



Plan og Byg  
Januar 2015

# Lokalplan nr. 1130

Kommuneplanteilæg nr. 16 til  
Slagelse kommuneplan 2013

For dagligvarebutik på hjørnet af Ndr.  
Ringgade og Valbyvej

## FORSLAG

# Hvad er en lokalplan?

## HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaner skal sikre den fremtidige udvikling i et område samt give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastsætter byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

## HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

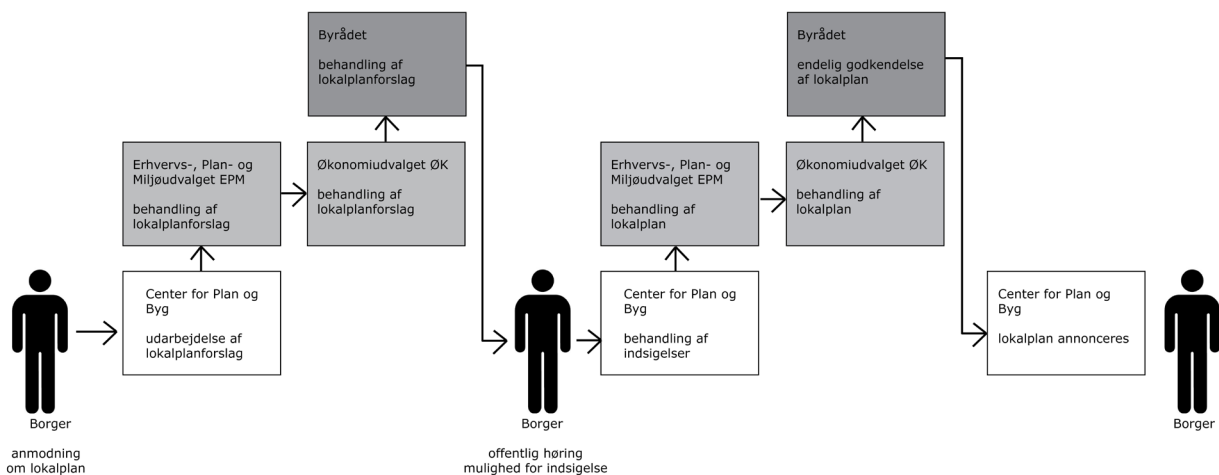
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

## HVEM HENVENDER MAN SIG TIL NÅR MAN ØNSKER AT DER SKAL UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Planlægning.

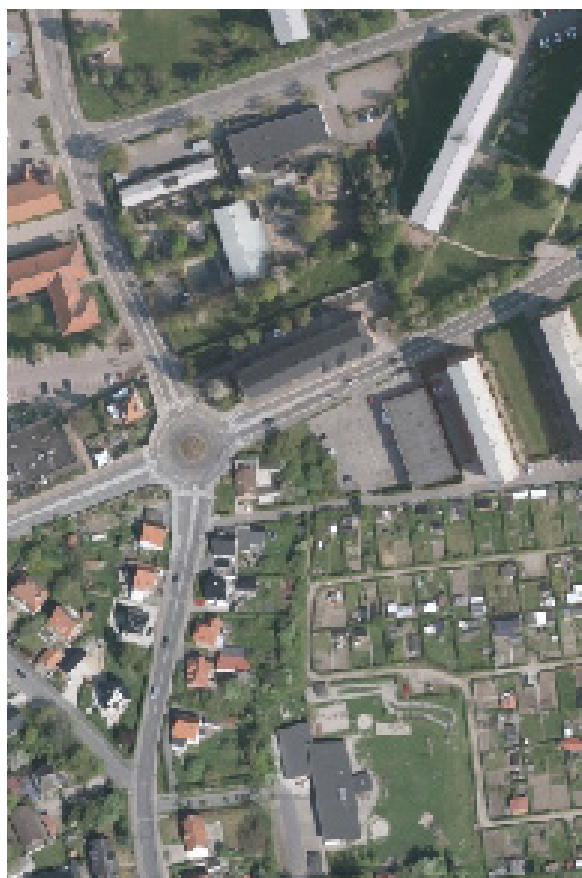
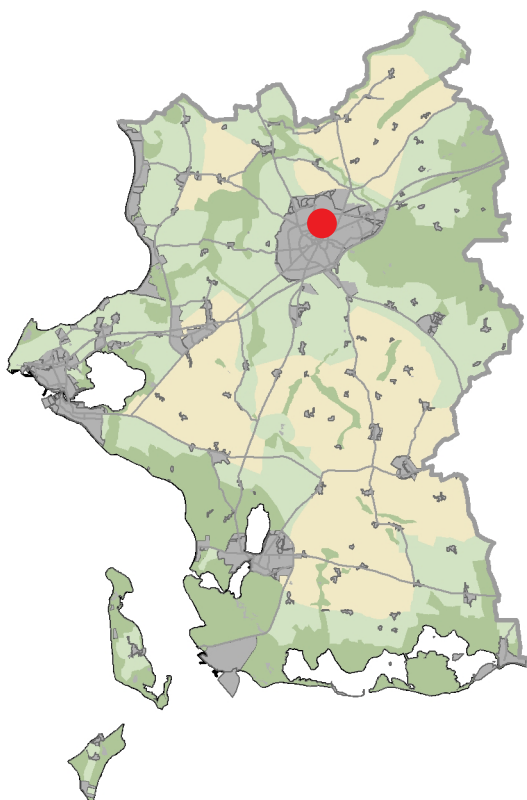
Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan behandlet i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet.



## HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**  
Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.
- **Planbestemmelser**  
Er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- **Matrikelkort**  
Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.
- **Arealanvendelseskort**  
Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.
- **Illustrationsskitse**  
Viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitzen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

## Offentliggørelse



Offentlig fremlæggelse:

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 30.01.2015 til den 30.03.2015.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 30.03.2015.

Materialet skal sendes til:  
[plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)

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

# Indholdsfortegnelse

---

## INDHOLD

Offentliggørelse .....	3
<b>Indledning</b> .....	<b>5</b>
Redegørelse .....	7
<b>Forhold til anden planlægning</b> .....	<b>7</b>
Kommuneplan 2013 .....	7
Lokalplan/Byplanvedtægt .....	7
<b>Miljøforhold</b> .....	<b>7</b>
<b>Forsyningsforhold</b> .....	<b>8</b>
<b>Eksisterende forhold</b> .....	<b>9</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger</b> .....	<b>9</b>
<b>Lokalplanens midlertidige retsvirkninger</b> .....	<b>9</b>
<b>Matrikelkort</b> .....	<b>10</b>
Bestemmelser .....	11
§ 1 Lokalplanens formål .....	11
§ 2 Område og zonestatus .....	11
§ 3 Områdets anvendelse .....	11
§ 4 Udstykning .....	11
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	12
§ 8 Ubebyggede arealer .....	13
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	13
Vedtagelsespåtegning .....	14
<b>Kortbilag nr. 2 - Arealanvendelseskort</b> .....	<b>15</b>
<b>Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan</b> .....	<b>16</b>
<b>Bilag nr. 4 - Principtegninger</b> .....	<b>17</b>

## Indledning

Lokalplanen skaber grundlag for opførelse af en ny dagligvarebutik på hjørnet af Ndr. Ringgade og Valbyvej i Slagelse Nordby.

Dagligvarebutikken bliver en del af bydelscentret i Nordbyen ved Valbyvej og Ndr. Ringgade.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for udformning af den nye bebyggelse, parkeringsanlæg og beplantning.

Som forudsætning for lokalplanens gennemførelse nedrives den eksisterende bolig på Valbyvej og den eksisterende dagligvarebutik.

Det skaber grundlag for en ny vejbetjening af området. Den eksisterende vejadgang fra Valbyvej nedlægges og overgår til fortov og cykelsti. Den eksisterende vejadgang fra Ndr. Ringgade flyttes mod øst til skel mod boligområdet. Derved sikres en langt bedre trafikbetjening af hele dette område.

Den nye dagligvarebutik opføres som en længebygning langs Ndr. Ringgade med hjørneafskæring helt ud mod rundkørslen.

Bygningen opføres med fladt tag med en maks. højde på 7 m.

Der etableres skiltning med logo på bygningens stern i princippet som vist på facade-tegningerne. Ud mod Ndr. Ringgade kan der opsættes en pylon på 5,5 m. Pylonen skal placeres under hensyn til oversigtsforhold.

Der anlægges et parkeringsanlæg med handicappladser. Cykelparkering og kundevogne placeres under overdækningen tæt på indgangen.

Langs bygningen etableres en intern sti fra Ndr. Ringgade der forlænges til stien i området sydskel.

Langs parkeringsanlægget om nord og øst skal der etableres en ca. 1 m bred beplantning. Omkring bygningen skal der etableres en stedsegrøn beplantning med bunddække og busketbeplantning.

Adgangsveje til dagligvarebutikken, stiadgang og adgang fra parkeringsanlæg skal udformes med henblik på størst mulig tilgængelighed for alle.

Der skal sikres niveaufri adgang fra gangsti til butiksindgang.

## Areal

Området er på ca. 3600 m<sup>2</sup>.



# Redegørelse

---



## Redegørelse

### Forhold til anden planlægning

#### Kommuneplan 2013

#### Kommuneplanens rammedel

Forslaget omhandler rammeområder 1.2B6 og 1.2B7.

For 1.2B6 gælder:

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde - Åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Max etageantal/højde: 1½ etage

For 1.2B7 gælder:

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Etagebolig

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed

Max etageantal/højde: 3 etager

Forslaget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området, idet der ikke er givet mulighed for butikformål. Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillæg er beskrevet på side 18.

#### Lokalplan/Byplanvedtægt

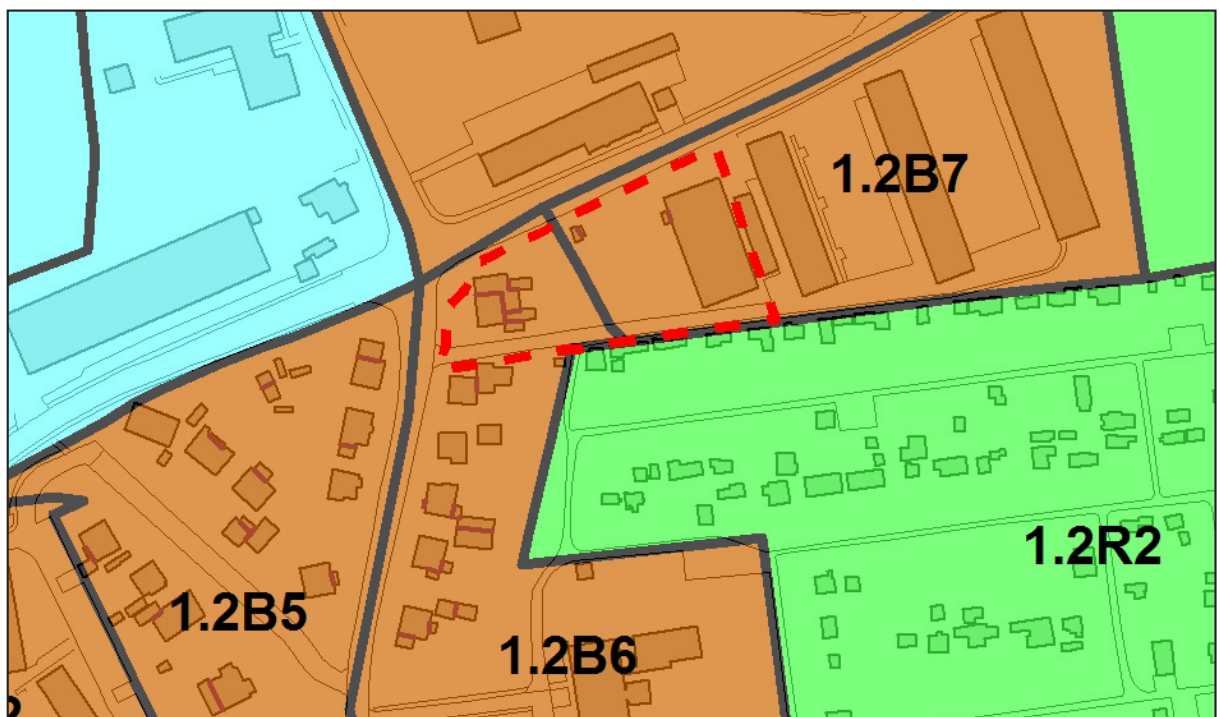
Lokalplanområdet er ikke omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

## Miljøforhold

#### Grundvand, sø og vandløb

Hele lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser i henhold til Bekendtgørelse om udpegning og administration mv. af drikkevandsressourcer, nr. 1265 af 16/10 2013.

Områder med særlige drikkevandsinteresser er områder, hvor alt grundvand beskyttes af hensyn til den nuværende og fremtidige drikkevandsforsyning.



Rammekort

# Redegørelse

---

Lokalplanen giver ikke mulighed for en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

## Arkæologi

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der ikke findes kendt ikke-synlige fortidsminder på arealet. Museet har således ingen interesser.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

Museum Vestsjælland, Arkæologi  
Klosterstræde 18  
4300 Holbæk  
Tlf. 25 52 83 83

## Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering. Jord som opgraves og flyttes fra matriklen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til Bekendtgørelse nr. 1479 af 12.12.2007 jf. § 2 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden, skal Jordforureningsloven § 72b overholdes.

## Miljøforhold herunder støjforhold

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra eksterne virksomheder skal overholdes

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lovbekendtgørelse 936 af 24. september 2009, skal der udarbejdes en miljøscreening når en myndighed i medfør af lovgivningen, tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer,

medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokal plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune.

Retslige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være om der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, jf. lovens bilag eller om at procedurereglerne ikke er overholdt.

En evt. klage skal fremsendes gennem Natur- og Miljøklagenævnets klageportal.

## Lavenergi

Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningssreglement.

## Forsyningsforhold

### Kloakplanlægning/betjening

Det fremgår af spildevandsplanen, at området skal seperatkloakeres.

Ved en mere intensiv udnyttelse af området vil det være af stor væsentlighed, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s pr. hektar opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige løsninger.

Tilbageholdelseskravet gælder uanset om der er tale om parcellens bebyggede eller ubebyggede areal.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Forsyning skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.



## Affald

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald 2010.

## Varmeplanlægning

Arealet er beliggende i SK Varmes forsyningsområde.

Byggeri skal forsynes med fjernvarme, hvis det skal tilsluttes til en kollektiv varmforsyning.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19 stk.4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

## Handicapforhold/tilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet (BR10).

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap skal have mulighed for at færdes uden forhindringer.

## Eksisterende forhold

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet består af 2 grunde. Et ældre parcelhus på hjørnet af Valbyvej og Ndr. Ringgade og en dagligvarebutik ved Ndr. Ringgade i skellet mod etageboligbebyggelsen.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Ndr. Ringgade og Valbyvej.

### Kollektiv trafikbetjening

Området er betjent af flere bus rute. Afstand til Slagelse station er ca. 700 m.

## Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

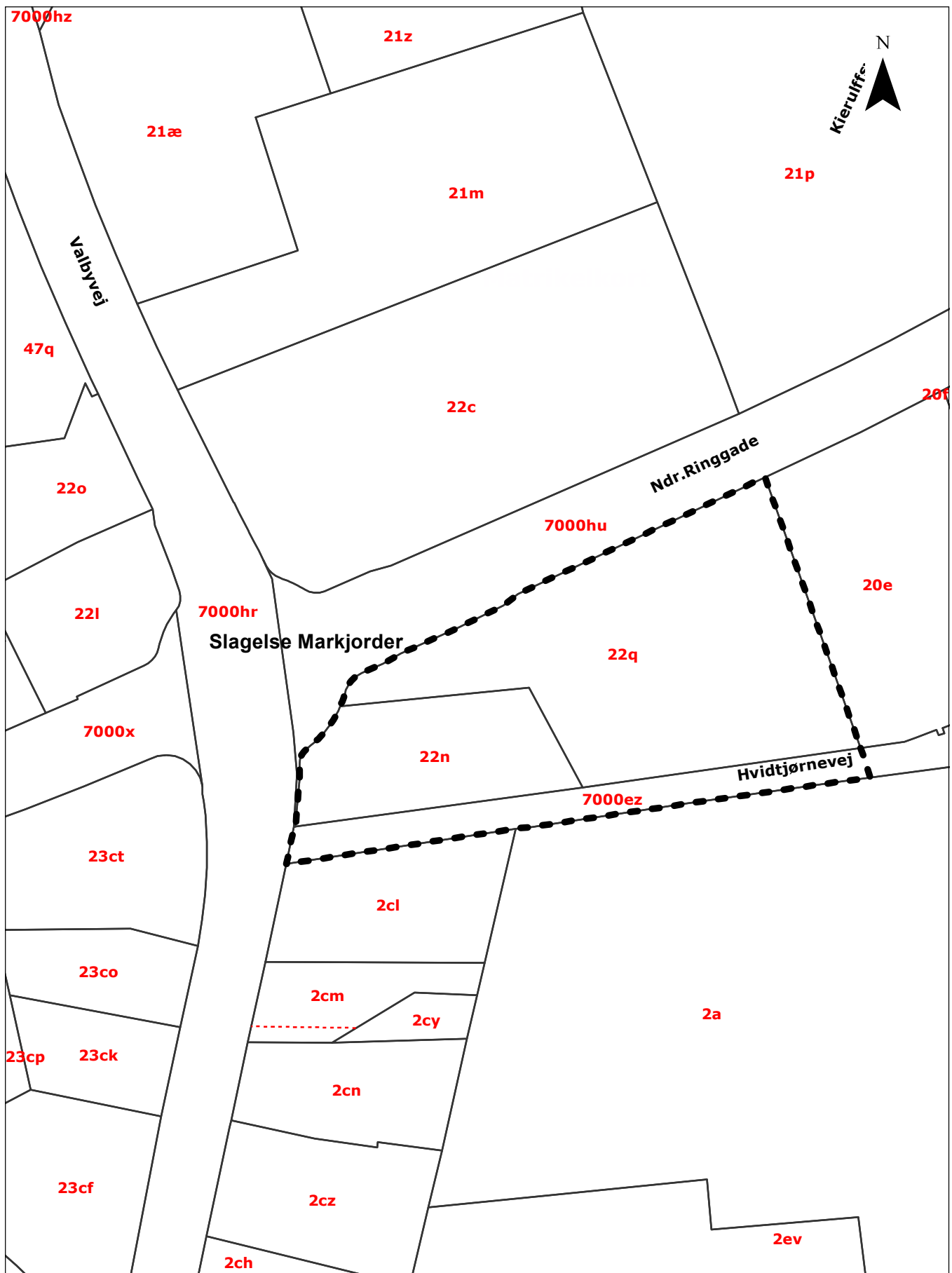
## Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de arealer, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold jf.lov om planlægning § 17 stk. 1.




Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 30.01.2015 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 30.01.2016.



### Signaturforklaring

-  lokalplanafgrænsning
-  Optagne veje
-  Jordstykker (matrikler)

### KORTBILAG 1

Matrikelkort  
Lokalplan nr. 1130

Mål 1:1.000

## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til centerformål.
- 1.2 At fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 22n, 22q og del af 7000ez af Slagelse Markjorder.
- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål med mulighed for at etablere bebyggelse til dagligvarebutik.
- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1300 m<sup>2</sup>.
- 3.3 Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

*Kommentar til 3.3: Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum,*

*kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.*

- 3.4 Der må inden for lokalplanområdet placeres mindre bygninger som kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende, samt anlæg til teknisk forsyning.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Området skal matrikulært sammenlægges til en parcel.
- 4.2 Området må herefter ikke yderligere udstykkes.

### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området adgangsbetjenes fra Ndr. Ringgade som vist på kortbilag 2.  
  
Adgangsvejen udlægges i en bredde på 6,5 m med et befæstet areal på 6 m.
- 5.2 Adgangsvejen skal samtidig vejbetjene boligområdet mod øst.
- 5.3 Den eksisterende adgangsvej til boligområdet fra Valbyvej nedlægges og udlægges til offentlig cykelsti/fortov i en bredde af ca. 3 m.
- 5.4 Der skal anlægges en intern sti fra Ndr. Ringgade tværs gennem området til den offentlige sti mod syd.
- 5.5 Der udlægges parkeringsareal i princippet som vist på kortbilag 2.  
  
Parkeringsanlægget må ikke overdækkes.  
  
Parkeringsanlægget skal etableres som en samlet løsning.
- 5.6 Tæt ved butikkens indgangen skal der indrettes mindst 2 parkeringspladser for handicapkøretøjer.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringspladser have et brugsareal på 4,5 m. x 8 m. af hensyn til minibusser med lift bag på.

**5.7** Parkeringsarealet skal på strækningerne ud mod offentlig vej kantes med en kantsten på mindst 10 centimeters højde.

**5.8** Der udlægges areal til cykelparkering ved indgangen til butikken som vist på kortbilag 2.

**5.9** Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan at det kan mærkes af en mobilitetstok.

Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

**5.10** Vej- og parkeringsprojekt med belysning skal disponeres efter en samlet plan, godkendt af Slagelse Kommune.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

**6.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for området som helhed.

**6.2** Ny bebyggelse må kun placeres inden for det på kortbilag nr 2 viste byggefelt.

Kundevognsskjul, cykelskure og lignende småbygninger samt anlæg til teknisk forsyning må opføres uden for byggefeltet.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til areal til adgang, parkering og varelevering.

**6.3** Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage.

**6.4** Nybyggeriet placeres i kote DVR 32.

**6.5** Bygningshøjde og facadehøjde må ikke overstige 7 m.

**6.6** Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

**7.1** Udvendige bygningsfacader skal udføres i teglsten.

**7.2** Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer end facadematerialerne

**7.3** Facader skal udføres med et vinduesforløb i princippet som vist på facade-tegningerne i bilag nr. 4.

**7.4** Der lægges særlig vægt på, at bebyggelsen fremtræder præsentabelt og ordenligt mod Ndr. Ringgade og Valbyvej.

Vinduer i facader mod nord, øst og vest må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.

**7.5** Skiltning skal godkendes af Slagelse Kommune. Som administrationsgrundlag bruges "Regler for skiltning, Erhvervsvirksomheder."

**7.6** Skiltning må ske på bygningens stern og skal underordne sig bygningens arkitektur.

**7.7** Mod Ndr. Ringgade kan der opsættes en pylon med en højde på 5,5 m. Den maksimale bredde for pylonen er 1 m.

**7.8** Skilte, pyloner o.lign. må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling af trafik og skal således overholde vejlovgivning.

**7.9** Der må kun skiltes for egen virksomhed på ejendommen.

**7.10** Skilte/skiltebogstaver kan forsynes med baggrundsbelysning.

Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som lysavisser eller animerede reklamer.

**7.11** Der må ikke opsættes reklameflag og banner inden for lokalplanområdet ligesom der ikke må opsættes plakatreklamer på parkeringsarealer.

**7.12** Solfangere må etableres på tagfladen. De må ikke medføre blændingsgener

for naboer, genboer eller forbipassende.

- 7.13** Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation m.v. skal indarbejdes i selve bygningen, således at de ikke er synlige fra offentlige vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj skulle eftervise en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, så skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af for eksempel yderligere inddækning af støjklenderne.

## § 8 Ubebyggede arealer

- 8.1** Langs parkeringspladsen mod nord og øst skal der etableres en ca. 1m bred beplantning.
- 8.2** Langs bygningen mod nord, vest og syd skal der etableres et stedsegrønt bunddække kombineret med en busket beplantning.
- 8.3** Hegn i skel mod vej, sti, nabo eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side, med højst samme højde som det levende hegn, dog max 1 m.
- 8.4** Terrænregulering på mindre end 0,5 m. skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.
- Terrænregulering over 0,5 m. skal godkendes af Slagelse kommune.
- 8.5** Der skal fremsendes et samlet projekt indeholdende terrænreguleringsplan, beplantningsplan, belægningsplan og belysningsplan til godkendelse i Slagelse Kommune.
- 8.6** Der må ikke placeres boder, pølsevogne og lignende på arealet.
- 8.7** Afledning af regnvand skal ske til SK Forsynings kloaknet.

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2/l/s/*

*red. ha, inden det kobles på det eksisterende net.*

Der kan ske naturlig nedsivning fra beplantede arealer.

- 8.8** Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.
- 8.9** Udendørs oplag, som ikke udgør vareudstilling, må ikke finde sted.

## § 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1** En bebyggelse må først tages i brug når der er:
- Foretaget sammenlægning af matriklerne i lokalplanområdet til én parcel i henhold til § 4.1.
  - Etableret parkering og beplantning i henhold til § 5 og § 8.
  - Samlet projekt for terrænreguleringsplan, belægningsplan og belysningsplan skal være godkendt af Slagelse kommune i henhold til § 8.5.

*Er de nævnte betingelser ikke opfyldt inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles krav om sikkerhedsstillelse for, at arbejderne udføres inden bebyggelsen tages i brug.*

## § 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner

- 10.1** Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1130 ophæves følgende servitut inden for lokalplanområdet:
- Matrikelnummer 22 n
- Ejerlav Slagelse Markjorder
- Tinglyst: 24.4.1957
- Titel: Deklaration om byggelinje
- Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

---

# Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 26.1.2015

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

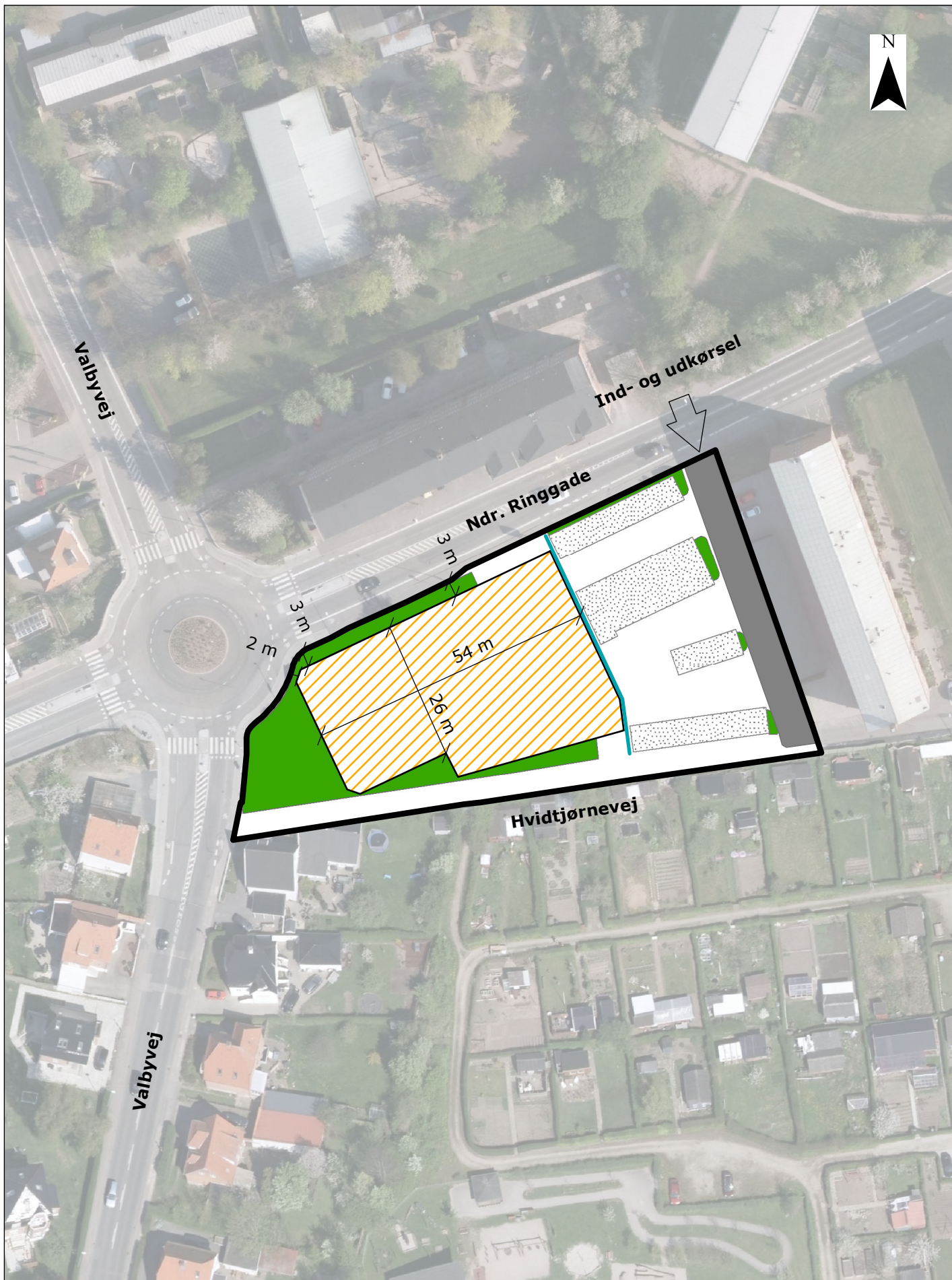
Den

På byrådets vegne

**Stén Knuth**  
Borgmester

/

**Søren Lund Hansen**  
Kommunaldirektør



### Signaturforklaring

- |  |   |
|--|---|
|  Lokalplanafgrensning |  Ny vej      |
|  Intern sti           |  Parkering   |
|  Byggefelt            |  Beplantning |

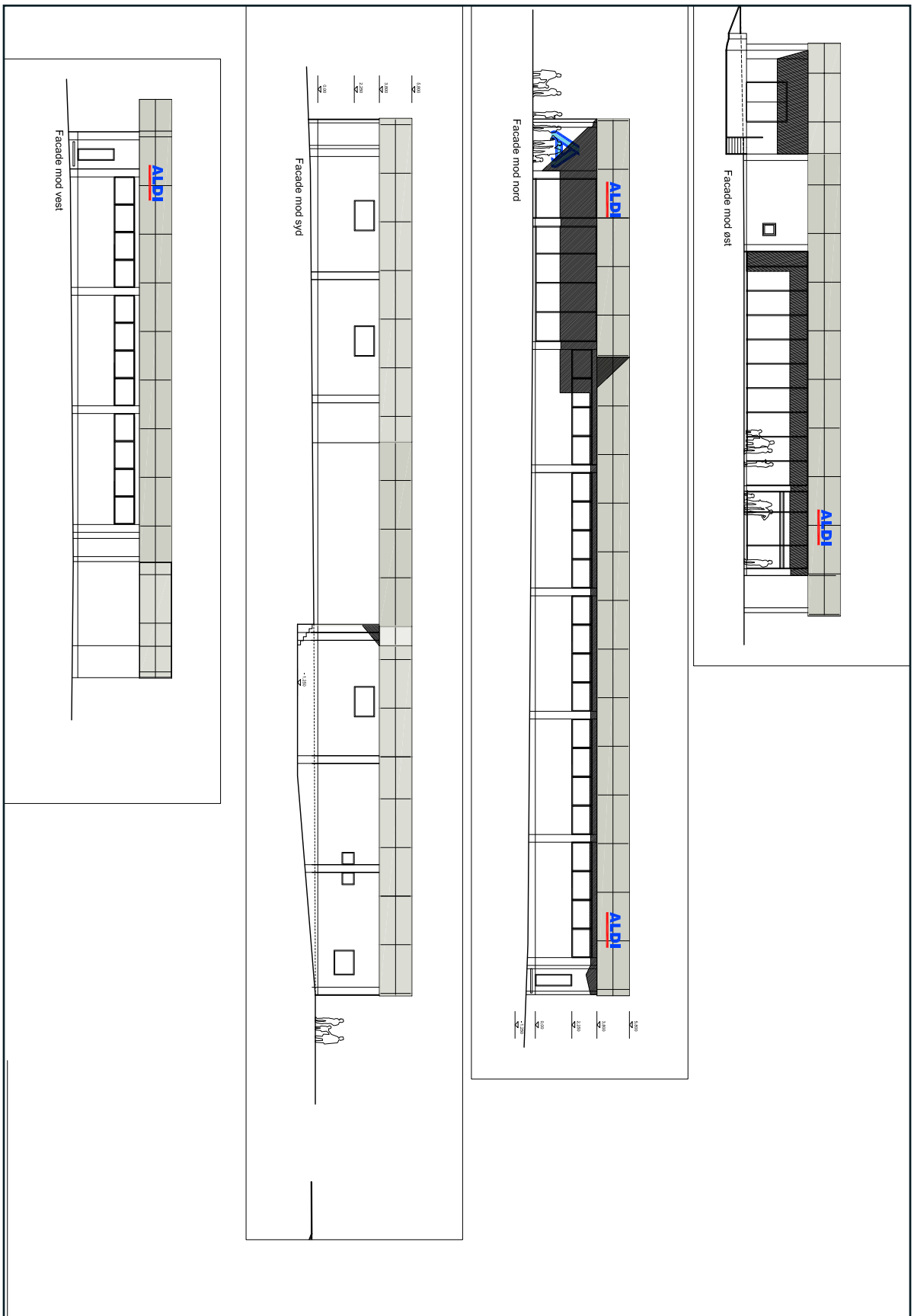
### KORTBILAG 2

Arealanvendelseskort  
Lokalplan nr. 1130

Mål 1:1.000







**Bilag nr. 4 - Principtegninger**

Plan og Byg  
Januar 2015

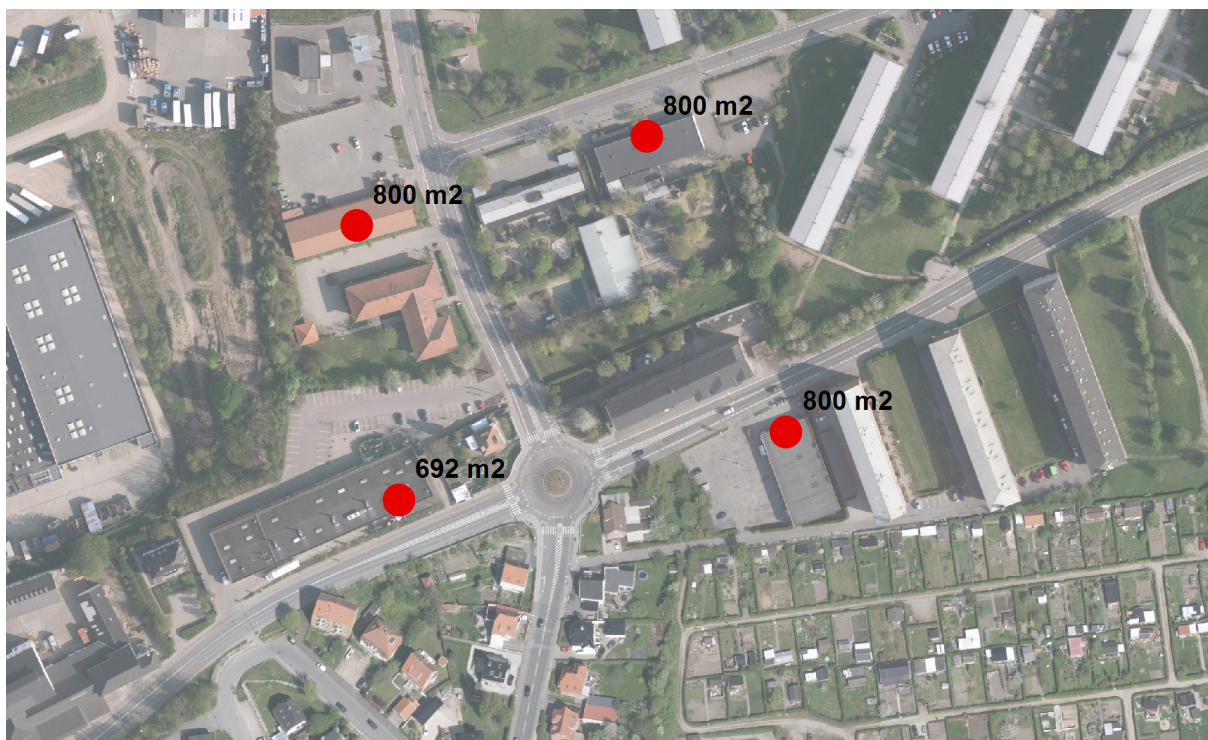


Kommuneplantillæg nr. 16 til  
Slagelse kommuneplan 2013

**FORSLAG**

## Redegørelse for udlæg af nyt bydelscenter ved Ndr. Ringgade/Valbyvej i Slagelse

Kommuneplantillæg nr. 16 omfatter området ved rundkørsel Ndr. Ringgade/Valbyvej, hvor der findes 4 lovlige eksisterende dagligvarebutikker (se kort). Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i området er 3092 m<sup>2</sup>. Området er i Kommuneplan 2013 ikke udlagt til butiksformål.



**Eksisterende butiksarealer i området**

Med kommuneplantillægget udlægges området til bydelscenter. Det maksimale bruttoetageareal til butiksformål i bydelscentret fastsættes til 5000 m<sup>2</sup>.

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål i de enkelte områder, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksformål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af nedestående tabel.

	1.2C1	1.2C2	1.2C3
<b>Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål</b>	1300 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>	2500 m <sup>2</sup>
<b>Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksformål</b>	Dagligvarer 500 m <sup>2</sup> Udvalgsvarer 0 m <sup>2</sup>	Dagligvarer 400 m <sup>2</sup> Udvalgsvarer 0 m <sup>2</sup>	Dagligvarer 1008 m <sup>2</sup> Udvalgsvarer 0 m <sup>2</sup>
<b>Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker</b>	Dagligvarer 1300 m <sup>2</sup> Udvalgsvarer 0 m <sup>2</sup>	Dagligvarer 1200 m <sup>2</sup> Udvalgsvarer 0 m <sup>2</sup>	Dagligvarer 1250 m <sup>2</sup> Udvalgsvarer 0 m <sup>2</sup>

---

Kommuneplantillægget var i forudgående offentlig høring fra den 17. oktober til den 31. oktober 2014. Kommunen modtog ingen kommentarer.

### **Vurdering af omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butikformål i bymidten, bydelscentre og lokalcentre**

Nedenstående tabel angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butikformål i Slagelse bymidte, bydelscentre og lokalcentre.

<b>Område</b>	<b>Eksisterende bruttoetageareal (m<sup>2</sup>)</b>
Slagelse bymidte (1.1C1 - 1.1C28)	95900
Bydelscenter Slagelse øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5)	5000
Bydelscenter Slagelse syd (1.4C1)	5000
Lokalcenter Byskovcentret (1.3C1)	1250
Lokalcenter Idågårdsvej/Skælskørvej (1.4C6)	1000
Lokalcenter Strandvejscentret (1.5C1)	700
Lokalcenter Vestre Ringgadecentret (1.5C2)	1500

### **Vurdering af behovet for nybyggeri, samt hvilket opland der forudsættes betjent**

Kommunen vurderer, at bydelen har behov for et bydelscenter, der kan tjene det store lokalt opland. Området er særdeles tæt bebygget. Der findes 4802 husstande inden for 1000 m af området. Et antal som vil stige, da der inden for en kort årrække forventes opført yderligere boliger inden for 500 m af området, jf. lokalplan 1009 med 200 nye boliger. Der findes ikke andre bydelscentre i den nordlige del af Slagelse by.

Området udlægges som bydelscenter for at muliggøre udvidelse, modernisering eller nybyggeri inden for dagligvaresektoren. Det er kommunens vurdering, at det vil styrke området og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for forbrugerne i den nordlige del af byen.

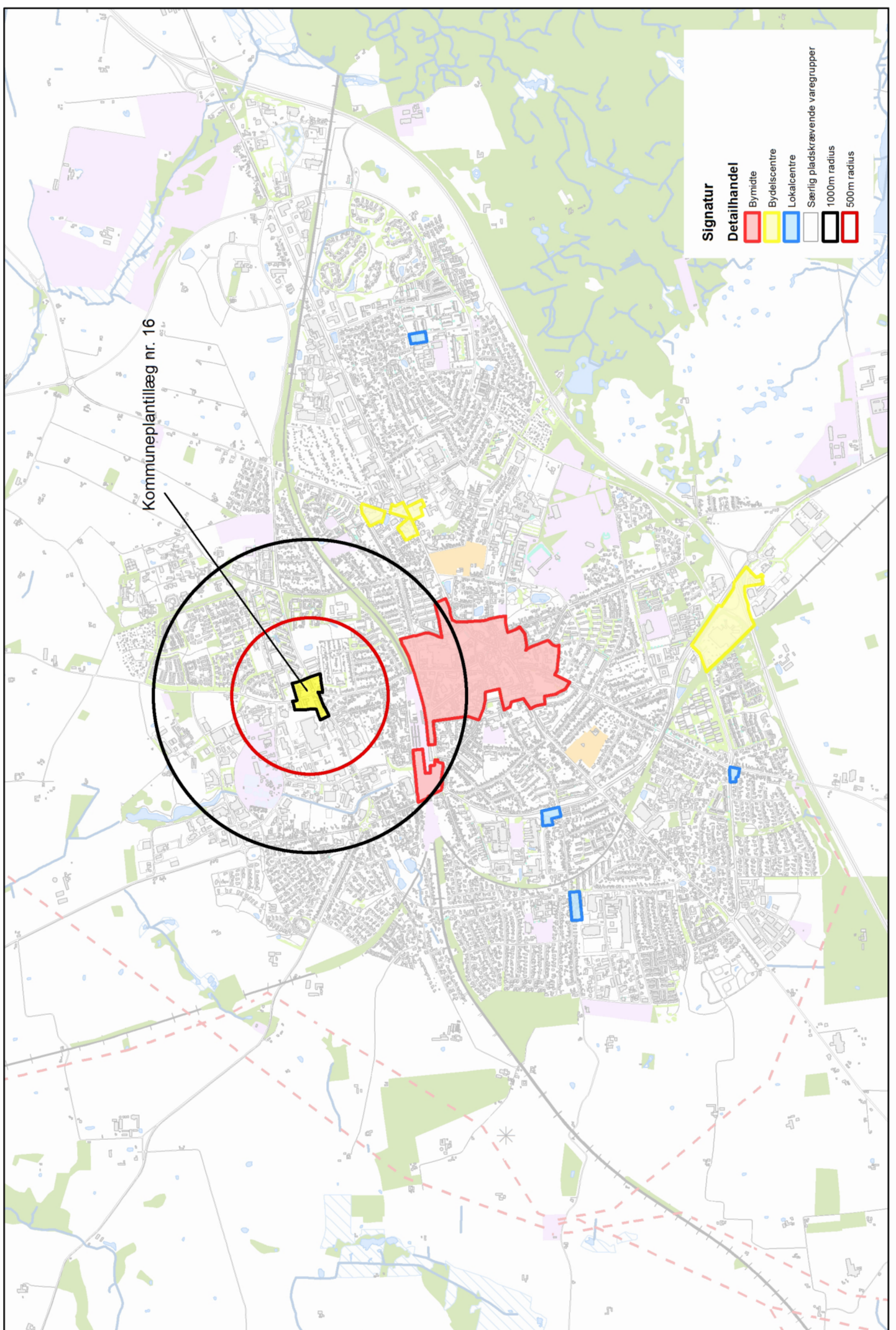
### **Målene for kommunale hovedstruktur, hvordan varieret butiksudbud fremmes**

Områdets udpegning som bydelscenter vil ikke skabe en konkurrent til butikker i Slagelse bymidte, der ligger mere end 700 m fra området.

En udvikling inden for dagligvaresektoren i området vil ikke være en konkurrent til eksisterende butikker i den nordlige del af Slagelse. Udvidelse, modernisering eller nybyggeri vurderes at være et nødvendigt supplement til de eksisterende butikker i lokalområdet. Planlægningen af bydelscentret opfylder Planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butikformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i den nordlige del af Slagelse by.

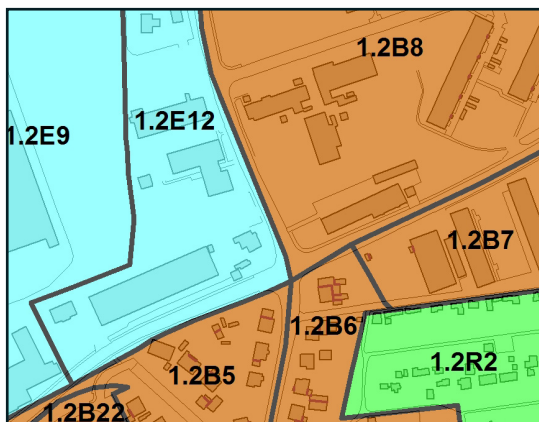
### **Tilgængeligheden for forskellige trafikarter**

Placeringen ved krydset af Ndr. Ringgade og Valbyvej medfører en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik, idet der er anlagt fortov, cykelstier og kollektiv busbetjening. Det tætte bebyggede lokale område og hele den nordlige del af Slagelse by vil få kortere transportafstand til indkøb.



Bymidte, bydelscentre og lokalcentre i Slagelse by

## Gældende rammebestem- melser



Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte  
ejendom  
Max etageantal/højde: 8,5 m

Forslaget omhandler rammeområder  
1.2B6, 1.2B7, 1.2B8 og 1.2E9.

For 1.2B6 gælder:

Anvendelse generelt: Boligområde  
Anvendelse specifik: Boligområde - Åben  
lav  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte  
ejendom  
Max etageantal/højde: 1½ etage

For 1.2B7 gælder:

Anvendelse generelt: Boligområde  
Anvendelse specifik: Etagebolig  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 50 for området som  
helhed  
Max etageantal/højde: 3 etager

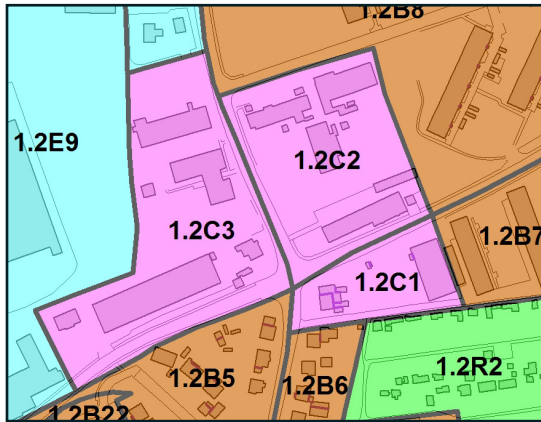
For 1.2B8 gælder:

Anvendelse generelt: Boligområde  
Anvendelse specifik: Etagebolig  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 50 for området som  
helhed  
Max etageantal/højde: 4 etager

For 1.2E9 gælder:

Anvendelse generelt: Erhvervsområde  
Anvendelse specifik: Industri  
Zonestatus: Byzone

## Nye rammebestemmelser



Max etageantal/højde: 8,5 m  
 Øvrige bestemmelser: Området må kun anvendes til lettere erhverv, kontor og servicevirksomhed, tankanlæg og detailhandel. Max. butiksstørrelse: dagligvarer 1250 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>. Max. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 1008 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.

For 1.2C1 gælder:

Anvendelse generelt: Centerområde  
 Anvendelse specifik: Bydelscenter  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom  
 Max etageantal/højde: 8,5 m  
 Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 1300 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>. Max. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 500 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.

For 1.2C2 gælder:

Anvendelse generelt: Centerområde  
 Anvendelse specifik: Bydelscenter  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed  
 Max etageantal/højde: 4 etager  
 Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 1200 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>. Max. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 400 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 0 m<sup>2</sup>.

For 1.2C3 gælder:

Anvendelse generelt: Centerområde  
 Anvendelse specifik: Bydelscenter  
 Zonestatus: Byzone  
 Fremtidig zonestatus: Byzone  
 Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

---

# Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 26.01.2015

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den

På byrådets vegne

**Stén Knuth**  
Borgmester

/

**Søren Lund Hansen**  
Kommunaldirektør