

Slagelse Kommune
Center for Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

plan@slagelse.dk

Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

T: 58 57 36 00
E: plan@slagelse.dk
W: www.slagelse.dk

Kontaktperson
Moritz Faloota
T: 58 579352
E: moriz@slagelse.dk

Sags-ID
KMD 330-20xx-xxxxxx

Anmodning om lokalplan

Før Slagelse Kommune kan igangsætte arbejdet med en lokalplan, skal Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget 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):

Matr.nr.:

Indtegn desuden lokalplanområdet på kortbilaget bagest!

OPLYSNINGER OM EJERFORHOLD

Ejer

Navn:

Adresse:

Postnr./by:

Telefon:

Mail:

Rådgiver/ansøger (hvis ejer ikke er ansøger)

Underskrift, ejer

Underskrift, rådgiver/ansøger

Dato: _____

Underskrift: _____

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

OPLYSNINGER OM PROJEKTFORSLAG (udbydende beskrivelser kan evt. vedlægges)

Forslag til lokalplanens titel

Lokalplanens formål

Understøttelse af allerede påbegyndt etablering af lokalcenter, jfr. lokalplan 1132.

Eventuel opdeling i faser/etaper

Eventuel nedrivning

Forslaget fordrer nedrivning af alle eksisterende bygninger på grunden

Beskrivelse af nyt byggeri

eksempelvis etablering af ny dagligvarebutik samt etablering af p-pladser
- se 2 vedlagte eksempler

Beskrivelse af udearealer

Beskrivelse af adgangsforhold (veje/stier)

Eksisterende ind- og udkørsel til Ndr. Ringgade 83 fastholdes men udvides i bredden. Etablering af ny vareskrivningsbane på Ndr. Ringgade som alternativ og evt. etablering af adgang fra Skovvej Erhvervs park, jfr. Lokalplan 1011.

Beskrivelse af miljøtiltag, f.eks. LAR

KORTBILAG (indtegn afgrænsningen af lokalplanområdet)

Indsæt oversigtskort med områdeafgrænsning

Se vedlagte skitseforslag

SUPPLERENDE OPLYSNINGER (udfyldes af Slagelse Kommune)

Lokalplan-ID (nyt lokalplannummer)

Kommuneplan, rammeområde

1.2E6

Evt. konflikter ift. kommuneplan

Erhvervsområde

Skal der udarbejdes kommuneplantillæg?

Ja

Evt. gældende byplanvedtægter eller lokalplaner

Lokalplan 1011

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

Se nedenstående

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

Bygherrens konsulent/rådgiver skal udarbejde lokalplanforslaget.

**Helle B. Rasmussen
Ndr. Ringgade 83, Skovsø
4200 Slagelse**

Slagelse Kommune
Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør

Slagelse, den 4. marts 2016

Vedr. forhåndsgodkendelse til udformning af lokalplan for areal beliggende Ndr. Ringgade 83, Skovsø, 4200 Slagelse.

Herved tillader jeg mig som indehaver af ovennævnte ejendom at rette henvendelse til Slagelse Kommune med anmodning om opnåelse af forhåndsgodkendelse til udformning af et plangrundlag for området Ndr. Ringgade 83, Skovsø, 4200 Slagelse.

Som det er Kommunen bekendt, dannede vedtagelse af forslag til lokalplan 1132 samt tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013 grundlag for etablering af en dagligvarebutik på Skovsøviadukten, 4200 Slagelse. Beslutningen blev af kommunalbestyrelsen vedtaget i maj 2015 som et arealudlæg med henblik på etablering af et nyt lokalcenter på adressen.

På vegne af undertegnede fremsendte entreprenørfirmaet Kaj Ove Madsen A/S, Aarhus ved Ole Dahl Bisgaard tidligere den 11. november 2014 anmodning med henblik på indhentning af en forhåndstilkendegivelse om igangsættelse og udformning af forslag om lokalplan med henblik på etablering af en dagligvarebutik på den undertegnede tilhørende ejendom Ndr. Ringgade 83, Skovsø, 4200 Slagelse af et areal på 19.538 m². Med respekt af bygge- og vejbyggelinjer foreligger der et nettoareal på ca. 12.000 m².

Ejendommen reguleres p.t. af lokalplan 1011 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 8. oktober 2007 under betegnelse Erhverv og Service i Slagelse Øst.

Den tidligere fremsendte anmodning var ledsaget af oversigtsmateriale og skitse for et forslag til etablering af en dagligvarebutik. Etablering af førnævnte dagligvarebutik som lokalcenter som vedtaget ved

lokalplan nr. 1132 beliggende Skovsøviadukten blev gennemført på baggrund af denne ansøgers fremsendte anmodning, der af planmyndigheden blev behandlet forud min tidligere anmodning.

Med den trufne beslutning om etablering af dagligvarebutik på Skovsøviadukten, blev min tidligere anmodning af forvaltningen stillet i bero, uden at en egentlig afgørelse forelå i sagen.

Til sagen og som baggrund for min fornyede anmodning om forhåndstilsagn til udarbejdelse af forslag til lokalplan oplyses det, at jeg udover at være rettighedshaver til ejendommen Ndr. Ringgade 83, tillige er rettighedshaver til et areal beliggende Nykøbing Landevej/Sorøvej, 4200 Slagelse, hvilket sidstnævnte areal, i h.t. lokalplan nr. 1042, er udlagt som nyt fremtidigt boligområde.

Efter vedtagelsen af lokalplan 1132 vedrørende etablering af dagligvarebutik på Skovsøviadukten, Slagelse, har kommunalbestyrelsen godkendt rammelokalplan nr. 1111 samt tillæg nr. 10 til kommuneplan 2013 omfattende området under betegnelse Tidselbjerget. Rammelokalplanen danner baggrund, jf. planens beskrivelse, for etablering af ca. 400-500 boliger, og rammelokalplanen forventes etapevis udmøntet i konkrete forslag til lokalplan for delområder beliggende inden for området, Rosenkildevej, Valmuevej, Tidselbjerget samt Holbækvej, Slagelse. Rammeplanen indeholder ikke planforslag om etablering af forretningsenheder i form af bl.a. dagligvarebutikker.

Tidselbjerget tillige med en yderligere boligudbygning i den østlige del af Slagelse by må forventes at have en væsentlig understøttende karakter for forretningsenheder beliggende i Slagelses Østby.

Første udmøntning med foreslået etablering af boliger til opførelse mellem Rosenkildevej, Valmuevej og Hvedevej er fremlagt til behandling af Udvalget for Erhverv, Plan og Miljø på møde den 7. marts 2016 under forslag til lokalplan nr. 1157.

Det er mig bekendt, at arealudlæg til etablering af forretningsenheder enten som dagligvarebutikker eller som lokalcenter er betinget af, at der foreligger fornødent kundeunderlag.

Den konkrete bedømmelse af behovet for etablering af dagligvarebutikker i Slagelse Kommune er bl.a. gennemført af Institut for Center-Planlægning (ICP) i 2011-2012, og har hidtil dannet grundlag for kommunalbestyrelsens beslutninger om arealudlæg til dagligvarebutikker i Slagelse Kommune.

Ved en vurdering af oven for nævnte detailhandelsanalyse er det min opfattelse, at indkøbsmønsteret for dagligvarer har ændret sig væsentligt siden analysens udarbejdelse i 2011. Der har således fundet en væsentlig forskydning sted, idet forretningsenheder med gode trafikale forhold af forbrugerne opleves som særligt attraktive med stigende omsætning til følge for de pågældende dagligvarebutikker.

En forventet fremtidig vækst som følge dels af arealudlægget til Tidselbjerget, dels et godkendt men endnu ikke etablerede boligområde ved Nykøbing Landevej og Sorøvej, jf. lokalplan nr. 1042 sammenholdt med Slagelse Kommunes forventning til en yderligere udbygning af arealer sydvest for området kombineret med den hensigtsmæssige placering ved en trafikal hovedindfaldsvej til Slagelse bys centrale forretnings- samt boligområder, har ført til undertegnedes ønske om en videreudvikling af den allerede etablerede dagligvarebutik på Skovsøviadukten til et udbygget lokalcenterområde for konkurrerende dag-

ligvarebutikker etableret som lokalcenter i lighed med det under etablering på Skovsøviadukten med en forventelig forbrugermæssig fordel til følge.

Herudover vil en forventelig yderligere boligudbygning i den østlige del af Slagelse by ligeledes føre til et større lokalt opland.

Det er min opfattelse ved fremsendelse af nærværende anmodning om et forhåndstilsagn til udarbejdelse af et egentligt plangrundlag, at detailhandelsstrukturen, som oven for tilkendegivet, på afgørende vis er ændret, og en imødekomme af min anmodning begrundes og bestyrkes af den i forvejen store pendlertrafik, der allerede forefindes og som må forventes stærkt stigende.

Det foreslåede område findes optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området og forventeligt kunne betjene forbrugere, der kører til og fra arbejde uden unødigt belastning af bymidten, hvor parkeringsmuligheder ved arbejdstids ophør er en betydelig mangel.

Dagligvarebutikker understøttes i dag ikke udelukkende af det befolkningsmæssige kundegrundlag i den umiddelbare nærhed men i høj grad tillige af dagligvarebutikkernes tilgængelighed.

Det er min opfattelse, at kommunalbestyrelsen ved beslutning om at indrømme myndighedsgodkendelse til den foreslåede forretningsenhed kan udøve et skøn inden for den margin, der er tillagt i forbindelse med myndighedsudøvelse, og som muliggør det foreslåede.

Ved en bedømmelse af, hvorvidt en imødekomme af det ansøgte måtte medføre en forøget konkurrencesituation for den nyetablerede dagligvarebutik på Skovsøviadukten erindres det om, at økonomiske hensyn til såvel private som offentlige interesser ikke indgår som en relevant planmæssig begrundelse.

Det bemærkes i den forbindelse, at det er uden betydning, om etablering af en ny dagligvarebutik vil påføre den eksisterende dagligvarebutik konkurrence samt, at en forstærket konkurrencemæssig situation vil være en imødekomme af forbrugermæssige interesser.

Det er tillige min opfattelse, at det er uden betydning om andre end det nære lokalområdes beboere vil benytte den foreslåede dagligvarebutik, navnlig fordi den etableres ved en stærkt trafikeret hovedfærdselsåre med indfald til Slagelse.

Med dels det vedtagne forslag om udbygning af Tidselbjerget, dels vedtaget arealudlæg ved Nykøbing Landevej/Sorøvej, dels påtænkt udbygning af boligområde sydøst for det foreslåede område beliggende Ndr. Ringgade 83 samt dels det store trafikmæssige underlag ved byens østlige indfaldsvej, findes der efter min vurdering at foreligge det fornødne grundlag for imødekomme af min ansøgning om en forhåndsgodkendelse til udarbejdelse af et egentligt plangrundlag under en samtidig iagttagelse af, at der for etablering af en dagligvarebutik som lokalcenter foreligger et forsvarligt kundeunderlag.

Af anførte grunde samt i overensstemmelse med den af kommunalbestyrelsen i Slagelse Kommune vedtagne kommuneplanstrategi for perioden 2016-2019 anmoder jeg om en imødekomme af anmodningen om en forhåndsgodkendelse til udformning af et egentligt plangrundlag for området.

Med venlig hilsen

Helle B. Rasmussen

Helle B. Rasmussen
Ndr. Ringgade 83
Skovsø
4200 Slagelse

Fra: "Helle Rasmussen"
Sendt: 04-03-2016 12:19
Til: "slagelse@slagelse.dk" <slagelse@slagelse.dk>
Emne: Forhåndsgodkendelse til udformning af lokalplan for Ndr. Ringgade 83, Slagelse.
Vedhæftede filer: 7_348.DOCX

Att.: Udvalget for Erhverv, Klima og Miljø

Vedhæftet fremsendes til jeres orientering og forhåbentlig godkendelse min anmodning om forhåndstilsagn til udformning af lokalplan for areal beliggende Ndr. Ringgade 83, Skovsø, 4200 Slagelse.

Materialet er tillige d.d. fremsendt pr. mail til Slagelse Kommune, Vækst og Plan.

Med venlig hilsen

Helle B. Rasmussen
Ndr. Ringgade 83
Skovsø
4200 Slagelse
Tlf. 28 12 66 63

**Helle B. Rasmussen
Ndr. Ringgade 83, Skovsø
4200 Slagelse**

Slagelse Kommune
Center for Vækst og Plan
Dahlsvej 3
4220 Korsør
mail: plan@slagelse.dk

Slagelse, den 12. maj 2016

Vedr. Lokalplananmodning - Ndr. Ringgade 83, Skovsø, 4200 Slagelse.

I fortsættelse af min tidligere fremsendte anmodning af 4. marts 2016 fremsendes hoslagt på opfordring skema i delvist udfyldt stand, idet jeg supplerende til min tidligere skrivelse skal oplyse følgende:

Det netop etablerede lokalcenter i Skovsøviadukten, jfr. lokalplan 1132 tænkes udvidet til tillige at omfatte området over til om med Ndr. Ringgade 83, der ligger ned til Slagelse Østlige indfaldsvej og rundkørslen som også Skovsøviadukten ligger ned til. Jeg forestiller mig, at den eksisterende lokalplan for Skovsøviadukten udvides, således at den omfatter et større område og således får mulighed for at opfylde lokalcenter-tanken.

Det foreslås således, at der udarbejdes en lokalplan/ændring til lokalplanen Skovsøviadukten, indeholdende udvidelse af eksisterende lokalcenter med yderligere f.eks. en ramme på 3000 m² til detailhandel og med en max. størrelse for dagligvarebutik på 1000 m². Anvendelsen kunne tænkes som: udvalgswarebutikker, dagligvarebutikker og erhverv, jfr. kommuneplanramme 1.2 E6, som området i dag er en del af. Som anført i min skrivelse af 4. marts 2016 vil en mulighed for udvidelse af erhvervsvirksomheder i området alene have den positive effekt, at der sker øget omsætning i Slagelse kommune.

Jeg vedlægger som forslag 2 udkast til skitser. Skitse 1 med kun dagligvarebutik m/tilhørende parkering og tilkørselsforhold og skitse 2 med dagligvarebutik og 2 yderligere byggefeltet af henholdsvis 1500 m² og 500 m² tillige med udvidelse af parkeringsareal, tilkørselsforhold m.m.

Som det fremgår af skitserne, forudsættes alle eksisterende bygninger nedrevet på grunden. Afhængig af skitseforslagene tænkes eksisterende ind- og udkørsel til Ndr. Ringgade fastholdt men med udvidelse i bredden indeholdende en venstresvingsbane for trafik fra nordvest mod sydøst. I eksisterende lokalplan

1011 i kortbilag er åbnet for muligheden af tilkørselsadgang via Skovsø Erhvervspark, hvorved de kundevedtatte funktioner og vareleverancer på sigt kan adskilles, såfremt dette ønskes.

Som et alternativt til udvidelse af lokalcenteret Skovsøviadukten, - der kun indeholder 1 butik - kunne jeg forestille mig, at den eksisterende lokalplan 1011, hvorunder Ndr. Ringgade 83 allerede hører, i realiteten udvides med tillæg, hvor der tilføjes mulighed for etablering af dagligvareforretninger indenfor lokalplanområdet.

Der erindres i den forbindelse om, at Lokalplan 1011 rummer mulighed for at etablere erhvervs- og servicefunktioner, og at der p.t. er givet tilladelse til og opført af Dagrofa, en virksomhed med dagligvarer til erhvervskunder.

Om der på et tidspunkt også bør indtænkes boliger for området, er vel næppe utænkeligt og ville formentlig endvidere gøre projektet mere spiseligt for Naturstyrelsen. Jeg har dog p.t. ikke gjort mig yderligere tanker herom, men fakta er, at en naturlig fremtidig udvidelse af Slagelse by mod det naturskønne Skovsø - tæt på Golfbanen, motorvejen og skoven vel sagtens ikke er urealistisk. Området reguleret under lokalplan 1011, hvorunder min ejendom ligger, har nu i en årrække været udlagt til erhvervs- og servicefunktioner, uden at det mig bekendt er lykkedes at frasælge mere end en parcel til formålet. Ved fremtidig arealudlæg kunne jeg derfor sagtens forestille mig, at området på grund af dets gode beliggenhed i forhold til infrastrukturen og dets naturskønhed kunne være en attraktivt beboelsesområde.

Ndr. Ringgade 83 er beliggende ved et trafikalt knudepunkt og vil derfor kunne servicere såvel de omkringliggende bolig- og erhvervsområder som den omfattende pendlertrafik på Sorøvej, Byskovvej, Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej, idet folk erfaringsmæssigt klarer mange daglige indkøb fra og til arbejde. Der kan herved sikres yderligere omsætning i Slagelse fra pendlertrafikken, der alternativt handler tæt ved deres bopæl udenfor Slagelse by.

Som det fremgår af nærværende og tidligere skrivelse af 4. marts 2016 er min henvendelse fremsendt i håb om et tilsagn fra politisk side til at ville fremme erhvervsrelaterede projekter i kommunen til gavn og glæde for såvel Slagelse Kommune (kunder udefra der vil handle i butikkerne) som Slagelse Kommunes borgere. Der henvises i det hele til argumentationen i min tidligere af 4. marts 2016 fremsendte anmodning, idet jeg supplerende kan oplyse, at butikkerne tænkes at kunne forsyne eksisterende boligområder indenfor kommuneplanramme 1.2B16, 1.3B18, 1.3B20 og 1.3B21 tillige med kommende boliger på Tidselbjerget, og muligt kommende boliger i h t lokalplan 1042.

Jeg står naturligvis til rådighed for en drøftelse af ovenævnte - gerne ved personligt fremmøde - såfremt det måtte ønskes.

Nærværende skrivelse med bilag er sendt til borgmester Sten Knuth tillige med samtlige udvalgsmedlemmer i Plan og Vækst.

Med venlig hilsen

Helle B. Rasmussen

Helle B. Rasmussen

Der vedhæftes:

- skrivelse af 4. marts 2016
- skitse med byggefelter
- skitse uden byggefelter
- skema vedr. anmodning om lokalplan

c.c. borgmester Sten Knuth

c.c. Villum Christensen

c.c. Knud Vincents

c.c. Johnny Persson

c.c. Frederik Pedersen

c.c. Steen Olsen

c.c. Ali Yavuz

c.c. Flemming Erichsen

Ndr Ringgade 83, 4200 Slagelse



Ndr Ringgade 83, 4200 Slagelse

