



LOKALPLAN NR. 1230 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

BLANDET BYOMRÅDE VED NORVANGEN,
KORSØR HAVN

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at opdatere den gældende planlægning så det understøtter den igangværende udvikling i store dele af området. Lokalplanen bidrager til at åbne området, så det får et godt sammenspil med den omgivende by. Området inddeles i delområder og rummer længst mod vest et område til centerformål, mod øst fastholdes et område til erhverv (klasse 1-6), et mindre område udlægges til erhverv (klasse 1-3) som samtidig kan benyttes til parkering og ophold. Området omkring "Glasværket" og det bagvedliggende område med parkering, liberalt erhverv, uddannelsesinstitution samt erhverv udlægges til offentlige formål.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 20. december 2019 til den 14. februar 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 14. februar 2020.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
 Rådhuspladsen 11
 4200 Slagelse
 E-mail: plan@slagelse.dk



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	17
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	22
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	23
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	23
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1230.....	25
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	26
BILAG 1: MATRIKELKORT	43
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	44
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34.....	45
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34.....	54
BILAG 3: MILJØVURDERINGSSCREENING	55

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR 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 også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til forskellige byformål som centerformål, offentlige formål, boligformål og erhvervsformål,
- 1.2 at sikre, at området fremstår åbent og transparent, så området har et godt sammenspil med den omgivende by,
- 1.3 at fastlægge en zonerings af området med henblik på at forebygge miljøkonflikter,
- 1.4 at fastlægge bestemmelser til sikring af ny bebyggelse mod oversvømmelse fra havet.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

Ejerlav Korsør Bygrunde

109ah, 109am, 109bf, 316a, 316h, 316i, 316k, 316l, 316m, 316n, del af offentligt vejareal 7000c, 7000v

samt alle parceller, der efter den 20. december 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Området udlægges til centerformål med blandede byfunktioner med mulighed for indpasning af butikker, kontor og administration, liberale erhverv, offentlig og privat service, parkeringshus, restaurant, café, og boliger.

3.2 Anvendelse, delområde 2

Området må kun anvendes til serviceerhverv som kontor og administration og mindre håndværksvirksomhed svarende til let erhverv virksomhedsklasse 1-3, under forudsætning af at aktiviteterne overholder gældende grænseværdier for støj, lugt og luftforurening, herunder støv. Der må alene opføres bebyggelse til kontor og administration samt mindre håndværksvirksomhed under forudsætning af, at området fremstår åbent og transparent. Området må desuden fremstå som parkerings- og opholdsareal med direkte forbindelse til havnefronten.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Området udlægges til offentlige formål med henblik på indpasning af uddannelsesinstitutioner, kontor og administration, liberale erhverv, offentlig og privat service, parkering, restaurant og café.

3.4 Anvendelse, delområde 4

Området må kun anvendes til erhvervsformål virksomhedsklasse 1-6 med mulighed for indpasning af havneerhverv under forudsætning af at aktiviteterne overholder gældende grænseværdier for støj, lugt og luftforurening, herunder støv.

3.5 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdets delområde 1 må ikke overstige 5000 m² for udvalgsvarebutikker og 5000 m² for dagligvarebutikker.

Ad 3.2 og 3.4

Med "gældende grænseværdier for støj, lugt, og luftforurening, herunder støv" henvises til Miljøstyrelsens gældende vejledninger for støj samt vejledninger om luft og lugt.

Ad 3.5

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 m² personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget. Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.



Eksisterende vejtilslutning ved krydset Teilmanns Allé/Tårnborgevej/Caspar Brands Plads som skal benyttes af tunge køretøjer.

3.6 Mindre bygninger

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

§ 4 UDSYKNING

4.1 Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra krydset Teilmanns Allé/Tårnborgevej/Caspar Brands Plads og via Teilmanns Allé og Norvangen som vist i princippet på kortbilag 2.

Tunge køretøjer over 3.500 kg skal benytte vejadgangen fra krydset Teilmanns Allé/Tårnborgevej/Caspar Brands Plads.

Der kan parallelt med Teilmanns Allé etableres en separat adgangsvej forbeholdt tunge køretøjer over 3.500 kg med forbindelse til Norvangen som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal fortsat være adgang for tunge køretøjer over 3.500 kg til ejendommen Norvangen 23, matr. nr. 109bd Korsør Bygrunde.

LOKALPLAN NR. 1230 | KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34 || FORSLAG

Ad 5.2

Overordnede veje defineres i denne sammenhæng som primære adgangsveje i området.

Ad 5.5 og 5.6

Antallet af parkeringspladser fastsættes i øvrigt efter parkeringsnormerne i Slagelse Kommunes parkeringsstrategi.



Eksisterende centralt placeret parkeringsareal omkring Glasværket.

5.2 Veje

Overordnede veje i området skal udlægges i en bredde af min. 9 m med et befæstet køreareal på min. 9 m.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Stier

Stier i området skal anlægges efter behov.

PARKERING

5.5 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende normer for parkeringspladser:

- 1,5 P-pladser pr. bolig ved etageboliger
- 1 pr. 25 m² dagligvarebutikker og supermarkeder
- 1 pr. 50 m² udvalgsvarebutikker
- 1 pr. 50 m² kontor og administration
- 1 pr. 50 m² fabriks- og værkstedsbygninger
- 1 pr. 100 m² lagerbygninger
- 1 pr. 15 m² forsamlingslokaler, restauranter, caféer og o. lign.
- 1 pr. 25 m² voksenskoler

Parkeringspladserne skal udlægges i en bredde af min. 2,5 m. og længde af min. 5 m.

5.6 Parkering

Parkeringsarealerne skal placeres som vist på kortbilag 2 og skal samtidig fungere som midlertidige opholdsarealer og aktivitetsområder. Parkerings- og opholdsarealet må udvides ind i delområde 1 og 2 så der skabes adgang til havnefronten som vist på kortbilag 2. Parkering må derudover etableres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.

I delområde 1 må parkering etableres som parkeringshus indenfor byggefeltet.

I delområde 4 etableres parkering efter behov.

5.7 Cykelparkering

Cykelparkering etableres efter behov og skal placeres i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

5.8 Parkering ved handicapforhold

Der skal etableres det fornødne antal handicapparkeringspladser indenfor området som udformes, med en mindste størrelse på 3,5 x 5 meter.

Mindst 5% af p-pladserne skal være handicappladser. Af disse skal mindst halvdelen have et brugsareal på 4,5 x 8 m. af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

5.9 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle indgange.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.10 Befæstelse

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion så de enkelte funktioner fremstår ensartet i hele området.

5.11 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med asfalt.

5.12 Befæstelse, stier

Stier skal være befæstet med følgende materiale: asfalt eller flisebelægning med chaussésten.

5.13 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med belægningssten, asfalt eller en kombination af disse.

Ad 5.10

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.



Eksempel på stiforbindelse i området, flisebelægning med chaussésten.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen eller i tekniske bygninger til formålet.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.4 Tekniske bygningsdele, butiksmål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkilderne.

6.5 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

6.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende separat-/spildevandskloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad 7.1

Med "i princippet" menes, at bebyggelsen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige byggeanmodning.



Den eksisterende "DLG" silobygning; her set i sammenhæng med den øvrige bebyggelse ud mod havnefronten.

PLACERING

7.1 Byggefelter, delområde 1, 2 og 3

Ny bebyggelse i delområde 1, 2 og 3 skal placeres inden for de byggefelter, som er vist i princippet på kortbilag 2. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m. Ubebyggede arealer inden for byggefeltet må benyttes til parkering og opholdsareal.

7.2 Bebyggelsens placering, delområde 4

Bebyggelsens placering i delområde 4 reguleres iht. bygningsreglementet dog må bebyggelse ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

7.3 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 2,5 m.

7.4 Byggelinje

Der fastsættes en byggelinje mod kajkanten på minimum 12 m og maksimum 29 m som vist på kortbilag 2.

OMFANG

7.5 Bebyggelsesprocent, delområde 1, 3 og 4

Bebyggelsesprocenten for delområde 1, 3 og 4 må ikke overstige 70 % for den enkelte ejendom.

7.6 Bebyggelsesprocent, delområde 2

Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må ikke overstige 50 % for den enkelte ejendom.

7.7 Bygningshøjde, delområde 1 og 4

Bygningshøjden i delområde 1 og 4 må maks. være 20 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Dog må bygningshøjden inden for byggefelt B i delområde 1 (som rummer den eksisterende "DLG" silobebyggelse) maks. være 40 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver

tid gældende bygningsreglement.

7.8 Bygningshøjde, delområde 2

Bygningshøjden i delområde 2 må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.9 Bygningshøjde, delområde 3

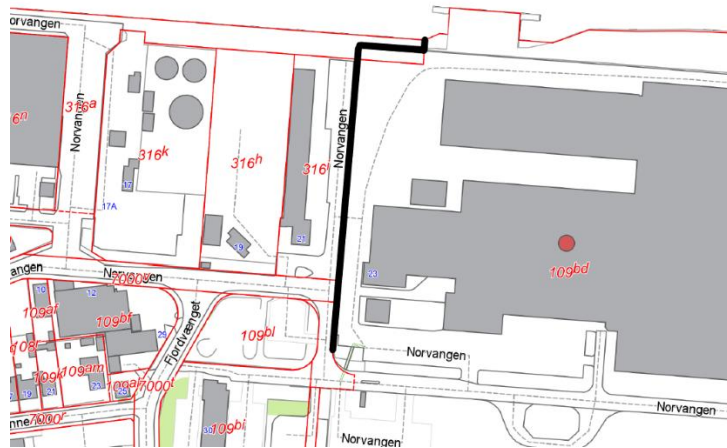
Bygningshøjden i delområde 3 målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement inddeles som følgende:

- Byggefelt A: maks 20 m,
- Byggefelt B, C og D: maks. 8,5 m.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.10 Respektafstand mod Norvangen 23

En respektafstand på 5 meter til perimeterhegn omkring matr. nr. 109bd Korsør Markjorder skal overholdes.



Udsnit af perimeterhegn omkring matr. 109bd Korsør Markjorder hvortil en respektafstand på 5 m skal overholdes.



Havnefronten ved Teilmanns Allé/Norvangen set fra Tårnborgevej ved broen ud for kajlæggeret ved Lilleøvej. Her fremgår områdets bygningsvolumener tydeligt.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1 og 8.2

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

FARVER

8.1 Farver, facade

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

8.2 Farver, træbeklædning

Træbeklædning skal fremstå i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid eller i træets naturlige farve.

FACADER

8.3 Facader, delområde 1, 2 og 3

Facader skal udføres med murede- eller pudsede facader, træ, facadeelementer i stenkompisitmateriale, hårde kompositmaterialer, betonelementer eller lette stålplader (eksempelvis ståltrapez plader). Der skal sikres en variation i facaden i form af eksempelvis lodrette opdelinger/fremspring eller materiale-/farveskift. Minimum 25 % af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

Der må ikke opsættes faste baldakiner.

Ved nybyggeri og omdannelse af eksisterende byggeri til støjfølsom anvendelse, skal der sikres de fornødne foranstaltninger herunder støjisolering og ventilation, således at miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres med beklædning i træ. Drivhuse og udestuer må opføres i glas.

8.4 Facader, delområde 4

Ingen bestemmelser.

8.5 Mindre bygningsdele, delområde 1, 2 og 3

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx glas, zink, kobber, skiffer.

8.6 Sokler, sikring mod oversvømmelse

Sokler må udføres i en maks. højde af 1 m. Hvis en sokkel er højere end 0,3 m, skal den del, der er højere end 0,3 m, udføres i samme materialer som facaden.

8.7 Ventilationsafkast, delområde 1, 2 og 3

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige i dominerende grad fra offentlige veje og stier. Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 2,5 m tilbage i forhold til bygningens facade. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader med mindre de er skjult ved afskærmning.

Ad 8.6

Området ligger i kote 2 og havnekajen og tilstødende befæstede arealer langs havnekajen er omfattet statens risikoudpegnings for oversvømmelse fra havet. Udpegnings af risikoområder for oversvømmelse forventes revideret, så hele området bliver udpeget som risikoområde for oversvømmelse. Ved at give mulighed for en sokkelhøjde på 1 m, sikres bebyggelsen mod oversvømmelse og omkostningsfulde følgeskader.



Eksisterende butikker i området. Øverst: Butik ud til Norvangen. Nederst: Butik ud til Teilmanns Allé.

Ad 8.10

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

Ad 8.11

Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

8.8 Facader, butiksfornål

Butiksfacaden skal udformes med "visuelle brud". Dette kan ske ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås. Minimum 25 % af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

TAGE

8.9 Tagform

Der er ingen bestemmelser om tagform dog må taghældningen ikke overstige 45° i forhold til det vandrette plan.

8.10 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal etableres med beton- eller lertegl, tagpap, eternit eller som ståltag. Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.11 Tagmaterialer, genskin

Tagmaterialer må ikke være glaserede eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.12 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladte. Dog må der ikke på flade tage være en hældning på solcellerne i forhold til taghældningen, hvis de er synlige fra offentlig vej eller naboernes terrænniveau.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

Ad 8.15-8.24

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Miljø, Plan og Teknik, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.



Eksempler på skiltning i området herunder fælles skiltning.

8.13 Kviste og tagvinduer

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkelsiddende tagvinduer eller kviste.

SKILTE

8.14 Skilte

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted på boligbebyggelse.

8.15 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som fx udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

8.16 Reklamer, firmalogoer mv. på bygninger

Følgende er ikke tilladt inden for lokalplanområdets afgrænsning:

- Blænding eller delvis blænding af vinduer. Dette gælder både for tilklæbning og reklame,
- Opsætning af udhængsskilte, der er større end 0,5 m².

8.17 Skilte på tag

Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

8.18 Firmaskilte

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. Firmaskilte må kun være af nedenstående typer:

- Skilt på bøjle ved indkørslen til bygningen; bøjlen med skilt må ikke være højere end 2 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1 m. Gælder ikke fælles henvisningsskiltning.
- Skilt på muren ved indgangspartiet; skiltet må ikke være større end 0,8 x 5,5 m og skal udføres som løse bogstaver. Såfremt flere virksomheder har til huse under samme tag med fælles indgang, skal skiltningen etableres som et fælles skilt ved indgangspartiet.
- Fælles henvisningsskilte; der må efter behov opsættes fælles henvisningsskilte i området.

8.19 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

8.20 Pyloner

Der må placeres en pylon eller lignende opstander til fælles skiltning i forbindelse med overkørslen til området hhv. ved krydset Teilmanns Allé og Caspar Brands Plads og ved Norvangen som vist i princippet på kortbilag 2.

Pylonerne må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde).

8.21 Skiltning, oversigtsforhold

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejlovgivning.

8.22 Udhængsskilte

Der må maks. placeres ét udhængsskilt pr. virksomhed. pr. facade.

8.23 Dynamiske skilte

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede film.

8.24 Flag

Flagning er kun tilladt fra én flagstang i lokalplanområdet placeret i princippet som vist på kortbilag 2.

Ad 8.22

Butikker med facade mod to gader (fx en hjørnebutik) må gerne placere et udhængsskilt på hver facade.

Ad 9.1

Der findes mange kvalificerede måder at indrette opholdsarealer

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Opholdsarealer, beplantning og indretning

Opholdsarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder,

på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at opholdsarealer kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.



Eksempel på beplantning langs Norvangen ved Glasværket.



Eksisterende parkering i området som fremstår med opstammede træer.

at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter opholdsarealerne på den enkelte matrikel.

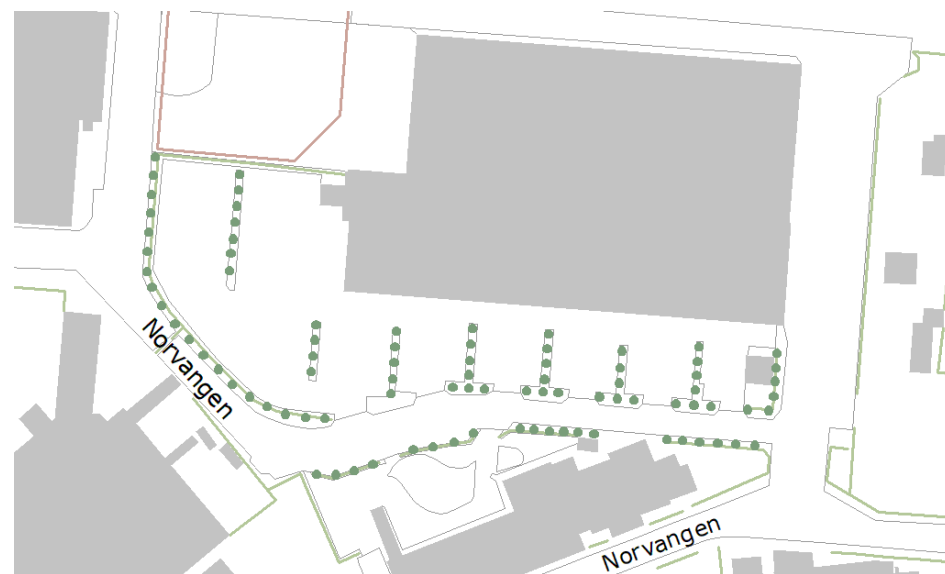
9.2 Stamvej, beplantning

Der skal være beplantning langs områdets interne veje, Teilmanns Allé og Norvangen, i delområde 1, 2 og 3 i form af opstammede træer; eksempelvis spidsløn eller ahorn. Den indbyrdes afstand mellem de opstammede træer må maksimalt være 5 m, dog afbrudt ved forpladser i forbindelse med indgangspartier, facadepartier i skel mod vej o. lign.

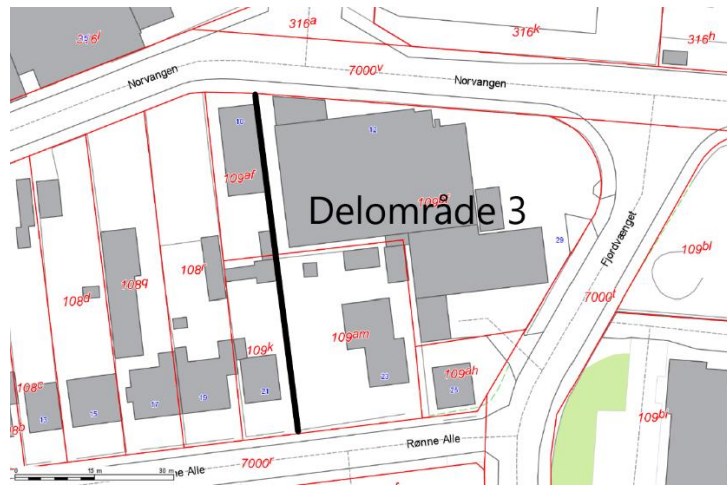
BEPLANTNING VED PARKERING

9.3 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg med opstammede træer; eksempelvis spidsløn eller ahorn. Den indbyrdes afstand mellem de opstammede træer må maksimalt være 5 m.



Eksempel på beplantning langs områdets interne veje samt ved parkering.



Markering af muligt hegn/beplantet hegn i skel mellem delområde 3 og boligområdet ved Rønne Allé.

HEGN

9.4 Hegn, delområde 1, 2 og 3

Der må ikke opføres faste hegn eller støjmur i delområde 1, 2 og 3. Undtaget er dog hegning i forbindelse med terrorsikring af havnefaciliteter og hegning (eksempelvis beplantet hegn) specifikt i delområde 3 ved skel mod boligområdet ved Rønne Allé, matr. nr. 109k og 109af Korsør Markjorder.

Hegning af butikkers containerplads til renovation i delområde 1 er ikke omfattet af denne bestemmelse.

9.5 Hegn, delområde 4

I delområde 4 må der opføres faste hegn og støjmur med en højde på op til 10 m. Højdebestemmelsen kan fraviges hvis støjberegninger dokumenterer yderligere behov for støjdæmpning.

Mod Norvangen skal der etableres tæt beplantning bestående af buske og træer på den udvendige side af det faste hegn eller støjmur. Beplantningen skal fuldt udvokset minimum fremstå med en højde svarende til det faste hegn eller støjmur.



Eksisterende beplantning ved eksisterende fast hegn og støjmur langs Norvangen ind mod delområde 4.

Ad 9.6

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.



Del af eksisterende parkeringsareal der fortsat skal fungere som parkeringsareal men fremadrettet også skal fungere som multifunktionsareal til ophold og gadeaktiviteter.

Ad 9.11

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald.

TERRÆNREGULERING
9.6 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune. Denne bestemmelse gælder ikke tiltag i forbindelse med højvandssikring i området.

9.7 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER
9.8 Opholdsareal

Der udlægges et multifunktionsareal der både fungerer som parkeringsareal og opholdsareal for hele lokalplanområdet jf. kortbilag 2. Opholdsarealet må udvides ind i delområde 1 og 2 som et kombineret parkerings- og opholdsareal med forbindelse til havnefronten.

9.9 Højvandssikring

Der må etableres højvandssikring langs kaj anlægget som kan fungere som opholdsareal eksempelvis som en trappe med siddepladser.

9.10 Oplag, delområde 1, 2 og 3

Oplagring må kun finde sted i bygninger med undtagelse af butikkers containerplads til renovation.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
9.11 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer

Ad 9.13 og 9.14

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.



Eksempler på eksisterende belysning i området.

Ad 9.16

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger.

for renovation.

9.12 Renovation, butiksformål

Containerplads, som etableres i tilknytning til butikker, skal afskærmes.

9.13 Opholdsareal, inventar

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) i det fælles parkerings- og opholdsareal, angivet på kortbilag 2, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

9.14 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område. Langs stier skal belysning bestå af pullert belysning. Ved kombinerede opholds- og parkeringsarealer skal belysningen fremstå som enkeltstående gadelamper.

9.15 Lyskilder, størrelse

Pullert belysning langs stier skal fremstå med en maksimal højde på 1 m. Lyskilder ved parkerings- og opholdsarealer må maksimalt have en højde på 4 m. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.16 Regnvand

Afledning af regnvand skal ledes til separatkloakering inden afløb til Korsør Nor.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det separatkloakerede kloaksystem.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen indvendigt, gennem den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler og cykler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand.

10.5 Sikring mod oversvømmelse

Ny bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning. Som en del af sikringen mod oversvømmelse kan forhold beskrevet i § 8.6 og 9.9 tages i betragtning.

10.6 Beplantning

Nye parkeringsarealer må ikke tages i brug, før der er etableret den i § 9.3 beskrevne beplantning.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 3, For et område til industribebyggelse på et opfyldt areal i noret

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1230 ophæves Lokalplan 3, For et område til industribebyggelse på et opfyldt areal i noret, vedtaget den 11. maj 1978 (godkendt af Planstyrelsen den 24. juli 1978), for det område, der er omfattet af lokalplan 1230.

11.2 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 21, Ny Halskovbro

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1230 ophæves Lokalplan 21, Ny Halskovbro, tinglyst 15. juni 1982, for det område, der er omfattet af lokalplan 1230.

11.3 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 26, For et havneområde i Korsør inderhavn

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1230 ophæves Lokalplan 26, For et havneområde i Korsør inderhavn, tinglyst 31. januar 1983, i sin helhed.

SERVITUTTER

11.4 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 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. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

Ad 12.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 12.2

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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 20. december 2019 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 20. december 2020.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1230

Lokalplan 1230 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 16. december 2019.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1230'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at understøtte en opblødning der er i gang i området, hvor dele af erhvervsområdet overgår til andre byformål og dermed åbner sig mod byen. Store dele af lokalplanområdet fungerer i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv hvortil der etableret et større parkeringsareal. Lokalplanen udarbejdes for at opdatere den gældende planlægning så det svarer til områdets faktiske anvendelse med hensyn til butiksformål, liberale erhverv, undervisning og erhvervsformål.

Formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til forskellige byformål, således at der gives mulighed for centerformål, offentlige formål, boligformål samtidig med at dele af området fastholdes til erhvervsformål.

Lokalplanen skal sikre, at området fremstår åbent og transparent så samspillet med den omgivende by styrkes. Lokalplanen giver i den forbindelse mulighed for at indrette fælles parkerings- og opholdsarealer som har forbindelse til havnefronten og som kan fungere som midlertidige aktivitetsområder.

For at forebygge miljøkonflikter, fastlægger lokalplanen en zonerings af området hvor tung erhverv placeres længst mod øst og dermed i størst afstand fra de mere miljøfølsomme funktioner som uddannelsesinstitutioner, liberale erhverv, boliger, café og restaurant.

Indhold

Lokalplanen inddeler i 4 delområder. I Delområde 1, som udlægges til centerformål, er der mulighed for butikker, kontor og administration, liberale erhverv, offentlig og privat service, parkeringshus, restaurant, café, og boliger. Delområde 2 må kun anvendes til let erhverv svarende til virksomhedsklasse 1-3, herunder serviceerhverv som kontor og administration og mindre håndværksvirksomhed. Delområdet må benyttes til udvidelse af lokalplanområdets parkerings- og opholdsareal med direkte forbindelse til havnefronten. Delområde 3 udlægges til offentlige formål med henblik på indpasning af uddannelsesinstitutioner, kontor og administration, liberale erhverv, offentlig og privat service, parkering, restaurant og café. Delområde 4 fastholdes til erhvervsformål virksomhedsklasse 1-6 med mulighed for indpasning af havnerhverv.

Lokalplanområdet vejbetjenes via overkørsel fra hhv. krydset Teilmanns Allé/Tårnborgevej/Caspar Brands Plads og via Teilmanns Allé og Norvangen. Tunge køretøjer over 3.500 kg skal fortrinsvis benytte overkørslen fra krydset Teilmanns Allé/Tårnborgevej/Caspar Brands Plads.

Overordnede veje i lokalplanområdet udlægges med et befæstet køreareal på 9 meter. Parkering skal etableres iht. Slagelse Kommunes parkeringsstrategi og skal fremstå med belægningssten eller asfalt.

Der udlægges areal til parkering på terræn herunder mulighed for inddragelse af byggefelter til parkering. Derudover gives mulighed for etablering af parkeringshus i delområde 1.

Bebyggelsens placering og omfang i delområde 1, 2, 3 og 4 er reguleret gennem særskilte bebyggelsesprocenter for de enkelte delområder. I delområde 1, 2 og 3 er der desuden fastlagt byggefelter. Der er fastlagt særskilte bygningshøjder for de enkelte delområder. Derfor er byggefelterne i delområde 1 og 3 inddelt i hhv. byggefelt A, B, og byggefelt A, B, C og D. Det skyldes, at der er fastlagt forskellige bygningshøjder for byggefelt A og B i delområde 1 og for byggefelt A og byggefelt B, C og D i delområde 3.

Ny bebyggelse eller omdannelse af eksisterende bebyggelse skal udføres med murede- eller pudsede facader, træ, facadeelementer i stenkompisitmateriale, hårde kompositmaterialer, betonelementer eller lette stålplader. Lokalplanen stiller krav om variation i facaden, mindre bygningsdele kan derfor udføres i andre materialer som fx glas, zink, kobber, skiffer. Området kan være belastet med støj fra trafik samt støj, lugt og støv fra eksisterende virksomheder i området. Lokalplanen stiller derfor krav om at byggeri til støjfølsom anvendelse, gennem valg af materialer (eksempelvis støjisolierende materialer og ventilation), udføres således at miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.

Hele området ligger omtrent i kote 2 og er dermed i risiko for oversvømmelse fra havet. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om hævet sokkelhøjde på op til 1 meter som afværgeforanstaltning mod oversvømmelse. Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af en samlet højvandssikring af området langs kaj anlægget.

Lokalplanen stiller ikke krav til tagformen udover at taghældningen ikke må overstige 45° i forhold til det vandrette plan. Tagbeklædningen skal bestå af beton- eller lertegl, tagpap, eternit eller fremstå som ståltag og må ikke være glaserede eller stærkt skinnende. Derudover må tagene etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Skiltning på facader skal tilpasses bygningernes arkitektoniske udformning og må hverken helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre. Skiltning må heller ikke have karakter af facadebeklædning vinduesafblænding og lignende. Lokalplanen fastsætter nærmere bestemmelser om firmaskiltning, herunder skiltets placering og størrelse, mulighed for fællesskiltning samt belysning af skiltet. Lokalplanen giver mulighed for opstilling af to pyloner til fællesskiltning som må placeres i forbindelse med overkørslen til området ved krydset Teilmanns Allé og Caspar Brands Plads og ved Norvängen.

Lokalplanen udlægger et areal til parkering som også skal benyttes som midlertidigt opholdsareal. Disse områder skal beplantes og indrettes så der opnås en god helhedsvirkning gennem plantning af opstammede træer og valg af inventar. Lokalplanen giver mulighed for at det kombinerede parkerings- og opholdsareal kan udvides ind i delområde 1 og 2 og derved åbne området mod havnefronten.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

BYER

Kommuneplantemaet Byer rummer retningslinjer for Byudvikling, Boliger, Erhverv og Detailhandel.

BYUDVIKLING

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling, hvor det bl.a. fremgår, at "Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter". Det fremgår videre, at Byudvikling kun kan finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug inde fra.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling.

BOLIGER

Lokalplanen giver bl.a. mulighed for boliger i en del af lokalplanområdet udlagt til blandede byfunktioner. Af kommuneplanens retningslinjer for boliger fremgår bl.a., at "nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Boliger.

ERHVERV

Lokalplanen omfatter et område der har fungeret som erhvervsområde til havneerhverv. Det fremgår bl.a. af retningslinjer for Erhverv, at virksomheder, der genererer tung lastbiltrafik, skal undgås i den centrale del af byområderne. Endvidere fremgår det, at erhvervsområder

udlagt til tungere industri skal friholdes for kontorbyggeri og anden miljøfølsom anvendelse. Der er fortsat erhverv i området men store dele af området er overgået til liberale erhverv og uddannelsesinstitutioner og detailhandel. Lokalplanen fastholder en del af lokalplanområdet mod øst til erhvervsformål mens det resterende areal inden for lokalplanområdet overgår til centerformål og offentlige formål svarende til de faktiske forhold. Et mindre område fastholdes til erhvervsformål med mulighed for let erhverv – virksomhedsklasse 1-3, som er virksomhedstyper der vurderes at kunne rummes inden for området under hensyntagen til miljøfølsom anvendelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Erhverv.

DETAILHANDEL

Lokalplanen udlægger et delområde ud mod Teilmanns Allé til centerformål med mulighed for udvalgsvarebutikker og dagligvarebutikker. Delområdet ligger i forlængelse af et eksisterende område til centerformål og vil således udgøre en naturlig del af Korsørs forsyning med detailhandel.

Området udlægges til centerformål gennem et kommuneplantillæg hvorved lokalplanen vil være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Detailhandel.

OVERSVØMMELSE KYSTVANDE OG RISIKOOMRÅDER FOR OVERSVØMMELSE

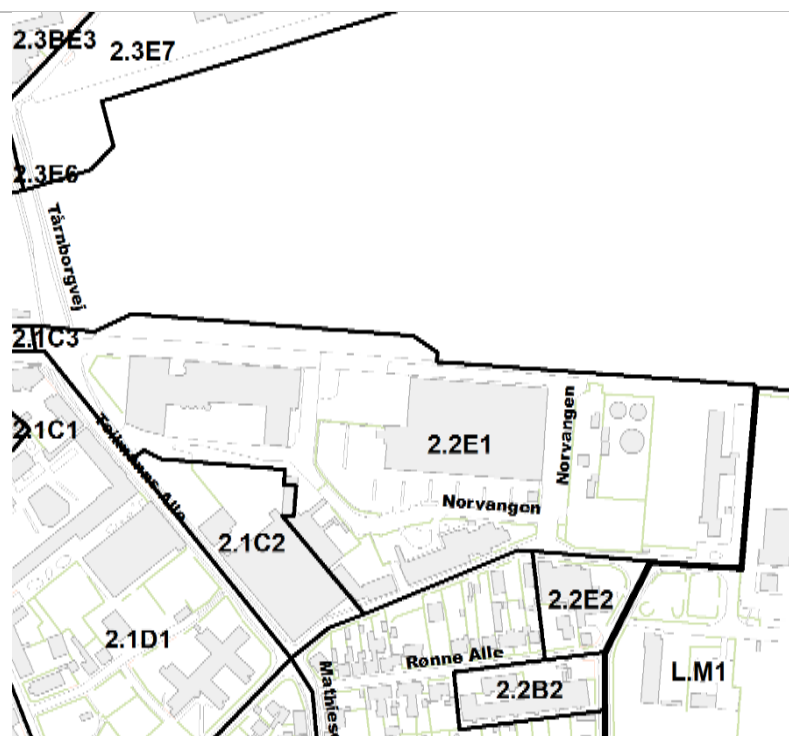
Lokalplanområdet ligger inden for klimazonen (kote 3). Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området.

I områder, der er udpeget af staten som risikoområder for oversvømmelse fra vandløb, søer, havet og fjorde, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet.

Lokalplanen har bestemmelser omkring sikring mod oversvømmelse og at bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Oversvømmelse kystvande og Risikoområder for oversvømmelse.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.2E1 og 2.2E2 hvorom gælder:



Gældende rammer

Plannummer: 2.2E1
 Rammenavn: Inderhavn - Norvangan
 Anvendelse generelt: Erhvervsområde
 Anvendelse specifik: Havneerhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 6 m³ pr. m² grundareal for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 20m
 Øvrige bestemmelser:

Plannummer: 2.2E2
 Rammenavn: Norvangan
 Anvendelse generelt: Erhvervsområde
 Anvendelse specifik: Erhvervsområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 8,5m
 Øvrige bestemmelser:

Lokalplan 1230 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.2E1 og 2.2E2, idet lokalplanen udlægger et delområde mod vest ud mod Teilmanns Allé til centerformål, et mindre område til let erhverv, et større område udlægges til offentlige formål mens der mod øst fastholdes et areal til tung erhverv og havnerelateret erhverv.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 34

Kommuneplantillægget reducerer rammeområde 2.2E1 til kun at omfatte den østlige del af rammeområdets udstrækning, der udlægges nye rammeområder til hhv. centerformål, erhvervsformål til let erhverv og offentlige formål.

Der er gennemført en idéfase fra den 21. august 2019 til den 18. september 2019. Kommunen modtog i alt 7 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har bidraget til, at der indført bestemmelser om sikkerhedsafstand på 5 m til perimeterhegnet omkring Søværnets Operative Logistiske Støttecenter Korsør, mulighed for udvidelse af det eksisterende p-areal ved Glasværket som også kan fungere som opholdsareal, mulighed for at indrette parkeringshus, at der er indført bestemmelser om afskærmende foranstaltninger i forbindelse med det østlige delområde udlagt til tung erhverv.

Kommuneplantillægget er at finde på side 45.

Lokalplan

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1230 ophæves Lokalplan 3, For et område til industribebyggelse på et opfyldt areal i noret, vedtaget den 11. maj 1978 (godkendt af Planstyrelsen den 24. juli 1978) og Lokalplan 21, Ny Halskovbro, tinglyst 15. juni 1982, for det område, der er omfattet af lokalplan 1230.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1230 ophæves Lokalplan 26, For et havneområde i Korsør inderhavn, tinglyst 31. januar 1983, i sin helhed.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

REGION SJÆLLAND

Ved tilførsel af store mængder jord til området kræves dispensation fra Region sjælland jf. Jordforureningsloven.

POLITI

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg mm., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed.

KYSTDIREKTORATET

Terrænændringer herunder reoveringer af kajanlæg og tiltag i forhold til højvandssikring der involverer arbejder på havterritoriet kan kræve tilladelse fra Kystdirektoratet.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

OVERKØRSEL OG VEJANLÆG

Nye overkørsler og vejanlæg kræver tilladelse fra Slagelse Kommunes vejmyndighed.

TERRÆNREGULERING

Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver tilladelse fra Slagelse Kommune. Undtaget er dog terrænregulering i forbindelse med højvandsikring i området.

JORDFLYTNING

Jordflytninger fra ejendomme indenfor lokalplanområdet skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

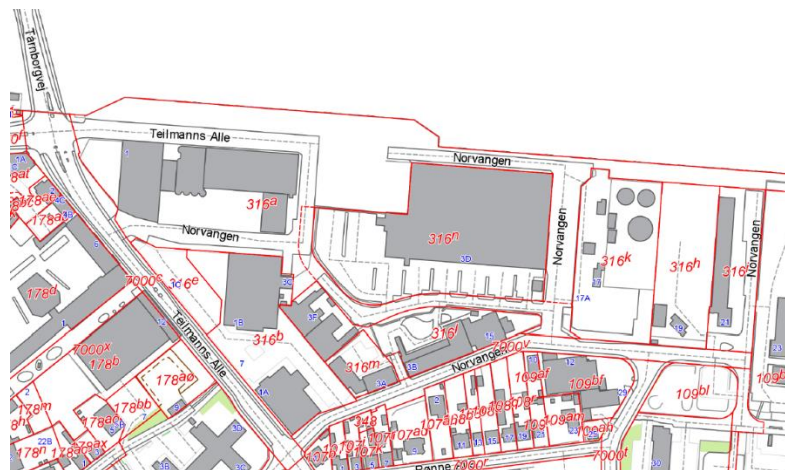
EKSISTERENDE FORHOLD

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.



Eksisterende bebyggelse

Området rummer en del tunge bygninger med industrimæssig karakter. Centralt i området ligger en større bygning – Glasværket - som rummer liberale erhverv og lager for mindre håndværksvirksomheder. Mod vest dominerer den markante DLG-bygning som ud mod Teilmanns Allé rummer en butik. Som en lav randbebyggelse ud mod Norvangen og som en sydlig indramning af området ligger en uddannelsesinstitution og liberale erhverv. Mod øst udgør bebyggelsen fungerende industribyggeri i form af bl.a. høje markante siloer.



Eksisterende vejforbindelser i- og omkring området.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes via Teilmanns Allé og Norvangen.

Kollektiv trafikbetjening

Der er flere busforbindelser i området mod hhv. Slagelse og Skælskør med stop ved Korsør Station, hvorfra der er forbindelse til andre busforbindelser samt togforbindelse til København og Fyn og Jylland.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet rummer en uddannelsesinstitution. I umiddelbar nærhed og ud mod Teilmanns Allé ligger Baggenses Skole. På Dahlsvej ligger privatskolen Helms Skole. Ved Jens Baggenses Gade ligger en daginstitution.

Landskabelige og rekreative forhold

Området udgør et eksisterende byområde der har fungeret som erhvervsområde med havne-relateret erhverv. Store dele af området er dog efterhånden overgået til andre funktioner som butik, liberalt erhverv og uddannelse. Området fremstår fuldstændig befæstet og er, i kraft af de tilbageværende erhvervsaktiviteter langs kajlæggeret, forholdsvis lukket mod den omgivende by. De eksisterende forhold åbner ikke store muligheder for adgang til havnefronten.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er byherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet udgør et større område langs det sydlige kajanlæg i Korsørs inderhavn. Området ligger ud til Teilmanns Allé og Norvangen og begge veje føre ind i området. Området rummer en del tunge bygninger med industrimæssig karakter men også en lav randbebyggelse ud mod Norvangen. Centralt i området er der et større parkeringsområde som vil kunne udbygges på terræn og i en parkeringsbygning. Lokalplanens vestlige delområde ud mod Teilmanns Allé udlægges til centerformål med mulighed for blandede byfunktioner som udvalgs- varebutikker, dagligvarebutikker, kontor og administration, liberalt erhverv, café, restaurant og boliger. I delområdet vil også kunne etableres et parkeringshus.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Området hvor der gives mulighed for butikker, vil indgå naturligt i Korsørs bymidte med de funktioner der hører til en bymidte. Området vil styrke bymiljøet omkring bymidten som en naturlig forlængelse af det eksisterende butiksmiljø langs Teilmanns Allé og vil bidrage til at binde bymidten bedre sammen i området omkring Teilmanns Allé og Caspar Brands Plads.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Området er bebygget og rummer en eksisterende butik. Eksisterende bebyggelse vil, med en ombygning og ændret indretning, umiddelbart kunne rumme evt. nye butikker. Ny bebyggelse vil skulle placeres omtrentlig inden for den eksisterende bebyggelses arealmæssige udstrækning. Nye butikker vil således kunne rummes indenfor den eksisterende bygningsmasse eller omfang og vil på den måde ikke påvirke bymiljøet.

Trafikale forhold

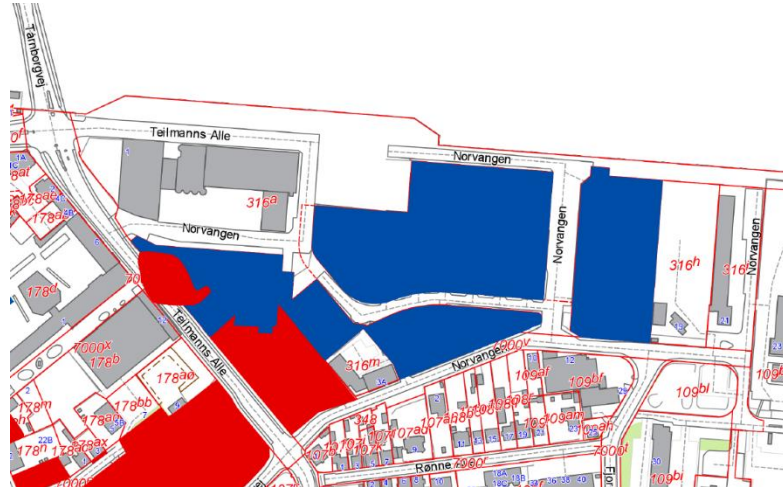
Lokalplanområdet er optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området, og det forventes ikke at indretning af butikker i eksisterende bebyggelse eller etablering af nybyggeri til detailhandel vil medføre trafikale problemer i området. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til områdets funktioner. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Rekreative arealer

Området hvor der gives mulighed for detailhandel berører ikke rekreative arealer. Det vurderes, at nybyggeri til detailhandel i området ikke vil påvirke byens rekreative arealer. Lokalplanområdet rummer et større centralt beliggende parkeringsareal som kan fungere som op-

holdsareal.

NATUR- OG MILJØFORHOLD



Områder med blå markering er udpeget som forurenede på vidensniveau 1 (V1). Rød markering er udpeget som forurenede på vidensniveau 2 (V2). Sidstnævnte er ikke registreret inden for lokalplanområdet.

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Forurening

Dele af matriklerne i lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 og 2 (V1 og V2 kortlagt) efter Lov om forurenede jord. Lokalplanområdet ligger i et område med målsat overfladevand, derfor er området kortlagt som offentlig indsats. Før igangsættelse af grave- eller bygge/anlægsarbejde på området skal Slagelse Kommune kontaktes, da projektet kan omfatte krav om tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Ligeledes ved ændring af arealanvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, skal kommunen ansøges om § 8 tilladelse.

Hvis der under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks kontaktes i henhold til §71 i jordforureningsloven.

Hele området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Derfor skal bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne forinden anmeldes til Kommunen i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Grundvand

Der er ingen væsentlige grundvandsinteresser i området. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

Natura 2000 og EU naturbeskyttelsesområder

BILAG IV-ARTER:

Ifølge habitatbekendtgørelsen skal Slagelse Kommune sikre, at der ikke sker forringelser for arter, som er opført på habitatdirektivets bilag IV (bilag IV-arter).

Der er tale om et areal, der er forholdsvis tæt bebygget. Arealet er desuden asfalteret. Der er få træer, som er ganske unge og derfor ikke velegnet som levested for flagermus. Det er vurderingen, at arealet er uegnet som levested for bilag IV arter.

RØDLISTEDE ARTER:

Der er ikke kendskab til eventuel forekomst af rødlistede arter på arealet. Men det vurderes på grund af den tætte bebyggelse og mangel på natur generelt, at arealet er uegnet som leve-

sted for rødlistede arter.

NATURA 2000:

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelsen ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget for et Natura 2000-område.

Der er ca. 800 m til nærmeste Natura 2000 område nr. 116 (Centrale Storebælt og Vresen), heri indgår Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F73 og F98.

På grund af afstand vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke arter eller natur-typer på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

Kystforhold og klimatilpasning

Korsør/Halsskov ligger kystnært med de udfordringer der hersker i forhold til havvandsstigninger. Af Risikostyringsplan for Vanddistrikt Sjælland (2015, Miljø- og Fødevarerministeriet, Kystdirektoratet) fremgår, at de kystnære dele af Korsør By og Halsskov bliver oversvømmet, samt at mindre vandløb og søer fungerer som hydrauliske passager for indtrængningen af havvandet. Udbredelsen af oversvømmelsen vil være begrænset, men med en overvejende oversvømmelsesvanddybde på mellem 0,10–1,49 meter. Det fremgår endvidere, at oversvømmelsesrisikoen er begrænset og hovedsageligt vil være mellem 10-2499 kr./år/ha. Enkelte steder i Korsør by og Halsskov samt Ny Halseby vil risikoen være mellem 2500-9999 kr./år/ha.

Lokalplanområdet udgør en del af inderhavnen i Korsør og ligger indenfor Slagelse Kommunes udpegning "Klimazone" som svarer til terræn under kote 3. Der er således risiko for at lokalplanområdet, under særlige vejrforhold, kan blive oversvømmet. Der skal derfor, ved nybyggeri i området, ske en afvejning af risikoen for oversvømmelse i forhold til bebyggelsens placering og/eller der skal træffes afværgeforanstaltninger i forhold til den potentielle oversvømmelsesrisiko. I lokalplanen er der bestemmelser der sikrer, at ny bebyggelse sikres mod oversvømmelse dels gennem etablering af anlæg til højvandssikring, eksempelvis omkring kajanlæg, men også gennem bestemmelser om sokkelhøjde. Derved vil sokkelkoten omtrent kunne nå op i eller over kote 3.

Der er udarbejdet en risikostyringsplan For oversvømmelse i udpegede områder i Korsør fra 2015. Som følge af en ajourføring af Oversvømmelsesdirektivet skal der udarbejdes en ny risikostyringsplan. Slagelse Kommune forventer at modtage det endelige kort- og modelmateriale fra Kystdirektoratet i løbet af 2019, som skal danne grundlag for de nye risikostyringsplaner.

Lokalplanområdet er ikke placeret indenfor kystnærhedszonen, men området ligger ud til havnebassinet og Korsør Nor. Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse som primært skal lokaliseres indenfor den arealmæssige udstrækning af eksisterende bebyggelse. Området rummer i dag massive bygninger med stor højde volumen. Lokalplanen vil derfor ikke medføre væsentlige ændringer i forhold til oplevelsen af byen ved havnen og den visuelle oplevelse af Korsør bys landskabelige aftryk. Det er vurderingen, at de høje bygningselementer, i samspil med den øvrige bebyggelse indenfor lokalplanområdet, vil indgå som en naturlig del af Korsør bys landskabelige og horisontale afgrænsning og bymæssige struktur.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Redegørelse i forhold til produktionsvirksomheder

Området forventes at være påvirket af såvel trafikstøj og støj fra virksomheders aktiviteter. Det kan ikke udelukkes, at der i perioder kan opstå støv- og lugtgener i området. Lokalplanen sikrer dels, at der kan foretages den fornødne støjafskærmning og afskærmning af eksisterende virksomheder i delområde 4 i forhold til evt. støj- og støvgener. Samtidig sikrer lokalplanen, at bebyggelse til miljøfølsom anvendelse i delområde 1 og 3 indrettes med materialer og ventilation der sikrer, at det indendørs støjniveau ikke overskrider gældende støjgrænser samt at grænseværdier for lugt, støv eller anden luftforurening ikke overskrides.

Støj, lugt, støv eller anden luftforurening fra området skal overholde gældende grænseværdier. I forhold til støj skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til boligområder i byzone (kategori 4-5) overholdes. De faktiske eksisterende forhold i området og nærområdet bevirker, at eksisterende virksomheder, i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening, er reguleret efter de givne forhold i lokalplanområdet som i dag rummer uddannelsesinstitution, liberalt erhverv og butik. Nærområdet til lokalplanområdet rummer derudover boliger. Ændringen af dele af planeområdet til centerformål og offentlige formål og dermed til blandede byfunktioner som rummer mulighed for butikker, liberalt erhverv, uddannelsesinstitution, café og restaurant samt boliger vil således ikke medføre væsentlige yderligere støjkraft til eksisterende virksomheder i området. Der forventes ej heller at skulle stilles yderligere krav til virksomheder i forhold til håndtering af lugt- og støvgener eller anden luftforurening.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om, at det som forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse, skal sikres ved støjberegning, at bebyggelsen indvendigt og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Denne bestemmelse følger op på en bestemmelse om, at ved nybyggeri- og omdannelse af eksisterende byggeri til støjfølsom anvendelse, skal der sikres de fornødne foranstaltninger herunder støjisolering og ventilation, således at miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.

TEKNISK FORSYNING



Eksempel på tekniske anlæg i delområde 4.

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er separatkloakeret.

Regnvandshåndtering

Regnvand ledes til regnvandsledning med rensning forinden udløb til havnebassin/ Korsør Nor.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald. Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald iht. gældende regulativer.

Tekniske anlæg

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning. Tekniske anlæg til områdets forsyning skal sikres mod oversvømmelse.

Området rummer en del tekniske anlæg særligt i delområde 4 som er udlagt til tung erhverv i lokalplanen.

Ledningsanlæg

Der er ingen synlige ledningsanlæg i området. Ledningsanlæg skal udføres som jordkabler.

Varmeplanlægning

Størstedelen af området er forsynet med fjernvarme, mens en mindre del af området er varmeforsynet med naturgas.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeovngivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

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

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at lokalområdet ligger på et opfyldt areal på tidligere havbund, der har udgjort en forholdsvis lavvandet del af indløbet til Korsør Nor. I områdets nærhed er fundet Danmarks formodet ældste begravelse. Havbundsarealerne kan indeholde fund af faste fiskeredskaber (fiskegærder), bopladsspor og lignende fra ældre og evt. yngre stenalder som det kendes fra områderne nord for dette.

Der kan desuden være bevaret fund fra tiden som havneområde for Korsør by, der dog i senmiddelalderen og indtil omkring 1880 ikke strakte sig så langt mod øst.

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.

påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:
MUSEUM VESTSJÆLLAND
Forten 10
4300 Holbæk
Tlf. 59 43 23 53
Arkæologi tlf. 25 52 83 83
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Planlægningen tilvejebringes for at opdatere den gældende planlægning med hensyn til områdets anvendelse så det understøtter den igangværende udvikling i store dele af området, hvor dele af erhvervsområdet er overgået til andre byformål som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv. Planlægningen bidrager således til at området åbner sig mod byen.

Planlægningen påvirker ikke kulturarv, arkitektonisk- eller arkæologisk arv. Der er ikke påvist væsentlig indvirkning af planlægningen på materielle goder. Planlægningen understøtter, at området åbnes op mod den øvrige by og bidrager dermed til byliv og ophold.

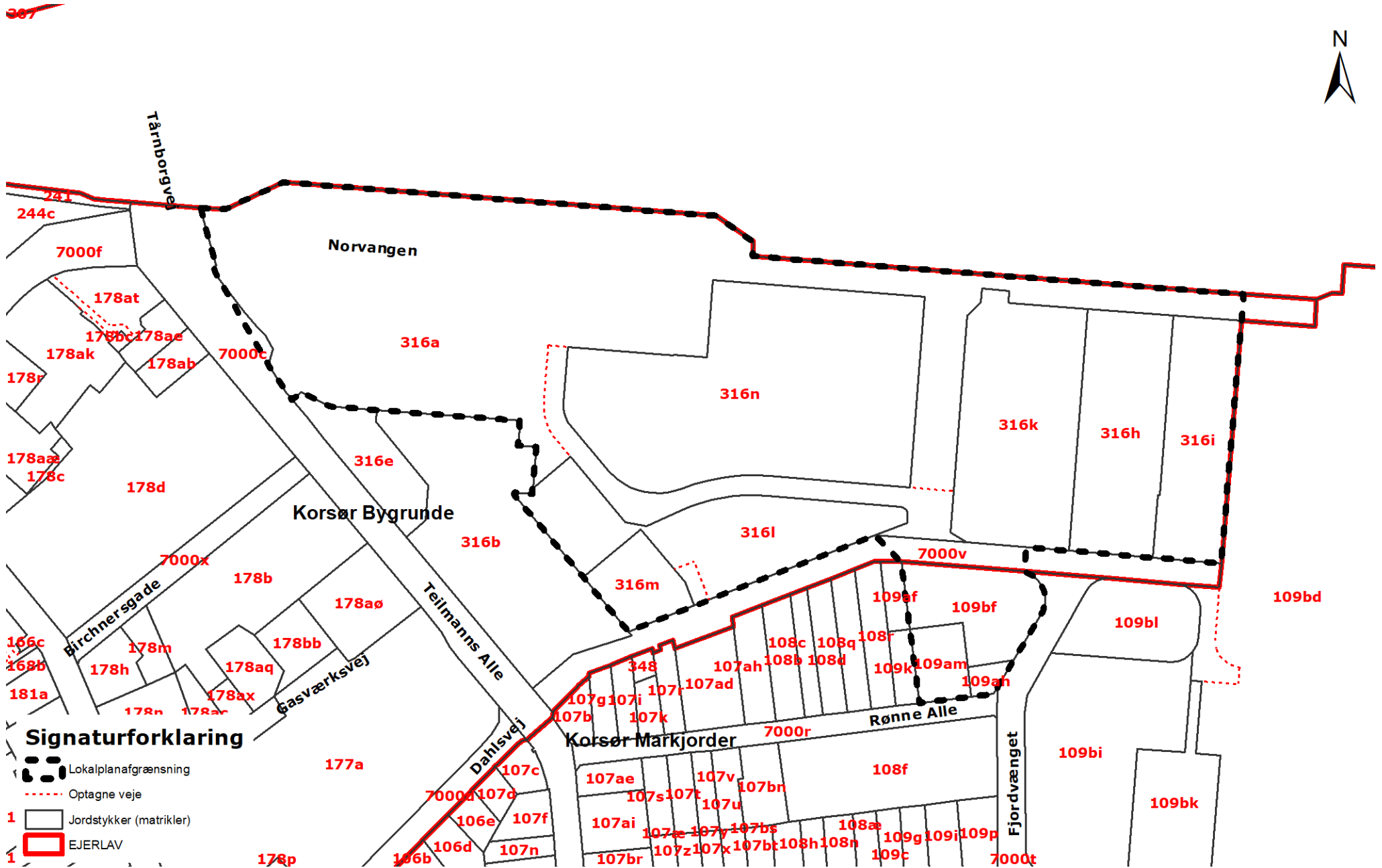
Der er ikke påvist en væsentlig indvirkning på befolkningen og menneskers sundhed. Lokalplanen stiller krav om at byggeri til støjfølsom anvendelse, sikres de fornødne foranstaltninger, så gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.

Der er ikke påvist væsentlig indvirkning på luft, klimatiske faktorer og vand som følge af planlægningen. Lokalplanen stiller krav til afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

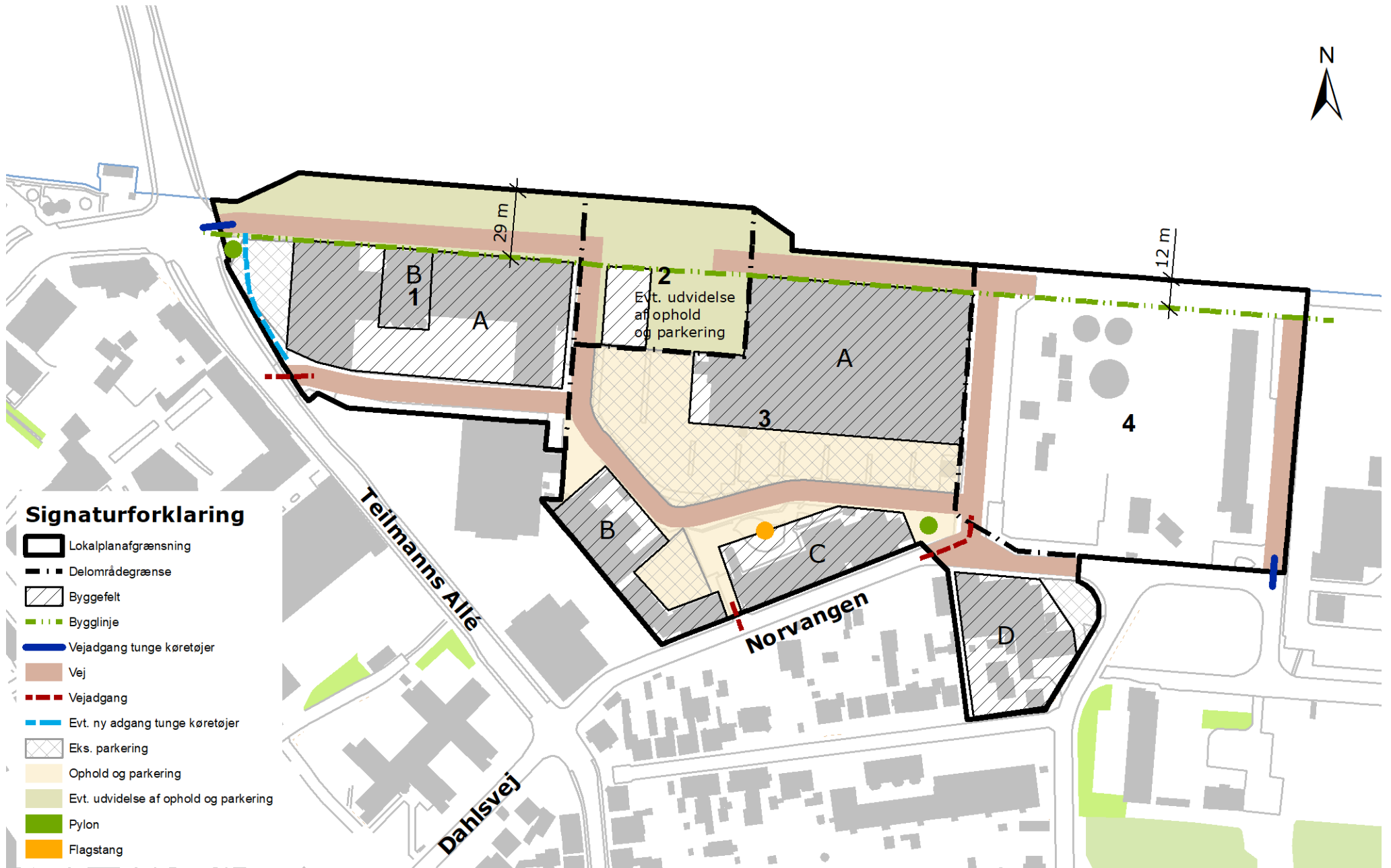
Planlægningen medfører ikke en væsentlig påvirkning af jordbund. En del ejendomme indenfor lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (mulig forurening). Området er omfattet af område klassificering som lettere forurenede byjord med krav om analyser.

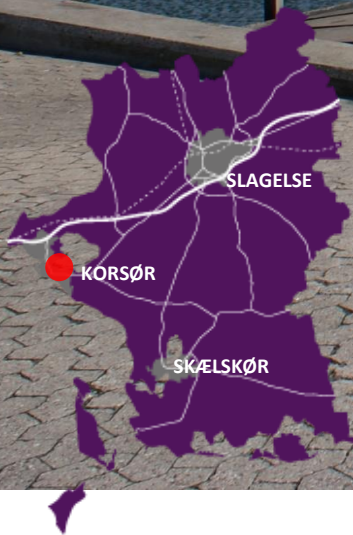
Planlægningen påvirker ikke i væsentlig grad fauna, flora, biologisk mangfoldighed herunder beskyttet natur. Der er ca. 800 m til nærmeste Natura 2000 område nr. 116 (Centrale Storebælt og Vresen), heri indgår Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F73 og F98. På grund af afstand vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke arter eller natur-typer på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Der er ikke kendskab til eventuel forekomst af rødlistede arter på arealet. Det vurderes på grund af den tætte bebyggelse og mangel på natur generelt, at arealet er uegnet som levested for rødlistede arter. Der er tale om et areal, der er forholdsvist tæt bebygget. Arealet er desuden asfalteret. Der er få træer, som er ganske unge og derfor ikke velegnet som levested for flagermus. Det er vurderingen, at arealet er uegnet som levested for bilag IV arter.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2017

BLANDET BYOMRÅDE VED NORVANGEN,
KORSØR HAVN

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2019

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 20. december 2019 til den 14. februar 2020.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 14. februar 2020.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 109ah, 109am, 109bf, 316a, 316b, 316e, 316h, 316i, 316k, 316l, 316m, 316n, del af offentligt vejareal 7000c, 7000r, 7000t, 7000v, Korsør Bygrunde beliggende i Korsør ved Teilmanns Allé og Norvangen.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at reducere rammeområde 2.2E1 til kun at omfatte den østlige del af rammeområdets udstrækning, samt at udlægge nye rammeområder til hhv. centerformål, erhvervsformål til let erhverv og offentlige formål.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 21. august 2019 til den 18. september 2019. Kommunen modtog i alt 7 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Idéerne og kommentarerne har bidraget til,

- Bestemmelser om sikkerhedsafstand på 5 m til perimeterhegnet omkring Søværnets Operative Logistiske Støttecenter Korsør,
- mulighed for udvidelse af det eksisterende p-areal ved Glasværket som også kan fungere som opholdsareal,
- mulighed for at indrette parkeringshus,
- bestemmelser om afskærmende foranstaltninger i forbindelse med det østlige delområde udlagt til tung erhverv.

REDEGØRELSE JF. PLANLOVENS § 11 E, STK. 4

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, skal indeholde:

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflast-

- ningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksmål,
 - en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
 - oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksmål, og
 - en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksmål.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udlægger et rammeområde til centerformål langs Teilmanns Allé med mulighed for blandede byfunktioner som udvalgswarebutikker, dagligvarebutikker, kontor- og administration, liberalt erhverv, café, restaurant og boliger samt parkeringshus. Der udlægges et mindre rammeområde til let erhverv samt et større rammområde til offentlige formål. Endelig fastholdes et reduceret rammområde til tung erhverv og havnerelateret erhverv.

Det samlede bruttoetageareal til butiksmål for udvalgswarebutikker fastsættes til 5.000 m².

	m ²
Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksmål	5.000
Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri	3.600
Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker	5.000

Det samlede bruttoetageareal til butiksmål for dagligvarebutikker fastsættes til 5.000 m².

	m ²
Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksmål	5.000
Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri	5.000
Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker	5.000

Eksisterende arealer til butiksmål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre

Tabellerne nedenfor angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butiksmål i Korsør bymidte og lokalcentre samt rammer for særligt pladskrævende varegrupper i Korsør.

Korsør – Bymidte og lokalcentre

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m ²)
Korsør bymidte 2.1C1, 2.1C2, 2.1C3	21.000
Lokalcenter Halsskov 2.3C2, 2.3C3, 2.3C4, 2.3C5, 2.3C6	8.200
Lokalcenter Korsør by 2.2C2, 2.2C3, 2.2C4	3.200

Korsør – Rammer for særligt pladskrævende varegrupper

Ramme	Samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål (m ²)	Maksimalt bruttoetageareal for om-dannelse/nybygger(m ²)	Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²)
2.4E3	7.000	7.000	7.000

Behov for nybyggeri og betjeningsopland

Slagelse Kommune vurderer, at eksisterende arealer til butikksformål i Korsør er udnyttet. Det vurderes, at der er behov for nybyggeri til butikksformål for udvalgsvarerbutikker og dagligvarer. Det areal der udlægges til butikksformål ligger ud til Teilmanns Allé og vil udgøre en randbebyggelse i forlængelse af en eksisterende bebyggelse i det tilstødende område til centerformål langs Teilmanns Allé.

Det er vurderingen, at butikkerne vil betjene hele Korsør og nærliggende bysamfund som umiddelbart er sommerhusområderne nordøst for Korsør, Svenstrup, Frølund, til dels Vemmelv samt de mindre bysamfund i nærområdet, som benytter Korsør som primær handelsby. Området er infrastrukturelt velplaceret med adgang til Teilmanns Allé som har direkte forbindelse til Mathiesensvej/Skovvej og Tårnborgevej som er de primære indfaldsveje til Korsør/Halsskov. Det forventes derfor at butikkerne vil kunne betjene et større opland og derved styrke detailhandlen i Korsør bymidte.

Mål for kommunal hovedstruktur – fremme af varieret butiksudbud

Slagelse Kommunes overordnede målsætning for detailhandelens udvikling er, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområderne i Skælskør, Korsør og Slagelse. Frem til 2020 ventes det, at forbruget i Slagelse kommune vil stige med ca. 3 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 13 % for udvalgsvarer. Tager man alene højde for ovenstående, er der i 2020 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m² og til udvalgsvarer på ca. 16.000 m² i hele kommunen.

Det er vurderingen, at planlægningen for nye butikker i Korsør, som en randbebyggelse ud mod Teilmanns Allé, vil understøtte målene i hovedstrukturen og vil medvirke til at skabe et mere varieret butiksudbud til gavn for Korsør og Korsørs opland. Samtidig medvirker denne randbebyggelse til at skabe en større bymæssig helhed og sammenhæng for Korsør. Derved styrker planlægningen bymiljøet i nærområdet dels ved at aktivere et areal til blandede byfunktioner med mulighed for detailhandel og dels ved at skabe en sammenhængende bystruktur det pågældende sted i Korsør. Et mere varieret butiksudbud forventes at styrke detailhandelen i Korsør og Korsørs centerområder.

Tilgængelighed for forskellige trafikarter

Det nye areal til butiksformål er særdeles godt placeret i forhold til tilgængelighed for forskellige trafikarter. Området bliver vejbetjent via overkørsel til Teilmanns Allé. Fra Teilmanns Allé er der forbindelse til Caspar Brands Plads, samt Tårnborgvej og Mathiesensvej/Skovvej som er de primære indfaldsveje til Korsør/Halsskov for bil- og lastbiltrafik. Da området ligger i bymidten, er der gode stiforbindelser for lette trafikarter. Der er gode busforbindelser fra oplandet og Korsør Station og er således velbetjent med offentlig bustransport. Planlægningen sikrer, at der etableres gode parkeringsforhold iht. Slagelse Kommunes parkeringsstrategi. Der vil således være gode parkeringsforhold i tilknytning til de enkelte butikker.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

BILAG IV-ARTER:

Der er tale om et areal, der er forholdsvist tæt bebygget. Arealet er desuden asfalteret. Der er få træer, som er ganske unge og derfor ikke velegnet som levested for flagermus. Det er vurderingen, at arealet er uegnet som levested for bilag IV arter.

RØDLISTEDE ARTER:

Der er ikke kendskab til eventuel forekomst af rødlistede arter på arealet. Men det vurderes

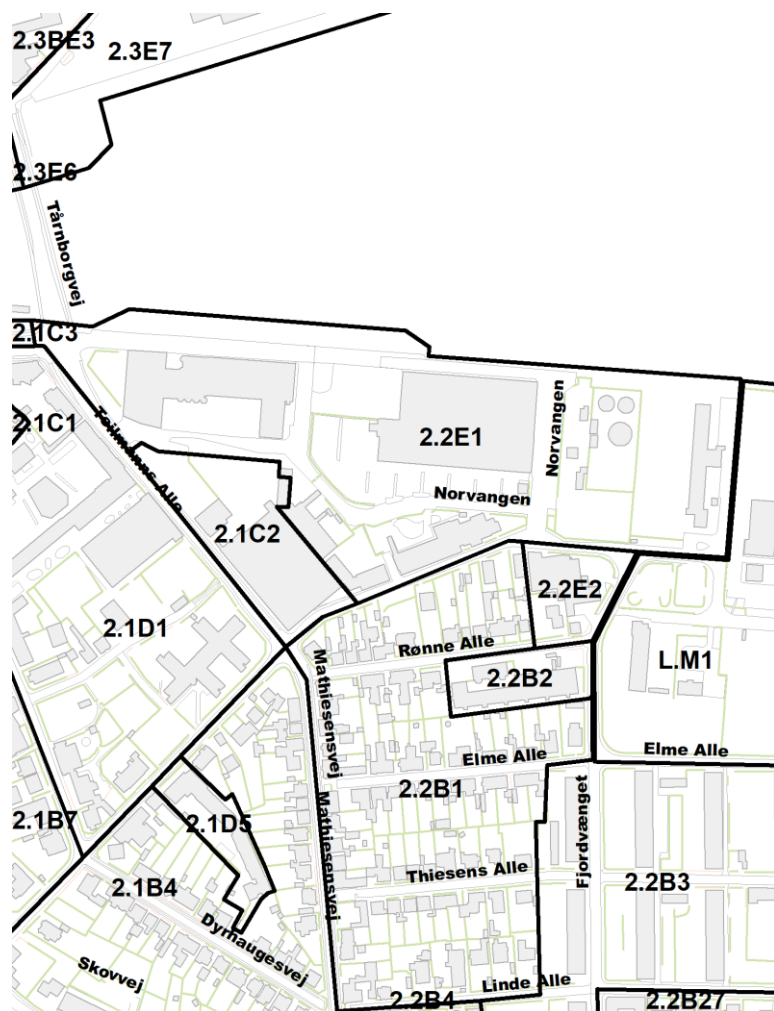
på grund af den tætte bebyggelse og mangel på natur generelt, at arealet er uegnet som levested for rødlistede arter.

NATURA 2000:

Slagelse Kommune må ifølge habitatbekendtgørelsen ikke give tilladelse til projekter, som kan medføre forringelser for arter eller naturtyper, som er udpeget for et Natura 2000-område.

Der er ca. 800 m til nærmeste Natura 2000 område nr. 116 (Centrale Storebælt og Vresen), heri indgår Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F73 og F98.

På grund af afstand vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke arter eller natur-typer på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.



Gældende rammeområder.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 2.2E1 og 2.2E2.

For 2.2E1 gælder:

Plannummer: 2.2E1

Rammenavn: Inderhavn - Norvanger

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Havneerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 6 m³ pr. m² grundareal for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 20m

Øvrige bestemmelser:

For 2.2E2 gælder:

Plannummer: 2.2E2

Rammenavn: Norvanger

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

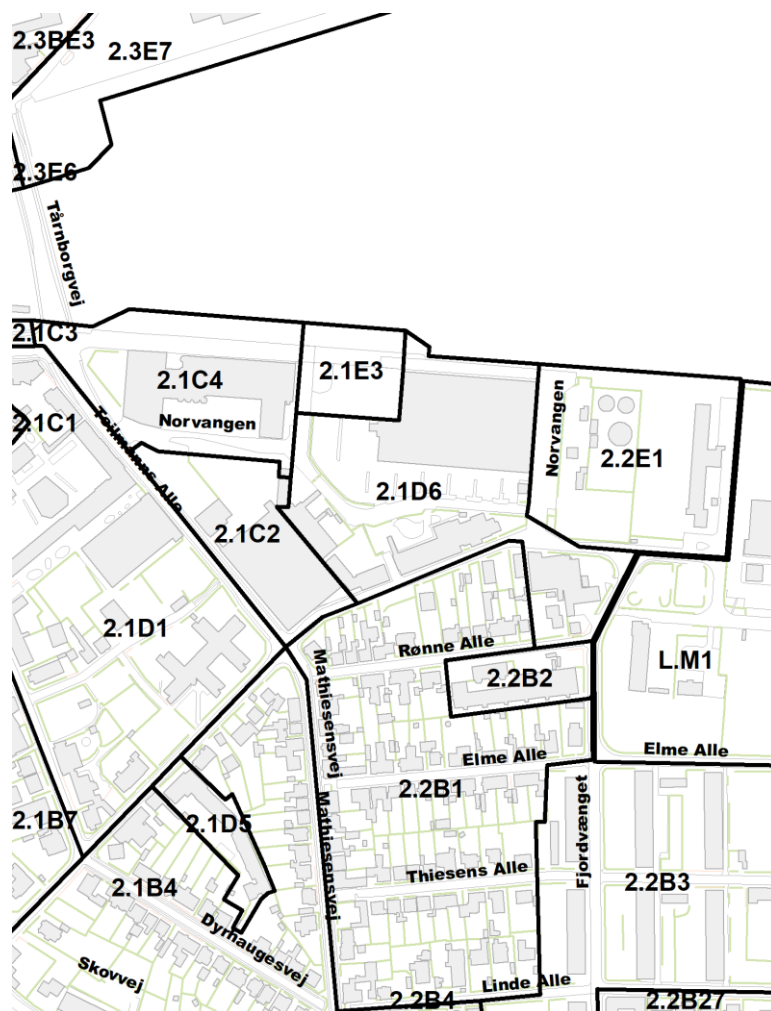
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 110 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 8,5m

Øvrige bestemmelser:



Nye rammeområder.

NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges nye kommuneplanrammer til hhv. centerformål 2.1C4, offentlige formål 2.1D6 og let erhverv 2.1E3. Som følge af de nye rammeområder reduceres rammeområde 2.2E1 og rammeområde 2.2E2 bortfalder.

For 2.1C4 gælder:

Plannummer: 2.1C4

Rammenavn: Teilmanns Alle - Norvangen

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 70 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 6 etager og 20m

Øvrige bestemmelser: Bygningshøjden på omtrent 40m for "DLG" siloerne må fastholdes og indrettes med op til 10 etager.

En ny lokalplan skal indeholde en redegørelse om forureningsbelastningen af området og hvordan det med lokalplanen sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening er overholdt.

Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 5000m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5000m², udvalgsvarer 5000m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 5000m², udvalgsvarer 3600m².

For 2.1D6 gælder:

Plannummer: 2.1D6

Rammenavn: Glasværket - Norvangen

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 70 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 6 etager og 20m

Øvrige bestemmelser: En ny lokalplan skal indeholde en redegørelse om forureningsbelastningen af området og hvordan det med lokalplanen sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og anden luftforurening er overholdt.

For 2.1E3 gælder:

Plannummer: 2.1E3

Rammenavn: Serviceerhverv ved Norvangen

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor- og serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5m

Øvrige bestemmelser:

For 2.2E1 gælder:

Plannummer: 2.2E1

Rammenavn: Inderhavn - Norvangen

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Havneerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 70 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 20m

Øvrige bestemmelser:

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

Kommuneplantillæg nr. 34 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 16. december 2019.



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1230 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34
BLANDET BYOMRÅDE VED NORVANGEN,
KORSØR HAVN

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at opdatere den gældende planlægning så det understøtter den igangværende udvikling i store dele af området. Lokalplanen bidrager til at åbne området, så det får et godt sammenspil med den omgivende by. Området inddeles i delområder og rummer længst mod vest et område til centerformål, mod øst fastholdes et område til erhverv (klasse 1-6), et mindre område udlægges til erhverv (klasse 1-3) som samtidig kan benyttes til parkering og ophold. Området omkring "Glasværket" og det bagvedliggende område med parkering, liberalt erhverv, uddannelsesinstitution samt erhverv udlægges til offentlige formål.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Planlægningen tilvejebringes for at opdatere den gældende planlægning med hensyn til områdets anvendelse således at planlægningen svarer til den faktiske anvendelse i store dele af området. Planlægningen understøtter den udvikling der allerede er i gang, hvor dele af erhvervsområdet overgår til andre byformål og dermed åbner sig mod byen. Store dele af lokalplanområdet fungere i dag som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv hvortil der etableret et større parkeringsareal.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Der udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med planlægningen som ændrer områdets anvendelse fra erhvervsformål, havneerhverv til blandet byformål herunder centerformål, offentlige formål og erhvervsformål.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		<p>Planlægningen vil omfatte en zonerings af arealet hvor tung- og støjende erhverv (klasse 1-6) fastholdes i den østligste del af området (øst for Glasværket), mens det vestlige område ved den forhenværende DLG butik ud mod Teilmanns Allé med den bagvedliggende lager og silobebyggelse udlægges til centerformål. Der udlægges et mindre område til Erhvervsformål (klasse 1-3) vest for Glasværket op mod området til centerformål. Området med Glasværket og det bagvedliggende parkeringsareal og bebyggelse udlægges til offentlige formål herunder kontorformål og undervisning.</p> <p>I den østlige del af planområdet hvor området fastholdes til tung erhverv, vil der være mulighed for indarbejdelse af støjdæmpende tiltag. Lokalplanen stiller krav om at der, i forbindelse med nybyggeri- og omdannelse af eksisterende byggeri til støjfølsom anvendelse, skal sikres de fornødne foranstaltninger herunder støjisolering og ventilation, således at miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.</p>
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		<p>Der foregår en del erhvervsaktivitet i den østlige del af planområdet med ind- og udskibning af gods samt håndtering af materialer herunder metalkrot, hvilket er et opmærksomhedspunkt. I denne del af planområdet vil der være mulighed for indarbejdelse af støjdæmpende tiltag.</p> <p>Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 inden for området (muligvis forurennet).</p> <p>Den østlige adgangsvej langs kajlæggeret er udpeget som risikoområde for oversvømmelse af Staten. Med Sta-</p>

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
				tens forventede reviderede udpegning af risikoområder for oversvømmelse, forventes hele området at blive udpeget som risikoområde for oversvømmelse. Lokalplanen stiller krav til afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse; eksempelvis i form højvandssikring i forbindelse med kajanlægget eller sokkelhøjde.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).		X		Området vil være omfattet gældende regler for håndtering af affald.

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.	X			
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Området rummer en uddannelsesinstitution. Planlægningen vil understøtte, at området åbnes mere op mod den øvrige by og vil dermed bidrage til skabe et mere mangfoldigt byliv i området.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.	X			Området ligger midt i Korsør by.
Offentlige transportmuligheder.	X			Området er velforsynet med offentlige transportmuligheder.
Opholdsarealer.		X		Planlægningen vil understøtte, at området åbnes mere op mod den øvrige by og vil dermed bidrage til skabe et mere mangfoldigt byliv i området med mulighed for ophold.
Tryghed, kriminalitet mv.	X			Planlægningen vurderes ikke at få betydning for tryghed, kriminalitet m.v.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Planlægningen vil understøtte, at området åbnes mere op mod den øvrige by og vil dermed bidrage til skabe et mere mangfoldigt byliv i området med mulighed for ophold.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksio-		X		Planlægningen vil ikke medføre påvirkninger af menneskers sundhed med hensyn til støj, vibrationer, lugt, skyg-

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
ner, lys mv.				<p>gevirkninger, lys m.v. Der er tale om et eksisterende planlagt erhvervsområde som gennem en opdateret planlægning fastlægger områdets anvendelse til blandet byformål, herunder centerformål, offentlige formål og erhvervsformål.</p> <p>I den østlige del af planområdet hvor området fastholdes til tung erhverv, vil der være mulighed for indarbejdelse af støjdæmpende tiltag. Lokalplanen stiller krav om at der, i forbindelse med nybyggeri- og omdannelse af eksisterende byggeri til støjfølsom anvendelse, skal sikres de fornødne foranstaltninger herunder støjsolering og ventilation, således at miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.</p>
Trafiksikkerhed.		X		Eksisterende adgangsveje vil fortsat udgøre de primære adgangsveje til området. Udlæg af et område til centerformål i planlægningen vil sandsynligvis medføre en øget trafik ind- og ud af området. Det er dog vurderingen, at der er gode tilkørselsforhold til området som vil kunne håndtere en evt. øget trafik ind- og ud af området uden at det får betydning for trafiksikkerheden.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.	X			Lokalplanen vil ikke få betydning for menneskers sundhed og sikkerhed mht. brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø m.v.
Grønne områder, skovrejsning	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		I forhold til gældende planlægning, vil den nye planlægning ikke medføre øget luftforurening i væsentlig grad.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		Planlægningen vil ikke få væsentlig indvirkning på mikroklima idet der er tale om et eksisterende byområde med forskellige funktioner som detailhandel, liberalt erhverv, uddannelsesinstitution, erhverv, som den nye planlægning skal understøtte en videreudvikling af.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		<p>Planlægningen vil ikke få væsentlig indvirkning på drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning. Der er tale om et eksisterende byområde med forskellige funktioner som detailhandel, liberalt erhverv, uddannelsesinstitution, erhverv, som den nye planlægning skal understøtte en videreudvikling af.</p> <p>Den østlige adgangsvej langs kajlæggeret er udpeget som risikoområde for oversvømmelse af Staten. Med Statens forventede reviderede udpegnings af risikoområder for oversvømmelse, forventes hele området at blive udpeget som risikoområde for oversvømmelse. Lokalplanen stiller krav til afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse; eksempelvis i form højvandsikring i forbin-</p>

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				delse med kajanlægget eller sokkelhøjde.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		<p>Planlægningen vil ikke medføre en væsentlig indvirkning på grundvand. Der er tale om et eksisterende byområde med forskellige funktioner som detailhandel, liberalt erhverv, uddannelsesinstitution, erhverv, som den nye planlægning skal understøtte en videreudvikling af. Planlægningen vil således bidrage til at aktiviteter der kan udgøre en risiko for forurening af grundvand udfases fra området.</p> <p>En mindre del af planområdet fastholdes til tung erhverv. Planlægningen vil således ikke ændre eksisterende forhold her.</p> <p>Der er ikke særlige drikkevandsinteresser i området.</p>
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Området er separatkloakeret. Planlægningen vil ikke få væsentlig indvirkning på afledning af overfladevand da området er befæstet og bebygget.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Planlægningen vurderes ikke at ændre væsentligt på afledning af overfladevand og vil således ikke medføre en væsentligt ændret recipientpåvirkning fra overfladevand.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Planlægningen vil ikke medføre ændringer i håndtering af spildevand. Spildevand ledes til kloak og efterfølgende rensning på Korsør renseanlæg.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Planlægningen vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i udledningen af spildevand og vil således ikke medføre væsentlige ændringer i recipientpåvirkningen fra spildevand.
Havmiljø.	X			Der vurderes ikke at være nogen påvirkning af havmiljøet som følge af planlægningen.
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Planlægningen fastholder en del af området til tung erhverv. Da der er tale om en eksisterende aktivitet vil planlægningen ikke medføre en væsentlig risiko for forurening af jord.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		En del ejendomme indenfor lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (mulig forurening). Derudover er området omfattet af område klassificering som lettere forurenede byjord med krav om analyser.
Flytning af jord.	X			Der forventes ikke at skulle flyttes jord.
Deponering af jord.	X			Der forventes ikke at skulle deponeres jord.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Råstoffer.	X			Der er ikke råstofinteresser i området.
Deponi af affald.	X			Deponi af affald vil ikke finde sted indenfor området.
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Der forventes ikke at skulle tilføres jord til området. Evt. overskudsjord fastholdes indenfor planområdet.
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.	X			
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).		X		Planlægningen vil ikke medføre en væsentlig ændring af de fysiske forhold i området. Der er ca. 800 m til nærmeste Natura 2000 område nr. 116 (Centrale Storebælt og Vresen), heri indgår Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F73 og F98. På grund af afstand vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke arter eller natur-typer på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		<p>Der er ikke kendskab til eventuel forekomst af rødlistede arter på arealet. Men det vurderes på grund af den tætte bebyggelse og mangel på natur generelt, at arealet er uegnet som levested for rødlistede arter.</p> <p>Der er tale om et areal, der er forholdsvis tæt bebygget. Arealet er desuden asfalteret. Der er få træer, som er ganske unge og derfor ikke velegnet som levested for flagermus. Det er vurderingen, at arealet er uegnet som levested for bilag IV arter.</p>
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1230 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

Planlægningen tilvejebringes for at opdatere den gældende planlægning med hensyn til områdets anvendelse så det understøtter den igangværende udvikling i store dele af området, hvor dele af erhvervsområdet er overgået til andre byformål som uddannelsesinstitution, kontor og liberalt erhverv. Planlægningen bidrager således til at området åbner sig mod byen.

Planlægningen påvirker ikke kulturarv, arkitektonisk- eller arkæologisk arv. Der er ikke påvist væsentlig indvirkning af planlægningen på materielle goder. Planlægningen understøtter, at området åbnes op mod den øvrige by og bidrager dermed til byliv og ophold.

Der er ikke påvist en væsentlig indvirkning på befolkningen og menneskers sundhed. Lokalplanen stiller krav om at byggeri til støjfølsom anvendelse, sikres de fornødne foranstaltninger, så gældende grænseværdier for støj, lugt, støv eller anden luftforurening er overholdt indendørs.

Der er ikke påvist væsentlig indvirkning på luft, klimatiske faktorer og vand som følge af planlægningen. Lokalplanen stiller krav til afværgeforanstaltninger i forhold til oversvømmelse som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Planlægningen medfører ikke en væsentlig påvirkning af jordbund. En del ejendomme indenfor lokalplanområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (mulig forurening). Området er omfattet af områdeklassificering som lettere forurenede byjord med krav om analyser.

Planlægningen påvirker ikke i væsentlig grad fauna, flora, biologisk mangfoldighed herunder beskyttet natur. Der er ca. 800 m til nærmeste Natura 2000 område nr. 116 (Centrale Storebælt og Vresen), heri indgår Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F73 og F98. På grund af afstand vurderes det, at planen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke arter eller naturtyper på Natura 2000 områdets udpegningsgrundlag. Der er ikke kendskab til eventuel forekomst af rødlistede arter på arealet. Det vurderes på grund af den tætte bebyggelse og mangel på natur generelt, at arealet er uegnet som levested for rødlistede arter. Der er tale om et areal, der er forholdsvis tæt bebygget. Arealet er desuden asfalteret. Der er få træer, som er ganske unge og derfor ikke velegnet som levested for flagermus. Det er vurderingen, at arealet er uegnet som levested for bilag IV arter.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1230, Blandet byområde ved Norvangen, Korsør Havn samt tilhørende Kommuneplantillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at opdatere den gældende planlægning så det understøtter den igangværende udvikling i store dele af området. Lokalplanen bidrager til at åbne området, så det får et godt sammenspil med den omgivende by. Området inddeles i delområder og rummer længst mod vest et område til centerformål, mod øst fastholdes et område til erhverv (klasse 1-6), et mindre område udlægges til erhverv (klasse 1-3) som samtidig kan benyttes til parkering og ophold. Området omkring "Glasværket" og det bagvedliggende områder med parkering, liberalt erhverv, uddannelsesinstitution samt erhverv udlægges til offentlige formål.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	J A	N E J
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1230, Blandet byområde ved Norvangen, Korsør Havn samt tilhørende Kommuneplantillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017 og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der er tale om en planlægning for et mindre område på lokalt plan, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Forslag Lokalplan 1230, Blandet byområde ved Norvangen, Korsør Havn samt tilhørende Kommuneplantillæg nr. 34 til Kommuneplan 2017.

8. november 2019, Carsten Sloth Møller, Planlægger