

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 197A

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

”SLIPSET” TRAFIK- OG TRANSPORTCENTER

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2024

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. 197A med tilhørende kommuneplantillæg nr. 6. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 30. august 2024 til den 25. oktober 2024.

Der er registreret i alt 2 bemærkninger inden for høringsfristen.



SLAGELSE SYD

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Grundejerforeningen Trafik- og Transportcenter Sjælland v/ Rikke Rask
2. Vejdirektoratet v/ Carsten Stig Hansen

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:

Lokalplan 197A er en mindre ændring af lokalplan 197, der skal muliggøre, at bygningen på Trafikcenter Allé 4 kan ombygges til et e-sportscenter. Lokalplanen ændrer hverken lokalplanområdets omfang eller lokalplanens bestemmelser angående grundejerforeningen.

Ændringen af kommuneplanrammen for Trafikcenter Allé 4 har ikke indflydelse på grundejerforeningens drift og forpligtelser, der fremgår af lokalplanens § 10.

Der gøres opmærksom på, at lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg har været i 8 ugers offentlig høring.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

Slagelse Kommune har inden igangsættelse af lokalplanarbejdet været i kontakt med Vejdirektoratet angående ønsket om at udtage Trafikcenter Allé 4 fra anvendelsen som transport- og logistikvirksomheder. I forbindelse med dette redegjorde Slagelse Kommune for nuværende og fremtidige behov for transporttungt erhverv. Vejdirektoratet havde ingen bemærkninger til udtagelsen af Trafikcenter Allé 4.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. GRUNDEJERFORENINGEN TRAFIK- OG TRANSPORTCENTER SJÆLLAND

Grundejerforeningen nævner, at ændringerne til lokalplan 197A med tilhørende kommuneplantillæg nr. 6 med stor sandsynlighed vil påvirke foreningens drift og forpligtelser, idet det nye område D, som er omfattet af ændringen, får andre anvendelser. Her lægges der vægt på, at områdets anvendelse i kommuneplantillægget, der ændrer anvendelsen fra transport- og logistikvirksomheder til bydelscenter.

Grundejerforeningen bemærker, at foreningens vedtægter, der blev godkendt i 2001, kan være forældede og måske skal revideres som følge af ændringerne i planforholdene.

Foreningen skal muligvis holde en ekstraordinær generalforsamling for at gennemgå og godkende nødvendige tilpasninger. Hertil nævner foreningen, at de ikke kan nå at indbringe en specifik indsigelse, kommentar eller bemærkning inden for høringsfristen.

2. VEJDIREKTORATET

Vejdirektoratet bemærker, at Slagelse Kommune med kommuneplantillægget og lokalplanen udtager et eksisterende område til erhverv til i stedet at omfatte et centerområde. Det er vejdirektoratets vurdering, at de statslige interesser i kommuneplanlægningen ikke er tilgodeset, idet området fremover ikke ønskes anvendt til transporttungt erhverv, og at der de fremlagte planer ikke er redegjort for, hvorfor der i fremtiden ikke findes behov for at anvende arealet til transporttungt erhverv.

Selvom det er Vejdirektoratet vurdering, at de statslige interesser ikke er tilgodeset, så vurderer de, at planændringen med kommuneplantillægget og lokalplanen ikke vil ændre grundlæg-

Muligheden for e-sportscenter er udarbejdet som en ændring af eksisterende lokalplan, da ejendommen fortsat kan anvendes til de funktioner, som var påtænkt i den oprindelige lokalplan. Med lokalplanændringen er muligheden for e-sportscenter blot tilføjet. Det har dog krævet et kommuneplantillæg, da e-sportscenter ikke kan kategoriseres som transport- og logistikvirksomheder.

Lokalplanens § 1.1 og § 3.5 ændres ikke yderligere, hvorfor det ikke bliver nødvendigt med en fornyet høring af Vejdirektoratet.

Planafdelingen indstiller, at følgende redegørelse for arealer udlagt til transport- og logistikvirksomheder tilføjes i kommuneplantillægget:

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.

gende på lokalplanens anvendelser til transporttungt erhverv. Denne vurdering bygger de på, at der er tale om et mindre areal, samt at ændringen alene omfatter en eksisterende bygning og ikke en yderligere udbygning af matriklen til centerformål.

Vejdirektoratet vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt og mere retvisende, hvis områdeafgrænsningen alene omfatter den del af matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder, hvor bygningen, som skal anvendes til e-sportscenter, er beliggende.

Vejdirektoratet bemærker, at lokalplanforslagets § 1.1 og § 3.5 tilgodeser de statslige vejintresser. Vejdirektoratet gør opmærksom på, at disse bestemmelser ikke kan ændres uden en fornyet høring af Vejdirektoratet.

Afslutningsvis nævner Vejdirektoratet, at de ikke gør indsigelse mod kommuneplantillægget og lokalplanforslaget.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Fra: Rikke Rask <[REDACTED]>

Sendt: 25. oktober 2024 20:44

Til: TPE - Planhøring - Officiel postkasse <plan@slagelse.dk>

Emne: Vedr. lokalplan nr. 197A med tilhørende kommuneplantillæg nr. 6

Til rette vedkommende

I følge lokalplanens §10 - herunder alle punkter - forbeholder den nuværende grundejerforening sig retten til at udfærdige et nyt sæt vedtægter, til Slagelse Kommunes godkendelse, da foreslåede ændringer til lokalplan nr. 197A med tilhørende kommuneplantillæg, med stor sandsynlighed vil påvirke foreningens drift, samt foreningens forpligtelser.

De foreningsvedtægter der er godkendt tilbage i oktober 2001, er i forvejen forældet på nogle punkter og en ændret lokalplan, vil formentlig give anledning til yderligere ændringer.

Det nye område D der udpeges og inkluderes i Kommuneplanramme 1.4C1, ændrer status i forhold til:

Plannummer: fra 1.4E10 til 1.4C1

Rammenavn: fra Slipset til Bilka-området

Anvendelse generelt: fra Erhvervsområde til Centerområde

Anvendelse specifikt: fra Transport- og logistikvirksomheder til Bydelscenter

Ovenstående giver sandsynligvis anledning til at fordele foreningens nuværende forpligtelser på anden vis, men da det kræver ekstraordinær gennemgang af foreningens vedtægter, samt en godkendelse heraf på en generalforsamling, så kan vi ikke indbringe en specifik indsigelse, kommentar eller bemærkning indenfor høringsfristen.

Venlig hilsen

Rikke Rask

Formand for grundejerforeningen Trafik- og Transportcenter Sjælland

Sagsbehandler

Carsten Stig Hansen
Tlf. +45 7244 2934
csh@vd.dk

Sags ID

EMN-2024-16248
EMN-2024-611446 / 6810672

Slagelse Kommune

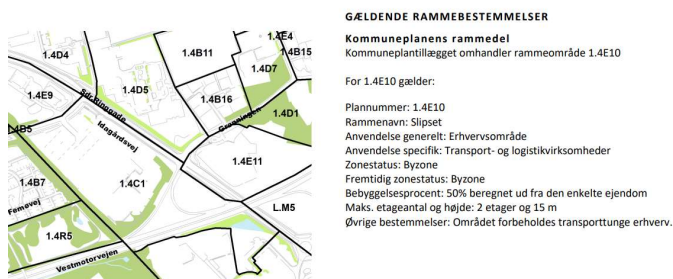
Sendt til

plan@slagelse.dk

Vejdirektoratets bemærkninger til kommuneplantillæg 6 og lokalplanforslag 197A

Vejdirektoratet har den 26. august 2024 fra Plandata.dk modtaget meddelelse om Slagelse Kommunes forslag til kommuneplantillæg nr. 6 - "Slipset" Trafik- og transportcenter og lokalplan 197A "Slipset" Trafik- og transportcenter. Planforslagene er i offentlig høring indtil den 25. oktober 2024.

Kommuneplantillægget og lokalplanen har til formål 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



Figur 1: Kort hentet fra Kommuneplantillæg 6 – Gældende rammebestemmelser



Figur 2: Kort hentet fra Kommuneplantillæg 6 – Nye rammebestemmelser



Figur 3: Matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder

Vejdirektoratet har som vejmyndighed for statsvejene, herunder Vestmotorvejen en generel interesse i at sikre, at den kommunale planlægning for aktiviteter i umiddelbar tilknytning til statsvejnettet ikke forringer den statslige infrastruktur og ikke medfører øgede udgifter for staten jf. "Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning". Af oversigtens pkt. 4.2.3 fremgår det, at Transportministeriet og Vejdirektoratet fører tilsyn med følgende:

" Kommuner skal ved udlæg af erhvervsarealer langs motorveje og ved disses tilslutningsanlæg forbeholde arealerne til transport-, logistik- og andre transporttunge virksomheder. Hvis kommuner planlægger for andre virksomhedstyper på motorvejsnære erhvervsarealer, skal der redegøres for, at der i fremtiden ikke findes behov for at planlægge for transporttunge virksomheder med behov for motorvejsnær lokalisering. I den forbindelse skal kommuner opgøre og vise eksisterende og uudnyttede arealudlæg til transporttunge erhverv samt godtgøre, at kommunale vejplaner understøtter effektiv transportafvikling."

Idet Slagelse Kommune med kommuneplantillægget og lokalplanen udtager et eksisterende område til erhverv til i stedet at omfattet et centerområde – område D - er det Vejdirektoratet vurdering, at de statslige interesser i kommuneplanlægningen, som de er beskrevet ovenfor, ikke er tilgodeset, idet området ikke fremover ønsket anvendt til transporttunge erhverv og der samtidig i de fremlagte planer ikke er redegjort for, hvorfor der i fremtiden ikke findes behov for at anvende arealet til transporttunge erhverv.

Af Lokalplan nr. 197A fremgår det, at *"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. Det nye område D giver mulighed for at ombygge den eksisterende bebyggelse til e-sportscenter."*

Selvom det er Vejdirektoratets vurdering, at de statslige interesser ikke er tilgodeset, vurderer vi, at planændringen med kommuneplantillægget og i lokalplanen ikke vil ændre grundlæggende på lokalplanens anvendelsesbestemmelse til transporttunge erhverv. Denne vurdering bygger vi på:

- at der er tale om et mindre areal – matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder,
- at ændringen alene omfatter den eksisterende, bygning og ikke en yderligere udbygning at matriklen til centerformål

Vejdirektoratet finder på den baggrund, at det vil være hensigtsmæssigt og mere retvisende, hvis områdeafgrænsningen for kommuneplantillægget og lokalplanen – område D - alene omfatter den del af matr.nr. 4hi, Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder, hvor bygningen, som skal anvendes til e-sportscenter er beliggende.

Forhandlede forhold

Med henvisning til planlovens § 19, stk. 3, bemærker Vejdirektoratet, at nedennævnte af lokalplanforslagets bestemmelser tilgodeser de statslige vejinteresser, og bestemmelserne anses derfor for forhandlet med Slagelse Kommune, sådan disse *ikke* kan ændres uden en fornyet høring af Vejdirektoratet:

§ 1.1 Lokalplanen har til formål at udlægge lokalplanområdet til trafik- og transportcenter samt at muliggøre etablering af et e-sportscenter.

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

Vejdirektoratet gør på den baggrund ikke indsigelse til kommuneplantillægget og lokalplanforslaget.

Med venlig hilsen

Carsten Stig Hansen
Landinspektør