

Slagelse Kommune
Plan og Udvikling
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Plan og Udvikling
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

T: 58 57 90 60
E: plan@slagelse.dk
W: www.slagelse.dk

Kontaktperson
Darrin Bayliss
T: 58 57 92 09
E: darrb@slagelse.dk

Sags-ID
KMD 330-20XX-XXXXXX

Anmodning om lokalplan

Før Slagelse Kommune kan igangsætte arbejdet med en lokalplan, skal Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget tage stilling til sagen, bl.a. i forhold til Planlovens § 13. For at sikre det bedst mulige beslutningsgrundlag skal denne lokalplananmodning udfyldes og returneres til ovenstående adresse, gerne på mail.

OPLYSNINGER OM OMRÅDET

Lokalplanområde

Adresse(r): Skælskørvej 45, 4200 Slagelse mfl.

Matr.nr.: 36d, 37b, 38b, 44a Slots Bjergby By, Slots Bjergby

OPLYSNINGER OM EJERFORHOLD

Ejer

Navn: IDAGAARDFONDEN

Adresse: Idagårds Alle 10

Postnr./by: 4200 Slagelse

Telefon: 20478954

Mail: casper@idaqaard.dk

Rådgiver/ansøger (hvis ejer ikke er ansøger)

Skel.dk Landinspektører v/ Christian Kromann Nielsen

Ndr. Stationsvej 14 B

4200 Slagelse

5852 0286

ckn@skel.dk

Underskrift, ejer

Dato:

29/11-2023

Underskrift:

Casper Dalsgaard

Underskrift, rådgiver/ansøger

Ejer bekræfter, at der ansøges om planlægning for området, og at eventuel rådgiver/ansøger har adgang til arealet.

OPLYSNINGER OM PROJEKTFORSLAG (uddybende beskrivelser kan evt. vedlægges)

Forslag til lokalplanens titel

Idagaard Erhvervspark

Lokalplanens formål

Baggrund og formål

Lokalplanen ønskes udarbejdet for at muliggøre, at området kan danne ramme for et nyt erhvervsområde, med mulighed for kontor, serviceerhverv, let industri og håndværk, transport og logistikerhverv, engroshandel samt butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Området er i dag omfattet af lokalplan nr. 1015 fra 2008, som giver mulighed for visse typer af erhverv. Planen vurderes imidlertid forældet, da den ikke muliggør opførelse af erhvervsparceller orienteret direkte mod motorvejen, og da den ikke muliggør butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Der er i dag en stor efterspørgsel på erhvervsparceller med let adgang til- og direkte eksponering mod motorvejen. Idagaard oplyser, at de allerede på nuværende tidspunkt har potentielle købere til parceller i området.

Hvis man ser på den overordnede planlægning for Slagelse by, så må det blot konstateres, at man historisk set ikke har formået at bringe byens stærkeste aktiv i spil, nemlig den direkte tilknytning til Danmarks vigtigste vejstrækning; forbindelsen mellem Sjælland, Fyn og Jylland. Den fortælling er dog ved at ændre sig nu, hvor man med senest vedtagne kommuneplan endelig planlægger for erhvervsområder, med direkte forbindelse til motorvejen. Denne aktive brug af de motorvejsnære arealer, kommer uden tvivl til at have en helt afgørende betydning for byens vækst og udvikling, og med udarbejdelsen af lokalplan for Idagaard Erhvervspark, kan der for alvor blive taget hul på dette nye kapitel i udviklingen af Slagelse by.

Eventuel opdeling i faser/etaper

Lokalplanen opdeles ikke i etaper.

Eventuel nedrivning

Realisering af projektet forudsætter ikke nødvendigvis nedrivning, men i takt med at erhvervsparceller bliver frasolgt vil det være naturligt at en del af den eksisterende bebyggelse i området nedrives.

Beskrivelse af nyt byggeri

Selve lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 12 ha. Området disponeres med en overordnet stamvej, hvorfra der kan etableres mindre veje til betjening af tilstødende erhvervsparceller. Til denne ansøgning er vedlagt en plan med princip for stamvejens beliggenhed, samt et eksempel på hvordan området f.eks. kan udstykkes med erhvervsparceller omkring stamvejen. I lokalplanprocessen vil der blive fastsat nærmere bestemmelser for grundstørrelser, bebyggelsesprocent samt udseende og udformning af ny bebyggelse.

Beskrivelse af udearealer

Lokalplanområdet er beliggende mellem Vestmotorvejen og Skælskørvej. Området består i dag af butikken 'Land og Fritid' samt agerjord og bebyggelse til jordbrugsformål. Syd for lokalplanområdet planlægges der for et nyt stort arresthus, og de to områder kommer til at grænse direkte op til hinanden.

Der vil i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen blive taget konkret stilling til udformningen af kantzoner mod de offentlige veje og arresthuset. Disse kan for nogle områder fremstå som et tæt og visuelt afskærmende beplantningsbælte, og andre steder som lav bevoksning, så der sikres indblik til virksomhederne fra tilstødende veje. Der vil hertil blive udarbejdet vejprofiler med eksempelvis træer og grønne rabatter, som kan være med til at give området et grønt udtryk, og som kan være med til at sikre, at området også understøtter biodiversiteten.

Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

Området får vejadgang fra en privat fællesvej, som også kommer til at betjene Slagelse Arresthus. Den private fællesvej har udkørsel til det nye kryds mellem arresthuset og Slagelse Erhvervspark. Efter vedtagelse af lokalplan for Idagaard Erhvervspark planlægges eksisterende udkørsler mod Skælskørvej sløjfet, og alt trafik i området ledes herefter ud til det nye kryds på Skælskørvej. Herved sikres større trafiksikkerhed og et bedre trafikflow på Skælskørvej.

Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

Regnvandshåndtering ønskes indarbejdet i projektet i samarbejde med forsyningen og kommunen under lokalplanprocessen.

KORTBILAG (indtegn afgrænsningen af lokalplanområdet)



SUPPLERENDE OPLYSNINGER (udfyldes af Slagelse Kommune)

Lokalplan-ID (nyt lokalplannummer)

Lokalplannummer tildeles såfremt lokalplan igangsættes.

Kommuneplan, rammeområde

1.4E3 - Erhvervsområde ved Marsk Stig

Evt. konflikter ift. kommuneplan

En lille del af det nordøstlige hjørne af lokalplanafgrensningen er berørt af kirkebyggelinje i forhold til Antvorskov Kirke.

Langs Vestmotorvejen er der udpeget en grøn korridor som en del af kommuneplanens udpegning af naturnetværket Grønt Danmarkskort. Udpegningen vurderes ikke at blive berørt da den ligger inden for vejbyggelinjen til Vestmotorvejen.

Der er en del beplantning i området som bør undersøges for flagermus. Derudover ligger der to beskyttede moser i tilknytning til en beskyttet sø (beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3). Området bør undersøges for forekomster af beskyttede bilag IV arter.

Skal der udarbejdes kommuneplantillæg?

Ja.

Anvendelsen ønskes udvidet til at rumme transport- og logistikerhverv, engroshandel samt butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Derudover ønskes mulighed for kontor- og serviceerhverv.

Evt. gældende byplanvedtægter eller lokalplaner

Lokalplan 1015, Erhvervsområde ved Marsk Stig Nord for Slots Bjergby.

Vil lokalplanarbejdet medføre bistand fra eksterne rådgivere – og i så fald, hvilke?

Der skal foretages de nødvendige flagermusundersøgelser samt undersøgelser i forhold til beskyttede bilag IV arter.

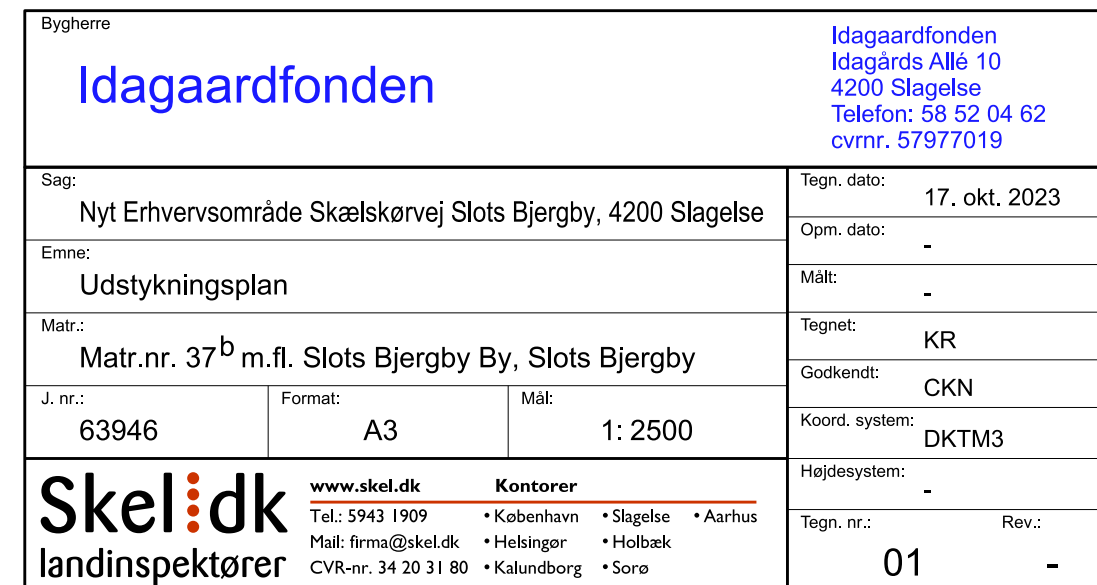
Der skal foretages de nødvendige undersøgelser af § 3 beskyttede moser og sø.

Der skal foretages de nødvendige undersøgelser i forhold til håndtering og afledning af overfladevand.

Hvilken bistand til lokalplanarbejdet forventes ansøger at yde (jf. Planloven, § 13, stk. 3)?

Bygherre leverer udkast til lokalplanbestemmelser med tilhørende kortbilag og illustrationer.

Såfremt der skal tilvejebringes en miljøvurdering af planlægningen, leverer bygherre i samarbejde med en rådgiver et udkast til miljørapport. Bygherre og dennes rådgiver foretager de nødvendige undersøgelser i forbindelse med planlægningen og en evt. miljøvurdering af planforslaget.



— Eksisterende skel
 — Nyt skel
 - - - Eksisterende udlagt privat fællesvej
 ⑧ Delnummer

Eksisterende skel er taget fra det digitale matrikelkort, og må derfor kun betragtes som vejledende.



Bygherre			Idagaardfonden Idagårds Allé 10 4200 Slagelse Telefon: 58 52 04 62 cvrn. 57977019	
Sag: Nyt Erhvervsområde Skælskørvej Slots Bjergby, 4200 Slagelse			Tegn. dato:	17. okt. 2023
Emne: Udstykningsplan			Opm. dato:	-
Matr.: Matr.nr. 37 ^b m.fl. Slots Bjergby By, Slots Bjergby			Målt:	-
J. nr.: 63946	Format: A3	Mål: 1: 2500	Tegnet:	KR
Skel:dk landinspektører www.skel.dk Tel.: 5943 1909 Mail: firma@skel.dk CVR-nr. 34 20 31 80			Godkendt:	CKN
			Koordinat system:	DKTM3
			Højdesystem:	-
			Tegn. nr.:	01
			Rev.:	-
			Kontorer • København • Slagelse • Aarhus • Helsingør • Holbæk • Kalundborg • Sorø	

SIGNATURFORKLARING
— Eksisterende skel
— Nyt slel
- - - Eksisterende udlagt privat fællesvej
⑧ Delnummer
Alle arealer er cirka-arealer

Bemærk!!!
Eksisterende skel er taget fra det digitale matrikelkort, og må derfor kun betragtes som vejledende.

Fuldmagt

Undertegnede ejer meddeler hermed fuldmagt til at Skel.dk Landinspektører må foretage undersøgelser angående min ejendom, samt indlede dialog med myndigheder og fremsende anmodning om udarbejdelse af lokalplan på mine vegne.

Dato:

Navn(e):

Lejf Ronald Christensen

Adresse:

Skælskørvej 41, 4200 Slagelse

Matr. nr.

38b Slots Bjergby By, Slots Bjergby

Underskrift(er)

