



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1164

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 43

FOR BUTIK, TANKANLÆG OG CAFÉ VED
KALUNDBORGVEJ/OMFARTSVEJEN, SLAGELSE

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. Der er registreret i alt 3 bemærkninger inden for høringsfristen.

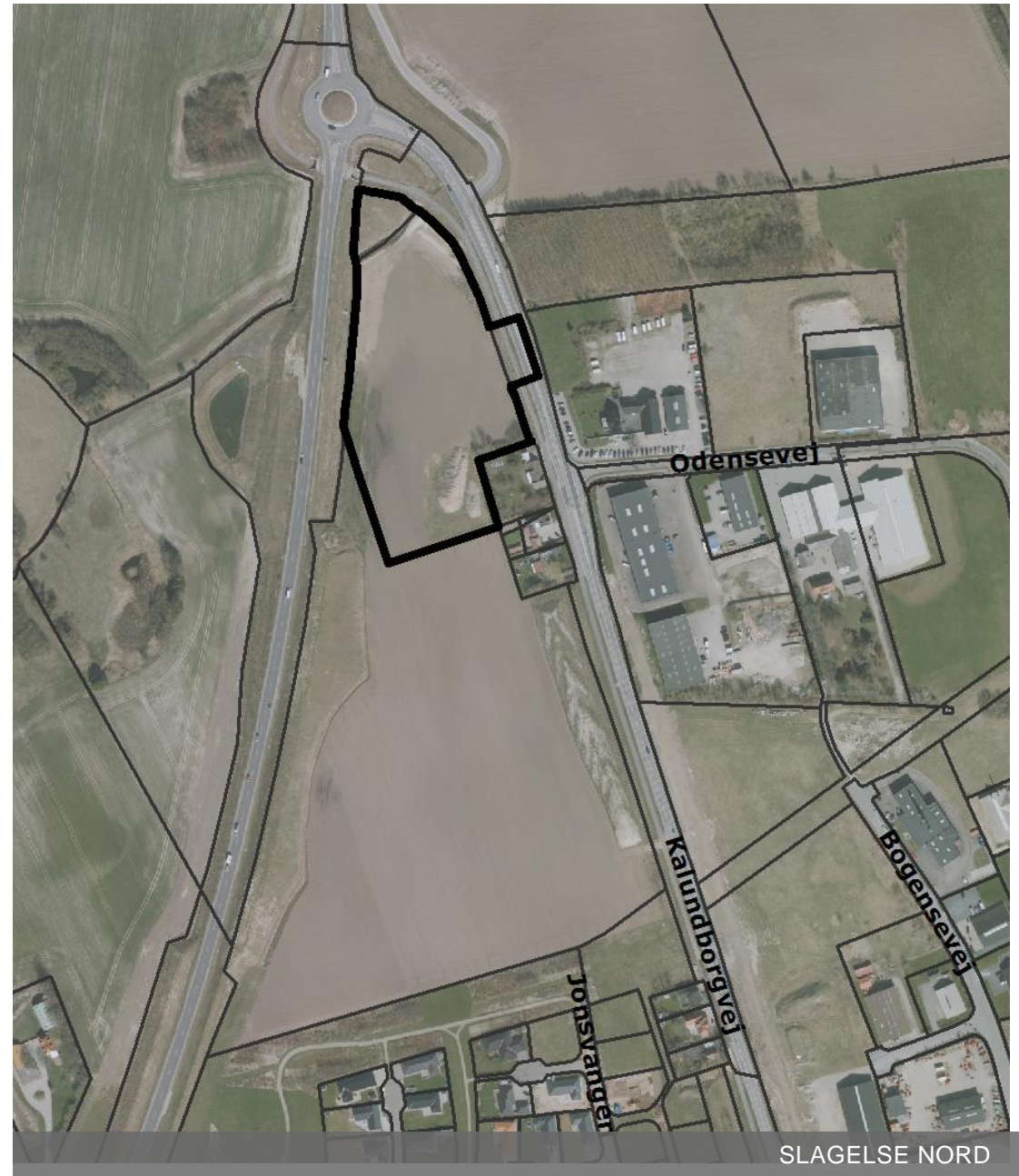
Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1164 med tilhørende kommunetillæg nr. 43, plan for butik, tankanlæg og cafe ved Kalundborgvej/Omfartsvejen, Slagelse. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 28. december 2016 til den 22. februar 2017.



OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Dansk Gas Distribution
Kraftværksvej 53, 7000 Fredericia
2. Torben Wissing
Fruegade 15C, 4200 Slagelse
3. Vejdirektoratet
Toldbuen 6, 4700 Næstved

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:

Lokalplanområdet er udlagt til individuel varmforsyning og ikke naturgasforsyning.

Planafdelingen indstiller, at bestemmelsen om tilslutningspligt (§6.6) fjernes, og at det i redegørelsen fremgår at lokalplanområdet er udlagt til individuel varmforsyning.

Det er ikke muligt at udvide anvendelsesmulighederne til at omfatte udvalgsbutikker, da der skal redegøres specifikt for omfanget af de forskellige butikker.

Planafdelingen indstiller: Ingen ændringer.

Det bliver med den nye planlov muligt at øge størrelsen på dagligvarebutikker til 1200m². Lokalplanen ændres til at kunne imødekomme den nye planlov.

Planafdelingen indstiller, at følgende tekst fjernes fra §3.2:

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. DANSK GAS DISTRIBUTION (DGD)

DGD gør opmærksom på, at det i Lokalplanforslagets § 6.6 fremgår, at der er krav om tilslutning til naturgas-/fjernvarmforsyning, og at der i redegørelsens afsnit om varmeplanlægning står, at området er udlagt til naturgasforsyning. DGD meddeler, at området ikke i dag er omfattet af et godkendt naturgasprojektforlag, og derfor ikke juridisk er et naturgasforsyningsområde.

Ønsker kommunen at området skal naturgasforsynes, vil det forudsætte, at kommunen vil medvirke dertil. Dette vil kræve diverse dispensationer, herunder fra Energistyrelsen. DGD vil gerne medvirke til undersøgelse af muligheden for naturgasforsyning.

2. TORBEN WISSING (TW)

TW ytrer, på grundejers vegne, ønske om udvidelse af anvendelsesmulighederne til at give mulighed for andre butikformål end dagligvarebutik.

TW ytrer, på grundejers vegne, ønske om, at lokalplanen giver mulighed for en dagligvarebutik større end 1000m².

”Det samlede areal til dagligvarebutik må ikke overstige 1000 kvm.”

At det samlede bruttoetageareal ændres til ”1200m², som beregnet i planloven” i følgende bestemmelser:

§7.4 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1200 m², som beregnet i planloven.

§7.5 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1200 m² bruttoetageareal, som beregnet i planloven.

At det samlede bruttoetageareal ændres til 1200m² i kommuneplantillægget.

Det er korrekt at Slagelse Kommune er vejmyndighed for den benævnte del af Kalundborgvej. Lokalplanen konsekvensrettes.

Planafdelingen indstiller, at de foreslåede ændringer fra Vejdirektoratet indarbejdes i lokalplanen.

3. VEJDIREKTORATET (VD)

VD gør opmærksom på at den del af Kalundborgvej, som afgrænser Lokalplanforslag 1164 mod øst, blev nedklassificeret til kommunevej i forbindelse med Omfartsvejens åbning. Slagelse Kommune er derfor nu vejmyndighed for denne del af Kalundborgvej.

Afsnittene ’Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder’ og ’Tilladelse eller dispensationer fra kommunen efter anden lovgivning’ bør derfor konsekvensrettes som følger:

- Det bør tydeliggøres i begyndelsen af afsnittet ’Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder’ at det ”kun er Omfartsvejen der er en statsvej, og at det kun er denne som Vejdirektoratet er myndighed for.
- Vejdirektoratet skal ikke give tilladelse til terrænregulering indenfor 3 m fra den del af Kalundborgvej, som Lokalplanområdet grænser op til – det skal Slagelse Kommune.
- Vejdirektoratet er ikke længere påtaleberettiget i forhold til den servitut om vejbygginje, som er tinglyst langs den del af Kalundborgvej, som nu er en kommunevej – det er Slagelse Kommune.
- Vejdirektoratet er ikke længere påtaleberettiget i forhold til den servitut om adgangs-

begrænsning, som er tinglyst langs den del af Kalundborgvej, som nu er en kommunevej – det er Slagelse Kommune.

Det skal desuden rettes i lokalplanens afsnit om servitutter, at Vejdirektoratet ikke længere er påtaleberettiget i forhold til den tinglyste deklARATION om vejbyggelinje og adgangsbegrænsning langs Kalundborgvej.

Det er korrekt at der er tinglyst en vejbyggelinje. Oplysninger om servituten indarbejdes i lokalplanen.

Planafdelingen indstiller, at de foreslåede ændringer fra Vejdirektoratet indarbejdes i lokalplanen.

Følgende oplysninger skal fremgå af afsnittet 'Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder' i lokalplanens redegørelse:

Der er langs Omfartsvejen tinglyst en vejbyggelinje i henhold til vejlovens §40 med vejdirektoratet som påtaleberettiget. Servituten er tinglyst den 4. oktober 2010 i forbindelse med ekspropriation af areal til anlæg af Omfartsvejen (anmærkning a). Vejbyggelinjen er beliggende i en afstand på 25 m regnet fra Omfartsvejens vejmidte, hvortil kommer et højde- og passage-tillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 m. Opførelse af bebyggelse og/eller andre blivende anlæg (herunder f.eks. ledninger, belysningsanlæg, parkeringsarealer med fast belægning, befæstede veje og stier, støjvolde, skilte, flag m.v.) indenfor det vejbyggelinjepålagte areal forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet i henhold til vejlovens §40, stk. 2.

Vejbyggelinjen langs Omfartsvejen bør desuden indtegnes på lokalplanforslagets bilag 2, og det bør fremgå af signaturforklaringen, at den vises uden højde- og passagetillæg.

Servituten skal nævnes i lokalplanens afsnit om servitutter.

Det vil fortsat stå anført i lokalplanen, at Vejdirektoratet skal have fremsendt en kopi af detailprojektet med henblik på godkendelse.

Planafdelingen indstiller, at vejdirektoratets kommentar indarbejdes i afsnittet 'Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder' i lokalplanen.

Vejdirektoratet har vurderet at den planlagte adgang fra Kalundborgvej til lokalplanområdet ikke umiddelbart vil udgøre en fare for trafikikkerheden eller påvirke fremkommeligheden på Omfartsvejen negativt. Dette under forudsætning af at adgangen ikke flyttes tættere på rundkørslen, og at der etableres en venstresvingsbane på Kalundborgvej.

Vejdirektoratet ønsker imidlertid fortsat at få tilsendt en kopi af detailprojektet for etableringen af det nye vejanlæg på Kalundborgvej (venstresvingsbane til lokalplanrådets nye adgang) med henblik på godkendelse i henhold til vejlovens §20, stk. 3.

Det er korrekt, at terrænregulering indenfor 3 m fra skellet mod Omfartsvejen kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

Planafdelingen indstiller, at følgende tekst tilføjes til lokalplanens §9.4:

”Terrænregulering indenfor 3 m fra skellet mod Omfartsvejen skal godkendes af Vejdirektoratet.”

Det vil i lokalplanens redegørelse blive gjort opmærksom på, Vejdirektoratets krav om at få tilsendt et detailprojekt, der viser placeringen af den planlagte bebyggelse og de ansøgte skilte og pyloner.

Planafdelingen indstiller, at vejdirektoratets kommentar indarbejdes i afsnittet ’Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder’ i lokalplanen.

Det bør tilføjes under §9 i lokalplanen, at det kræver tilladelse fra Vejdirektoratet at foretage terrænregulering indenfor 3 m fra skellet mod Omfartsvejen.

Vejdirektoratet har med tilfredshed noteret sig, at redegørelsesafsnittet vedr. tilladelser og dispensationer fra Vejdirektoratet beskriver at reklameskiltningen indenfor lokalplanområdet er underlagt naturbeskyttelseslovens §21, stk. 1, hvorefter der i det åbne land gælder et absolut forbud mod reklameskiltning. Undtaget herfra er dog de reklameskilte, som opfylder undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens §21, stk. 2.

Vejdirektoratet har også med tilfredshed noteret sig, at det af bestemmelse §8.8 fremgår, at Vejdirektoratet, som tilsynsmyndighed i forhold til reklameskiltning ved statsvejnettet, skal vurdere skiltepyloner og øvrige skilte, som ønskes opsat ved Omfartsvejen, jf. naturbeskyttelseslovens §21.

Vejdirektoratet ønsker dog i forbindelse hermed at bemærke, at det ikke på grundlag af de foreliggende oplysninger om skilte- og pylonstørrelser samt opsætningssteder, som fremgår af bestemmelserne i §8 om skilte, kan vurderes, om disse opfylder naturbeskyttelseslovens undtagelsesbestemmelser, jf. lovens §21, stk. 2. Denne vurdering vil derfor bero på Vejdirektoratets konkrete vurdering af de enkelte skilte og pyloner, som reelt ønskes opsat mod Omfartsvejen. Til vurderingen heraf bedes der fremsendt detailprojekt, der viser placeringen af den planlagte bebyggelse og de ansøgte skilte og pyloner. Vejdirektoratet kan i forbindelse med vurderingen ligeledes bede om, at der fremsendes visualiseringer af de ansøgte skilte og pyloner.

De nævnte paragraffer vil ikke blive ændret uden en fornyet høring af Vejdirektoratet.

Planafdelingen indstiller: ingen ændringer.

Med henvisning til planlovens §19 bemærker Vejdirektoratet, at nedennævnte af lokalplanforslagets bestemmelser tilgodeser nuværende og fremtidige vejforhold og –interesser samt forholdet til det åbne land, og bestemmelserne anses derfor for forhandlet med Slagelse Kommune, således at disse ikke kan ændres uden en fornyet høring af Vejdirektoratet:

§5.1 Området adgangsbetjenes fra Kalundborgvej som vist på kortbilag 2.

§5.2 Der etableres en svingbane på Kalundborgvej i princippet som vist på kortbilag 4.

§7.1 Delområde 1 må ikke bebygges.

§7.2 Bebyggelse indenfor delområde 2 må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

§8.7 Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

§8.8 Vejdirektoratet skal vurdere skiltepyloner og øvrige skilte, som ønskes opsat mod omfartsvejen i henhold til naturbeskyttelseslovens §21.

§8.9 Der må alene opsættes skilte eller belysning til skilte på facader mod Kalundborgvej.

§8.10 Mod Kalundborgvej og mod omfartsvejen kan der opsættes en 5 m høj og 1,5 m bred skiltepylon. Skiltepylonerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

§8.11 Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m. Belysning må ikke være til blændingsgener for forbipasserende eller naboejendomme. Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader.

§8.13 Reklameflagning samt bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.

§8.14 Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte, som f.eks. lysviser eller animerede film.

§8.15 Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

§9.3 Der skal etableres uigennemgribelig beplantning i skellet mod Kalundborgvej.

§10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at omgivende boliger ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

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

Kristine Grue Understrup

Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Bemærkning til Lokalplansforslag nr. 1164

Fra: Christian Bruun [<mailto:CHRBR@danskgasdistribution.dk>]

Sendt: 27. december 2016 15:42

Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>

Cc: Dora Ruth Trummer <drtru@slagelse.dk>

Emne: Bemærkning til Lokalplansforslag nr. 1164

Til Slagelse Kommune

Dansk Gas Distribution A/S (DGD) har modtaget ovennævnte forslag, som giver anledning til bemærkning vedrørende varmforsyningen af området.

Af § 6.6 fremgår det, at der er krav om tilslutning til naturgas-/fjernvarmeforsyning. Af redegørelsens afsnit Varmeplanlægning står der, at området er udlagt til naturgasforsyning.

DGD kan meddele, at området ikke i dag er omfattet af godkendt naturgasprojektforslag, og derfor ikke juridisk er et naturgasforsyningsområde.

Ønsker Kommunen at området skal naturgasforsynes, vil det forudsætte, at kommunen vil medvirke dertil. Dette vil kræve diverse dispensationer, herunder fra Energistyrelsen. DGD vil gerne medvirke til undersøgelse af muligheden for naturgasforsyning, Kommunen må da gerne kontakte undertegnede.

Med Venlig Hilsen

Christian Bruun
Senior Driftssupporter
Kunder og Marked



Dansk Gas Distribution

Kraftværksvej 53
7000 Fredericia
+45 99 55 65 02
chrbr@danskgasdistribution.dk
www.danskgasdistribution.dk

Kristine Grue Understrup

Fra: Torben Wissing <torben@wissing-arkitekt.dk>
Sendt: 20. februar 2017 14:58
Til: Kristine Grue Understrup; wj@skmail.dk; Ib Syhler
Cc: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Bemærkning til lokalplan 1164

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Fuldført

Planafdelingen.

Vi vil gerne drøfte nogle ændringer til lokalplanen forud for den endelige vedtagelse.

Det drejer sig om en udvidelse af anvendelsesmulighederne og størrelse på en evt. dagligvarebutik.

Med venlig hilsen
Torben Wissing

TORBEN WISSING
ARKITEKT M.A.A

Fruegade 15 C
4200 Slagelse

TELEFON **81 80 18 78**
MAIL torben@wissing-arkitekt.dk

WISSING
WA
ARKITEKT

Kristine Grue Understrup

Fra: Torben Wissing <torben@wissing-arkitekt.dk>
Sendt: 28. marts 2017 10:37
Til: Kristine Grue Understrup
Cc: wj@skmail.dk; Ib Syhler
Emne: Lokalplan 1164

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Hej Kristine.

Med henvisning til vores møde skal jeg bekræfte, at vi ønsker lokalplanen endeligt godkendt med anvendelse til dagligvarebutik mv.

Størrelsesbestemmelsen i punkt 3.2 udgår og erstattes af planlovens generelle regler, således at der kan opføres en butik på 1200 m2.

Med venlig hilsen
Torben Wissing

TORBEN WISSING
ARKITEKT M.A.A.

Fruegade 15 C
4200 Slagelse

TELEFON 81 80 18 78
MAIL torben@wissing-arkitekt.dk

WISSING
WA
ARKITEKT

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Att.: Plan

Dato	22. februar 2017
Sagsbehandler	Rikke Schade Weje
Mail	rsw@vd.dk
Telefon	+45 7244 2939
Dokument	16/16829-4
Side	1/4

Fremsendt pr. e-mail til plan@slagelse.dk

Vejdirektoratets bemærkninger til forslag til Lokalplan nr. 1164 for butik, tankanlæg og café ved Kalundborgvej/ Omfartsvejen, Slagelse

Vejdirektoratet har den 20. december 2016 fra PlansystemDK modtaget meddelelse om Slagelse Kommunes forslag til Lokalplan nr. 1164 for butik, tankanlæg og café ved Kalundborgvej/ Omfartsvejen, Slagelse, og tilhørende Tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013. Planforslagene er i offentlig høring indtil den 22. februar 2017.

Lokalplanforslaget muliggør etablering af et mindre centerområde med dagligvarebutik, café og tankanlæg i den nordlige del af Slagelse, hvor Omfartsvejen og Kalundborgvej mødes.

Kommuneplantillægget ændrer det omhandlede rammeområdes anvendelse fra erhvervsområde til centerområde.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Omfartsvejen omkring Slagelse Vest (statsvej nr. 127) på strækningen ca. km 39,925 - 40,090, højre vejside. Omfartsvejen udgør en del af rute 22. Omfartsvejen (inkl. rundkørslen) er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for, og som følge heraf er lokalplanforslagets bestemmelser af interesse for Vejdirektoratet.

Desuden er Vejdirektoratet tilsynsmyndighed i forhold til lokalplanforslagets overholdelse af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om reklameskiltning m.v. i det åbne land langs statsvejnettet, jf. naturbeskyttelseslovens § 21. Det er således Vejdirektoratets vurdering, at lokalplanområdet – uanset dets zonemæssige status – er beliggende i et område, som kan karakteriseres som åbent land.

Det område, som er omfattet af forslag til Lokalplan nr. 1164 for butik, tankanlæg og café ved Kalundborgvej/ Omfartsvejen, er i dag omfattet af Lokalplan nr. 1116 for tankanlæg og café ved Jernbjerg. Vejdirektoratet afgav med brev af 28. juni 2013 (VD sag nr. 13/09875) sine bemærkninger til forslag til Lokalplan nr. 1116. På daværende tidspunkt var Kalundborgvej en statsvej, men i forbindelse med Omfartsvejens åbning blev den del af Kalundborgvej, som afgrænser lokalplan 1116 (gældende) og lokalplan 1164 (forslag) mod øst, nedklassificeret til kommunevej. Slagelse Kommune er derfor nu vejmyndighed for denne del af Kalundborgvej.

Indholdet af forslag til Lokalplan nr. 1164 for butik, tankanlæg og café ved Kalundborgvej/ Omfartsvejen og tilhørende forslag til Kommuneplantillæg 43 giver ikke Vejdirektoratet – som vejbestyrelse for Omfartsvejen (statsvej nr. 127) og som tilsynsmyndighed i forhold til naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 – anledning til at gøre indsigelse.

Vejdirektoratet har dog nedenstående bemærkninger til lokalplanforslaget, som det forudsættes, at Slagelse Kommune tager højde for og i nødvendigt omfang indarbejder i den endelige lokalplan.

Bemærkninger

Vedr. tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder - og fra kommunen

Vejdirektoratet har med tilfredshed noteret sig, at lokalplanforslagets redegørelsesdel indeholder et afsnit, som omtaler de tilladelser, som er nødvendige efter vejloven for at realisere lokalplanen, og som skal ansøges hos Vejdirektoratet. Det bør dog tydeliggøres i begyndelsen af afsnittet, at det "kun" er Omfartsvejen (statsvej nr. 127, rute nr. 22), som er en statsvej, og at det kun er denne, som Vejdirektoratet er myndighed for.

Redegørelsesafsnittene om henholdsvis "Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder" og "Tilladelser eller dispensationer fra kommunen efter anden lovgivning" skal konsekvensrettes i forhold til, at den del af Kalundborgvej, som lokalplanområdet grænser op til mod øst, nu er en kommunevej, som Slagelse Kommune nu er myndighed for:

- Vejdirektoratet skal således *ikke* give tilladelse til terrænregulering indenfor 3 m fra den del af Kalundborgvej, som lokalplanområdet grænser op til – det skal Slagelse Kommune.
- I sammenhæng hermed bør det tilføjes til lokalplanforslagets bestemmelser om terrænregulering (under § 9), at det kræver tilladelse fra Vejdirektoratet at foretage terrænregulering indenfor 3 m fra skellet mod Omfartsvejen.
- Vejdirektoratet er *ikke* længere påtaleberettiget i forhold til den servitut om vejbyggelinje, som er tinglyst langs den del af Kalundborgvej, som nu er en kommunevej – det er Slagelse Kommune.
- Vejdirektoratet er *ikke* længere påtaleberettiget i forhold til den servitut om adgangsbegrænsning, som er tinglyst langs den del af Kalundborgvej, som nu er en kommunevej – det er Slagelse Kommune.

Vejdirektoratet har vurderet den planlagte adgang fra Kalundborgvej til lokalplanområdet set i lyset af dens nærhed til Omfartsvejens rundkørsel, som Kalundborgvej tilsluttes ca. 150 m fra adgangen. Under forudsætning af, at adgangen etableres som vist i lokalplanforslaget og ikke flyttes tættere på rundkørslen samt af, at der etableres venstresvingbane på Kalundborgvej, finder Vejdirektoratet ikke umiddelbart, at den vil kunne udgøre en fare for trafikikkerheden eller påvirke fremkommeligheden på Omfartsvejen negativt.

Vejdirektoratet ønsker imidlertid fortsat at få tilsendt en kopi af detailprojektet for etableringen af det nye vejanlæg på Kalundborgvej (venstresvingbane til lokalplanområdets nye adgang) med henblik på godkendelse i henhold til vejlovens § 20, stk. 3.

Vedr. vejbyggelinje langs Omfartsvejen

Der er langs Omfartsvejen tinglyst en vejbyggelinje i henhold til vejlovens § 40 med Vejdirektoratet som påtaleberettiget. Servitutten er tinglyst den 4. oktober 2010 i forbindelse med ekspropriation af areal til anlæg af Omfartsvejen (anmærkning a). Vejbyggelinjen er beliggende i en afstand på 25 m regnet fra Omfartsvejens vejmidte, hvortil kommer et højde- og passagetillæg på 2 gange højdeforskellen + 1 m. Opførelse af bebyggelse og/eller andre blivende anlæg (herunder f.eks. ledninger, belyningsanlæg, parkeringsarealer med fast belægning, befæstede veje og stier, støjvolde, skilte,

flag m.v.) indenfor det vejbyggelinjepålagte areal forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet i henhold vejlovens § 40, stk. 2. Oplysningerne om vejbyggelinjen langs Omfartsvejen skal fremgå af afsnittet om Vejdirektoratet, jf. tilladelser fra andre myndigheder.

Vejbyggelinjen langs Omfartsvejen bør desuden indtegnes på lokalplanforslagets bilag 2, og det bør fremgå af signaturforklaringen, at den vises uden højde- og passagetillæg.

Vedr. servitutter

Vejdirektoratet kan konstatere, at redegørelsesafsnittet om "Servitutter" mangler oplysninger om den servitut om statsekspropriation, som er tinglyst på både matr.nr. 7c og 7d Jernbjerg, Slagelse Jorder, og som indeholder anmærkninger om bl.a. vejbyggelinjen langs Omfartsvejen, jf. beskrivelsen ovenfor.

Efter nedklassificeringen af den del af Kalundborgvej, som grænser op til lokalplanområdet, fra hovedlandevej til kommunevej, er Vejdirektoratet ikke længere påtaleberettiget i forhold til den tinglyste deklaration om vejbyggelinje og adgangsbegrænsning langs Kalundborgvej. Dette skal rettes i afsnittet om servitutter.

Vedr. naturbeskyttelseslovens § 21

Vejdirektoratet har med tilfredshed noteret sig, at redegørelses-afsnittet vedr. tilladelser og dispensationer fra Vejdirektoratet beskriver, at reklameskiltningen indenfor lokalplanområdet er underlagt naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1, hvorefter der i det åbne land gælder et *absolut forbud* mod reklameskiltning. Undtaget herfra er dog de reklameskilte, som opfylder undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2.

Vejdirektoratet har også med tilfredshed noteret sig, at det af bestemmelse § 8.8 fremgår, at Vejdirektoratet – som tilsynsmyndighed i forhold til reklameskiltning ved statsvejnettet – skal vurdere skiltepyloner og øvrige skilte, som ønskes opsat ved Omfartsvejen, jf. naturbeskyttelseslovens § 21.

Vejdirektoratet ønsker dog i forbindelse hermed at bemærke, at det ikke på grundlag af de foreliggende oplysninger om skilte- og pylonstørrelser samt opsætningssteder, som fremgår af bestemmelserne i § 8 om skilte, kan vurderes, om disse opfylder naturbeskyttelseslovens undtagelsesbestemmelser, jf. lovens § 21, stk. 2. Denne vurdering vil derfor bero på Vejdirektoratets konkrete vurdering af de enkelte skilte og pyloner, som reelt ønskes opsat mod Omfartsvejen. Til vurderingen heraf bedes der fremsendt detailprojekt, der viser placeringen af den planlagte bebyggelse og de ansøgte skilte og pyloner. Vejdirektoratet kan i forbindelse med vurderingen ligeledes bede om, at der fremsendes visualiseringer af de ansøgte skilte og pyloner.

Øvrige bemærkninger:

Med henvisning til planlovens § 19 bemærker Vejdirektoratet, at nedennævnte af lokalplanforslagets bestemmelser tilgodeser nuværende og fremtidige vejforhold og -interesser samt forholdet til det åbne land, og bestemmelserne anses derfor for forhandlet med Slagelse Kommune, således at disse *ikke* kan ændres uden en fornyet høring af Vejdirektoratet:

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Området adgangsbetjenes fra Kalundborgvej som vist på kortbilag 2.

5.2 Der etableres en svingbane på Kalundborgvej i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 7 Bebyggelsens placering og omfang

- 7.1 Delområde 1 må ikke bebygges.
- 7.2 Bebyggelse indenfor delområde 2 må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter.

§ 8 Bebyggelsens udseende

- 8.7 Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 8.8 Vejdirektoratet skal vurdere skiltepyloner og øvrige skilte, som ønskes opsat mod Omfartsvejen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 21.
- 8.9 Der må alene opsættes skilte eller belysning til skilte på facader mod Kalundborgvej.
- 8.10 Mod Kalundborgvej og Omfartsvejen kan der opsættes en 5 m høj og 1,5 m bred skiltepylon. Skiltepylonerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.
- 8.11 Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Lyskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m. Belysning må ikke være til blændingsgener for forbipasserende eller naboejendomme. Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader.
- 8.13 Reklameflgning samt bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.
- 8.14 Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte, som f.eks. lysaviser eller animerede film.
- 8.15 Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.3 Der skal etableres uigennemgribelig beplantning i skellet mod Kalundborgvej.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberregning, at omgivende boliger ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Vejdirektoratet har herudover ikke yderligere bemærkninger.

Afsluttende bemærkninger

Såfremt ovennævnte bemærkninger giver anledning til spørgsmål, kan undertegnede sagsbehandler kontaktes på direkte tlf.nr. 7244 2939 eller på e-mail rsw@vd.dk.

Venlig hilsen



Rikke Schade Weje
Landinspektør

Kopi af dette brev er sendt til orientering til:

- Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø. pr. e-mail til planloven@erst.dk