



## LOKALPLAN NR. 1193

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

ERHVERVSOMRÅDE VED HJ HUSE VED BILDSØVEJ,  
KELSTRUP



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne landzonelokalplan fastlægger området til erhvervsformål og sikrer derigennem udvidelsesmuligheder for en eksisterende virksomhed. Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse og sikrer, at der etableres en afskærmende randbeplantning med mulighed for etablering af støjafskærmning som en del af randbeplantningen.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 1. juni 2018 til den 29. juni 2018.

Som en del af den politiske beslutning om at sende planforslaget i offentlig høring, var det ønsket, at der tages hensyn til naboer i forhold til en ny adgangsvej, beplantning og lys.

Slagelse Kommune har modtaget 1 indsigelse som ikke har ført til ændringer i lokalplanen.



HJ HUSE VED BILDSØVEJ, KELSTRUP

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	
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 .....	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	17
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	17
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1193.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	33
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	34
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7.....	35
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7.....	42

## 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 erhvervsformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, befæstede arealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at fastlægge bestemmelser om afskærmende beplantning,
- 1.4 at forebygge miljøkonflikter med omgivelserne.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Ejerlav Kelstrup by, Kirke Stillinge**

Del af 46b og del af 50e

samt alle parceller, der efter den 4. juni 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Zoneforhold

Området som udgør ca. 2,2 ha ligger i landzone og fastholdes i landzone.

### 2.3 Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelse

Landzonelokalplanen giver bonusvirkning i forhold lokalplanens bestemmelser om anvendelse samt til etablering af:

- ny bebyggelse,
- interne veje,
- parkering,
- overkørsel til hhv. Bildsøvej og Kongsmarkvej,
- oplag,
- befæstede arealer,
- belysning,
- solceller på byggeri og terræn,
- afskærmende randbeplantning,
- terrænregulering,
- afskærmende jordvold og/eller støjafskærmning,
- regnvandsbassin,
- opsætning af containere, skurvogne og lignende,
- tekniske anlæg, skorstene m.m.,
- skiltning, pyloner og flagstænger.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til erhvervsformål med mulighed for håndværksvirksomhed, vognmandsforretning, entreprenørvirksomhed og tilhørende administration samt tilknyttet oplag under forudsætning af, at virksomheden overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger uden for lokalplanområdet.

Den eksisterende bolig/administrationsbygning med egen vejadgang markeret som den sydligste vejadgang fra Bildsøvej på kortbilag 2 må fortsat benyttes som bolig.

Inden for lokalplanområdet tillades parkering og servicering af kørende materiel, maskiner,



containere og mandskabsvogne.

## § 4 Udstykning

---

### Ad 4.1

*Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.*

### 4.1 Udstykning

Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med lokalplanområdets afgrænsning jf. kortbilag 1, således at lokalplanområdet udgør en selvstændig ejendom.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### Ad 5.1

*Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.*

*Overkørsler til Bildsøvej krydser en dobbeltrettet cykelsti, det kan derfor blive nødvendigt at foretage trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger såsom forbedring af oversigtsforhold eller justering af overkørslernes placering.*

### VEJE

### 5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Bildsøvej som vist i princippet på kortbilag 2. Derudover må der etableres en ny overkørsel til Kongsmarkvej som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal etableres oversigtsarealer ved overkørsler til hhv. Bildsøvej og Kongsmarkvej.

### 5.2 Veje

Interne veje og vendepladser skal etableres og dimensioneres efter behov.

### 5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

## PARKERING

### 5.4 Parkering

Der skal etableres parkeringspladser indenfor lokalplanområdet for ansatte og kunder.

### 5.5 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 1 parkeringsplads udformes, så den kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang til administrationsbygning som muligt.

## BEFÆSTELSE

### 5.6 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med et stabilt underlag, der tillader kørsel med tunge køretøjer. Underlaget kan eksempelvis etableres med grus, belægningssten eller asfalt.

For at minimere afsæt af opkørt materiale på offentlig vej, skal køreveje, der benyttes af entreprenørmaskiner og tunge køretøjer, etableres med asfalt fra overkørsel til hhv. Bildsøvej og Kongsmarkvej og 20 meter ind på ejendommen.



*Eksisterende befæstelse af interne kørearealer.*



*Eksisterende befæstelse ved parkering ved administrationsbygning.*

### 5.7 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med grus, belægningssten eller asfalt.



## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2 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 fra omkringliggende ejendomme eller offentlige arealer, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

### 6.3 Antenner

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

### 6.4 Kloakering

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

*Virksomheden har eget spildevandssystem bestående af mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.*

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2 og indenfor de eksisterende bygninger ligeledes markeret på kortbilag 2. De dele af byggefeltet som ikke anvendes til bebyggelse, må anvendes til kørearealer, oplag, parkering m.m. eller henligge som græsarealer.

#### 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> må opføres uden for byggefelterne. To eller flere småbygninger placeret direkte op ad hinanden vil blive betragtet som én bygning i forhold til denne bestemmelse.

#### 7.3 Vejbyggelinje

Der er fastsat en tinglyst vejbyggelinje mod Bildsøvej på 20 m fra vejens midte, hvortil der skal lægges 2 x højdeforskellen plus 1 m.

#### **Ad 7.3**

*Vejbyggelinjen er tinglyst den 26. september 1974.*

#### 7.4 Byggelinje

Der fastlægges en byggelinje mod naboskel på 5 m.

### OMFANG

#### 7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 40 %.

#### 7.6 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

#### 7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan som fastsættes i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Mindre dele af bebyggelsen, og maksimalt 40 % af det bebyggede areal til erhvervsbygninger, må dog opføres i op til 12 m. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

#### 7.8 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 7 m. Facadehøjden bestemmes ved ydervæggens skæring med tagfladen. Denne bestemmelse gælder ikke for tekniske bygninger til oplag af materiale som f.eks. en silo.

#### 7.9 Hustype

Ny bebyggelse skal have karakter af landbrugsbygninger og må kun opføres som lænehuse. Facader må etableres med symmetrisk placerede gavlkviste i forbindelse med portåbninger. Denne bestemmelse gælder ikke mindre sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> samt tekniske bygninger til oplag af materiale som f.eks. en silo.

#### Ad 7.9

*Virksomheden er beliggende i det åbne land. Af hensyn til indpasningen af ny bebyggelse i det agrare landskab, fastsættes bestemmelse om at ny bebyggelse skal have karakter af landbrugsbygninger i form af lænehuse.*

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FARVER

#### 8.1 Farver

Facader må kun fremstå i sort og hvid samt jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver. Træbeklædning må herudover fremstå i træets naturlige farve.

### FACADER

#### 8.2 Facader

Facader skal udføres som murede- eller pudsede facader eller med lette stålplader eksempelvis ståltrapez plader eller med træbeklædning.

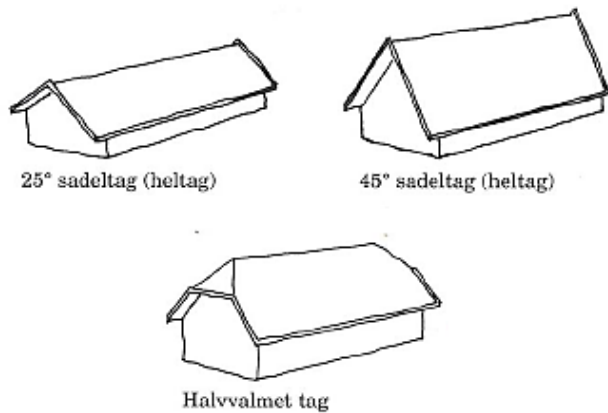
Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> må udføres som trækonstruktioner eller i glas.

#### 8.3 Mindre bygningsdele

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

#### 8.4 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier og må ikke være vendt direkte mod nabobeboelse. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.



Skitsen viser sadeltag med forskellig taghældning samt med og uden valm.

#### Ad 8.7

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

#### Ad 8.8

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

## TAGE

### 8.5 Tagform

Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning der ikke overstiger 45° i forhold til det vandrette plan.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> må udføres med en anden tagform.

### 8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten eller som eternit- eller metaltag i grå eller sorte nuancer.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> må udføres med andre tagmaterialer herunder glas.

### 8.7 Tagmaterialer, genskin

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

### 8.8 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

### 8.9 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.



#### **Ad 8.11-8.16**

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

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solceller må kun placeres på terræn såfremt de er afskærmet og ikke er synlige fra nabobeboelse og offentlig vej.

#### **8.10 Kviste og tagvinduer**

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

### **SKILTE**

#### **8.11 Skiltning, egen virksomhed**

Der må i lokalplanområdet kun skiltes og reklameres for egen virksomhed.

#### **8.12 Skiltning, overkørsler**

Der må ved én overkørsel til Bildsøvej opsættes et henvisningsskilt i form af et firmaskilt udført som skilt, pylon eller lignende opstander som maks. må være 3 x 1 m (højde x bredde).

Ved øvrige overkørsler må der alene opføres navne- og nummerskiltning samt henvisningsskiltning i form af et skilt på bøjle; bøjlen med skilt må ikke være højere end 1 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,5 m.

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

#### **8.13 Skiltning, arkitektonisk**

Der må kun opsættes et skilt pr. facade eller gavl. Maks. størrelse 2 x 3 m (højde x bredde). 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.

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

#### **8.14 Skiltning, belysning**

Skiltning må alene være belyst med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

**8.15 Dynamiske skilte**

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

**8.16 Flag**

Flagning med reklamering for egen virksomhed er tilladt i lokalplanområdet og må kun ske ud mod Bildsøvej. Der må maksimalt opstilles 3 flagstænger enten i en gruppe eller på linje med en indbyrdes afstand på 10 m.

**VINDUER****8.17 Vinduer**

Ingen bestemmelser.

**§ 9 UBEBYGGEDE AREALER**

---

**Ad 9.1-9.3**

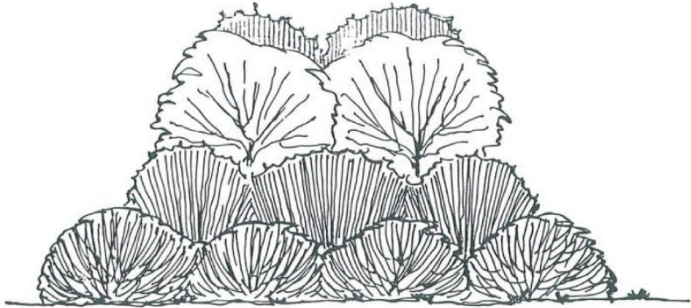
*Det egnskarakteristiske beskriver tilpasningen til de lokale naturgeografiske forhold. Egnskarakteristiske træer og buske vil understøtte den naturlige flora og fauna, som lever i tilknytning til læhegn, og vil samtidig ikke fremstå som et fremmedelement i landskabet. Kontakt Center for Teknik og Miljø for nærmere oplysninger om egnskarakteristiske træer og buske.*

**BEPLANTNING****9.1 Beplantningsbælte**

Der udlægges et areal til et minimum 5 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal vedligeholdes med en maksimal højde på 9 m. Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende træer og buske som danner en tæt bund af lavt voksende buske kombineret med mere højt voksende buske og træer.

**BEPLANTNING VED PARKERING****9.2 Beplantning på parkeringspladser**

Områder til parkering skal gives et grønt præg i form af opstammede egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende træer og buske.



Illustrationen viser en principiel udformning af randbeplantningen.

#### Ad 9.4

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 1 m (tilagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik og Miljø.

## HEGN

### 9.3 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn og skal bestå af egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende træer og buske.

Det levende hegn kan suppleres med et fast hegn i form af et trådhegn/stålhegn eller et støjdæmpende hegn på den indvendige side.

## TERRÆNREGULERING

### 9.4 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 1 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

Dog tillades etableret en støjvold, eksempelvis som en jordvold, som vist på kortbilag 2 med en højde på op til 5 m. Støjvolden skal etableres på den indvendige side af den afskærmende randbeplantning eller som en del af randbeplantningen.

### 9.5 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

### 9.6 Friareal

Arealer der ikke er taget i brug til bebyggelse, oplag eller kørearealer skal, indtil de tages i brug, henligge som græsarealer evt. med spredt beplantning i form af naturligt forekommende/hjemmehørende træer og buske.

### 9.7 Oplag

Oplag må kun finde sted på befæstede arealer som vist på kortbilag 2.

#### **Ad 9.8**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2018.*

#### **Ad 9.10**

*Det anbefales at bygherre tager kontakt til Slagelse Kommune for oplysninger om de konkrete krav til reduktion af regnvandsafstrømningen. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger.*

*Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.*

Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, herunder brændstoftanke, vaskepladser samt områder til håndtering af potentielt grundvandstruende aktiviteter, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning eller opsamling.

Underjordiske tanke til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

## **INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**

### **9.8 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 for renovation.

### **9.9 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder til belysning af udendørs arbejdsarealer skal monteres på bygningers facader, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet og afskærmet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller trafikanter på Bildsøvej. Belysning på terræn må kun etableres som pullerter med en maksimal højde på 1 meter over terræn med en nedadrettet lyskegle.

### **9.10 Regnvand, bassin**

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund.

Friarealer skal anlægges, så de egner sig til nedsivning og forsinkelse af regnvand.

Der må anlægges regnvandsbassin, der kan bidrage til nedsivning eller afledning af regnvand, og som kan udvikles som biotop.



## § 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 eksisterende spildevandssystem bestående af mekanisk rensning med nedsivningsanlæg, og at det er sikret, at spildevandssystemet har tilstrækkelig kapacitet.

### 10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret tilstrækkelig støjafskærmning jf. § 9.3 og § 9.4, der dæmper støjpåvirkningen fra virksomhedsaktiviteterne, så boliger og rekreative områder ikke påvirkes med støj over de gældende grænseværdier.

### 10.3 Vejadgang

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

### 10.4 Beplantningsbælte

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et afskærmende beplantningsbælte jf. § 9.1.

### 10.5 Regnvand

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

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

## SERVITUTTER

### 11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 12.1 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.

#### Ad 12.1

*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. 16, 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.*

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1193

---

Lokalplan 1193 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. maj 2018.

Lokalplan 1193 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. august 2018.

# 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 i mindst 4 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.

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanen, har der været et politisk ønske om, at der skal tages hensyn til naboer i forhold til placeringen af en ny adgangsvej, beplantning og lys. Disse forhold er håndteret i lokalplanen ved at fastsætte placeringen af en ny adgangsvej til Kongsmarkvej ca. 70 meter fra nærmeste bolig, ved at fastsætte bestemmelser om etablering af en afskærmende randbeplantning og ved at fastsætte bestemmelser om, at udendørs belysning af arbejdsarealer skal være afskærmet og med en nedadrettet lyskegle, så det ikke giver anledning til gener for naboer eller trafikanter på Bildsøvej.

### 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 1193's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra den eksisterende virksomhed HJ Huse A/S. Virksomheden ønsker at samle sine aktiviteter på ejendommen ved Bildsøvej, således at virksomhedens vognmandsafdeling fremadrettet opererer ud fra samme ejendom som virksomhedens øvrige entreprenøraktiviteter. Endelig ønsker virksomheden mulighed for at udvide bygningsmassen og dermed fremtidssikre virksomheden og virksomhedens fortsatte vækstmuligheder.

### Formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål og dermed skabe plangrundlaget for den eksisterende virksomhed HJ Huse A/S og derigennem sikre udviklingsmuligheder for virksomheden. Lokalplanen har endvidere til formål at fastsætte en disponering af området, herunder etablering af en afskærmende beplantning. Endelig har lokalplanen til formål at forebygge miljøkonflikter med omgivelserne.

### Indhold

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om områdets anvendelse til erhvervsformål med mulighed for håndværksvirksomhed, vognmandsforretning, entreprenørvirksomhed og tilhørende administration samt tilknyttet oplag. Lokalplanen giver desuden mulighed for parkering og servicering af kørende materiel, maskiner, containere og mandskabsvogne.

Der er tale om en landzonelokalplan. Lokalplanen giver derfor bonusvirkning i forhold til landzonetilladelser. Det betyder, at der ikke skal meddeles landzonetilladelse til forhold som er reguleret af lokalplanen.

Lokalplanen fastholder virksomhedens overkørsler til Bildsøvej dog med mulighed for mindre justeringer af overkørslernes placering. Derudover giver lokalplanen mulighed for en ny overkørsel til Kongsmarkvej. Der er fastlagt bestemmelser om, at der skal etableres parkering til ansatte og kunder.

Ny bebyggelse skal placeres indenfor det udlagte byggefelt og indenfor eksisterende bygninger som ligeledes betragtes som byggefelte. Mindre sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> kan dog placeres udenfor byggefelterne. Der er fastlagt en tinglyst vejbyggelinje mod Bildsøvej på 20 meter fra vejmidte med et tillæg på 2 gange højdeforskellen plus 1 meter. Derudover er der fastlagt en byggelinje mod naboskel på 5 meter. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 40 for området som helhed, og der må bygges i 2 etager med en højde på 8,5 meter. Det

fremgår dog, at op til 40 % af bygningsmassen må etableres med en højde på maksimalt 12 m af hensyn til inddækning af teknik, aflæsning af materialer og opførelse af siloer.

Bebyggelsen skal opføres som længehuse med sadeltag og med mulighed for frontgavle med portåbninger. Bygninger skal fremstå i murede eller pudsede facader. Derudover må facader fremstå med lette stålplader eller med træbeklædning. Facader skal males i sort og hvid samt jordfarver og deres blanding med sort og hvid. Træbeklædning må fremstå med træets naturlige farve. Tagbeklædningen skal udføres med tagsten eller som eternit- eller metaltag i grå eller sorte nuancer.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser om hvordan skiltning og reklamering må foregå hhv. ved overkørsler og på facader, herunder at skilte ikke må give anledning til oversigtsproblemer, og at belysning af skilte skal ske ved bagudrettet belysning på skiltet/facaden.

På de ubebyggede arealer fastsætter lokalplanen bestemmelser om etablering af en afskærmende randbeplantning, og at der på indersiden af randbeplantningen må etableres fast hegn. Terrænregulering op til 1 meter er tilladt. Terrænregulering derover kræver tilladelse fra Slagelse Kommune. Dog kræves der ikke tilladelse til terrænregulering i forbindelse med etablering af en støjafskærmende jordvold.

Oplag må kun finde sted på befæstede arealer indenfor det med randbeplantning afskærmede område. Der er bestemmelser om, at områder til oplag og håndtering af grundvandstruende materialer skal være befæstet med tæt belægning indrettet med fald mod afløb med kontrolleret afledning eller opsamling.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om belysning af udendørs arbejdsarealer, herunder at lyskilder skal være nedadrettet og afskærmet, så de ikke giver anledning til gener for naboer eller trafikanter.

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund. Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassin som en del af løsningen til håndtering af regnvand.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2017

#### Kommuneplanens retningslinjer

Kystnærhedszone:

Byggeri og anlæg i kystnærhedszonen kan kun ske, når der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering.

Området, hvor den eksisterende virksomhed er placeret, ligger indenfor kystnærhedszonen og udenfor udviklingsområder, ca. 1.100 meter fra kysten mod vest. Virksomheden ligger ud til Bildsøvej og udgør en del af en samlet bebyggelse bestående af boliger samt en nedlagt gård, hvorfra der drives virksomhed. I nærområdet ligger desuden en del gårde. Mod vest grænser området op til landbrugsjord i omdrift med ca. 250 meter til nærmeste beboelse. Yderligere mod vest, i en afstand af ca. 650 meter, ligger sommerhusområdet Kelstrup og Næsby Strand.

Den planlægningsmæssige begrundelse for placeringen indenfor kystnærhedszonen er en hensigtsmæssig udnyttelse af den eksisterende infrastruktur i form af virksomhedens eksisterende bygningsmasse og gode adgangsforhold. Ny bebyggelse og befæstede arealer placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og befæstede arealer og vil således fortsat opfattes som en samlet bebyggelse. Bygningshøjden begrænses til 8,5 meter med mulighed for mindre bygningsdele i op til 12 meters højde af hensyn til inddækning af tekniske installationer, aflæsning af materialer og opførelse af silo. Bebyggelsen vil blive opført som længehuse med saddeltag og vil således fremstå som traditionelle landbrugsbygninger. Der vil blive etableret en afskærmende beplantning omkring virksomheden, så der sker mindst mulig påvirkning af landskabet mod nord, syd og vest.

Området har ikke særlig kontakt til kystlandskabet, idet omgivelserne fremstår som landbrugsjord med marker i omdrift, hvilket afspejler sig i landskabsudpegningen i Kommuneplan 2017, hvor det fremgår, at området er udlagt som "Landbrugsflade" med det strategiske mål "Vedligehold". Kommuneplanens udpegning "Kystforland", som udpeger områder hvor der er kontakt til kystlandskabet, begrænser sig her til kyststrækningen vest for sommerhusområdet Kelstrup og Næsby Strand samt to mindre områder bag ved sommerhusområdet.

Planlægningsområdet er placeret her, da der er tale om en eksisterende virksomhed, der har haft sin placering her i mange år og således har investeret i ejendommen gennem tiden.

Området, som delvist anvendes til landbrugsformål og delvist udgør den eksisterende virksomhed, omfatter ingen eksisterende rekreative interesser og muligheder. Naturindholdet i landbrugsarealet er begrænset, da landbrugsmæssig drift ikke muliggør stor diversitet i plante- og dyreliv.

Planlægningen har ikke til formål at åbne for rekreative muligheder i området. Områdets randbeplantning kan udvikle sig til nye biotoper for dyre- og planteliv, som med tiden kan åbne for større biodiversitet i området.

Ud fra ovenstående planlægningsmæssige begrundelse er det vurderingen, at planlægningen, med de bebyggelsesmæssige udvidelsesmuligheder som fremgår af Lokalplan 1193, kan gennemføres på denne placering indenfor kystnærhedszonen og udenfor udviklingsområder.

#### Landskab:

Området er omfattet af kommuneplanens landskabsudpegning "Landbrugsflade" med det strategiske mål "Vedligehold". På landbrugsflade kan beplantes og etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

Lokalplanen er ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for Landskab.

#### Særlig værdifulde landbrugsområder:

Området er i kommuneplanen udpeget som særligt værdifuld landbrugsjord. Det er en forudsætning for realiseringen af lokalplanen, at landbrugspligten ophæves for en del af lokalplanområdet. Arealet vil udgå af landbrugsproduktion med den nye anvendelse.

#### **Kommuneplanens rammedel**

Der er ingen gældende rammer for lokalplanlægningen. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

#### **Kommuneplantillæg nr. 7**

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde til erhvervsformål i landzone, der fastsætter rammer for lokalplanlægningen for udviklingen af den eksisterende virksomhed. Kommuneplantillægget fastlægger en bebyggelsesprocent på 40 og giver mulighed for byggeri

i maks. 2 etager og en bygningshøjde på 8,5 m, hvor enkelte bygningsdele må opføres i op til 12 m.

Der er gennemført en idéfase fra den 18. december 2017 til den 19. januar 2018. Kommunen modtog 3 idéer, forslag eller øvrige kommentarer. Emnerne i høringssvarene handler om støj, forringelse af ejendomsværdi og lyspåvirkning.

Ideerne og kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget men har indgået i arbejdet med den konkrete lokalplanlægning. Der er fastlagt bestemmelser om, at der må etableres støjafskærmning evt. som en beplantet jordvold og som en del af den afskærmende randbeplantning. Derudover er der fastlagt bestemmelser om, at belysning af udendørs arbejdsarealer skal være nedadrettet og afskærmet.

Kommuneplantillægget er at finde på side 35.

---

## **ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

---

## **TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Landbrugspligt:  
Lokalplanen omfatter en ejendom, der er omfattet af landbrugspligt. Som forudsætning for lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves for det areal, der er omfattet af lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer, der har pligt til at søge om ophævelse af landbrugspligten hos Landbrugsstyrelsen.

---

## **TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Overkørsel:  
Lokalplanområdet vejbetjenes via overkørsler til Bildsøvej. Slagelse Kommune er vejmyndighed. Overkørsler inkl. oversigtsforhold skal godkendes af Slagelse Kommune.

En ny overkørsel til Kongsmarkvej kan betyde, at der skal foretages justeringer af Kongsmarkvej eks. sideudvidelse. Ligeledes kan det være nødvendigt at ændre placeringen af autoværn mellem cykelsti og Bildsøvej ved krydset Kongsmarkvej/Bildsøvej, så der er plads nok til at lange køretøjer kan køre ud på Bildsøvej. En tilladelse til en ny overkørsel på Kongsmarkvej kan være betinget af, at virksomheden pålægges udgifter til justering af vejanlæg på Kongsmarkvej i tilknytning til den nye overkørsel eks. sideudvidelse.

Terrænregulering:

Terrænregulering over 1,0 meter kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

Etablering af en støjvold med rent jord på op til 5 meters højde betragtes godkendt ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## EKSISTERENDE FORHOLD



Kortet viser eksisterende bebyggelse i- og omkring lokalplanområdet.

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

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet udgør en del af en samlet bebyggelse bestående af eksisterende boligbebyggelse i form af enfamiliehuse og landbrugsbygninger. Indenfor lokalplanområdet udgør bebyggelsen en række haller til lager og produktion samt en administrationsbygning og bolig.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via 3 eksisterende overkørsler til Bildsøvej. Overkørslerne krydser en dobbeltrettet cykelsti, det kan derfor blive nødvendigt at foretage trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger såsom forbedring af oversigtsforhold.

### Kollektiv trafikbetjening

Der er busforbindelse til hhv. Korsør og Slagelse fra Bildsøvej.

### Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i det åbne land i tilknytning til en samlet bebyggelse omkring Bildsøvej/Kongsmarkvej-krydset. Området er præget af intensiv landbrug med marker i omdrift og med spredt bebyggelse. Der er ingen rekreative områder i tilknytning til lokalplanområdet. Nærmeste rekreative område udgør sommerhusområdet ved Kelstrup Strand og Almindrenden.

### Servitutter

Der er ikke registreret servitutter, der er i strid med lokalplanen.

Der er den 26. september 1974 tinglyst en servitut om vejbyggelinje med følgende ordlyd:

I henhold til vejbestyrelseslovens § 40, jfr. lovbekendtgørelse nr. 369 af 5. august 1970,



har Vestsjællands amtsråd truffet bestemmelse om byggelinjer for landevej 605, Tjæreby-Bildsø.

Byggelinierne er beliggende i en afstand af 20 m fra vejens midte, hvortil skal lægges 2 gange en eventuel højdeforskel + 1,0 m.

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 bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

### Forurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter lov om forurennet jord og er beliggende udenfor områdeklassificeret område. Såfremt der under anlægsarbejde konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes jf. § 71 i Lov om forurennet jord.

### Grundvand

Området er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger uden for indvindingsopland til almene vandforsyninger.

### Natura 2000 og bilag IV arter

Der er Ingen § 3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet.

Afstanden til nærmeste Natura 2000-område – Habitatområde nr. 100 Centrale Storebælt og Vresen er ca. 6.500 m, der vurderes derfor ikke at være nogen påvirkning af Natura-2000 områder.

Der er ikke nogen potentielle levesteder for Bilag IV-arter inden for området, hverken for

padder, markfirben og flagermus, samt øvrige Bilag IV-arter. Der er ikke fund af rødlistede arter inden for området. Og der er ikke velegnede levesteder inden for området.

### EU naturbeskyttelsesområder

Der er ca. 6.500 m til nærmeste Natura 2000 område – Habitatområde nr. 100 Centrale Storbælt og Vresen.

### Kystforhold og klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger ca. 1.000 m fra kysten og vurderes ikke at have kontakt til kystlandskabet der her begrænser sig til selve kysten foran sommerhusområderne. Området ligger forholdsvis lavt i kote 4,5 til 8,5 men ligger dog på en lille højderyg langs Bildsøvej med relativt svagt faldende terræn mod vest. Området ligger over kote 3 og er ikke i fare for oversvømmelse ved havstigning under 3 meter.

## STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttes 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.

Virksomhedens aktiviteter kan give anledning til støj i nærområdet. Det vil primært være støj fra kørsel med lastbiler og andet materiel samt af- og pålæsning af materialer, der udgør virksomhedens eksterne støj.

Støjbelastningen fra virksomhedens aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning ved nærmeste enkeltbolig, som er:

- **55 dB(A)** mandag til fredag mellem kl. 07.00-18.00 samt lørdag mellem kl. 07.00-14.00,
- **45 dB(A)** mandag til fredag mellem kl.18.00-22.00, lørdag mellem kl. 14.00-22.00 samt søn- og helligdage mellem kl. 07.00-22.00,
- **40 dB(A)** alle dage mellem kl. 22.00-07.00.

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Spildevand ledes til eget rensningsanlæg som udgør et mekanisk rensningsanlæg med nedsivningsanlæg.

### **Regnvandshåndtering**

Overfladevand fra befæstede arealer og tagflader håndteres lokalt på egen grund ved nedsivning. Der må etableres regnvandsbassiner, der kan bidrage til forsinkelse samt nedsivning af overfladevand i området.

### **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.

### **Tekniske anlæg**

Der må indenfor lokalplanområdet opføres tekniske bygninger til virksomhedens drift, herunder bygninger til oplag som f.eks. en silo.

Der er på ejendommen Bildsøvej 106 registret to tekniske bygninger i form af tanke til opbevaring af mineralske olieprodukter. Derudover er der registreret en sløjfet tank til fyringsolie.

### **Varmeplanlægning**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Slagelse Kommunes varmeplanlægning. Ny bebyggelse skal tilsluttes eget varmforsyningsanlæg.

---

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens 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 tilgænge-

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

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 08. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol har ført til følgende udtalelse:

Nyere tids interesser:

Lokaliteten ligger i landzone og består af åbent land, enkelte gårde (med ny funktion) og huse. Det anbefales, at den påtænkte bebyggelse i sin fremtoning tager udgangspunkt i eksisterende bebyggelse, der er karakteriseret ved længebygninger og sadeltage. Historiske kort viser, at der i nyere tid ikke har været bebyggelse vest for de eksisterende bygninger.

Arkæologi/jordfund:

Kontrol i arkiverne viser, at der er registreret påfaldende få fortidsminder i nærheden, hvilket på denne terræntype må skyldes repræsentative forhold. En vurdering af topografien i nærområdet viser desuden at terrænet indenfor sagsarealet kun er svagt hældende og tilsyneladende fri for større våde områder. Der er dermed sandsynlighed for at terrænet har været udnyttet til bebyggelse i oldtiden. Desuden er boniteten jf. de ældste matrikelkort relativt høj (17) i forhold til den store afstand til kendt datidig bebyggelse (Kelstrup by), hvilket ofte er en indikator på ældre bebyggelse. Museet anbefaler derfor at området forud for anlægsarbejde forundersøges med søgegrøfter med henblik på en udtalelse efter museumslovens § 25 om forekomsten af væsentlige fortidsminder.

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.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi  
Oldvejen 25C

4300 Holbæk  
Tlf.: 25528383  
E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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 en 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.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune. Screeningen har ikke påvist væsentlige konsekvenser for hhv. biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

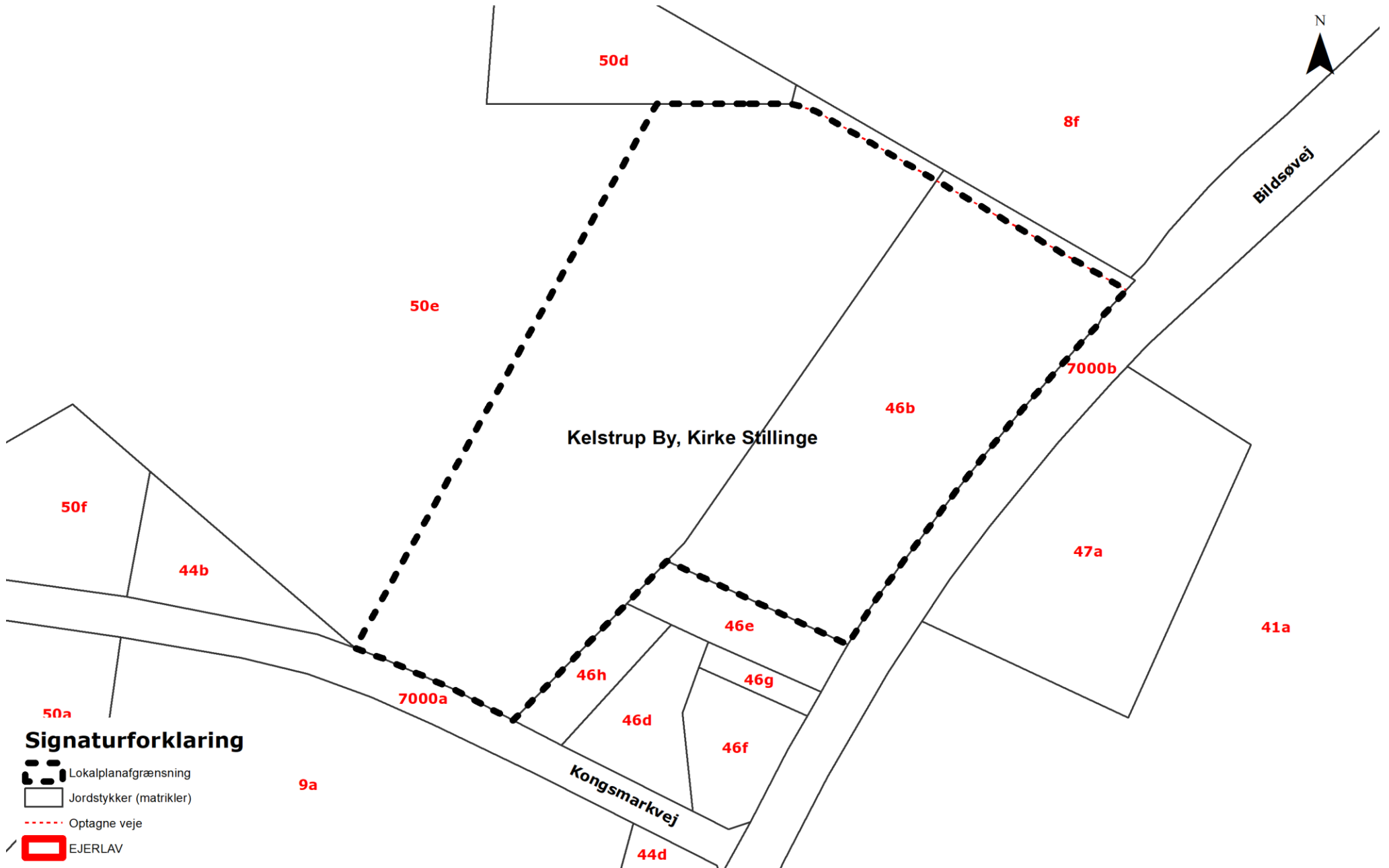
En realisering af planlægningen vil sandsynligvis medføre en forøgelse af trafik i området. Den forøgede trafik til virksomheden vurderes dog ikke at være væsentlig, og lokalplanområdet ligger desuden i et tyndt befolket område. Virksomhedens aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til nærliggende boligbebyggelse. Opførelsen af ny bebyggelse sker i samme byggestil som eksisterende bebyggelse og vil være afskærmet af et

---

beplantet randområde. Der vurderes derfor ikke at være en væsentlig visuel påvirkning ved en realisering af planlægningen. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet ved en realisering af planlægningen.



# BILAG 1: MATRIKELKORT



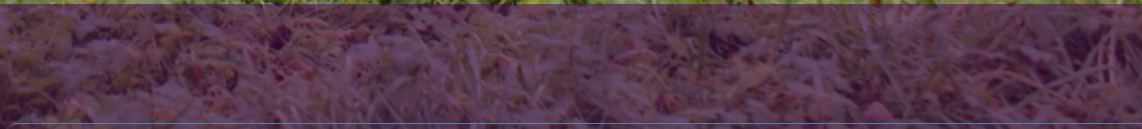
# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

## KOMMUNEPLAN 2017





## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

---

### **KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL**

Kommuneplantillægget omfatter del af matr.nr. 46b samt del af matr. nr. 50e Kelstrup By, Kirke Stillinge, beliggende på adressen Bildsøvej 106, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge et rammeområde til erhvervsformål i landzone, der fastsætter rammer for lokalplanlægningen for udviklingen af en eksisterende virksomhed.

---

### **FOROFFENTLIGHED**

Der er gennemført en idéfase fra den 18. december 2017 til den 19. januar 2018. Kommunen har i den forbindelse modtaget 3 idéer, forslag eller øvrige kommentarer. Emnerne i hørings-svarene handler om støj, forringelse af ejendomsværdi og lyspåvirkning. Idéerne og kommentarerne har ikke givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget men har indgået i arbejdet med den konkrete lokalplanlægning.

---

### **DRIKKEVANDSINTERESSER**

Området er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser. Området ligger uden for indvindingsopland til almene vandforsyninger.

---

### **NYT UDLÆG I KOMMUNEPLANEN**

Området udgør et nyt udlæg til erhvervsformål i landzone. Det nye udlæg skal fastsætte rammerne for lokalplanlægningen for en eksisterende entreprenørvirksomhed og dermed sikre en fortsat mulighed for udvikling af virksomheden. Virksomheden har haft sin placering her i mange år og har således investeret i ejendommen. En flytning af virksomheden til en placering indenfor eksisterende planlagte erhvervsområder vil påføre virksomheden væsentlige omkostninger. Derudover vil de investeringer, der er foretaget i ejendommen, være tabt. Det er således vurderingen, at virksomhedens udviklingsmuligheder skal understøttes gennem en planlægning for virksomhedens nuværende lokalitet ud til Bildsøvej. Det har således ikke været aktuelt at undersøge alternative placeringer i eksisterende erhvervsområder.

---

## KYSTNÆRHEDSZONE

Byggeri og anlæg i kystnærhedszonen kan kun ske, når der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for kystnær placering.

Området, hvor den eksisterende virksomhed er placeret, ligger indenfor kystnærhedszonen og udenfor udviklingsområder, ca. 1.100 meter fra kysten mod vest. Virksomheden ligger ud til Bildsøvej og udgør en del af en samlet bebyggelse bestående af boliger samt en nedlagt gård, hvorfra der drives virksomhed. I nærområdet ligger desuden en del gårde. Mod vest grænser området op til landbrugsjord i omdrift med ca. 250 meter til nærmeste beboelse. Yderligere mod vest, i en afstand af ca. 650 meter, ligger sommerhusområdet Kelstrup og Næsby Strand.

Den planlægningsmæssige begrundelse for placeringen indenfor kystnærhedszonen er en hensigtsmæssig udnyttelse af den eksisterende infrastruktur i form af virksomhedens eksisterende bygningsmasse og gode adgangsforhold. Ny bebyggelse og befæstede arealer placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og befæstede arealer og vil således fortsat opfattes som en samlet bebyggelse. Bygningshøjden begrænses til 8,5 meter med mulighed for mindre bygningsdele i op til 12 meters højde af hensyn til inddækning af tekniske installationer, aflæsning af materialer og opførelse af silo. Bebyggelsen vil blive opført som længehuse med saddeltag og vil således fremstå som traditionelle landbrugsbygninger. Der vil blive etableret en afskærmende beplantning omkring virksomheden, så der sker mindst mulig påvirkning af landskabet mod nord, syd og vest.

Området har ikke særlig kontakt til kystlandskabet, idet omgivelserne fremstår som landbrugsjord med marker i omdrift, hvilket afspejler sig i landskabsudpegningen i Kommuneplan 2017, hvor det fremgår, at området er udlagt som "Landbrugsflade" med det strategiske mål "Vedligehold". Kommuneplanens udpegning "Kystforland", som udpeger områder hvor der er kontakt til kystlandskabet, begrænser sig her til kyststrækningen vest for sommerhusområdet Kelstrup og Næsby Strand samt to mindre områder bag ved sommerhusområdet.

Planlægningsområdet er placeret her, da der er tale om en eksisterende virksomhed, der har haft sin placering her i mange år og således har investeret i ejendommen gennem tiden.

Området, som delvist anvendes til landbrugsformål og delvist udgør den eksisterende virksomhed, omfatter ingen eksisterende rekreative interesser og muligheder. Naturindholdet i landbrugsarealet er begrænset, da landbrugsmæssig drift ikke muliggør stor diversitet i plante- og dyreliv.

Planlægningen har ikke til formål at åbne for rekreative muligheder i området. Områdets randbeplantning kan udvikle sig til nye biotoper for dyre- og planteliv, som med tiden kan åbne for større biodiversitet i området.

Ud fra ovenstående planlægningsmæssige begrundelse er det vurderingen, at planlægningen, med de bebyggelsesmæssige udvidelsesmuligheder som fremgår af Lokalplan 1193, kan gennemføres på denne placering indenfor kystnærhedszonen og udenfor udviklingsområder.

---

### **LANDSKAB**

Området er omfattet af kommuneplanens landskabsudpegning "Landbrugsflade" med det strategiske mål "Vedligehold". På landbrugsflade kan beplantes og etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

---

### **SÆRLIG VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER**

Området er i kommuneplanen udpeget som særligt værdifuld landbrugsjord. Arealet vil udgå af landbrugsproduktion med den nye anvendelse.

---

### **KONSEKVENSER FOR PLANTE- OG DYREARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.**

Der er Ingen § 3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet.

Afstanden til nærmeste Natura 2000-område – Habitatområde nr. 100 Centrale Storebælt og Vresen er ca. 6.500 m, der vurderes derfor ikke at være nogen påvirkning af Natura-2000 områder.



Der er ikke nogen potentielle levesteder for Bilag IV-arter inden for området, hverken for padder, markfirben og flagermus, samt øvrige Bilag IV-arter. Der er ikke fund af rødlistede arter inden for området. Og der er ikke velegnede levesteder inden for området.

## **GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER**

### **Kommuneplanens rammedel**

Der er ingen gældende rammer for området.

## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til erhvervsformål i landzone.

For L.E3 gælder:

Plannummer: L.E3

Rammenavn: HJ Huse

Anvendelse generelt: Erhvervsformål

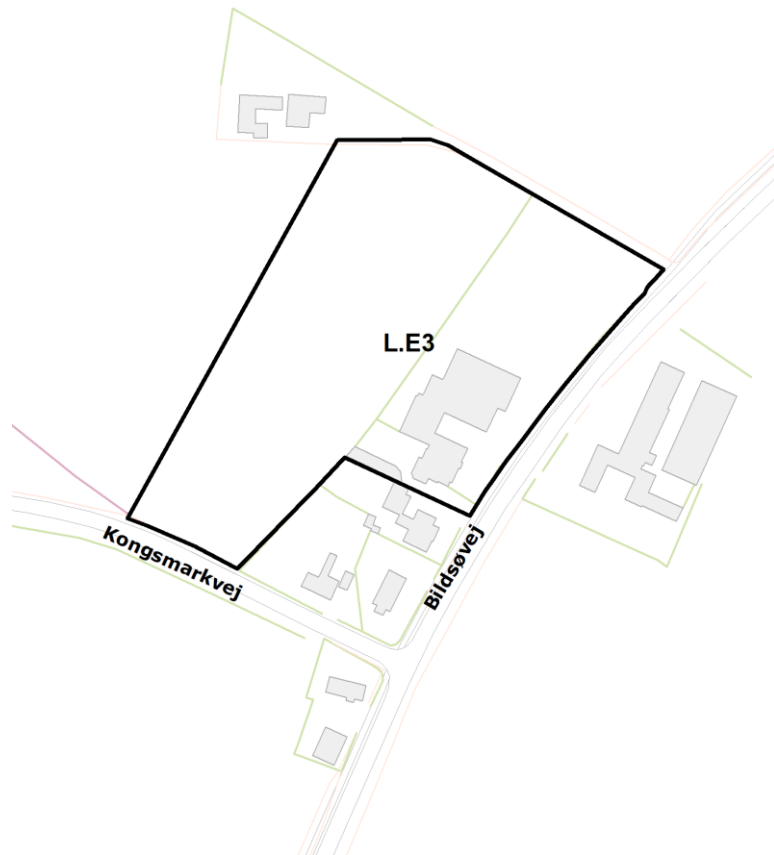
Anvendelse specifik: Erhvervsformål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 40

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 m, enkelte bygningsdele må opføres i op til 12 m



## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

---

Kommuneplantillæg nr. 7 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. maj 2018.

Kommuneplantillæg nr. 7 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. august 2018.