

## 16. Forslag til Lokalplan 1278, Dagligvarebutik og boligområde ved Ndr. Ringgade, Slagelse samt Kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021 og tilhørende miljøscreening (B)

Sagsnr.: 22-001649

Åbent

### Kompetence

Byrådet

### Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om Forslag til Lokalplan 1278, Dagligvarebutik og boligområde ved Ndr. Ringgade, Slagelse samt Forslag til Kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2021 og miljøscreening skal vedtages og fremlægges i 8 ugers offentlig høring.

### Indstilling

Miljø-, Plan-, og Teknikchefen indstiller,

**1. at** Byrådet beslutter, at Forslag til Lokalplan 1278, Dagligvarebutik og boligområde ved Ndr. Ringgade, Slagelse, med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 16 vedtages til fremlæggelse i 8 ugers offentlig høring.

**2.at** Byrådet beslutter, at afgørelsen om ikke at miljøvurdere planforslaget vedtages.

**3. at** Byrådet beslutter, at borgermøde afholdes på Slagelse Rådhus d. 4. eller 5. januar i tidsrummet 18.30 og 20.00.

### Sagens indhold

Den 28. marts 2022 besluttede Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget at igangsætte lokalplanlægningen af en dagligvarebutik samt boliger på Ndr. Ringgade 83 i Slagelse.

Forslag til Lokalplan 1278 giver mulighed for etableringen af en ny dagligvarebutik på maks. 1200 m<sup>2</sup> samt et nyt boligområde til tæt-lav boligbebyggelse nord for dagligvarebutikken.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. I delområde A giver lokalplanforslaget mulighed for, at der kan opføres en dagligvarebutik i 1 etage med en maksimumshøjde på 8,5 meter. I delområde B giver lokalplanforslaget mulighed for, at der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse i 1 etage med en maksimumshøjde på 5,5 meter.

Mellem delområde A og delområde B etableres en støjvold med en højde på mindst 2 meter, som skal sikre, at boligområdet og tilhørende opholdsarealer ikke generes af støj fra dagligvarebutikken. Desuden skal der i delområde B etableres støjværn med en højde på mindst 2 meter langs det østlige og vestlige skel for at sikre boligområdet mod trafikstøj fra Nykøbing Landevej og virksomhedsstøj fra Dagrofa Foodservice, som er beliggende vest for lokalplanområdet. Støjanalysen er vedhæftet sagen.

Lokalplanforslaget sikrer en sammenhængende grøn struktur gennem området med et beplantningsbælte langs Nykøbing Landevej, beplantning på støjvolden mellem delområderne, begrønning af støjværn i øst og vest samt udlæg af grønne fællesområder til boligbebyggelsen.

Det gives mulighed for lokale regnvandsløsninger i begge delområder. Regnvandsløsningerne kan etableres som tekniske anlæg og udformes, så de fremstår som rekreative elementer i lokalplanområdet.

I lokalplanområdets østlige del etableres en rekreativ sti, der på sigt skal kobles på et rekreativt bånd, der afgrænser hele det kommende Bakkevejskvarter mod nord. Øvrige stier etableres i en øst-vestgående retning for at sikre forbindelse til boligområdet Skovbrynet mod vest.

Lokalplanområdet har en fælles adgangsvej fra Ndr. Ringgade. Herfra vil der være en adgang til dagligvarebutikken og dens tilhørende parkeringsareal. Adgangsvejen fortsætter mod nord, langs det

vestlige skel. Der gives mulighed for at etablere fælles parkeringspladser for boligområdet langs adgangsvejen.

Der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig, og der udlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål.

Området er i dag omfattet af Lokalplan 1011, Erhverv og service i Slagelse Øst. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af Lokalplan 1278.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer en del af anvendelsen fra boligområde til centerområde med henblik på at muliggøre etableringen af en ny dagligvarebutik.

Der er gennemført en idéfase fra den 27. juni 2022 til den 11. juli 2022. Kommunen modtog i alt 4 bemærkninger inden for høringsfristen. Bemærkningerne er behandlet i hvidbogen vedlagt som bilag 2. Bemærkningerne har ikke givet anledning til ændringer i planlægningen.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen blevet udarbejdet en miljøvurderingsscreening. Der vurderes ikke at forekomme en væsentlig påvirkning af miljøet, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering og miljørapport.

Bygherren ønsker at indgå en frivillig udbygningsaftale for at kunne etablere det nødvendige infrastrukturanlæg, som er et lysreguleret kryds ud for lokalplanområdet.

Udkastet til udbygningsaftalen offentliggøres som et særskilt dokument sammen med lokalplanforslaget.

## **Retligt grundlag**

Lokalplaner tilvejebringes efter Planlovens kapitel 5.

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter Planlovens § 23c.

Frivillige udbygningsaftaler tilvejebringes efter Planlovens § 21b.

## **Handlemuligheder**

Byrådet har følgende handlemuligheder:

- A. Byrådet kan vælge at vedtage Forslag til Lokalplan 1278, Dagligvarebutik og boligområde ved Ndr. Ringgade, Slagelse med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 16 til Slagelse Kommuneplan 2021 og dermed sende det i 8 ugers offentlig høring. Derved opfyldes Planlovens formål om at skabe debat omkring planforslaget, hvilket er en forudsætning for at kunne vedtage planen endeligt.
- B. Byrådet kan vælge at forkaste planforslaget. I dette tilfælde vil konsekvensen være, at der ikke bliver etableret et nyt plangrundlag. Dette vil betyde, at den eksisterende erhvervslokalplan stadig er gældende. Dermed kan dagligvarebutikken og boligområdet ikke etableres.
- C. Byrådet kan vælge at foretage mindre justeringer af planforslaget inden vedtagelsen om at fremlægge planforslaget i 8 ugers offentlig høring.

## **Vurdering**

Administrationen anbefaler, at lokalplanforslaget vedtages og sendes i 8 ugers offentlig høring.

Med lokalplanen bygges der videre på den boligudvikling, der allerede er sat i gang i Slagelses nordøstlige del, herunder boligområdet Skovbrynet. I takt med udviklingen af Skovbrynet og de øvrige boligområder i Slagelse Nordøst er det desuden oplagt at give mulighed for en dagligvarebutik, der kan forsyne lokalområdet.

Administration skal dog nævne et par opmærksomhedspunkter.

Diverse støjforanstaltninger er nødvendige for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i området. De skal begrønnes med beplantning for at give boligområdet et grønt præg.

Der er planlagt stier i lokalplanområdet, som på sigt skal forbinde butikken og de nye huse med de i kommuneplan udpeget boligområder nord og vest for området. Etablering af stierne uden for lokalplanens afgrænsning skal afvente udvikling af naboområderne. Indtil det sker, er mobiliteten for bløde trafikanter ind og ud af området stærkt begrænset, idet der ikke findes fortove langs Ndr. Ringgade.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Bygherre skal betale alle vejgiffter til omlægning af den trafikale infrastruktur i forbindelse med realiseringen af lokalplanen, herunder etableringen af et lysreguleret kryds ud for Ndr. Ringgade 83 samt flytning af naboejendommens indkørsel.

### **Tværgående konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Sagens videre forløb**

Hvis lokalplanforslaget sendes i offentlig høring, vil Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget og Byrådet blive forelagt en endelig lokalplan efter høringsperiodens udløb.

### **Beslutning i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 31. oktober 2022**

**Fraværende:** Unnie L. B. Oldenburg (A)

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse.

At 2: Indstilles til Byrådets godkendelse.

At 3: indstilles til Byrådets godkendelse, at der afholdes borgermøde 4. januar 18.30.

### **Beslutning i Byrådet den 28. november 2022**

**Fraværende:** Stén Knuth (V), Anne Bjergvang (A)

Anne Bjergvang var fraværende.

At 1-3: Godkendt med afholdelse af borgermøde 4. januar kl. 18.30

### **Bilag**

22-001649-86	Bilag 1 - Forslag til Lokalplan 1278 med kommuneplantillæg 16 og miljøvurderingsscreening.
22-001649-87	Bilag 2 - Hvidbog for foroffentlighedsfase.
22-001649-88	Bilag 3 - Støjanalyse.
22-001649-89	Bilag 4 - Trafikanalyse.