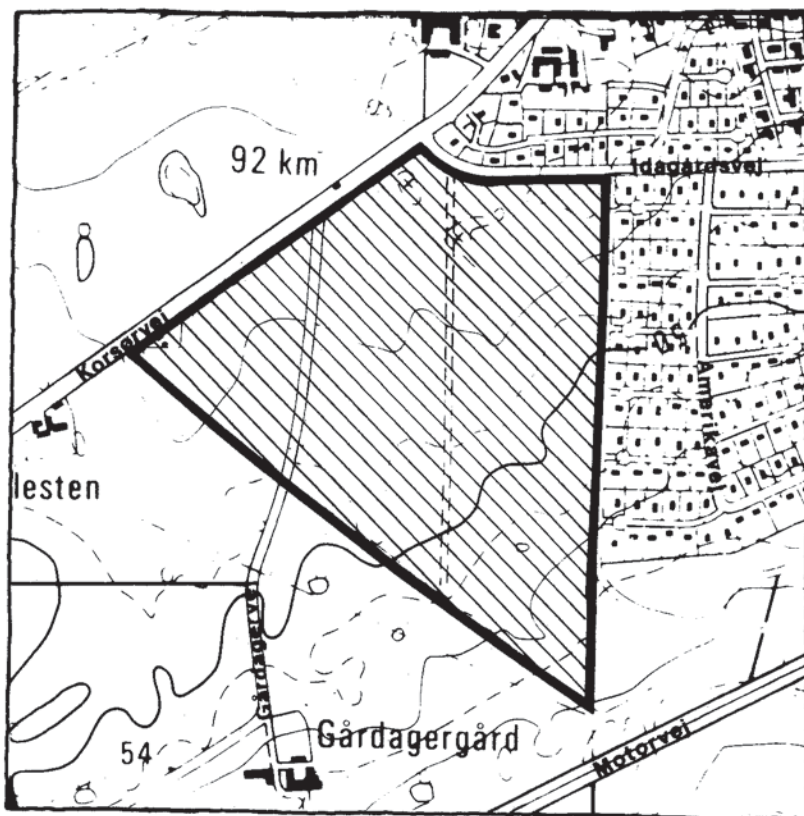




SLAGELSE KOMMUNE



LOKALPLAN NR 122

SERVICEOMRÅDE VED
KORSØRVEJ OG IDAGÅRDSVEJ

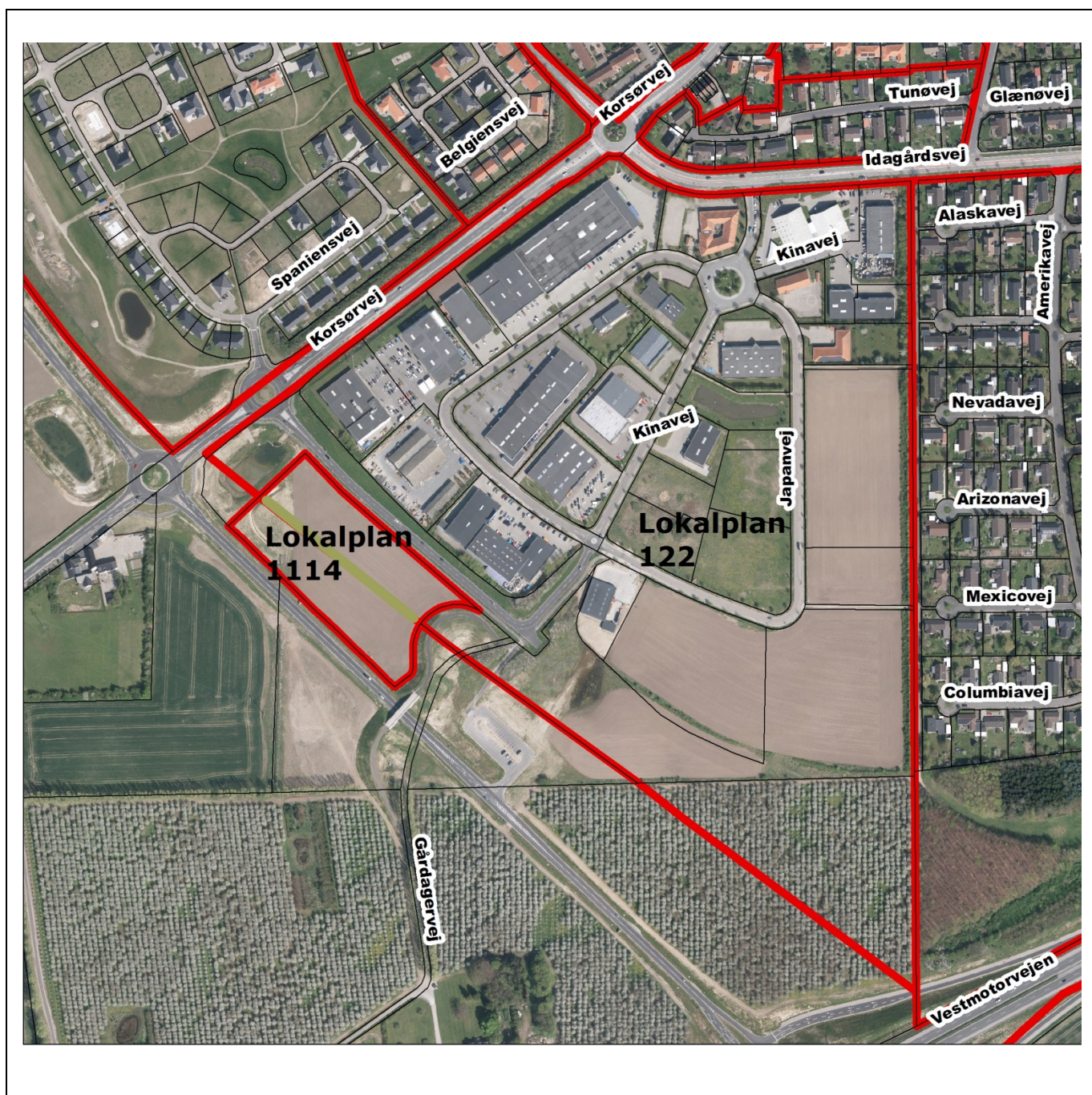
Vedr. lokalplan 122, Serviceområde ved Korsørvej og Idagårdsvej.

Lokalplan nr. 1114, Område ved Slagelse Megacentrum, vedtaget af Slagelse Byråd den 23.02.2015.

PlanID 2967104

Lokalplan 122, vedtaget af Slagelse Byråd den 10.10.1988, ophæves for den del, som er omfattet af lokalplan 1114. Ophævelsen er gældende fra vedtagelsesdatoen af lokalplan 1114.

På nedenstående kort vises områdefælgningen for de ovenfor nævnte lokalplaner. Lokalplan 122 er aflyst for et mindre område på hjørnet af Korsørvej og den nye vestlige omfartsvej - lokalplan 1114.



HVAD ER EN LOKALPLAN ?

TILVEJEBRINGELSE

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om kommuneplanlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

OFFENTLIGGØRELSE

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfristen, som mindst skal være 8 uger

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til amtsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægningen og kommunens midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammerne).

Er der opnået enighed mellem amtsrådet og byrådet om eventuelle ændringer i planforslaget, kan byrådet, hvis der ikke er kommet indsigelser, vedtage planen endeligt, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

INDHOLD

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan eller midlertidige rammer for lokalplanlægningen (§ 15-rammer).

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering og udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område der overføres til byzone eller sommerhusområde skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning, samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

RETSVIRKNINGER

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

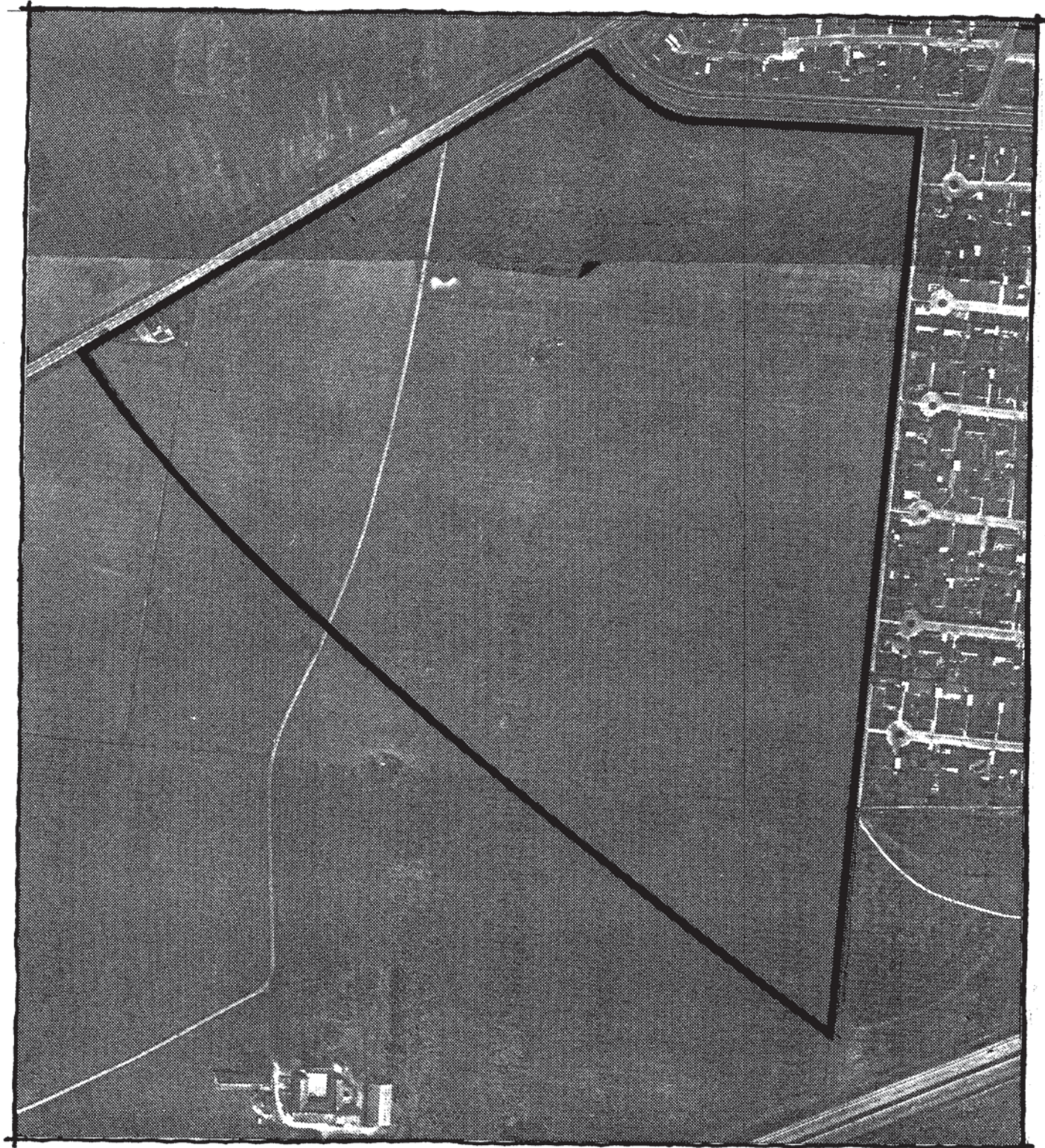
Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold som strider mod planen efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge kommuneplanlovens § 17 nedlægge forbud mod at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lovens generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser og fra lokalplaner.

LOKALPLAN NR. 122

SERVICEOMRÅDE VED
KORSØRVEJ OG IDAGÅRDSVEJ



LOKALPLAN NR. 122

SLAGELSE KOMMUNE



INDHOLD

REDEGØRELSE

FORORD

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

LOKALPLANENS INDHOLD

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLAN NR. 122

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

KORTBILAG A - ANVENDELSESPLAN

KORTBILAG B - ILLUSTRATIONSPLAN

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Denne lokalplan er udarbejdet med henblik på at anlægge et serviceområde for regionalt orienterede servicefunktioner.

Lokalplanområdet er beliggende i Sydbyen mellem Korsørvej og Idagårdsvej. Mod øst er området afgrænset af boligområdet Amerikavej-Afrikavej og mod syd af den fremtidige vestlige omfartsvej.

Den sydlige del af lokalplanområdet indgår i en helhedsplan for en grøn ring omkring byen mellem byområdet og de overordnede veje.

Serviceområdet skal anvendes til offentlige og private servicefunktioner, herunder særlige institutioner, handel- og administration, dog uden virksomheder, der er omfattet af miljølovens liste, og lignende funktioner.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

§ 15-rammer

I Slagelse kommunes § 15-rammer, der er gældende indtil kommuneplanen er endeligt vedtaget af byrådet, er lokalplanområdet udlagt til aflastningscenter med følgende rammer for indholdet af lokalplanlægning:

- a. at området anvendes til centerformål (butikker, liberale erhverv samt mindre - ikke generende - fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne) offentlige formål (institutioner) og enkelte boliger i tilknytning til de pågældende virksomheder
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét - excl. udlagte vejarealer ikke overstiger 35.
- c. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 3 etager.
- d. at bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

Tillæg til
§ 15-rammer

Det er nødvendigt som grundlag for lokalplanlægningen at udarbejde et tillæg til § 15-rammerne, således at rammerne for områdets udnyttelse er i overensstemmelse med den gældende planlægning.

Det nødvendige rammetillæg er godkendt af Vestsjællands amtskommune.

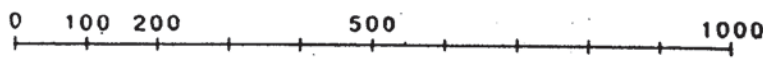
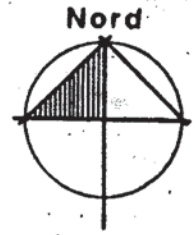
Kommune-
planlægning

Den områdedisponering, der fastlægges i lokalplanen, er i overensstemmelse med den ideskitse der indgår i forslaget til kommuneplan 1987-96.

Kommuneplanens rammedel, som fastlægger et sæt bebyggelsesregulerende bestemmelser for lokalplanområdet, følges i hovedtræk i lokalplanbestemmelserne.

IDESKITSE

for areal mellem Korsørvej og Idagårdsvej



Vej- og sti-
planlægning

Vejbetjeningen af området sker fra Idagårdsvej og er således i overensstemmelse med kommuneplanforslagets ideskitse.

Den fremtidige vestlige omfartsvej realiseres formentlig først midt i 90'erne.

Den del af Gårdagervej, der idag løber gennem området, omlægges i forbindelse med områdets anlægelse og kobles til Japanvej, således at udkørsel til Idagårdsvej sikres.

Som led i det overordnede hovedstisystem for kommunen løber en hovedsti i det grønne bælte langs den fremtidige vestlige omfartsvej syd for lokalplanområdet.

Den eksisterende sti langs boligområdet øst for lokalplanområdet fungerer som forbindelse til hovedstien syd for området.

"Grøn ring"

For at skabe afstand mellem bebyggelse og omfartsveje og danne en klar afgrænsning af byområdet ud mod det åbne land, skal der etableres et samlet rekreativt bælte rundt om byen. En del af denne grønne ring indgår i lokalplanområdets sydlige del.

Erhvervs-
planlægning

Kommuneplanen opdeler erhvervsområderne i kommunen i 3 områdekategorier: område for miljøbelastende erhverv, område for mindre miljøbelastende erhverv og endelige område for service o. lign.

Lokalplanområdet er omfattet af sidstnævnte områdekategori - service.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen, som har til formål at udlægge et areal ved Korsørvej og Idagårdsvej til serviceområde, indeholder generelle bestemmelser for områdets anvendelse, bebyggelsens udformning, beplantning, vejbetjening m.v.

Bestemmelserne har til hensigt at sikre en funktionel udnyttelse af området, således at der skabes en harmonisk helhed både i området og i forhold til omgivelserne.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal tjene som en aflastning af bymidten, idet der udlægges arealer til virksomheder eller dele af virksomheder, som ikke pladsmæssigt kan indpasses i bymidten og som ikke er afhængig af en central placering.

Der må i området etableres servicefunktioner inden for handel og administration, liberale erhverv, større udvalgsvarerbutikker og lignende.

Produktionsvirksomhed, der kan omfattes af miljølovens liste, må ikke placeres i området.

I forbindelse med grundsalg henvises der til den skitserede etableringsvejledning. Denne vejledning har til formål at sikre hensigtsmæssig placering af de forskellige anvendelsestyper i forhold til omgivelserne. Der tilstræbes således, at det område, der støder op til boligområdet, forbeholdes stille funktioner som bl.a. kontorvirksomhed.

Beliggenhed

Det er hensigten med områdets placering, at virksomheder, der betjener et større opland, kan etablere sig ved det overordnede vejnet.

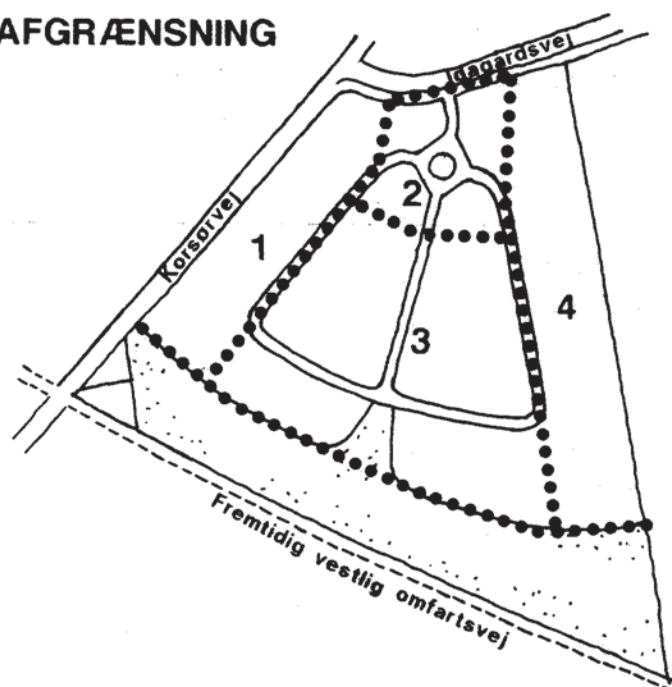
ANVENDELSE

Dagligvarer
Udvalgsvarer Større forretning med udstillingsbehov f.eks. møbler
Engros/lager
Privat service Privat institution, fritidsanlæg m.v.
Offentlig service Privat institution, hotel, klinik m.v.
Kontorvirksomhed

OMRÅDER

1	2	3	4
÷	÷	÷	÷
÷	(+)	+	÷
÷	÷	÷	÷
(+)	(+)	+	(+)
(+)	(+)	+	(+)
(+)	+	+	+

OMRÅDEAFGRÆNSNING



Veje og stier Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Idagårdsvej med én vejadgang Kinavej. Denne vej fungerer som stamvej og i den nordlige del af området kobles en fordelingsvej, Japanvej, som har til formål at vejbetjene henholdsvis den østlige og den vestlige del af området. En rundkørsel skal sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken, og skal tjene som ankomstplads i området.

Kinavej udføres med et profil på 13 m hvoraf kørebanen udgør 7 m. Langs vejprofilet plantes på den enkelte grund, opstammede træer til at markere vejen og i den ene side etableres fortov.

I tilfælde af, at store udstykninger overflødig-gør etablering af stamvejen, skal der etableres en stiforbindelse gennem området.

Japanvej, som løber i en ring omkring Kinavej udføres ligeledes med et profil på 13 m, hvoraf kørebanen udgør 7 m. Der etableres fortov i den ene side af vejen. Endvidere plantes opstammede træer på den enkelte grund, langs vejens ene side (se vejprofiler).

Såfremt der viser sig et større behov for små grunde kan det blive nødvendigt at anlægge sideveje fra henholdsvis Kinavej og Japanvej.

Som en fortsættelse af hovedstisystemet gennem den grønne ring omkring byen etableres en sti i den sydlige del af lokalplanområdet.

Stier, der forbinder serviceområdet med henholdsvis hovedstien og den eksisterende sti langs boligområdet mod øst, etableres i princippet som vist på kortbilag A.

Beplantning

I serviceområdets afgrænsning mod Korsørvej, Idagårdsvej og det grønne område samt langs vejene indenfor serviceområdet etablere Slagelse kommune ved områdets anlæggelse de fastlagte træbepantninger. Endvidere etableres det 10 m brede beplantningsbælte mod boligområdet ved Amerikavej af kommunen.

Det pålægges grundejerne indenfor lokalplanområdet at bevare og vedligeholde beplantningen efter kommunens anvisning.

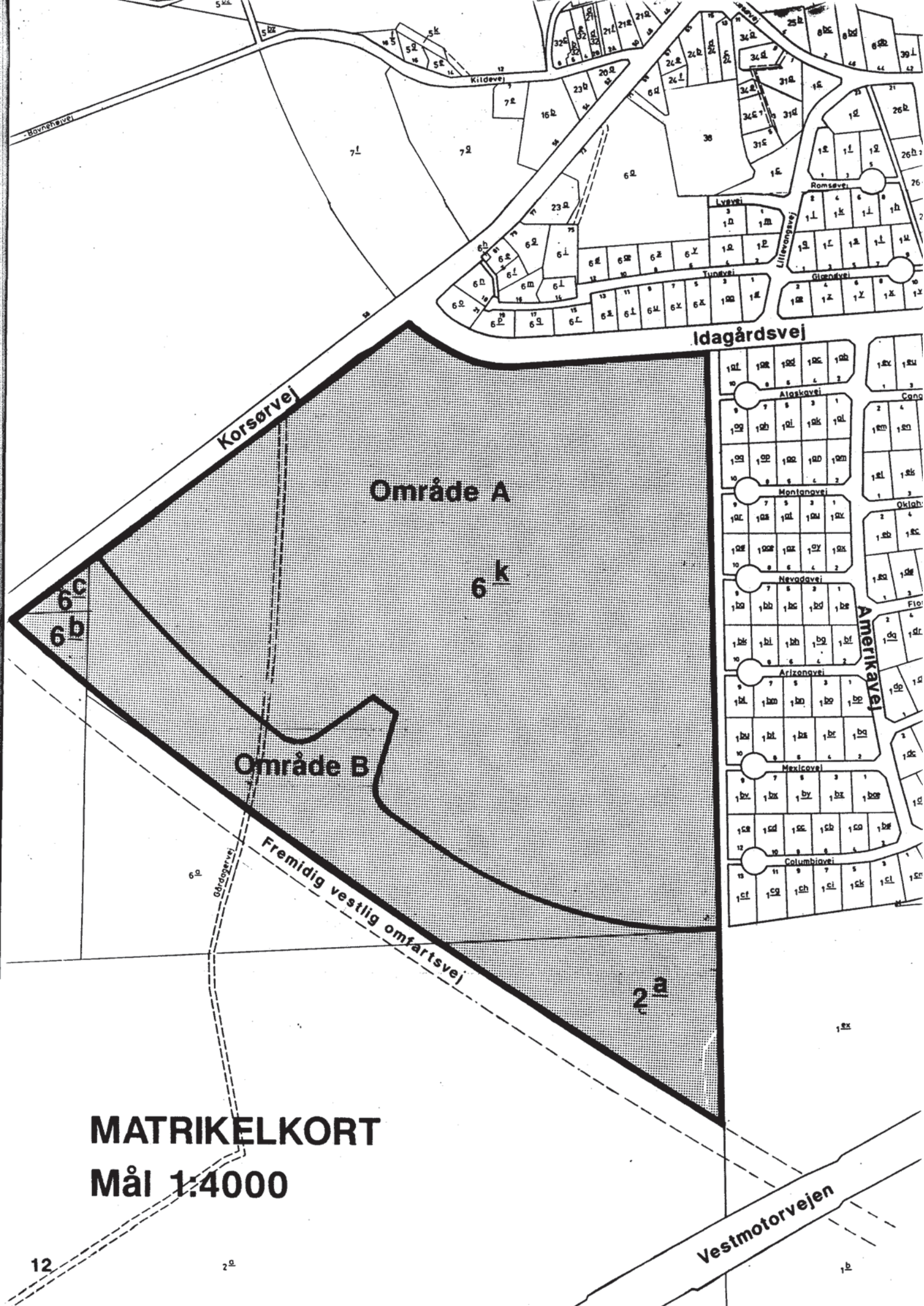
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse.

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

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



MATRIKELKORT
Mål 1:4000

LOKALPLAN NR. 122

SLAGELSE KOMMUNE

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål:

at skabe grundlag for etablering af et serviceområde ved Korsørvej og Idagårdsvej,

at sikre at bebyggelsen indpasses bedst muligt i omgivelserne,

at fastlægge principper for områdets vej- og stibetjening samt udstykning,

at udlægge et grønt område, som indgår i helhedsplanen for en grøn ring omkring byen.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter matr. nr. 6 k, 6 c Landsgrav samt del af matr. nr. 2 a og 6 b, Landsgrav endvidere omfattes alle parceller, der udstykkes fra arealet efter lokalplanens vedtagelse.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder,

delområde A, som udlægges til serviceområde og

delområde B, som udlægges til grønt område.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område A må kun anvendes til offentlige og private servicefunktioner, herunder særlige institutioner, EDB-centraler, administration for handels- bank- og forsikringsvirksomhed samt større udvalgswarebutikker (tæpper, møbler) og lignende.

Byrådet fastlægger i forbindelse med grundsalg, hvor i området den enkelte virksomhed må etablere sig. Byrådet skal godkende fremtidige anvendelsesændringer på den enkelte grund. Det tilstræbes i videst muligt omfang at følge den i redegørelsesafsnittet skitserede etableringsvejledning.

- 3.2 Der må i område A ikke etableres virksomheder, der er omfattet af miljølovens liste.
- 3.3 Der må i område A ikke etableres boliger.
- 3.4 Område B må kun anvendes til offentligt rekreativt friareal. Der må ikke opføres bebyggelse af nogen art.
- 3.5 Område B skal beplantes efter en samlet plan udarbejdet af Slagelse kommune.
- 3.6 Indenfor begge delområder kan der tillades mindre transformerstationer, når de opføres i overensstemmelse med omgivelserne.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 I lokalplanområdet må grunde ikke udstykes med mindre grundareal end 1.500 m².

Grundens facadelængde mod vej skal mindst være 30 m.

- 4.2 De på kortbilagene viste grundinddelinger skal kun opfattes som retningsgivende.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Idagårdsvej med én adgangsvej.

- 5.2 Der udlægges en stamvej, Kinavej, ned gennem området med et profil på 13 m, hvoraf kørebanen udgør 7 m (jvf. vejprofilskitse).

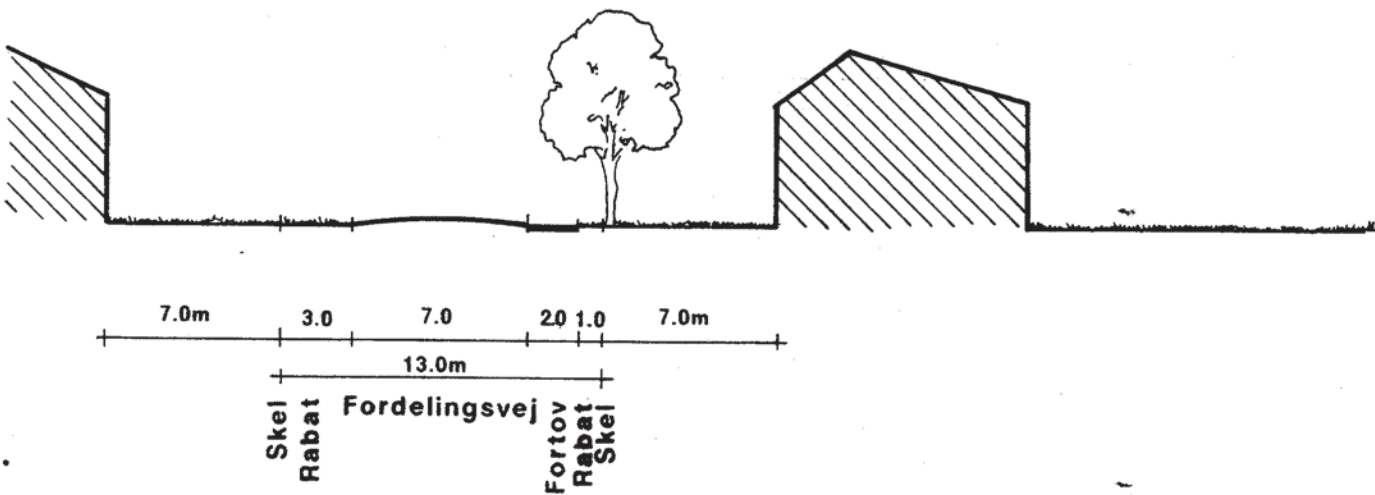
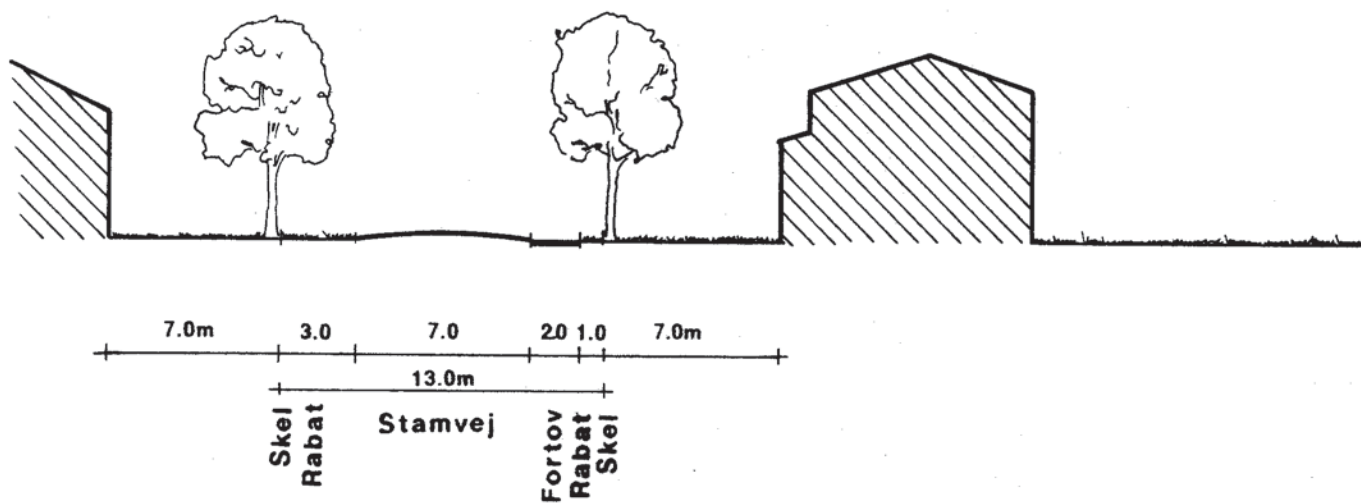
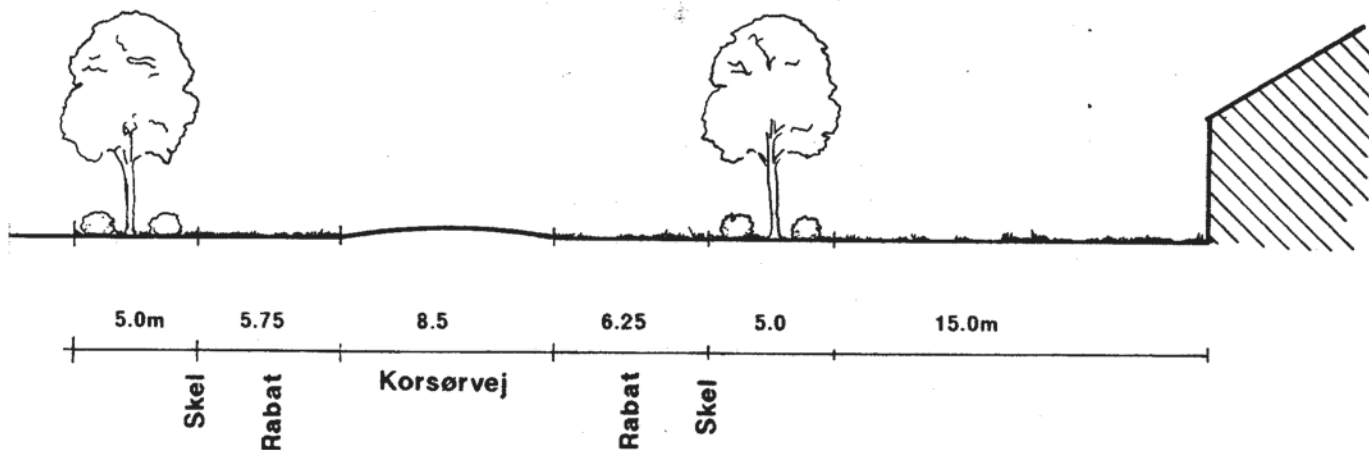
I tilfælde af at stamvejens funktion overflødiggøres ved store udstykninger, skal der etableres en stiforbindelse på en del af det udlagte vejprofil.

En fordelingsring, Japanvej, udlægges med samme vejprofil som Kinavej og har til formål at vejbetjene yderområderne (jvf. vejprofilskitse).

- 5.3 Yderligere veje kan anlægges i det omfang, det er påkrævet for lokalplanområdets funktion.
- 5.4 En rundkørsel anlægges for at afvikle trafikken hensigtsmæssigt ud i fordelingsringen.
- 5.5 Ved områdets anlæggelse omlægges den del af Gårdagervej, som idag løber gennem området.
- 5.6 Til hver grund må kun etableres én overkørsel.

Der kan til hjørnegrunden Korsørvej/Idagårdsvej gives tilladelse til at etablere 2 indkørsler fra Japanvej.

VEJPROFILER



Der må ikke etableres indkørsler eller indgange til grundene fra Korsørvej, Idagårdsvej eller den fremtidige vestlige omfartsvej.

- 5.7 Der skal på egen grund etableres parkeringspladser samt arealer for af- og pålæsning.

Størrelsen fastsættes af kommunen i hvert enkelt tilfælde under hensyn til virksomhedens art og antal beskæftigede.

- 5.8 I lokalplanområdet skal der etableres stift forbindelser i princippet som vist på kortbilag A afhængig af områdets udstykning.

Stitilslutningen til Korsørvej afventer den endelige udformning af skæringen mellem Korsørvej og den fremtidige omfartsvej.

- 5.9 Der skal sikres de på kortbilag A viste oversigtsarealer ved etablering af vejanlægget.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.3 Bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås.

- 6.4 Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra skel, jf. kortbilag A.

Korsørvej	20 m
Idagårdsvej	15 m
Kinavej	7 m
Japanvej	7 m
Hovedsti øst for området	15 m
Grønt område syd for området	10 m
Naboskel	5 m

- 6.5 Bebyggelse beliggende omkring rundkørslen skal placeres med facade i vejbyggelinien for at skabe ramme om pladsen.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Byrådet kan gøre en tilladelse efter bygge-loven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.
- 7.2 Blanke reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.3 Udvendige bygningsflader skal fremstå i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sièna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.
- 7.4 Der må ikke benyttes farver og materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.5 Skiltning skal indarbejde i bygningernes udformning og underordne sig bygningernes arkitektur.

Skiltning skal godkendes af Slagelse kommune. Reklameflagning vil ikke kunne godkendes.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 På hver ejendom indenfor lokalplanområdet skal ubebyggede arealer beplantes og befæstes, således at området får et ordentligt udseende.
- 8.2 Udendørs oplagring og udstilling må kun indrettes med byrådets særlige tilladelse.
- 8.3 Langs Kinavej og Japanvej skal eventuel hegning ske i byggelinie.

Langs Korsørvej, Idagårdsvej, boligområdet og det grønne område skal eventuel hegning ske lige indenfor beplantningsbæltet.

- 8.4 På grunden langs Kinavej og Japanvej skal der, i en afstand af 0,2 m fra vejskel, plantes allétrær.
- 8.5 Langs Korsørvej, Idagårdsvej og det grønne område skal der etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte kombineret med opstammet beplantning.
- 8.6 Beplantning i området skal ske under hensyntagen til deklaration for vandledning langs Korsørvej og deklaration for oversigtslinier - hjørnet Korsørvej/Idagårdsvej.
- 8.7 Langs skel mod boligområder skal der etableres et højt beplantningsbælte på minimum 10 meters bredde.
- 8.8 Den i § 8.4, § 8.5 og § 8.7 foreskrevne beplantning etableres af Slagelse kommune ved områdets anlæggelse. Det påhviler grundejerne at bevare og vedligeholde beplantningen efter kommunens anvisning.

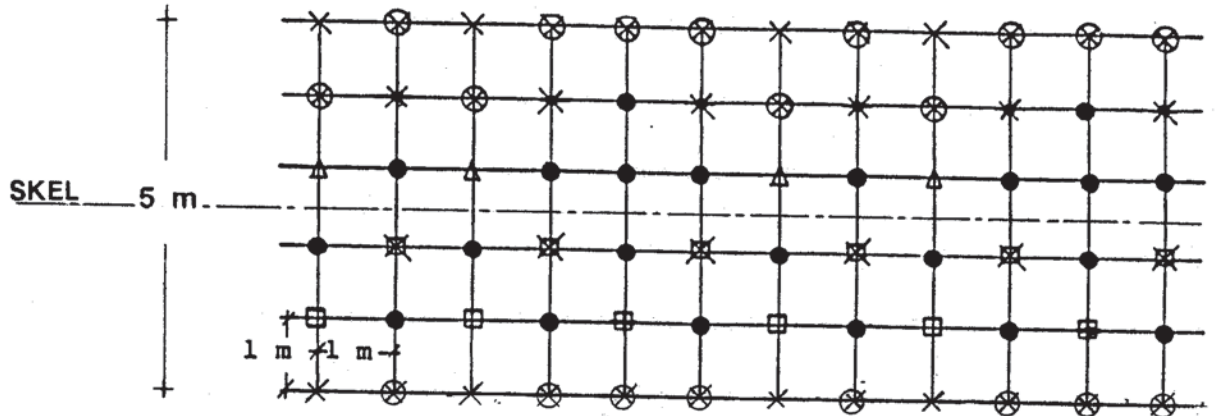
- 8.9 Langs naboskel etableres beplantningsbælte på 2,5 m (jvf. beplantningsskema).
- 8.10 Mellem byggelinier og vejskel mod Korsørvej, Idagårdsvej, boligområde og det grønne område skal forarealet anlægges med græs. Der kan på arealet ikke tillades udstilling, parkering m.v.
- 8.11 Langs Japanvej og Kinavej skal det 7 m brede bælte mellem vej og byggelinie anvendes således.
Et 2 m bredt bælte nærmest vejen skal omlægges og vedligeholdes som græsrabat med allétræer, jf. § 8.4. De resterende 5 m kan anvendes til grønt område, til færdselsareal eller til parkering, samt evt. til udstilling, jf. § 8.2.
- 8.12 Belysning af parkerings- og opholdsarealer skal ske fra lave standere.

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Samtlige bygninger og anlæg skal varmesynses i overensstemmelse med Slagelse kommunes varmeplan (fjernvarmeområde).
- 9.2 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 8 foreskrevne beplantninger for den enkelte ejendom være etableret.
- 9.3 Arealdisponering skal godkendes af Slagelse kommune.
- 9.4 Projekter vedr. parceller med facade mod Korsørvej og Idagårdsvej skal fremsendes til byrådets forhåndsgodkendelse, som skal gives for såvel bebyggelsesplanens udformning, materiale- og farvevalg, skiltning og belysning samt for hegn og beplantning.

VEJLEDENDE
BEPLANTNINGSSKEMA 1

5 m



Kranstop

Stephanandra Incisa
'Crispa'



Rød snebær

Symphoricarpos
Chenaultii 'Hancock'



Rose

Rosa Hugonis



Ribs

Ribes Alpinum
'Hemus'



Syren

Syringa Vulgaris
Alba 50%-Reflexa 50%



Kvalkved

Viburnum Opulus



Bened

Euonymus Europaeus
'Red Casade'



Askbladet løn

Acer Negundo

Byrådet vil tilstræbe, at bebyggelse langs Korsørvej og Idagårdsvej får et særlig harmonisk helhedspræg.

§ 10 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 10.1 Lokalplanen respekterer deklARATION om vandledning tinglyst den 1.11.1976 (jvf. § 8).
- 10.2 Lokalplanen respekterer deklARATION om oversigtslinier tinglyst den 10.9.1984 (jvf. § 8).
- 10.3 Lokalplanen respekterer de af vejdirektoratet tinglyste byggelinier langs Korsørvej og Idagårdsvej.
- 10.4 Stiforbindelsen til Korsørvej langs den fremtidige omfartsvej, forudsætter godkendelse fra Vestsjællands Amtskommune.

§ 11 SERVITUTTER

- 11.1 Indenfor oversigtsarealet må der hverken varigt eller midlertidigt forefindes noget af større højde end 0,8 m over en flade gennem de tilstødende vejes midtlinier. Denne bestemmelse gælder ikke sne.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Foreløbigt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 21 i lov om kommuneplaner, den 11. juli 1988.

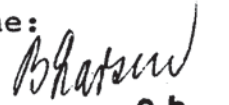
Endelig vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om kommuneplaner, den 10. oktober 1988

På byrådets vegne:

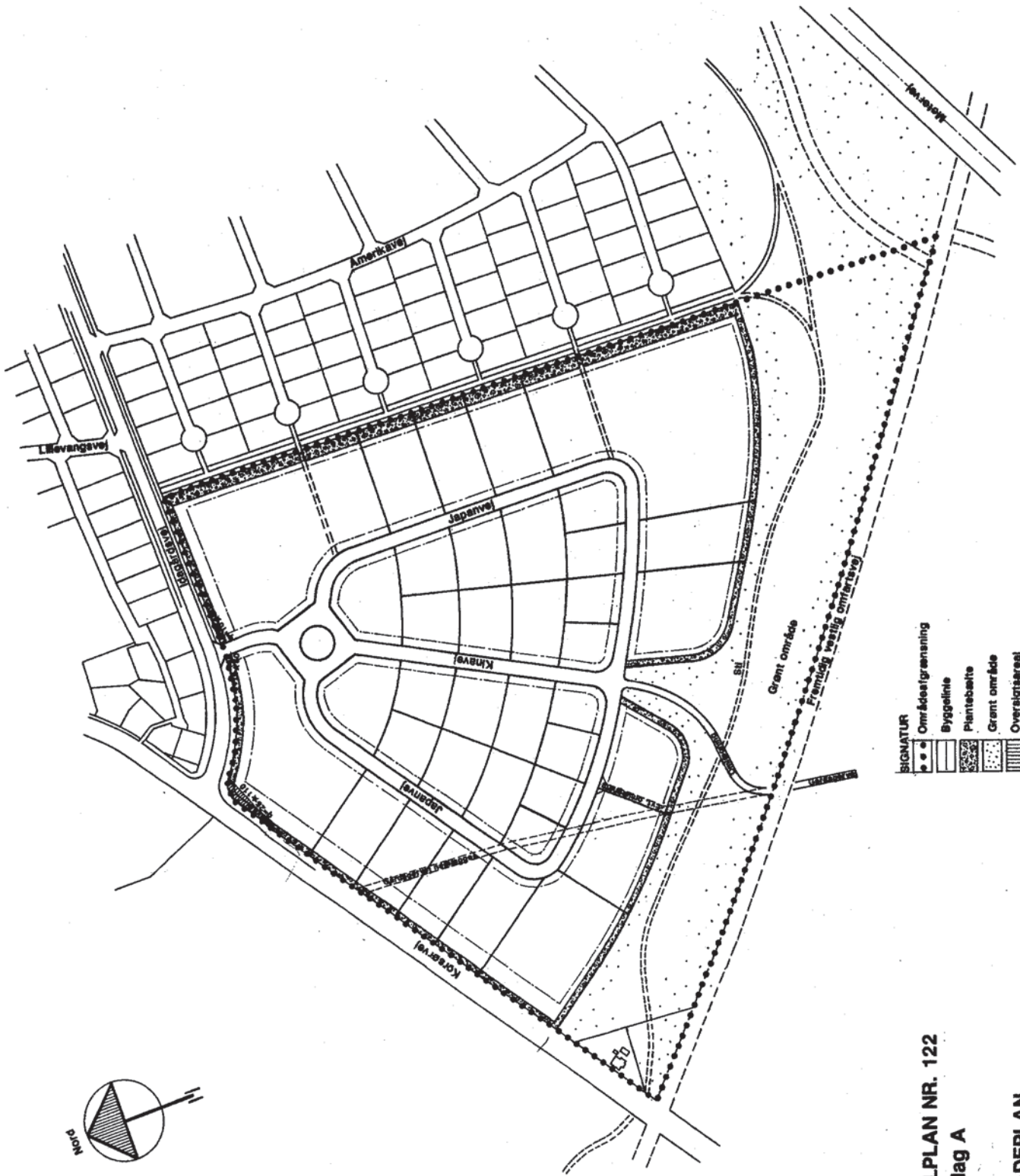


Indført i dagbogen for civilretten i Slagelse, den 9/12 1988

På civilrettens vegne:



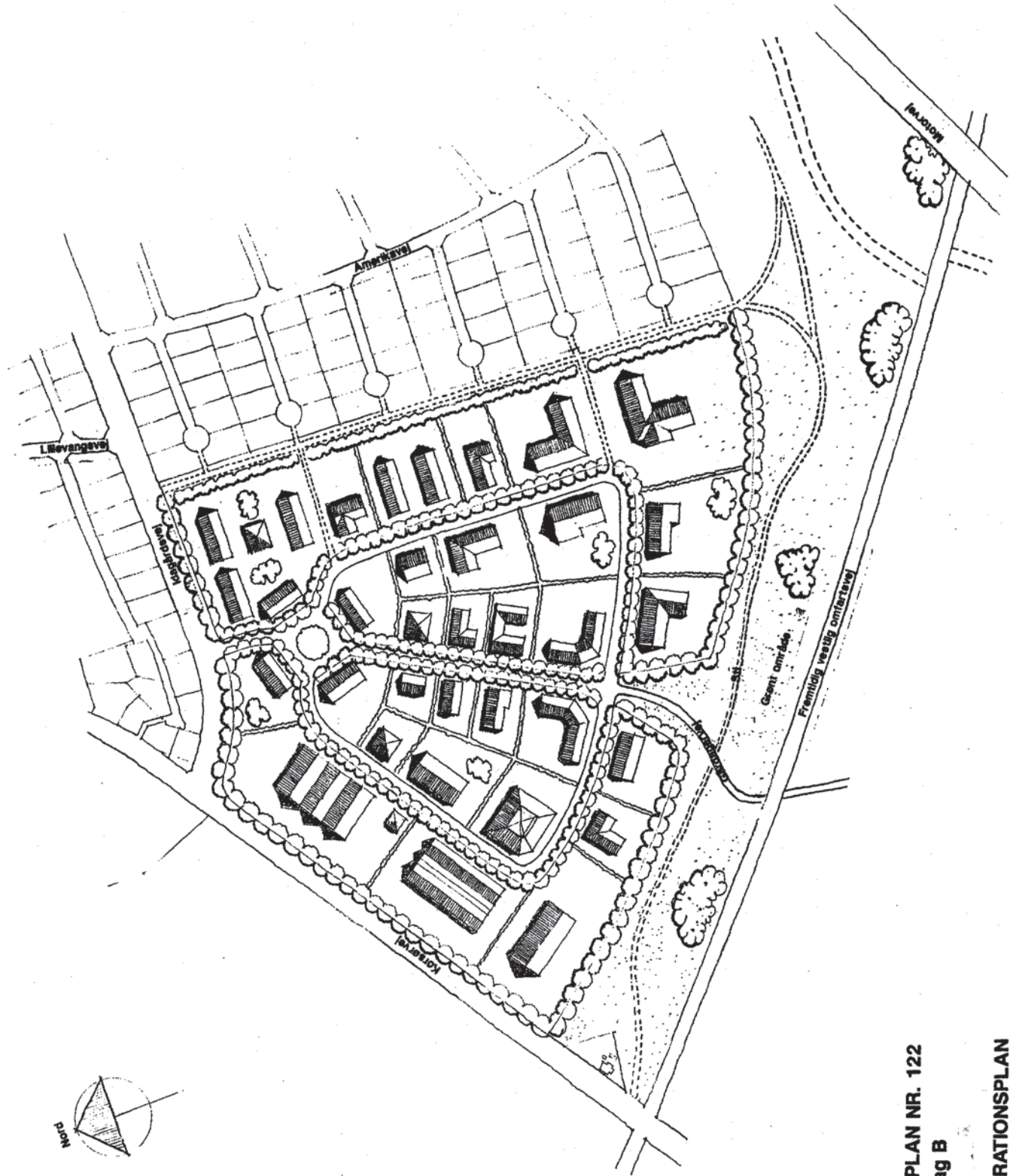
e. b.
B. Larsen
s.s.s.



- SIGNATUR**
- Områdesgrænsning
 - ▬ Byggetype
 - ▨ Plantebælte
 - ▧ Grønt område
 - ▩ Oversigtsareal

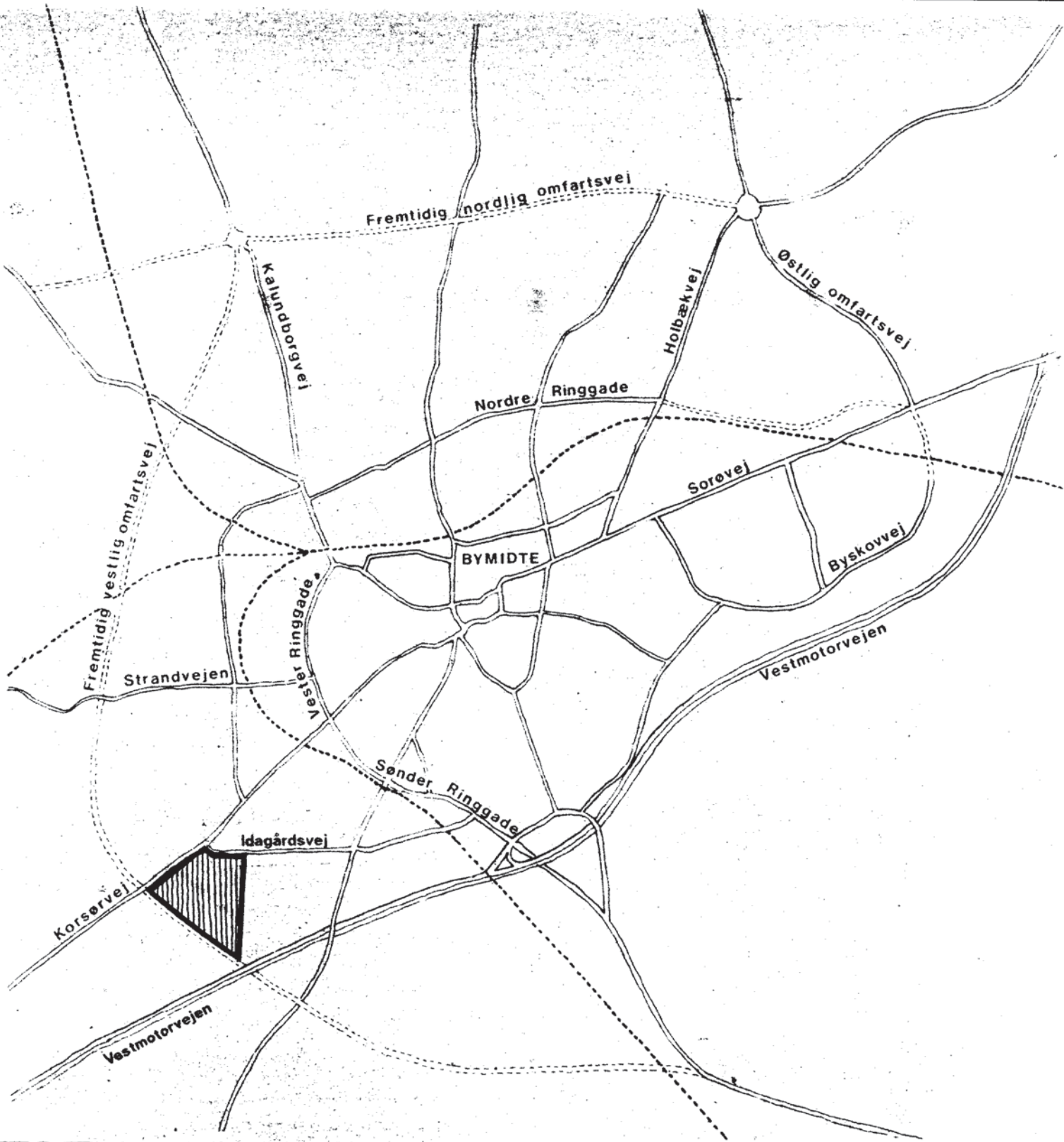
LOKALPLAN NR. 122
Kortbilag A

OMRÅDEPLAN



LOKALPLAN NR. 122
Kortbielag B

ILLUSTRATIONSPLAN



SLAGELSE BY