

Endelig vedtagelse af Lokalplan 1139 - Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse - samt Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013 (B)

Sagsfremstilling

7. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1139 - Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse - samt Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013 (B)

Sagsnr.: 330-2014-68046

Dok.nr.: 330-2015-243945

Åbent

Kompetence: Byrådet

Beslutningstema

Byrådet skal tage stilling til, om hvidbogen for offentlighedsfasen kan godkendes, og om Lokalplan 1139, Dagligvarebutik på Byskovvej i Slagelse, samt Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013 skal vedtages endeligt.

Baggrund

Anmodningen om en ny lokalplan for en dagligvarebutik på Rønnebærvej 5 i Slagelse blev første gang behandlet på Plan- og Byggeudvalgets møde den 25. januar 2012 sammen med Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse. Her blev lokalplananmodningen imødekommet. Dog ønskede Økonomiudvalget i den videre behandling af Detailhandelsanalysen en konkretisering af, hvorfor ansøgningen på Rønnebærvej skulle imødekommes. På Plan- og Byggeudvalgets møde den 29. februar 2012 blev anmodningen ikke imødekommet, da udvalget ønskede at fremme andre anmodninger i overensstemmelse med Detailhandelsanalysen. Den 24. april 2013 blev anmodningen genbehandlet i Plan- og Byggeudvalget, og her blev den ikke imødekommet.

Den 06. oktober 2014 blev anmodningen genbehandlet i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget, og her blev den imødekommet, og lokalplanarbejdet blev igangsat. Projektet omfatter matr. nr. 76d, Slagelse Markjorder.

På ejendommen er der et bunkeranlæg og en telemast. Lokalplanen forudsætter, at bunkeranlægget fjernes i forbindelse med etablering af ny bebyggelse bl.a. for at sikre hensigtsmæssig adgang til området. Adgangen til lokalplanområdet vil være fra Byskovvej. Lokalplanområdet vil blive sænket 2,5-3 m i terræn, så det kommer ned i terræn med Byskovvej.

Rønnebærvej 5 ligger i et område, der er udlagt til boligformål i kommuneplanen. Denne anvendelse giver ikke mulighed for at etablere en dagligvarebutik. Derfor indeholder forslaget til lokalplanen også et forslag til kommuneplantillæg nr. 19, som ændrer anvendelsen til "Centerformål" og mere specifikt "Område til butikformål". Dermed gives der mulighed for at udarbejde en ny lokalplan til dagligvarebutikker.

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 30. januar 2015 til den 27. marts 2015. I forbindelse med den offentlige høring blev der anmodet om aktindsigt i sagen, og dette gjorde, at Center for Vækst og Plan forlængede den offentlige høring med en måned til den 27. april 2015.

Der er modtaget 19 høringssvar (fra 14 naboer) i den offentlige høring. Høringssvarene fra naboerne fordeler sig inden for følgende temaer:

- Eksisterede deklaration/servitut
- Trafikforhold
- Tidligere behandling af lokalplananmodning på Rønnebærvej 5, Slagelse
- Planloven – bestemmelser om dagligvarebutikker
- Foroffentlighedsfase – Kommuneplantillæg nr. 19 til Kommuneplan 2013
- Placering af butik
- Nedbrydning af eksisterende bunker
- Eksisterende butik i Byskovcenteret
- Kommuneplan 2013 og Kommuneplantillæg nr. 19

- Støjforhold

Der er desuden modtaget 3 notater fra bygherre, som skal ses som svar på mange af de bekymringer til projektet, som naboerne til lokalplanområdet har udtrykt. Notaterne ses i bilag 3.

Alle høringssvar er samlet i en hvidbog (bilag 2). Hvidbogen behandler høringssvarene efter førnævnte temaopdeling, hvor kommentarer og indstilling fra Center for Vækst og Plan også fremgår. Den endelige Lokalplan 1139 samt Kommuneplantillæg nr. 19 fremgår af bilag 1.

Høringssvarene har ført til få justeringer af lokalplanen og gengives her i kort form, jf. hvidbogen:

- I lokalplanens § 6.4 er bygningens maksimale højde reduceret fra 8,5 m til 5,5 m. Der er desuden givet mulighed for at opføre et eventuelt indgangsparti til butikken i maksimalt 7 meters højde
- I lokalplanens § 7.14 er pylonens maksimale højde reduceret fra 6 m til 4 m
- I lokalplanens § 8.3 er der lavet ændringer i bestemmelserne om hegn. Ændringerne har ført til, at hegn i lokalplanens øst- og vestlige skel, der grænser op til naboparceller, skal placeres på egen grund. Desuden er der tilføjet et krav om, at hegnene skal være beplantede
- Der er tilføjet en § 8.13 i lokalplanen, der beskriver, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes
- I lokalplanens § 10.1 er det forhold, der berørte afløsning af en deklaration fra 1972 slettet

Retligt grundlag

Lokalplaner reguleres gennem Planlovens kapitel 5.

Planlægning til butiksmål reguleres gennem Planlovens kapitel 2d.

Kommuneplantillæg tilvejebringes efter Planlovens § 23c.

Handlemuligheder

1) Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1139 og Kommuneplantillæg nr. 19 endeligt. Herved skabes mulighed for at opføre en ny dagligvarebutik på Rønnebærvej 5 i Slagelse.

2) Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1139 og Kommuneplantillæg nr. 19. Det vil betyde, at det eksisterende bunkeranlæg fortsat vil være beliggende på ejendommen, og det vil ikke være muligt at opføre en dagligvarebutik i området.

3) Byrådet har mulighed for at foretage mindre ændringer i lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse. Såfremt evt. ændringer resulterer i en væsentligt ændret lokalplan i forhold til det oprindelige lokalplanforslag, der har været i høring, skal der foretages en ny 8 ugers høring, da der reelt er tale om et nyt planforslag.

4) Endeligt kan byrådet vælge, som supplement til handlemulighed 2, at der kan findes en anden placering i lokalområdet til dagligvarebutikken. Dette vil betyde, at lokalplan 1139 ikke bliver vedtaget, men at bygherre skal finde og anmode om en alternativ placering, og at der skal udarbejdes et nyt lokalplanforslag med en ny 8 ugers offentlig høring.

Vurdering

Planlægningen af dagligvarebutikken blev anbefalet på baggrund af en vurdering af, at det vil forbedre indkøbsmulighederne for forbrugerne i den sydøstlige del af byen. Dagligvarebutikkens placering ud til en større øst-vestgående vej – Byskovvej – giver butikken god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik.

Der er kommet en del indsigelser til lokalplanforslaget. Indsigelserne indeholder ikke fagligt forhold eller nye informationer, der gør, at lokalplanen ikke kan vedtages. Dog har de ført til mindre justeringer i lokalplanen, se

hvidbogen. Center for Vækst og Plan anbefaler på den baggrund at vedtage lokalplanen og kommuneplantillægget for en dagligvarebutik på Rønnebærvej/Byskovvej endeligt med de justeringer, som fremgår af hvidbogen. Hvorvidt indsigelsernes omfang har betydning for lokalplanens endelige vedtagelse eller medfører, at lokalplanen opgives, er op til byrådets endelige vurdering. Byrådet kan overveje, om der er andre lokationer i lokalområdet, der vil have mindre påvirkning af en ny dagligvarebutik.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Vækst og Plan indstiller, at det anbefales over for Byrådet,

1. **at** hvidbogen til Lokalplan 1139 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 19 godkendes med de foreslåede ændringer
2. **at** lokalplan 1139 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 19 vedtages endeligt

Bilag

330-2015-245093	Bilag 1 - Lokalplan 1139 - Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse - samt Kommuneplantillæg nr. 19 til Slagelse Kommuneplan 2013.pdf
330-2015-246981	Bilag 2 - Hvidbog - Lokalplan 1139 - Dagligvarebutik på Byskovvej, Slagelse.pdf
330-2015-246953	Bilag 3 - Bygherres notater til indsigelser.pdf

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2015:

Fraværende:

Udvalget kunne ikke godkende indstillingen.