

Slagelse Kommune, Center for Plan og Byg
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Dato	12. december 2014
Sagsbehandler	Carsten Stig Hansen
Mail	csh@vd.dk
Telefon	7244 2934
Dokument	13/06300-3
Side	1/4

Vejdirektoratets bemærkninger til lokalplanforslag nr. 1114

Vejdirektoratet har den 31. oktober 2014 fra PlansystemDK modtaget meddelelse om forslag til lokalplan nr. 1114, Område ved Slagelse Megacenter. Planforslaget er i offentlig høring indtil den 29. december 2014.

Lokalplanområdet udgør en del af et rammeområde 1.4E12 og 1.4R8, som er udlagt til henholdsvis erhvervsområde og rekreativt grønt område. Forslaget kræver, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg, idet de nye anvendelser ikke er i overensstemmelse med rammeområde 1.4R8.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere domicilbygninger til kontor og administration. I alt kan der opføres 6.500 m² etageareal. Lokalplanområdet må kun anvendes til kontor og serviceerhverv. Der kan ikke etableres butikker i området. Lokalplanens formål er:

- at området kan anvendes til erhvervsformål.
- at fastlægge retningslinjer for placering, udformning og ydre fremtræden af ny bebyggelse.
- at fastlægge principper for indretning af udendørsarealer

Indholdet i lokalplanforslaget giver *ikke* Vejdirektoratet – som vejbestyrelse for hovedlandevej nr.127 og som tilsynsmyndighed i forhold til naturbeskyttelseslovens regler vedr. reklameskiltning i det åbne land – anledning til at gøre indsigelse.

Vejdirektoratet har imidlertid en række væsentlige og øvrige bemærkninger, jf. nedenfor, som det forudsættes, at Slagelse Kommune tager højde for og i relevant omfang indarbejder i planforslaget inden forslagets endelige vedtagelse.

Vedrørende byggelinje m.v.

Vejdirektoratet skal gøre opmærksom på, at der er tinglyst byggelinjen langs omfartsvejen med et udlæg på 25 meter målt fra vejens midte, som betyder, at:

1. Der må ikke bygges mellem vejen og byggelinjen (byggelinjearealet).

2. Der må ikke udføres andre blivende anlæg - f.eks. ledninger, parkeringsarealer med fast belægning, befæstede veje, støjvolde, sportspladser, grusgrave, belysningsanlæg og lignende.
3. Der må ikke foretages væsentlige ændringer ved eksisterende bygninger på byggelinjearealet.
4. Hvis bygninger på byggelinjearealet brænder, må de ikke uden videre genopføres.
5. I det omfang, hensynet til færdselsens tarv gør det nødvendigt, holdes bebyggelse og de aktiviteter (f.eks. flagning, skiltning, reklamer, udstilling, oplag og lignende), der foregår omkring denne, i en passende afstand fra trafikken (ved hovedlandevejene om fornødent ind til byggelinjen).

Vejdirektoratet forudsætter, at det byggefelt, som fastlægges på kortbilag, er beliggende *udenfor* den tinglyste vejbyggelinje langs Omfartsvejen. Vejdirektoratet er således *ikke* indstillet på at meddele dispensation fra vejlovens byggelinjebestemmelser til opførelse af ny bebyggelse eller andre anlæg af blivende art indenfor byggelinjen.

Vejdirektoratet bemærker i sammenhæng hermed, at der på kortbilag *mangler* en indtegnning af den tinglyste byggelinjes beliggenhed. Illustrationen af byggelinjens beliggenhed er således vigtig i forhold en tydeliggørelse af, hvilke bygninger og anlæg, som forudsætter dispensation fra vejlovens byggelinjebestemmelser.

Vejdirektoratet bemærker desuden, at lokalplanen bør præcisere, at "*Der er den 4/10 2010 er tinglyst deklaration om byggelinjer langs omfartsvejen i en afstand på 25 m*".

Vedrørende udstykning

Planforslaget muliggør udstykning indenfor lokalplanområdet, jf. bestemmelserne §§ 4.1 – 4.2.

Vejdirektoratet bemærker i den sammenhæng, at en bestående overkørsel eller overgang til en kommunevej, som er beliggende i mindre afstand end 50/100 m fra en hovedlandevej, *ikke* uden Vejdirektoratets tilladelse må benyttes for ejendomme, der fremkommer eller ændres ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, jf. vejlovens § 71, stk. 3 og stk. 5.

Det betyder således, at såfremt ejendommen, som lokalplanområdet omfatter, på et tidspunkt ønskes udstykket eller på anden vis ændres matrikulært, så forudsætter den matrikulære ændring tilladelse fra Vejdirektoratet i henhold til vejlovens § 71, stk. 3, hvis ejendommen har en bestående overkørsel til kommunevejen, der er beliggende i mindre afstand end 50 m fra hovedlandevejen.

En tilladelse til at foretage matrikulære forandringer kan betinges som nævnt i vejlovens § 70, stk. 3, såfremt det skønnes påkrævet af vejtekniske eller færdselsmæssige grunde, jf. vejlovens § 71, stk. 6.

Set i lyset af at lokalplanforslaget netop muliggør matrikulære forandringer indenfor lokalplanområdet, bør ovennævnte forhold tydeliggøres, således, at det tydeligt fremgår i, hvil-

ke situationer, at en realisering af lokalplanforslaget forudsætter tilladelse i henhold til vejlovens bestemmelser. På nuværende tidspunkt indeholder afsnittet kun en omtale af, at benyttelsen af den eksisterende overkørsel til Korsørvej / Asienvej og den ændrede anvendelse heraf *ikke* forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet, såfremt der *ikke* sker matrikulære forandringer af ejendommen indenfor lokalplanområdet.

Vedr. skilte og andre indretninger i reklameøjemed

Vejdirektoratet er myndighed vedrørende regler om reklame langs statsvejsnettet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 21.

Vejdirektoratet bemærker, at § 7 med fordel kan tilføjes en oplysning om, at forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 mod opstilling af reklamer og andre indretninger i reklameøjemed i det åbne land er et *absolut* forbud, der *ikke* kan dispenseres fra. Opstilling af reklameskilte og andre indretninger i reklameøjemed i det åbne land er derfor kun lovlig, såfremt indretningerne er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1 – 5.

Vejdirektoratet kan konstatere, at der med bestemmelserne i § 7 muliggøres opstilling af flagstænger og skiltning.

Vejdirektoratet bemærker, at der på lokalplanens kortbilag ikke er angivet, hvor disse flagstænger tænkes placeret. Vejdirektoratet gør i den sammenhæng opmærksom på, at de omhandlede flag, bannere m.v. også er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 21 og derfor kun kan opstilles/ophænges lovligt, såfremt de er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i § 21, stk. 2, nr. 1 – 5. Det er Vejdirektoratet, der foretager vurderingen af, om det er tilfældet for så vidt angår de reklameindretninger, som kan ses fra og er henvendt mod Omfartsvejen.

Vejdirektoratet anbefaler i sammenhæng hermed, at det § 7 tilføjes, at opstilling af flagstænger e.l. 'forudsætter særlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde'. Derved sikres, at den relevante tilsynsmyndighed kan foretage en vurdering af reklameindretningens lovlighed *inden* opsætning.

Vejdirektoratet gør endvidere opmærksom på, at opstilling af flagstænger indenfor vejbyggelinjen forudsætter dispensation fra vejlovens byggelinjebestemmelser.

Øvrige bemærkninger:

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

§ 5. Vej-, sti og parkeringsforhold

5.1 Området vejbetjenes fra Korsørvej / Asienvej.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.5 Der må opstilles solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer på tagflader. Desuden må der indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer på facader og gavle, når dette sker, så det ikke medfører alvorlige blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

§ 7. Bebyggelsens yder fremtræden

7.7 Opsætning af bannere på facaden eller andre steder inden for lokalplanens område er ikke tilladt.

7.10 På tage må placeres solfangere eller solceller, dog maks. 50% af den enkelte tagflade.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.7. Lyskilder med samme belysningsfunktion, skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

Belysning på færdsels-, parkerings- og varetilkørselsarealer skal udføres som lav parkbelysning eller som vægbelysning.

Vejdirektoratet har ikke yderligere bemærkninger.

Afsluttende bemærkninger

Såfremt ovennævnte bemærkninger giver anledning til spørgsmål, kan undertegnede sagsbehandler kontaktes på direkte tlf.nr. 7244 2934 eller på e-mail cs@vd.dk

Med venlig hilsen



Carsten Stig Hansen
Landinspektør

Kopi af dette brev sendes til:

- Miljøministeriet, Naturstyrelsen, Tværgående Planlægning, Haraldsgade 53, 2100 København Ø. via e-mail til adressen nst@nst.dk.