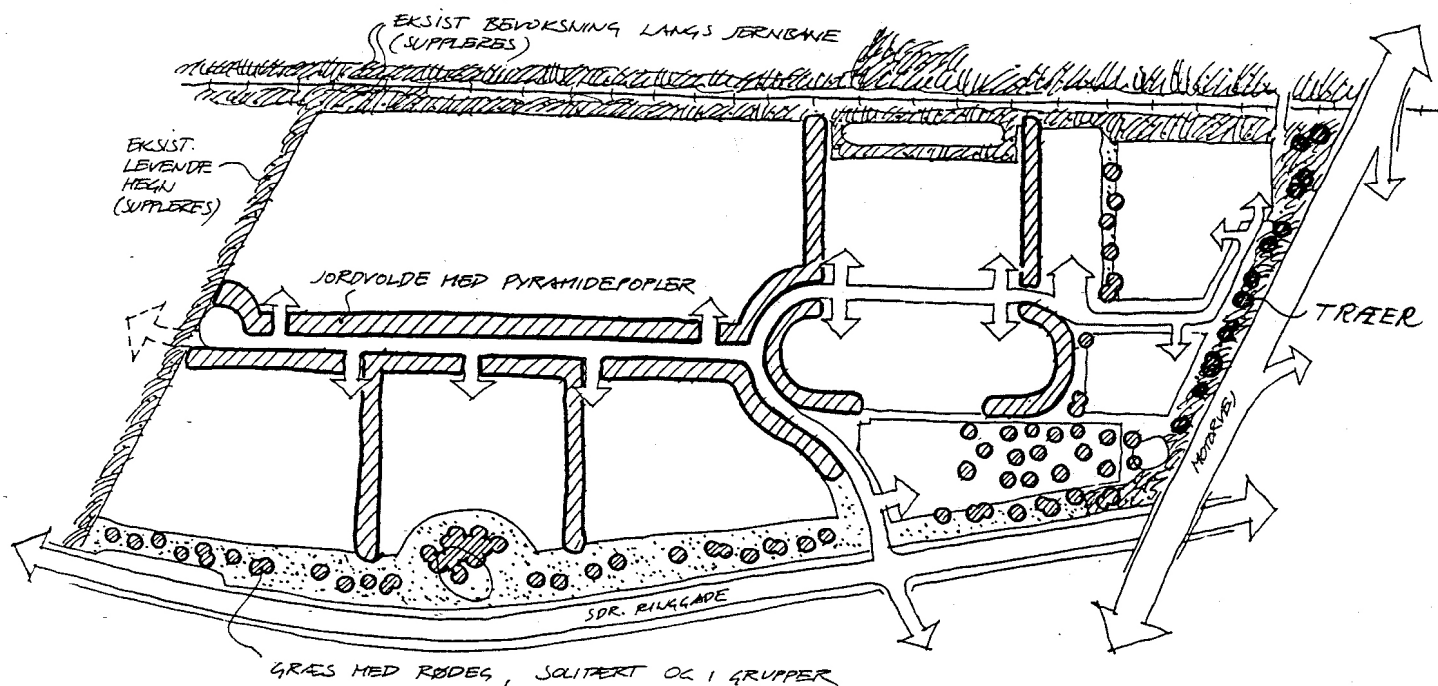
Der skal fremsendes en samlet beplantningsplan til kommunens godkendelse.

8.2 Der skal etableres beplantningsbælter på alle sider af lokalplanområdet, jvf. vignet "Diagram - grønne træer"

Mod vest - jernbanen - samt mod syd etableres der 10 m bredde afskærmende træbeplantninger.

I afgrænsningen mod syd skal opmærksomheden henledes på NVE's 10 kV luftledning, hvor beplantningen i en afstand på 5 m fra luftledningen højst må have en maks. højde på 3 m.

Diagram - grønne træk



Mod øst - mod Sdr. Ringgade - etableres 20 - 35 m bredde beplantede skrånninger med spredt egetræsbeplantning. Beplantningen skal udformes således, at der kun i mindre kiler er indsigt til transportcentret. Den ca. 70 m bredde jordhøj mod Sdr. Ringgade indgår i dette beplantningsområde.

Mod nord mod motorvejen etableres en ca. 20 m bred lav busketbeplantning med spredt træbeplantning på skrænten mod vestmotorvejen, som sikre indsigt til transportcentret.

- 8.3 På begge sider af den sydlige del af hovedstamvejen samt rundt om tankanlæg og trailerparkering samt på tværs af byggeområderne i område A etableres min. 1 m høje jordvolde, der beplantes med pyramidepopler, jvf. vignet "Principsnit i stamvej".

På tværs af byggeområderne i øst-vest beplantningen kan der, ud over pyramidepopler, også etableres anden løvtræbeplantning.

- 8.4 Der skal på hver ejendom udlægges opholdsarealer for

de i virksomheden beskæftigede, svarende til mindst 25 m²/pr. beskæftiget dog mindst 100 m².

- 8.5 Beplantning, befæstelse og lign. på ubebyggede arealer i øvrigt inden for lokalplanområdet skal ske på grundlag af en kommunen godkendt samlet plan.

- 8.6 Belysningen af områdets veje, p-pladser m.v. kan ske på standere i maks. 10 m's højde, jvf. vejsnit-vignet.

Belysning af stier, opholdsarealer m.v. skal ske på lave standere.

Der skal fremsendes belysningsplan til kommunens godkendelse.

- 8.7 Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede hegnede gårdarealer må ikke finde sted uden kommunens særlige tilladelse.

- 8.8 I serviceområdets trailerparkeringsafsnit skal der etableres elstik til parkerede kølebiler og lign.

§ 9 GRUNDVANDSBESKYTTELSE

- 9.1 Lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlig drikkevandsinteresse og omfattet af regionplanens 10.2.2 og 10.2.3.

- 9.2 Ved anlæg af tanke til benzin, olie og kemikalier og lign. skal der gennem etablering af indbygget membran, tankalarm m.v. skabes sikkerhed mod nedsivning.

- 9.3 Vaskevandet fra vaskehaller skal opsamles og føres til renseanlæg eller lign.

- 9.4 Der skal indrettes særlig P-anlæg.

Der skal på det særlige P-anlæg, tankarealer samt særlige omlastningsanlæg for forurenende væsker, etableres grundvandsbeskyttende foranstaltninger gennem tætte belægninger m.v.

- 9.5 Oplagring af giftige kemikalier eller andre forurenings-truende stoffer, skal etableres i lager, hvor der er mulighed for opsamling af kemikalierne ved uheld.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening, senest i forbindelse med de første udstykninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.

- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdel-

se af de fælles opholdsarealer i område C - § 8.1.

- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantningsbælter i området - § 8.2 og § 8.3.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejarealer og stier.
- 10.5 Grundejerforeningen skal forestå tilsynet med plantebælter på de enkelte ejendomme.
- 10.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på område C.
- 10.7 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Slagelse Kommune.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 8 foreskrevne beplantning være etableret, eller der skal være stillet sikkerhed herfor.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den

3. juli 1998

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den

22. februar 1999

På byrådets vegne


Lis Tønder
Borgmester

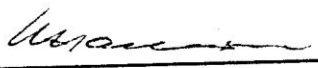

THORVALD JØRGENSEN
TEKNISK CHEF

Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse

Den

15. marts 1999

På civilrettens vegne:


Kirsten Hansen
O.ass.

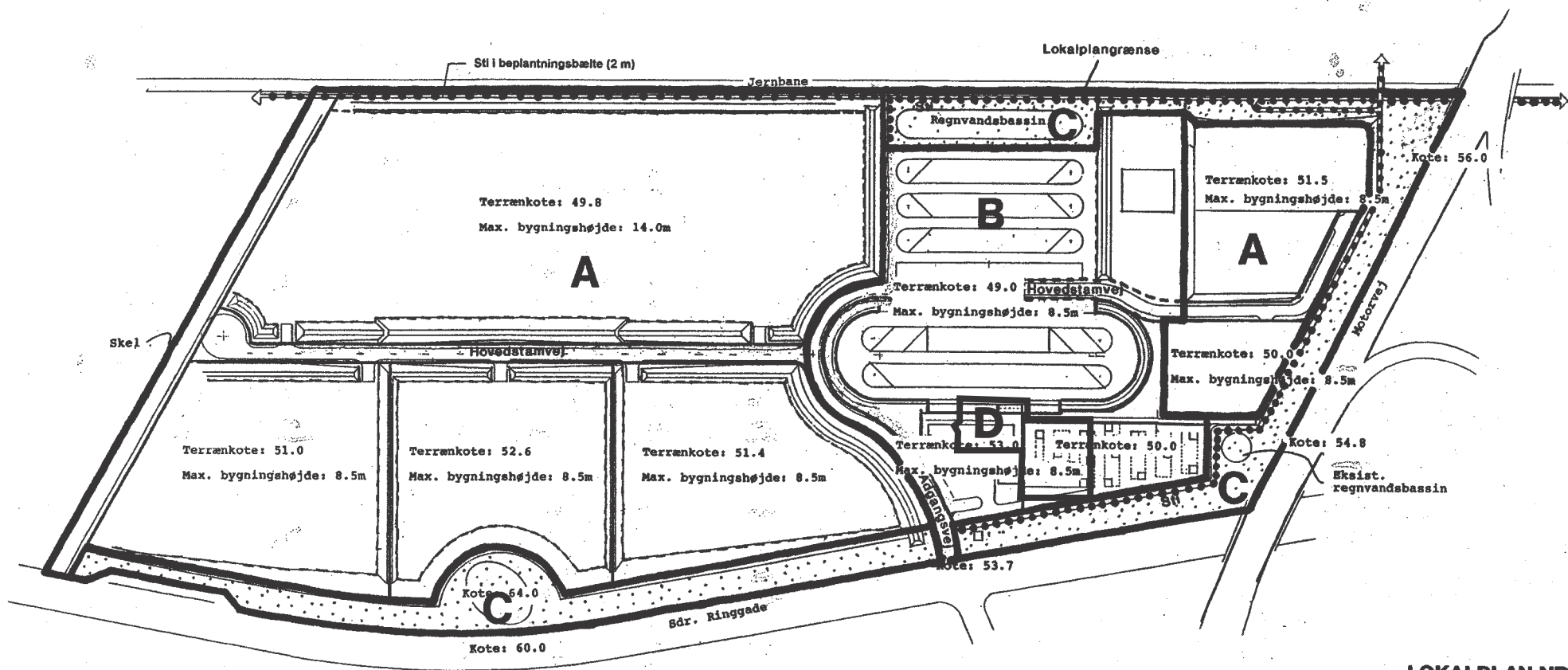
VEDTAGELSE – LOKALPLAN NR. 197A

Lokalplan nr. 197A er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. august 2024.

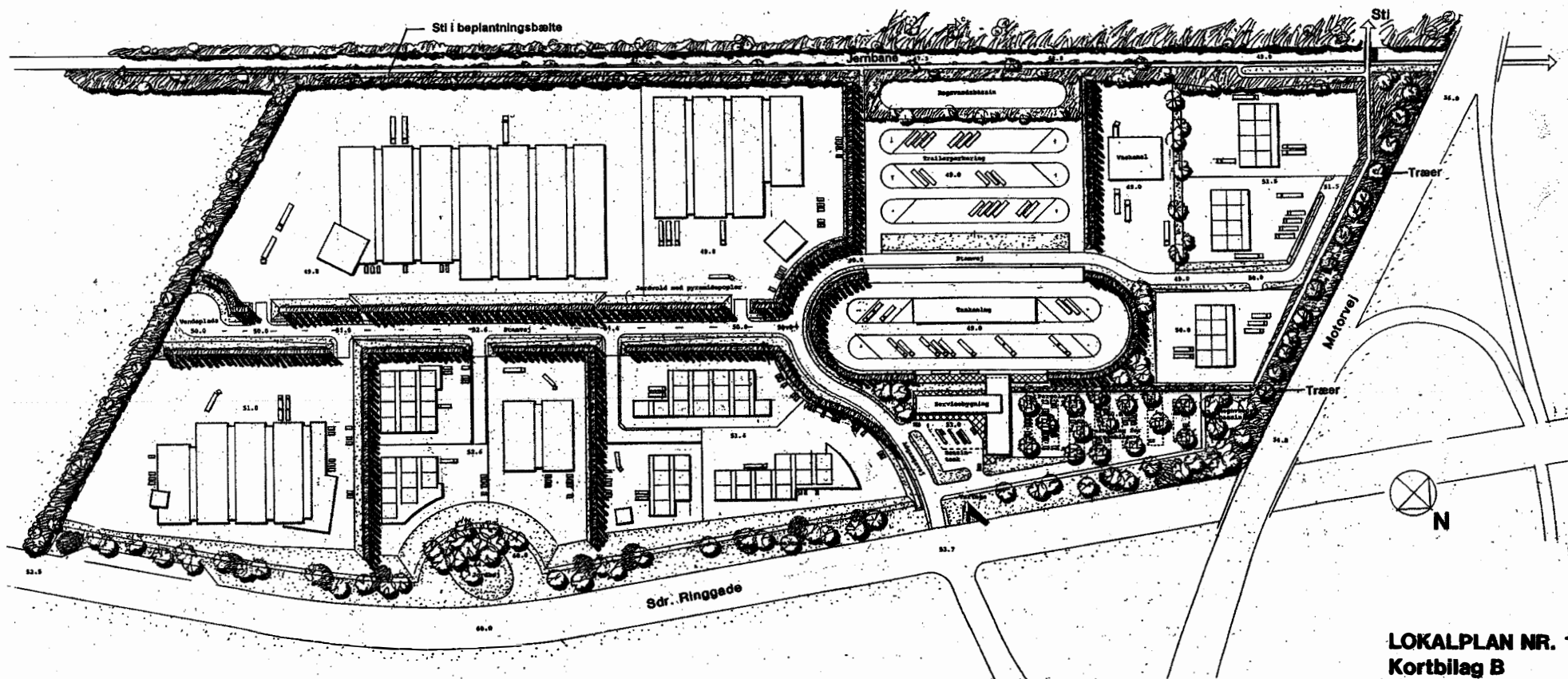
Lokalplan nr. 197A er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 16. december 2024.



SLAGELSE BY



LOKALPLAN NR. 197A
Kortbilag A
OMRÅDEPLAN



LOKALPLAN NR. 197A
Kortbilag B

ILLUSTRATIONSPLAN



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

KOMMUNEPLAN 2022

E-SPORTSCENTER PÅ TRAFIKCENTER ALLÉ 4
SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2024

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 30. august 2024 til den 25. oktober 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 2 høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændring i kommuneplantillægget:

- Der er tilføjet en redegørelse for arealer udlagt til transport- og logistikvirksomheder.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder, beliggende på adressen Trafikcenter Allé 4, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen af området fra erhvervsområde til centerområde. Med kommuneplantillægget udvides rammeområde 1.4C1 til også at omfatte matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder.

AREALER UDLAGT TIL TRANSPORT- OG LOGISTIKVIRKSOMHEDER

Matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder, beliggende på adressen Trafikcenter Allé 4, 4200 Slagelse, er udlagt til erhvervsformål og specifikt til transport- og logistikvirksomheder i Kommuneplan 2022. Af oversigten over de nationale interesser i kommuneplanen fremgår det, at arealerne langs motorveje skal forbeholdes transport- og logistikvirksomheder.

Slagelse Kommune har et samlet grundareal til etablering af transport- og logistikvirksomheder på i alt 56 ha. Dette vurderes at være tilstrækkeligt til at dække behovet de næste mange år. Trafikcenter Allé 4, som har et areal på omkring 3.700 m², udgør således en meget lille procentdel af det samlede grundareal på 56 ha, hvorfor en udtagelse af ejendommen fra anvendelsen til transport- og logistikvirksomheder ikke vil have en væsentlig påvirkning. Desuden er der tale om en mindre bygning, der kan ses i forlængelse af hotellet, der er beliggende i en ramme til centerformål lige vest for Trafikcenter Allé 4. Anvendelsen af ejendommen på Trafikcenter Allé 4 skal understøtte hotellets virke, hvorfor ejendommen ændrer anvendelse til centerformål.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Bilag IV

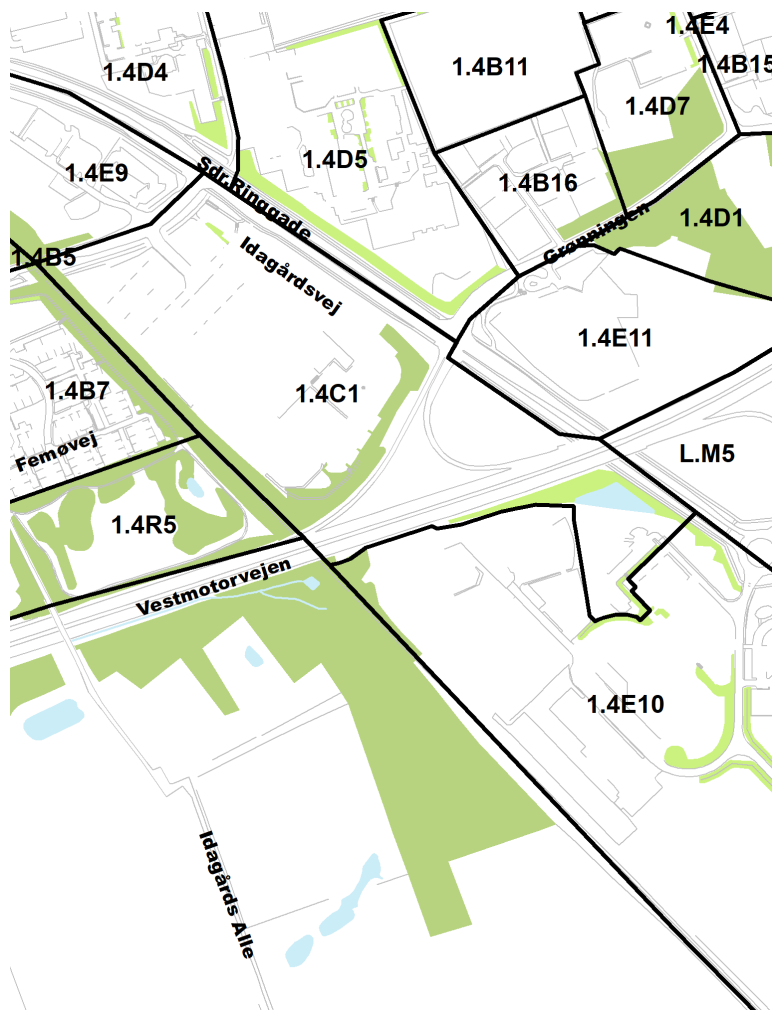
Realisering af planen forudsætter ikke ændring af eksisterende bygninger eller andre strukturer, der potentielt kan udgøre yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter. Planen vil derfor ikke forringe området's økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Natura 2000

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 10 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Planen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Planen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.4E10

For 1.4E10 gælder:

Plannummer: 1.4E10

Rammenavn: Slipset

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Transport- og logistikvirksomheder

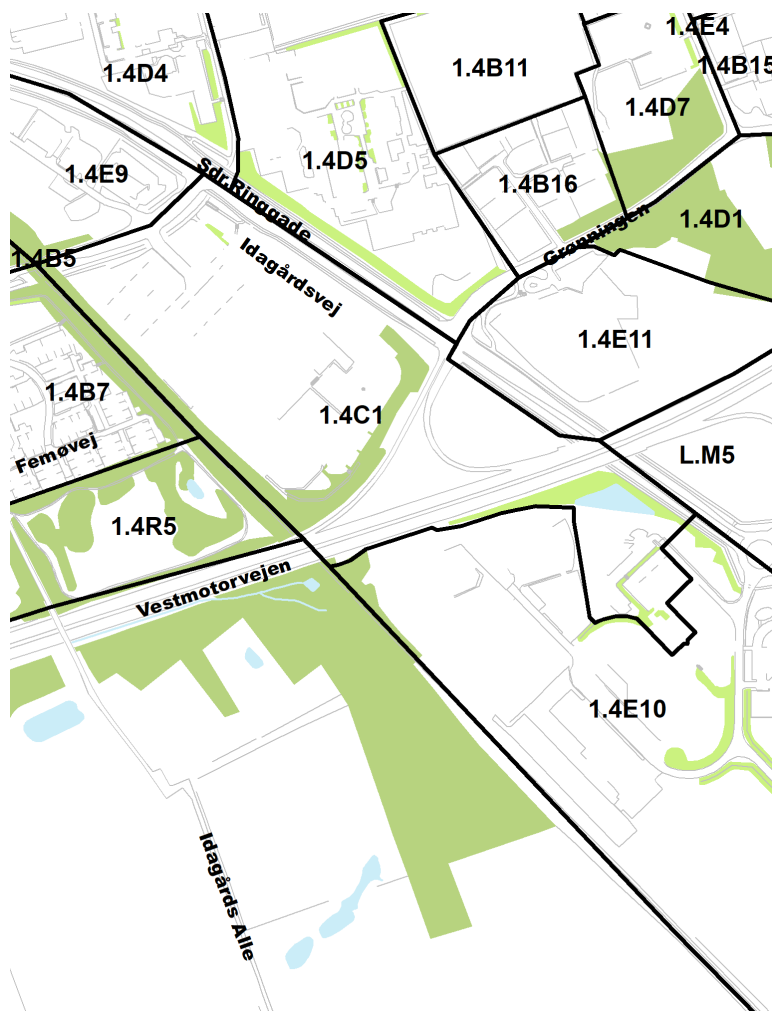
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 15 m

Øvrige bestemmelser: Området forbeholdes transporttunge erhverv.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Med kommuneplantillægget udvides Kommuneplanramme 1.4C1 til også at omfatte matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder.

For 1.4C1 gælder:

Plannummer: 1.4C1

Rammenavn: Bilka-området

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bydelscenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40% beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal: 2

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 24.200 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 24.200 m². Min. butiksstørrelse: udvalgsvarer 800 m². Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 7.800 m².

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

Kommuneplantillæg nr. 6 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. august 2024.

Kommuneplantillæg nr. 6 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 16. december 2024.