

Anmodning om opstart af ny lokalplan for en butik til særlig pladskrævende varegrupper på Kalundborgvej, Slagelse (B)

Sagsfremstilling

6. Anmodning om opstart af ny lokalplan for en butik til særlig pladskrævende varegrupper på Kalundborgvej, Slagelse (B)

Sagsnr.: 330-2011-208282

Dok.nr.: 330-2016-32928

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til om lokalplananmodningen, der giver mulighed for etablering af en butik til særlig pladskrævende varegrupper på matr. nr. 7c, Jernbjerg i Slagelse, skal imødekommes.

Baggrund

Rådgiver Torben Wissing anmoder, på vegne af WJ-Ejendomme, om en ny lokalplan for matr. nr. 7c, Jernbjerg i Slagelse med henblik på at åbne mulighed for at opføre en erhvervsbygning til særlig pladskrævende varegrupper på 2500 m² i tilknytning til tank og café.

Området udgør den nordvestligste spids af Slagelse by og ligger, hvor Kalundborgvej og omfartsvejen mødes (kortbilag 1).

Området er beliggende i byzone og landzone. Den del af området, der er beliggende i landzone, er en del af den rekreative grønne ring, der afgrænser byen. Den del af området, der er beliggende i byzone, er udlagt til lettere industri.

Området er desuden omfattet af lokalplan nr. 1116, der præciserer, at arealet beliggende i byzone må anvendes til café og tankanlæg. Lokalplan nr. 1116 er vedtaget marts 2014.

I det oprindelige forslag til lokalplan nr. 1116 havde Byrådet i april 2013 godkendt, at der kunne opføres en dagligvarebutik i tilknytning til tank og café. I forbindelse med den endelige godkendelse af lokalplanen blev dagligvarebutikken trukket ud af planen efter indsigelse fra Naturstyrelsen. Dette var reelt et veto mod endelig vedtagelse af lokalplanen, såfremt indsigelsen ikke blev imødekommet.

Rådgiveren foreslår i den nye plan, at disponeringen af erhvervsbygningen i princippet kan tage udgangspunkt i det byggefelt, der i lokalplanforslaget var udlagt til dagligvarebutik (kortbilag 2).

Rådgiveren gør opmærksom på, at grundejeren allerede har fået en række henvendelser om udnyttelse af erhvervsarealet, herunder en automobilforretning.

Rådgiveren tilbyder at stå for udarbejdelse af et nyt forslag til lokalplan i samarbejde med Planafdelingen.

Retligt grundlag

Lokalplanlægning reguleres efter Planlovens kapitel 5. Ændringer af kommuneplanen (dvs. kommuneplantillæg) reguleres efter Planlovens kapitel 6.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at imødekomme lokalplananmodningen. Det vil betyde, at planlægningen sættes i gang. Sagen kan derefter køres administrativt.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge ikke at imødekomme lokalplananmodningen. I dette tilfælde vil den nye erhvervsbygning ikke kunne realiseres. Lokalplan nr. 1116, der giver mulighed for café og tank, vil fortsat gælde.

Vurdering

Center for Vækst og Plan vurderer, at etablering af en butik til særlig pladskrævende varegrupper er en planlægningsmæssig mulighed. Området ses som et mindre restareal, der er opstået i forbindelse med etablering af omfartsvejen. Der ses ikke at være alternative potentielle anvendelser. En ny lokalplan forudsætter dog et kommuneplantillæg, der godtgør behovet for nyt udlæg til butiksformål.

Det er ikke afklaret om området kan rumme en bygning på 2500 m² med tilknyttet parkering. Den medsendte illustration viser bygning/byggefelt på 2000 m². Den påtænkte bygnings endelige størrelse og placering skal derfor afklares under lokalplanlægningen.

Lokalplanlægning skal desuden sikre særlige hensyn og værdier i området:

- Der skal tages hensyn til naboer. Naboejendomme mod syd er udlagt enten til bolig eller institutionsformål (børnehave). Af hensyn til potentielle støj- og lugtgener er det vigtigt, at der er minimum 50 m mellem erhvervsbygninger og boliger/institutioner.
- Rent visuelt er det vigtigt, at der i lokalplanlægning for dette område arbejdes med de visuelle elementer, idet det er en vigtig indgang til Slagelse by.
- Det er vigtigt, at den del af området beliggende i landzone skal fastholdes som en del af den rekreative grønne ring om Slagelse. Området skal sikres som rekreativt område og mod fremtidig bebyggelse. Området skal gøres attraktivt at færdes og opholde sig i.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Vækst og Plan indstiller,

1. **at** lokalplananmodningen imødekommes,
2. **at** den præcise størrelse og placering af erhvervsbygningen afklares under lokalplanlægningen,
3. **at** lokalplanlægningen tager særlig hensyn til naboer, områdets placering som en vigtig indgang til byen, den grønne ring om Slagelse samt områdets rekreative værdier.

Bilag

| | |
|----------------|-------------|
| 330-2016-35090 | Kortbilag 1 |
| 330-2016-34995 | Kortbilag 2 |