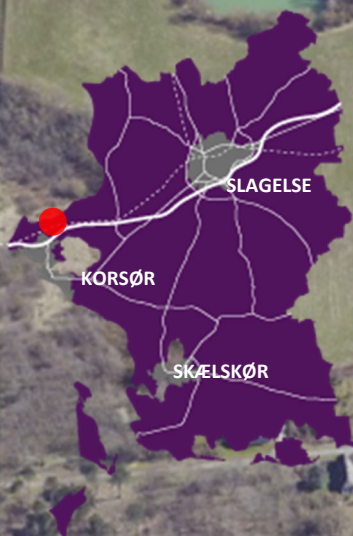




LOKALPLAN NR. 1291

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

LADESTATION VED STOREBÆLTSVEJ, KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2024

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Der planlægges for ladestation med tilhørende servicebygning. Ladestationerne er primært for tung transport, herunder lastbiler, busser og varevogne. Alm. bilister kan også benytte anlæggene, f.eks. autocampere.

Anlægget etableres som et transport- og servicecenter. I tilknytning til flere af opladestationerne er der tilknyttet en servicebygning indrettet med bade- og omklædningsfaciliteter samt køkkenfunktion.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 31. maj 2024 til den 26. juli 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. Derudover er bestemmelser og redegørelse justeret og præciseret. Med baggrund i det er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Anvendelse som værksted ændres til servicebygning,
- Grundejerforening og krav om tilslutning, ændres til at der skal oprettes ny selvstændig grundejerforening, hvis der kommer mere end én grundejer,
- Redegørelsens afsnit, tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder,
- Flere præciseringer vedr. ledninger, særligt overfladevand og hvem der skal inddrages forud (Envafors og/eller Sund & Bælt).



STOREBÆLTSVEJ, KORSØR

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	18
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1291.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT	39
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	40
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN.....	42
BILAG 4: BEPLANTNING.....	43
KOMMUNEPLANTILLÆG NR.: 4.....	44

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 Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Teknik-, 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 (3. april 2023)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) 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 udlægge området til tekniske anlæg med tilhørende faciliteter, samt serviceerhverv,
- 1.2** at fastholde mulighed for indretning af administration, servicebygning og kontorvirksomhed samt funktioner og faciliteter der støtter områdets anvendelse til rastested for ophold og opladning,
- 1.3** at fastholde eksisterende jordvold i lokalplanområdets sydvestlige del af området.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Korsør Markjorder

Del af 27d

samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra ejendommen inden for lokalplanens område.

Ad 1.1

I lokalplan 72, som området er omfattet af frem til lokalplanens endelige vedtagelse, er området disponeret til erhvervspark med henblik på administration, kontorbyggeri hvor der også kan indrettes til forskning, laboratorier, uddannelse og lignende funktioner.

Ad 1.3

Den eksisterende jordvold er markeret på Kortbilag 2.

Ad 2.2



Ad 3.1

Sammen med ladestation er der tilknyttet en servicebygning med bade- og omklædningsfaciliteter og en køkkenfunktion. Det vil primært være langturschauffører der benytter lademuligheden sammen med deres kørehviletid.

Ad 4.1

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til et transport- og servicecenter i form af en ladestation med servicebygning samt tilhørende faciliteter.

Der kan etableres anlæg og bebyggelse, der understøtter områdets primære anvendelse som parkerings- og rasteanlæg med tankstation for eldrevet transport. Dertil kan der indrettes administration, servicebygning og kontorvirksomhed samt funktioner og faciliteter der støtter områdets anvendelse til rastested for ophold og opladning.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykningsprincip

Indenfor lokalplanområdet kan der udstykkedes, forudsat at den enkelte ejendoms bebyggelsesprocent er maksimalt 50.

Ad 4.2

I relation til at et forsinkelsesbassin, sø eller anden teknisk løsning kræver anden ejer, fx et forsyningsselskab, kan det pågældende anlæg udstykkes selvstændigt.

Ad 5.1

Der skal sikres gode oversigtsforhold for ind- og udkørsel til lokalplanområdet. Sammen med en byggemodningsansøgning sender bygherre et vejprojekt til kommunen med henblik på godkendelse af vejmyndigheden.

Ad 5.2



Eksisterende vejbjølle, hvor nye vejadgange etableres og kobles op.

4.2 Grundstørrelse, Udstykning af tekniske anlæg

Eventuelle regnvandsbassiner, tekniske anlæg til forsyningsselskabet mv. indenfor lokalplanområdet kan udstykkes selvstændigt.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

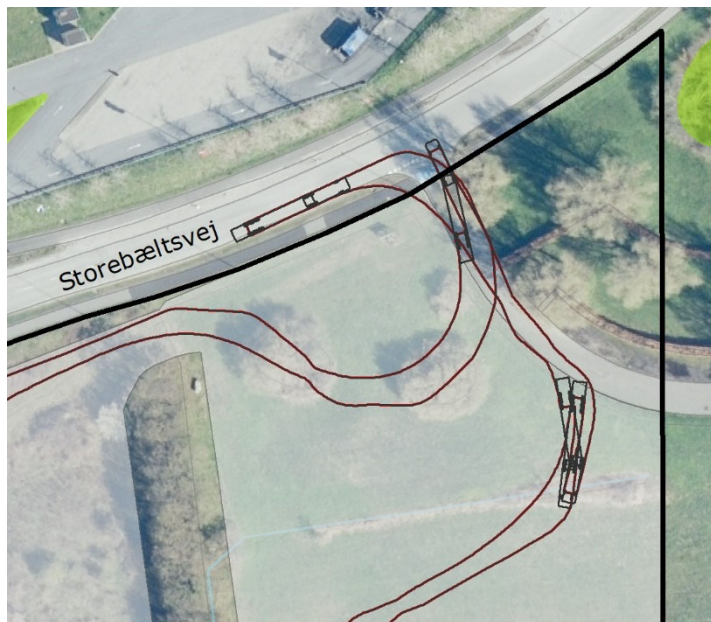
5.1 Veje

Vejanlæg indenfor lokalplanområdet samt adgangsvej til og fra lokalplanområdet skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

5.2 Vejadgange

Vejadgange til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende vejbjølle som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.3



Princip for navigering og brug af anlægsarealer

Ad 5.4

Stiadgang ud af lokalplanområdet fastholdes og muligheden overføres fra Lokalplan 72. Arealerne nord for området har udover udeopholdsarealer, parkering også spisesteder, benzinanlæg der betjener rejsende på E20 motorvejen.

5.3 Overkørsel

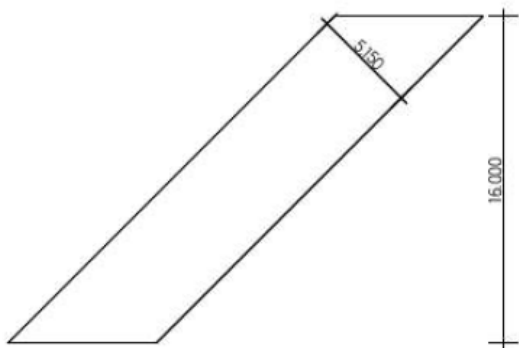
Der kan etableres op til 2 overkørsler til lokalplanområdet fra den eksisterende vejbjølle der vejbetjener naboejendommene indenfor Lokalplan nr. 72.

STIER

5.4 Stier

Der kan etableres stiadgang for gående i lokalplanens nordlige skel som vist på kortbilag 2. Stien udlægges som en 1,5 m bred sti som vist i princippet på kortbilag 2.

Ad 5.5



Eksempel på beregnet areal til en skråparkering og/eller ladestation.

ANLÆG TIL LADESTATION OG PARKERING MM

5.5 Ladestation og Parkering mm.

Der udlægges areal til ladestation med tilbehør, parkering samt øvrige tekniske anlæg som vist på kortbilag 2.

BEFÆSTELSE

5.6 Befæstelse

Alle veje og anlægsarealer skal anlægges med fast belægning, fx asfalt, kørefliser eller lign.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Solceller

Der må etableres solceller. Solceller skal opsættes lige på og parallelt med tagflader eller facader. På flade tage er bærebeslag tilladte.

Ad 6.2



Til det samlede ladestationsanlæg er der tilknyttet flere servicebygninger.

Ad 6.3



Servicebygning indrettet til ophold for chauffører og andre rejsende der har brug for kortere ophold.

Ad 6.4

Eventuelle tekniske anlæg og andet udstyr skal overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Ad 6.5

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende kloaknet.

6.2 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til fx ladestation eller servicebygning skal etableres indenfor anlægsareal som vist på kortbilag 2.

6.3 Tekniske bygningsdele, ladestander

Ladestation samt parkeringsareal har en tilkoblet teknisk bygnings- og/eller forsyningsdel.

6.4 Ventilation samt andet teknik der kan støje

Ventilationsmotorer og/eller andre støjklender skal afskærmes.

6.5 Kloakering

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

Regnvand

6.6 Der skal etableres anlæg til håndtering af regn- og overfladevand inden for lokalplanområdet.

Anlæggene kan etableres som både over- og underjordiske anlæg uden mulighed for nedsivning. Der må ikke ske nedsivning af forurenede regn- og overfladevand fra køreveje, oplagsarealer, adgangsarealer/stier og parkeringsarealer samt vand fra tage beklædt med tagpap.

Regnvandsbassiners hældning må ikke være stejlere end 1:5. Alle befæstede arealer skal udformes, så forurenede overfladevand forsinkes og ledes til ledningsnet, alternativt renses inden udledning.

6.7 Del af eksisterende sø, placeret indenfor eksisterende vejbjølle må ikke nedlægges. Del af sø er vist på Kortbilag 2.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

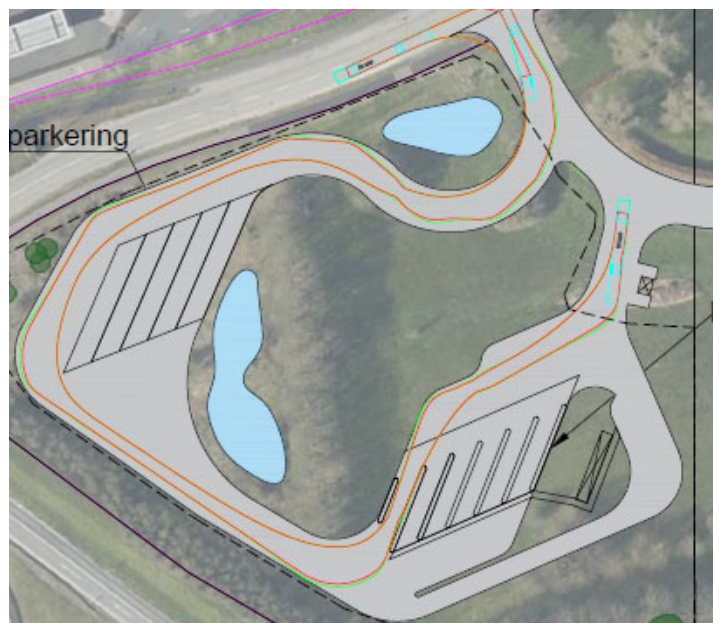
7.1 Byggefelter

Tekniske anlæg og bygninger skal placeres inden for byggefeltet som vist på Kortbilag 2.

Der må ikke bygges- og/eller anlægges over rør og ledninger, uden tilladelse fra ledningsejer og kommunens myndighed for det pågældende område.

Bygge- og anlægsarbejde skal holdes i afstand fra de eksisterende læbælter, som fremgår af Kortbilag 2 og § 9.1. Der må ikke ske ændringer i tilstanden af de enkelte træer og alle nye tiltag skal derfor holdes i en afstand svarende til drypzonen for de enkelte træer.

Ad 7.1



Byggefelt indeholder også anlæg (vist med grå farve)

Ad 7.2

Ved bestemmelsen menes transformere og eller bygning ved for eksempel adgang til området, der foregår via port løsning.

Ad.8.1



Servicebygning der betjener flere ladestationer

Ad 8.2

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

7.2 Mindre bygninger, tekniske anlæg til forsyning

Der må opføres maksimalt 2 mindre bygninger uden for anlægsarealet.

Mindre bygninger har et bebyggede areal på maksimalt 50 m².

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FACADER

8.1 Facader

Facader på servicebygning skal udføres i beton eller metal, såsom stål, aluminium el.lign.

Mindre facadepartier kan dog udføres som lette facader af træ, glas, kompositmaterialer eller lignende.

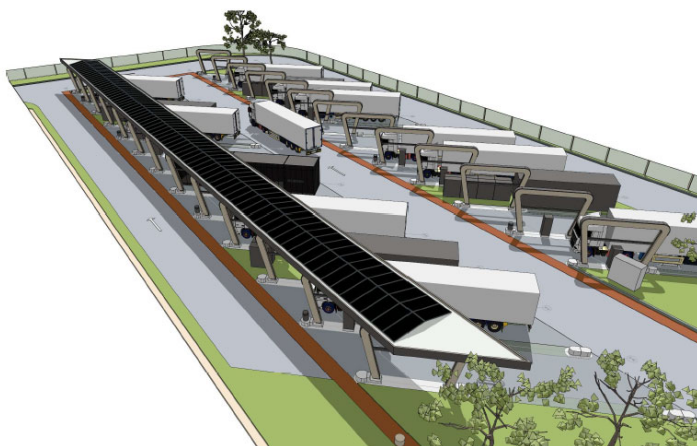
8.2 Facader, genskin

Facader må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.3 Facader, mindre bygninger på op til 50 m²

Mindre bygninger og anlæg på maksimum 50 m² kan udføres i træ, glas, aluminium, zink, kompositmaterialer eller lignende.

Ad 8.4



Eksempel på ladestation

Ad 8.5

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

TAGE

8.4 Tagform

Tag skal udføres med ensidig hældning på 0 til 30° i forhold til det vandrette plan.

8.5 Tagmaterialer, genskin

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

SKILTE

8.6 Skilte, placering

Der må alene opsættes skilte på anlægs- og bygningsarealer. Undtaget heraf er 2 fritstående skiltninger, jf. § 8.11.

8.7 Skilte på tag

Ingen skiltning må placeres på tagflader.

8.8 Skiltning, belysning

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

8.9 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.10 Dynamiske skilte

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

8.11 Pyloner

Der må inden for lokalplanområdet maksimalt placeres 1 pylon og 1 fritstående informationskilt udenfor bygge- og anlægfeltet.

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

Fritstående informationsskilt skal placeres ved port indgang.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING (BEVARING)

9.1 Bevaring af beplantning

Beplantningsbælterne der er markeret på kortbilag 2, skal bevares. Der må ikke ske terrænregulering eller anden ændring i tilstanden i en afstand svarende til det enkelte træs drypzone.

Der kan dog blive tale om fældning af 1 eller 2 træer, der i så fald kræver kommunens tilladelse. Af kortbilag 3, Illustrationsplan for det samlede anlæg, fremgår det at en del af vejanlæg går tæt på det beskyttede beplantningsbælte der løber nord, syd.

Begge læbælter skal desuden være indhegnet i en afstand svarende til træets drypzone målt fra stammen.

Ad 9.1

Der er tale om gamle læbælter med Avnbøg, der er plantet på række. Træerne har mange huller og hulheder der kan være potentielle levesteder for flagermus, spætter og dyreliv.

Kommunens bygge- og vejmyndighed skal give tilladelse til byggeomdøgnings- og anlægsgdelen. Såfremt nogen af de beskyttede træer i anlægget står tættere på fast belægning, end træets drypzone, skal Afdeling for Natur give særlig tilladelse, forud for efterfølgende myndighedstilladelser.

BEPLANTNING

9.2 Beplantning

Beplantning inden for lokalplanområdet, skal ske med hjemmehørende træer og buske, jf. kortbilag 4.

9.3 Friareal, beplantning, træer

Lokalplanområdets friarealer, herunder alle arealer uden fast belægning, skal fremstå med beplantning i form af træer og buske. Lokalplanområdet skal samlet set fremstå frodigt og grønt.

9.4 Fælles friarealer, beplantning og indretning

De fælles friarealer skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

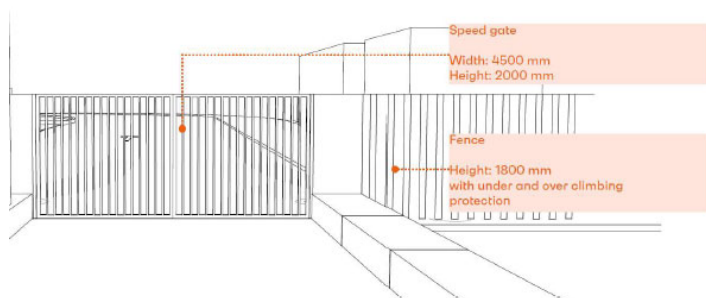
Ad 9.4



milence

Inventar har form og inspiration fra Milence logo

Ad 9.5



Eksempel på transparent metalhegn.

9.5 Hegn

Langs med lokalplanområdets afgrænsning må der opsættes et sikkerhedshegn. Hegn skal være gennemsigtigt. Såfremt der opsættes hegn i den sydlige del, skal evt. hegn placeres på nordsiden og parallelt med dette beplantningsbælte. Evt. hegn opsættes udenfor det enkelte træs drypzone.

TERRÆNREGULERING

9.6 Terrænregulering

Terrænregulering indenfor bygnings- og anlægsareal kan ske i op til 1,5 meter. Bygnings- og anlægsareal fremgår af kortbilag 2.

Terrænregulering på +/- 0,5 m udenfor arealet, kræver godkendelse af Slagelse Kommune.

9.7 Terrænregulering, ved og omkring Bilag IV-arter

Terrænregulering er ikke tilladt i og omkring læbælter der fremgår af Kortbilag 2.

9.8 Langs lokalplanområdets sydvestlige afgrænsning er der etableret jordvold. Volden er anlagt med overkant i kote 5.

Jordvolden skal fastholdes og må ikke gennembrydes.

LYSKILDER, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.9 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til affaldshåndtering af lokalplanområdet.

9.10 Lyskilder, størrelse

Ved lyskilder skal det sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.11 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til regnvandsledning.

Ad 9.8

Lokalplan 72 har fastsat bestemmelse om etablering af jordvold langs dennes lokalplanafgrænsning mod motorvejsstrækning, med baggrund i støjensyn. I nærværende lokalplan fastholdes jordvold for sikring af en vis støjreduktion, men også fordi volden indgår i statens højvandsrisikoplan omkring Storebæltsbroen.

Ad 9.9

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

Ad 9.11

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

Ad 9.12

Søer er en mulighed blandt flere mulige løsninger. Normen kan opfyldes med en eller flere løsninger, både synlige og underjordiske anlæg.

Ad 10.2

Lokalplan 1291 stiller krav om indgåelse af medlemspligt, jf. planlovens bestemmelser. Men alt andet sorterer under foreningsret og det er således op til grundejerforeningen hvordan drift og vedligehold af fælles anlæg og arealer fordeles og tages hånd om.

Ad 10.4

Lægbælterne skal være beskyttet med hegn, inden etablering af anlæg- eller byggeprojekter påbegyndes.

9.12 Regnvandsbassin

Der må anlægges regnvandsbassin som en lille sø, der kan bidrage til nedsivning af vand og udvikles som biotop. Se principskitse på kortbilag 3.

Regnvand ved læbælter

9.13 Det skal sikres, at der i forbindelse med terrænregulering, eller ved anlæg af sø ikke opstår situationer, hvor beplantningsbælterne der fremgår af Kortbilag 2 ikke får mere regnvand end tilfældet er i dag.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Grundejerforening

Kravet i Lokalplan 72, om etablering af grundejerforening, gælder fortsat, jf. § 11.1. Lokalplanområdets ejer er således pligtig i at indgå i den etablerede grundejerforening og således indgå i ejerskab af fælles arealer og veje indenfor begge lokalplaners afgrænsning, herunder den udlagte vejbjøjle samt det beplantede velkomstareal, indenfor vejbjøjles halvcirkel.

10.3 Vejadgang

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

10.4 Hegn til beskyttelse af drypzoner

Den del af hegnet der skal beskytte læbælternes drypzoner, jf. § 9.5 skal etableres forud for anlæggets etablering.

Ad 10.5

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.

Ad 11.1

Da lokalplanområdet får del i fælles vejbjølle, overkørsel, beplantede ankomstareal mm. skal ejer af lokalplanområdet tilslutte sig Grundejerforeningen Storebælts Erhvervspark.

10.5 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Medlemspligt

Hvis der kommer mere end én grundejer indenfor Lokalplan 1291, skal der oprettes en grundejerforening. Det er grundejer der skal tage initiativ til nytilkomne og sikrer oprettelsen.

11.2 Opgaver

Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter skal være i overensstemmelse med Lokalplan 1291.

11.4 Pligt

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

- 12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan nr. 72 Storebælts erhvervspark**
Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1291 ophæves lokalplan 72, Storebælts Erhvervspark, tinglyst 19. september 1989, for det område, der er omfattet af lokalplan 1291.

SERVITUTTER

- 12.2 Ingen eksisterende servitutter**
Der ophæves ingen servitutter. Udover private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 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. 1157 af 1. juli 2020).

Ad 13.1

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. 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.

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. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1291

Lokalplan 1291 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. maj 2024.

Lokalplan 1291 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. oktober 2024.

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 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.

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 1291's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen 1291 er udarbejdet på baggrund af et ønske om at etablere en ladeinfrastruktur til lastbiler, busser og varevogne. Anlægget suppleres med tilhørende og nødvendige servicefaciliteter som bade- og toiletfaciliteter, opholdsrum med køkken, kontor mm. således chauffører og andre brugere kan tage ophold og restituere, mens køretøjet oplades. Samtidig med at den enkelte chauffør holder en af sine kørehviletidsperioder under transporttiden.



Placering af Milence ladestation og service



Plantegning for servicebygning i tilknytning til 2 ladestationer

Lokalplanområdet er en mindre del indenfor gældende Lokalplan 72 afgrænsning der blev endeligt vedtaget i 1989 hvor det var muligt at etablere byggeri og anlæg såsom lettere erhverv i tilknytning til motorvejsstrækningen.

Lokalplanområdet for lokalplan 72 er i dag helt udbygget på nær et mindre areal, ca. 40.000 m². heraf er ca. 20.000 m² nu solgt til Milence med henblik på etablering af en ladestation til primært tung transport.

Arealet har en central placering i Danmark og ligger fysisk op til E20, således anlægget kan benyttes af flest mulige hybrid- og/eller ellastbiler. Både syd og nord for lokalplanområdet ligger etablerede servicefaciliteter for transport, hvor der udover tankstationer og andet praktisk også er indrettede spisesteder. Lokationen er derfor helt ideelt, set i forhold til synergieffekt og alm. praktik i forhold til den fornødne service meget tæt på trafikåren.

Kommunen modtog i 2023 henvendelse og ønske via Stender A/S om at Milence Infrastruktur var interesseret i lokationen. Med baggrund i projektet har kommunen vurderet at etablering af en ladestation indenfor nugældende lokalplan ikke er muligt. Dog er et anlæg som beskrevet ideelt, at placere tæt på motorvejsstrækningen. Slagelse Kommunes byråd har i 2023 med baggrund i projektet, godkendt og igangsat ny planlægning, der består i en lokalplan med et tilhørende kommuneplantillæg.

Formål

Lokalplanens hovedformål er at kunne betjene forbi-kørende ved kortere ophold i rekreative omgivelser, tæt ved motorvej. Anlæggene udføres med integrerede solceller, der skal tjene som en supplerende elforsyning.

Lokalplanområdet ønskes tilgængelige for både personbiler og lastbiler. I forhold til sikkerhed og tryghed vil der være indhegning, videoovervågning mm.

Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af solenergiproducerende anlæg som supplerende energi til servicefaciliteter. Herudover fastholder lokalplanen, lokalplan nr. 72 bestemmelser om areal til etablering af vold, således støjreduktion indenfor lokalplanområdet fremmes og naboarealer ikke påvirkes negativt. Endeligt sikrer lokalplanen også arealer, der skal kunne anvendes til regnvandshåndteringsanlæg.

Anlægsdelene i lokalplanens bestemmelser disponeres således, at det sikrer, eksisterende avnbøg læbælter bevares, da kommunen vurderer, at flere af træerne kan være levesteder for flagermus. Det er således ved fysisk undersøgelse, konstateret flere huller der er potentielle levesteder for fx flagermus.

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for et attraktivt køre- og hvilested i naturskønne omgivelser. Området ligger i direkte tilknytning til motorvejsstrækningen, hvor anlægget primært vil betjene bilister fra E20 og særligt erhvervskørsel som lastbil, varebiler og busser. Lokalplanområdet udgør en mindre del af det eksisterende lokalplanlagte område, der benævnes Storebælts Erhvervspark hvor der ligger en daginstitution længst mod øst. Ved siden af et erhvervsbyggeri der tidligere har været Told & Skat, men nu privatejet. Restmatriklen matr.nr. 27d, Korsør Markjorder står ubenyttet hen, hvor ca. 20.000 m² nu er solgt med henblik på etablering af en ladestation for transport gennem Danmark.

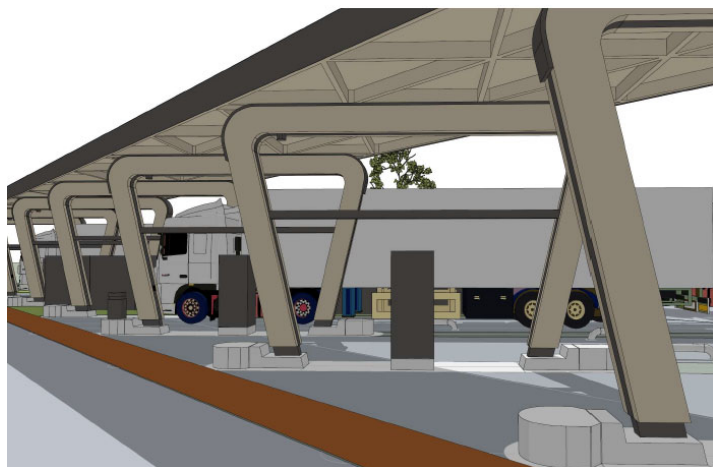
Anlæg og bebyggelse

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som skal sikre, at der kan etableres et teknisk anlæg i form af en ladestation med servicefaciliteter i direkte tilknytning til motorvejsnettet.

Anlægget der består i ladestation med tilhørende servicebygning er placeret så to eksisterende landskabshegn fastholdes. I forbindelse med planlægningen har kommunen kunnet konstatere at enkelte træer har flere huller og hulheder og placering af anlægget er derfor disponeret således, at alle nuværende træer i læbælterne bevares, således tilstanden ikke ændres. Der må heller ikke terrænreguleres i og ved læbælterne.

Lokalplanområdet består i flere ladestationer, hvor flere ladestationer deler servicebygning. En servicebygning indeholder bl.a. et mindre kontor, et køkken- og opholdsrum samt bade- og toiletfaciliteter. Selve anlægsarealet, der vil fremstå med fast belægning forventes terrænpåfyldt og lokalplanen tillader således terrænregulering indenfor et afgrænset område (lokalplanens kortbilag 2). Øvrige arealer må ikke terrænreguleres og skal fastholdes med nuværende terrænkoter. Det vil dog være muligt at etablere søer der kan bidrage og forstærke de rekreative arealer og understøtte de naturmæssige værdier i en positiv retning.

Indenfor lokalplanens afgrænsning kan der etableres et sikkerhedshegn med en eller flere portløsninger, således chauffører kan hvile og tage ophold i fred og ro.



Materialer og de bærende konstruktioner opføres i bæredygtige materialer. Milence værdikoncept er bæredygtighed der dækker anvendelse samt etablering af deres anlæg.



Lokalplan 72, hvor Lokalplan 1291 kun erstatter en mindre del af det eksisterende lokalplanområde

Veje og stier

Nuværende lokalplan nr. 72 har udlagt en vejbjølle. Lokalplan 1291 kobler sig på eksisterende vejbjølle og muliggør 2 overkørsler fra lokalplanområdet. Dertil har den eksisterende Lokalplan nr. 72 et udlagt stiareal i afgrænsningen mod nord og dette stiudlæg overføres også til nærværende lokalplan, således kunder og gæster kan gøre brug af naboarealernes spisesteder beliggende nord for Storebæltsvej.

Beplantning

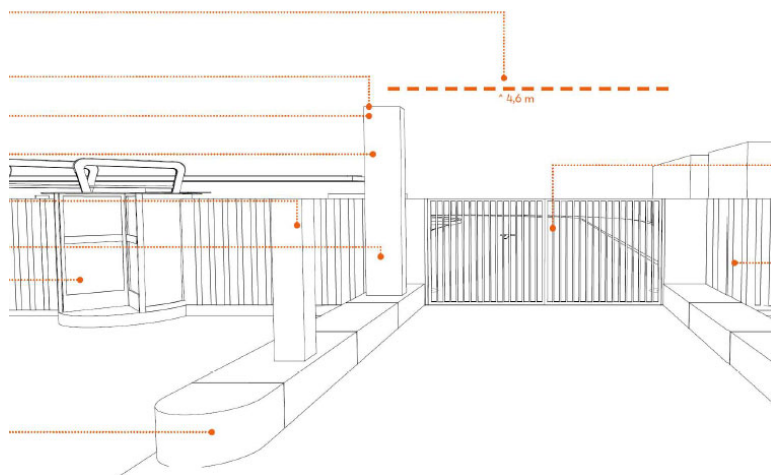
Bygherre har med nærværende lokalplan et ønske om at bevare alle eksisterende træer og buske og de arealer der ikke skal være kørefaste, vil forblive med enten græs, vand eller andet rekreativt.

Lokalplanen sikrer og fastholder de eksisterende Avnbøg der danner 2 læbælter der har været plantet for mere end 100 år siden.

Opholdsarealer og regnvandshåndtering

Lokalplanområdet har både fastbelagte og rekreative arealer til ophold og pauser.

Ved regnvandshåndtering, hvor lokalplanområdet skal sikre en tilbageholdelse på overfladevand til mindst 2l/sek./ha. Kan dette ske ved både synlige og ikke synlige anlæg, fx kassetteløsning etc.



Transportere der ønsker at benytte anlægget, skal ind på området via port

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2022

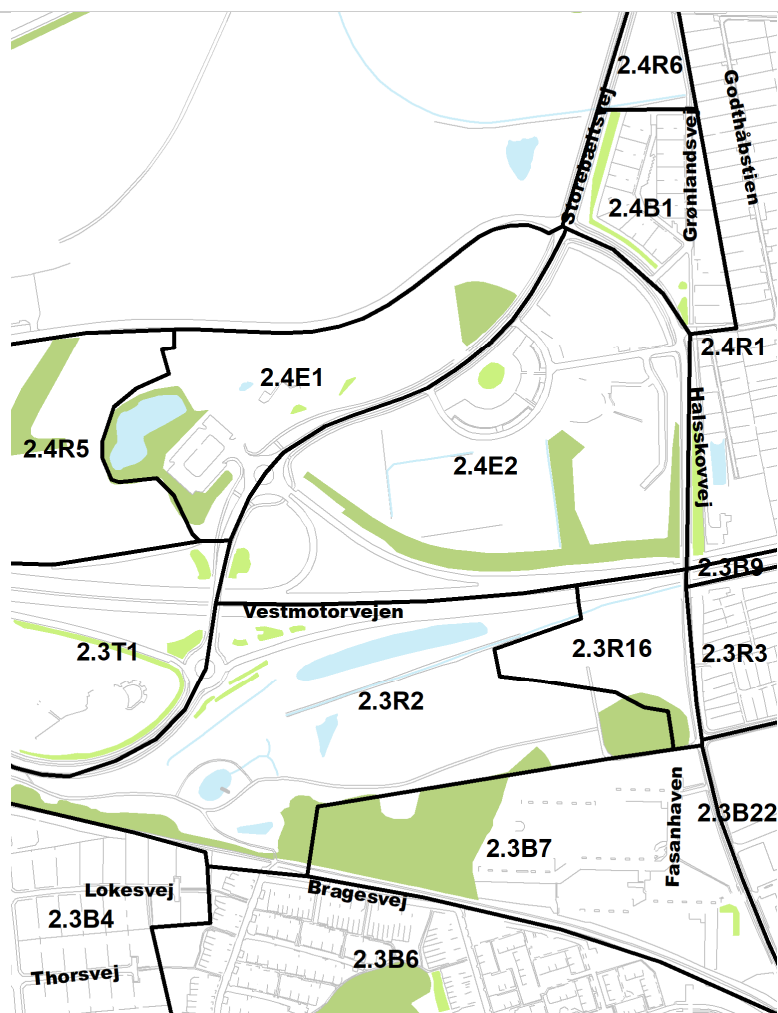
Kommuneplanens retningslinjer

Byer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 1.3 Erhverv. Af retningslinje 1.3 Erhverv fremgår, at lokalplanlægning skal sørge for, at nye erhvervsområder ikke påvirker omgivelserne markant.

Lokalplaner skal bl.a. sikre, at erhvervet som udgangspunkt placeres i en geografi således funktionen ikke påvirker omgivelserne markant. Hertil skal bygninger, anlæg og arealer langs de overordnede veje fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet med grønne arealer, og at skiltning og flaging reguleres.

Dertil skal virksomheder, der genererer tung lastbiltrafik, undgås i den centrale del af byområderne. Endeligt skal udlæg af nye arealer langs motorvejen begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttungt erhverv.



Kort over gældende rammeområder som lokalplanen omhandler

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er berørt af Kommuneplanens retningslinje 4.2 Oversvømmelse kystvande. Retningslinjerne omfatter udpegning af en Klimazone som berører alle arealer under kote 3.

Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området. Klimazonen berører store dele af Korsør/Halsskov.

Geologi

Lokalplanområdet ligger indenfor for et større område udpeget som lokale geologiske interesser iht. kommuneplanens retningslinje 9.1. Udpegningen berører størstedelen af Halsskov og området omkring Svenstrup nord for Korsør Nor. Af retningslinjer for Geologi fremgår, at værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal bevares og beskyttes. De må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Det berørte område er lokalplanlagt og udlagt til byudvikling i Kommuneplan 1988 - 95 og har været udlagt som byudviklingsområde i daværende Korsør Kommunes kommuneplanlægning.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.4E2, hvorom gælder:

Plannummer: 2.4E2

Rammenavn: Storebælts Erhvervspark

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor- og serviceerhverv

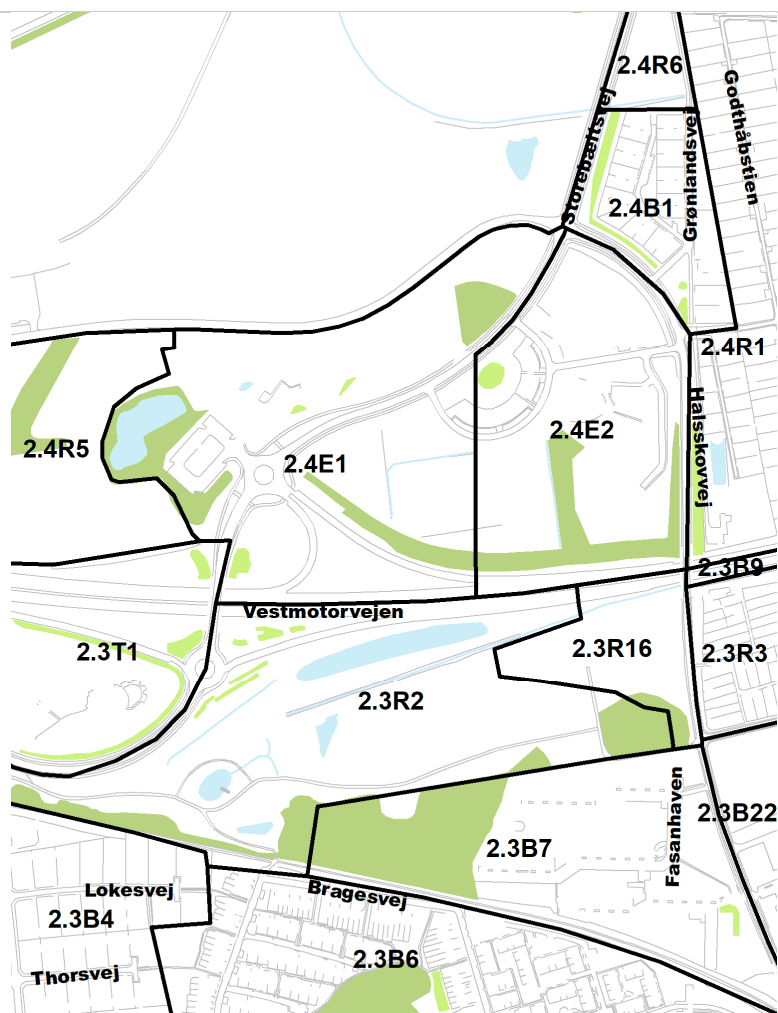
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra området som helhed

Maks. bygningshøjde: 20 m

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.



Kort der viser at lokalplanområdet fremadrettet omfattes af ramme 2.4E1.

Lokalplan 1291 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.4E2, idet etablering af et teknisk anlæg for større og tung transport ikke sortere under kontorerhverv. Ladestation med servicebygning vil fortsat sortere under serviceerhverv.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 4

Med kommuneplantillægget udvides kommuneplanramme 2.4E1 således at lokalplanen rammerreguleres som naboarealet mod nord. Arealerne mod nord der er omfattet af ramme 2.4E1 betjener i dag både lettere og tungere køretøjer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 47.

Ny rammebestemmelse

Den eksisterende kommuneplanramme 2.4E1 udvides således at Lokalplan 1291 også omfattes, da denne ramme omfatter servicestation, med tilkørsel af både let- og tung transport.

For 2.4E1 gælder:

Plannummer: 2.4E1

Rammenavn: Storbæltsvej - servicecenter

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor- og serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 20% beregnet ud fra området som helhed.

Maks. bygningshøjde: 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplan 1291 erstatter eksisterende Lokalplan nr. 72.

	Arealerne der indgår i den private fællesvej (vejbøjle), samt restarealet mod nord, er et fælles anliggende og den fremtidige drift og vedligehold er et fælles anliggende der hører under den eksisterende grundejerforening.
ZONEFORHOLD	Lokalplanområdet fastholdes i byzone.
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	Sund&Bælt Det forudsætter tilladelse fra Sund & Bælt, hvis der på de vejbyggelinjepålagte arealer ønskes opført ny bebyggelse eller andre anlæg og indretninger af blivende art (f.eks. hegn, parkeringsarealer, interne køreveje, støjvolde og støjskærme, faststøbte skilte og flagstænger, belysning, ledningsanlæg, septiktanke og andre nedgravede beholdere m.m.), herunder evt. indgreb eller ændringer i jordvold. Konkret ansøgning skal fremsendes til Sund & Bælt med henblik på behandling. Sund & Bælt er desuden ledningsejere og bruger på flere rørledninger. Eventuelle ændringer, flytning og nye belastninger i eksisterende forhold kræver tilladelse fra Sund & Bælt. Løbende drift og vedligehold af rørledninger inde på området på falder ejer af matriklen, dokumentation af vedligehold skal fremsendes til Sund & Bælt. Vejdirektoratet Etablering af pylon skal ske i dialog med Vejdirektoratet. Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 817 af 20. juni 2018 § 9, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene. Der er ligeledes tinglyste vejbyggelinjer fra motorvej og tilkørselsrampe, jf. lovbekendtgørelse nr. 671 af 19. august 1999 om offentlige veje § 34, stk. 3 og 4.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Vejadgang/overkørsel:

Etablering af vejadgang/overkørsel fra lokalplanområdet kræver Slagelse Kommunes godkendelse.

Støv, støj og lugt

Lokalplanområdet som det henligger i dag, vurderes ikke til at støve, støje eller lugte i et omfang der er generende, hverken indenfor eller udenfor lokalplanens afgrænsning.

Ved nye anlæg og byggeri skal det sikres, at bygninger eller anlæg ikke giver anledning til støv, støj eller lugt i et omfang der er generende, hverken indenfor eller udenfor lokalplanens afgrænsning.

For støj fra virksomheden eller anlæg gælder de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder m.v. er omtalt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

For støj fra veje og trafik gælder de vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007.

Forurenet jord:

Matriklen er områdeklassificeret. Jordflytning i forbindelse med projektet skal anmeldes til Slagelse Kommune via Jordweb, jf. Jordflytningsbekendtgørelsens § 4.

Bortskaffelse eller flytning af jord klassificeret som lettere forurenet (områdeklassificering) skal anmeldes til Slagelse Kommune. Uforudset forurening skal ligeledes anmeldes til Slagelse Kommune.

Terrænregulering:

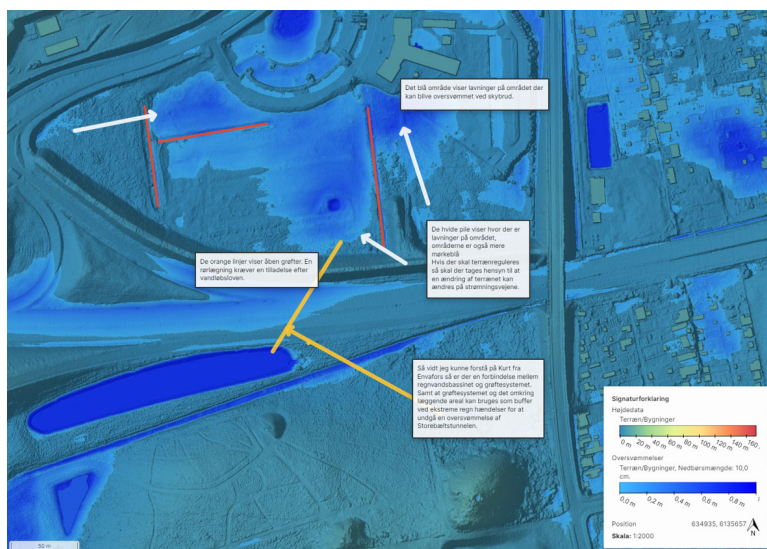
Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

Eventuelle ændringer i terræn kræver også tilladelse efter vandløbsloven.

Eksisterende grøfter, rør og dræn:

Ændringer, herunder placering, forløb og/eller overjordiske ændringer, kræver tilladelse efter Vandløbsloven.

Hvis Envafor og/eller Sund & Bælt har ejerskab, råderet eller lignende, skal de høres forud for eventuel tilladelse.



Kortet viser anlæg der skal godkendes efter vandløbsloven inden der anlægges eller bygges indenfor lokalplanområdet. Strømningsveje (hvide pile). Det mørkeblå er lavninger der kan blive oversvømmet ved skybrud. Rød streg viser placering af åbne kanaler. Gul streg er en eventuel rørlægning under motorvejsstrækning.

Tilkobling til eksisterende dræn:

Tilkobling til et eksisterende drænsystem kræver tilladelse efter vandløbsloven til medbenyttelse. Såfremt en terrænregulering hindrer eller ændrer på overfladevandets frie løb på en måde der kan være til gene for naboerne, kræver det tilladelse efter vandløbsloven – også når terrænregulering er under 0,5 m.

EKSISTERENDE FORHOLD



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

Eksisterende bebyggelse

Der er ingen eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet og arealerne ligger urørt hen. Lokalplanområdet har Storebæltssvej som nabo mod nord. Også mod nord, men på den anden side af Storebæltssvej ligger cafeteriaerne, Den Gyldne Ko og Café Storebælt samt et OK tankanlæg. Bagved ligger en udkigspost og derefter det åbne land. Mod nordøst ligger eksisterende erhvervsbyggeri, herunder lettere kontor/erhverv og en børneinstitution, i dag omfattet af Lokalplan nr. 72. De nærmeste boliger ligger på den anden side af skoleinstitutionen, i en minimumsafstand på ca. 250 m til nærværende lokalplanområde LP 1291. Mod syd ligger motorvejsstrækningen og langs med lokalplanens sydvestlige afgrænsning, løber afkørsel 43. Det nære område som er det beskrevne herover ligger i mange forskellige terrænniveauer. Flere steder udenfor området er der således visuel kontakt til andre og anden type af serviceanlæg placeret både nord og sydvest for lokalplanområdet der alle er koblet på samme vejstrækning. Alle har tilmed direkte adgang via ramper til motorvejsstrækningen E20. Det samlede nærområde består derfor i meget vejanlæg, med meget trafik. Imellem lokationer er der større grønne og rekreative arealer, hvor enkelte er landbrugsarealer.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er afgrænset af Storebæltssvej mod nord, Vestmotorvejen mod syd og vest.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes af en eksisterende vejbjølle der har udkørsel til Storebæltssvej. Den eksisterende vejbjølle vejbetjener alle ejere og brugere indenfor Lokalplan nr. 72. Udenfor lokalplanområdet er der fra Storebæltssvej via rundkørsel direkte adgang til motorvejsnettet. Storebæltssvej er herudover koblet op på Halsskov- og Tårnborgrvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området er også velforsynet med kollektiv trafikbetjening. Lokalplanområdet ligger med under 1 km afstand, stationsnært hvor der er gode togforbindelser til øst og vest Danmark. Derudover er der gode busforbindelser til området da flere buslinjer passerer området på Halsskov- og Tårnborgevej til og fra Korsør Station.

Landskabelige og rekreative forhold

Området henligger ubebygget, hvor nærværende lokalplanområde kun udgør ca. halvdelen af den samlede matrikel (del af matrikel 27d, Korsør Markjorder). Lokalplanområdet karakteriseres af en jordvold mod sydvest der er etableret samtidig med at man byggede erhvervsbyggeriet mod øst.

Lokalplanområdet der i øvrigt er sammenligneligt med de øvrige bebyggede nærområder ligger lavt - under kote 1,5.

Når man betragter lokalplanområdet ser det grønt og rekreativt ud. Arealet gennemskæres af to landskabsbælter, der primært består af avnbøg. Træerne er plantet i sin tid og er ikke selvået. Kommunen vurderer træerne til mindst at være 100 år. Derudover ligger der også to synlige render som vurderes at være ældre åbne rørledninger. Set fra vejbjølen, adgangen ind til lokalplanområdet, ses kun læbælterne og andre solitære træer. Den etablerede jordvold fremstår flere steder med træer og buske.

Servitutter

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

Endeligt skal det oplyses at ejere og bygherrer selv må 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

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el.lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger ikke i område med særlige drikkevandsinteresser. Pga. den geografiske placering kan der være øget risiko for grundvandsstigning. I forbindelse med en planlægning for tung trafik, herunder risiko for spild af olie eller anden kemikalier, skal lokalplanen sikres mod eventuelle farer for forurening.

Sø og vandløb

I princippet betragtes alle grøfter, dræn og rør som noget der skal håndteres efter vandløbsloven. Ændringer i de bestående forhold, kræver derfor forudgående tilladelse efter vandløbsloven.

Natura 2000

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 1 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Bilag IV

Inden for lokalplanen findes to læbælter af gamle avnbøge, hvori der findes 14 træer med hulheder af en dybde og karakter, der gør, at det ikke kan udelukkes, at de er yngle- eller rastested for flagermus.

Realisering af planen forudsætter ikke rydning af disse 14 træer. Læbælterne vil være frahegnet og belysning på pladsen vil være retningsbestemt væk fra læbælterne.

Realisering af planen forudsætter ikke nedlæggelse af andre potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og planen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.

Der må ikke fældes i perioden 1. november – 31. august 2024, da de indeholder hulheder, der er omfattet af artsfredningsbekendtgørelsens § 6, stk. 4.

EU naturbeskyttelsesområder

Planens potentielle påvirkninger er meget lokale og afstanden til nærmeste Natura 2000-område er mere end 1 km. Det kan derfor udelukkes, at planen – enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Kystforhold og klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke i risiko for oversvømmelse ved en 100 årshændelse, jf. Risikostyringsplan for oversvømmelse af Korsør.

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.

Lokalplanen giver mulighed for indpasning energiproduktionsvirksomheder, tekniske anlæg,

administration, servicevirksomhed, kontorvirksomheder. Der forventes ikke at være væsentlige støjkloder forbundet med ladestation og/eller de tilhørende faciliteter.

De væsentlige støjkloder fra området forventes at komme fra trafik til og fra området.

Støj fra området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til boligområder i byzone (kategori 4-5). I den forbindelse er nærmeste boligområde, boligerne ved Grønlandsvej mod øst, der i forvejen er belastet af station, motorvej og byen i øvrigt. Dertil ligger der erhvervsbyggeri (kontorer og daginstitution) imellem lokalplanområdet og boligbebyggelsen og det vurderes derfor ikke, at lokalplanområdet skal støjreduceres yderligere.

Det vurderes ikke at være aktiviteter i lokalplanområdet der giver anledning til vibrationer i væsentlig grad.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er tilslutningspligtige til separatkloakering.

Regnvandshåndtering

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

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 til enhver tid gældende regulativer for renovation. Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald iht. gældende regler.

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 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 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 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet.

Nyere tids interesser

Der er ikke registreret nogen nyere tids interesser på arealet.

Arkæologi/jordfund

Ved kontrol i arkiver og kort kan vi se, at arealet ligger i en gammel fjordrest fra stenalderen, der udmundede ved Halsskov færghavn. Nordøst for arealet lå i datiden en ø (nuværende servicecenter ved motorvejen), mens arealets sydligste del udgjorde fjordskrænten til fastlandet. I umiddelbar nærhed til arealet er der registreret et kulturarvsareal af regional betydning på baggrund af fund af stammebåde, fiskegærder m.m., som har været anvendt i den lavvandede fjordarm, men der er gjort flere fund af ældre stenalderbopladser på øerne.

Der er derfor ligeledes stor sandsynlighed for at påtræffe arkæologiske interesser i form af spor fra kyst og fjordaktiviteter, samt beboelse fra stenalderen på det nuværende areal.

Derfor vil vi orientere om muligheden for at sikre Dem mod udgifter i forbindelse med standsning af jordarbejdet.

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

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. 4 af 3. januar 2023) 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.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

SAMMENFATNING FRA MILJØVURDERINGSSCREENINGEN

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ladestation med tilhørende servicebygning, der primært vil betjene tung transport fra motorvej E20.

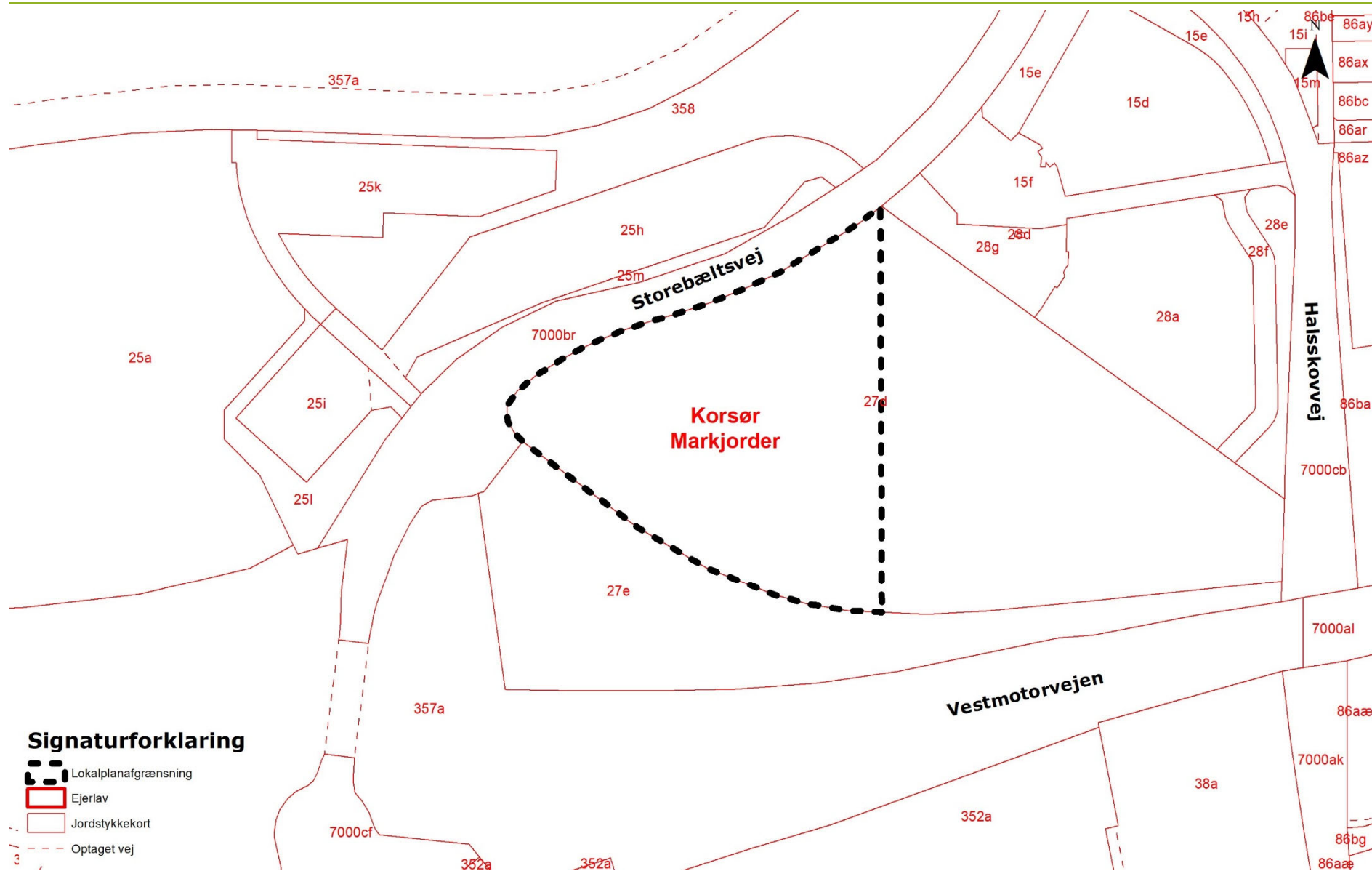
Nærværende planlægning skal erstatte den gældende lokalplan samt kommuneplanramme. Den nugældende Lokalplan nr. 72 stiller krav om etablering af støjvold, der er etableret, samt krav om grundejerforening. Begge krav overføres til ny planlægning.

I 2023, hvor ny planlægning er igangsat, er tidligere planlægning af, det pågældende areal og udenomsarealer blevet nærmere undersøgt. I den forbindelse har man kunnet konstatere rør-lægninger og derudover hulheder i bestående læbælter i selve planområdet. Kommunen har bl.a. ved en visuel inspektion undersøgt for flagermus. Der er hulheder som er egnet som levesteder for bl.a. flagermus. Der findes spor omkring læbælter/rækker med gamle træer (Avnbøg). Projektet der skal etableres gennem nærværende planlægning, tager på den baggrund udgangspunkt i en bevaring af træerækkerne og lokalplanens bestemmelser sikrer, at der ikke må ske ændring i tilstanden.

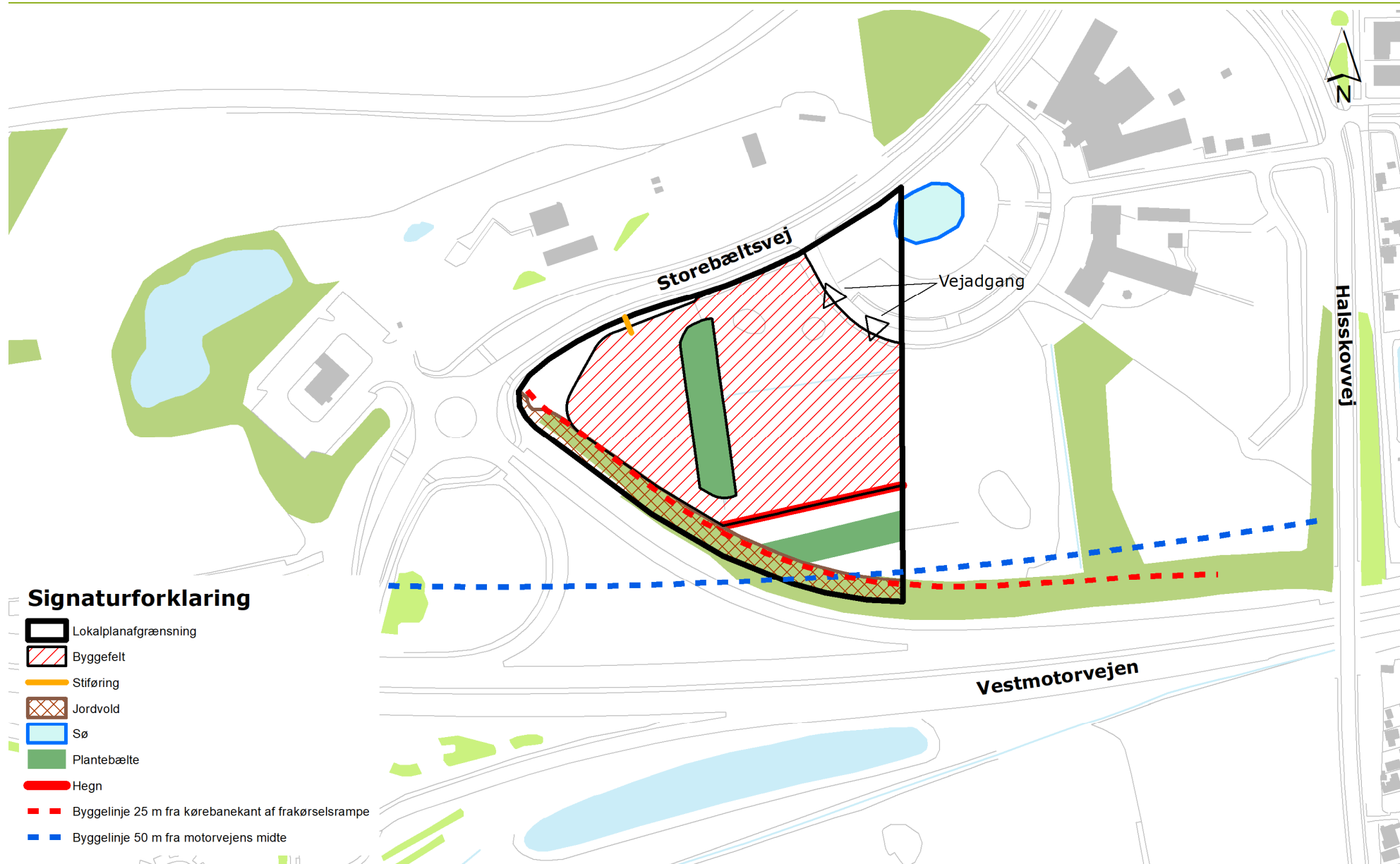
I dag består nærområdet hovedsagelig af infrastruktur for bløde og kørende trafikanter. I area-lerne imellem er de direkte naboer, forsyningsanlæg, lettere erhverv og serviceerhverv. Der er ca. 250 meter til nærmeste boliger (område ved Grønlandsvej). Ved gennemgang af arkivmate-riale, tinglysninger mv. er der ikke opstået forhold, der viser at, den påtænkte anvendelse, vil kunne påvirke det bestående miljø negativt fordi de observanser som forundersøgelser har på-vist, er indarbejdet.

Med baggrund i dette, vurderes planlægningen ikke at påvirke miljøet væsentligt.

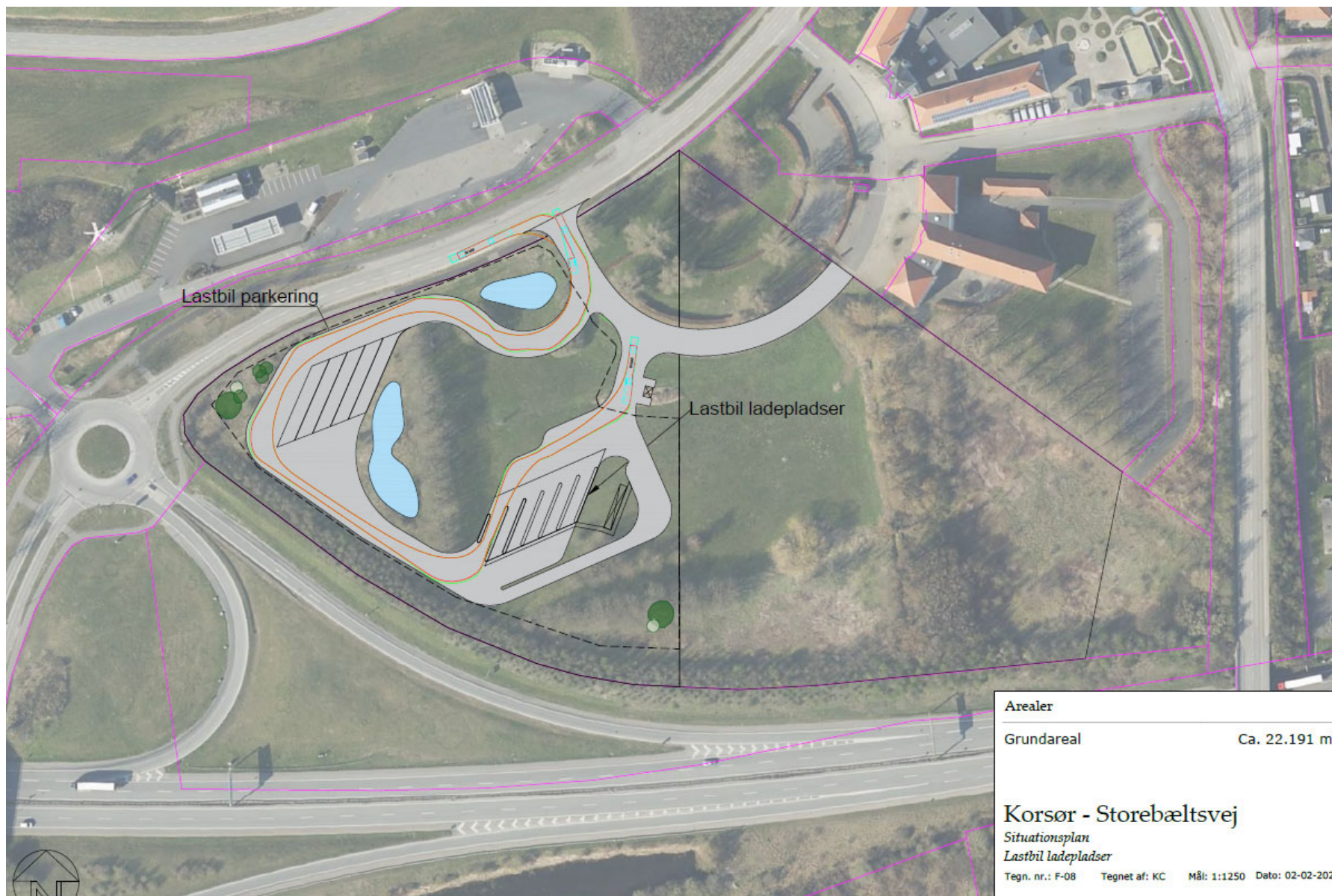
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: BEPLANTNING

Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og store buske			
Dansk navn	Latinsk navn	Dansk navn	Latinsk navn
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata	Kvalkved	Viburnum opulus
Alm. hyl	Sambucus nigra	Rød kornel	Cornus sanguinea
Alm. hæg	Prunus padus	Rødel	Alnus glutinosa
Alm. røn	Sorbus aucuparia	Seljepil	Salix caprea
Ask	Fraxinus excelsior	Skovabild	Malus sylvestris
Benved	Euonymus europaeus	Skovfyr	Pinus sylvestris
Bævreasp	Populus tremula	Slåen	Prunus spinosa
Bøg	Fagus sylvatica	Småbladet lind	Tilia cordata
Dunbirk	Betula pubescens	Spidsløn	Acer platanoides
Dunet gedebld	Lonicera xylosteum	Stilkeg	Quercus robur
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna	Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Femhannet pil	Salix pentandra	Tørst	Frangula alnus
Fuglekirsebær	Prunus avium	Vortebirk	Betula pendula
Gråpil	Salix cinerea	Vrietorn	Rhamnus cathartica
Hassel	Corylus avellana	Æblerose	Rosa rubiginosa
Hunderose	Rosa canina	Ær	Acer pseudoplatanus
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla	Øret pil	Salix aurita



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

KOMMUNEPLAN 2022

LADESTATION VED STORBÆLTVEJ, KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2024

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 31. maj 2024 til den 26. juli 2024.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar. Derudover er bestemmelser og redegørelse justeret og præciseret. Med baggrund i det er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Anvendelse som værksted ændres til servicebygning,
- Grundejerforening og krav om tilslutning, ændres til at der skal oprettes ny selvstændig grundejerforening, hvis der kommer mere end én grundejer,
- Redegørelsens afsnit, tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder,
- Flere præciseringer vedr. ledninger, særligt overfladevand og hvem der skal inddrages forud (Envafors og/eller Sund & Bælt).

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter del af matr.nr. 27d, Korsør Markjorder, beliggende i/på adressen Storebæltsvej 9, 4220 Korsør.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udvide anvendelsen fra lettere serviceerhverv til også at omfatte ladestation til tung transport med baggrund i områdets placering op af motorvejsstrækningen.

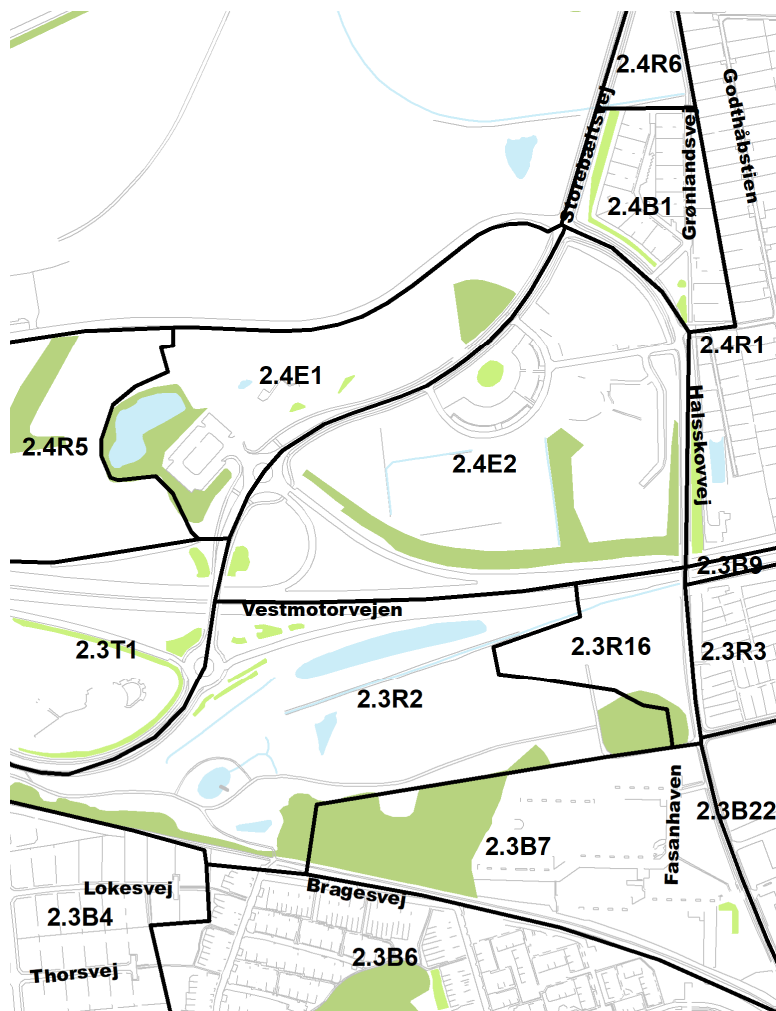
KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

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.

Inden for lokalplanen findes to læbælter af gamle avnbøge, hvori der findes 14 træer med hulheder af en dybde og karakter, der gør, at det ikke kan udelukkes, at de er yngle- eller rastested for flagermus.

Realisering af planen forudsætter ikke rydning af disse 14 træer. Læbælterne vil være frahængnet og belysning på pladsen vil være retningsbestemt væk fra læbælterne.

Realisering af planen forudsætter ikke nedlæggelse af andre potentielle yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter, og planen vil derfor ikke forringe områdets økologiske funktionalitet som yngle- eller rastested for bilag IV-arter.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 2.4E2.

For 2.4E2 gælder:

Plannummer: 2.4E2

Rammenavn: Storebælts Erhvervspark

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor- og serviceerhverv

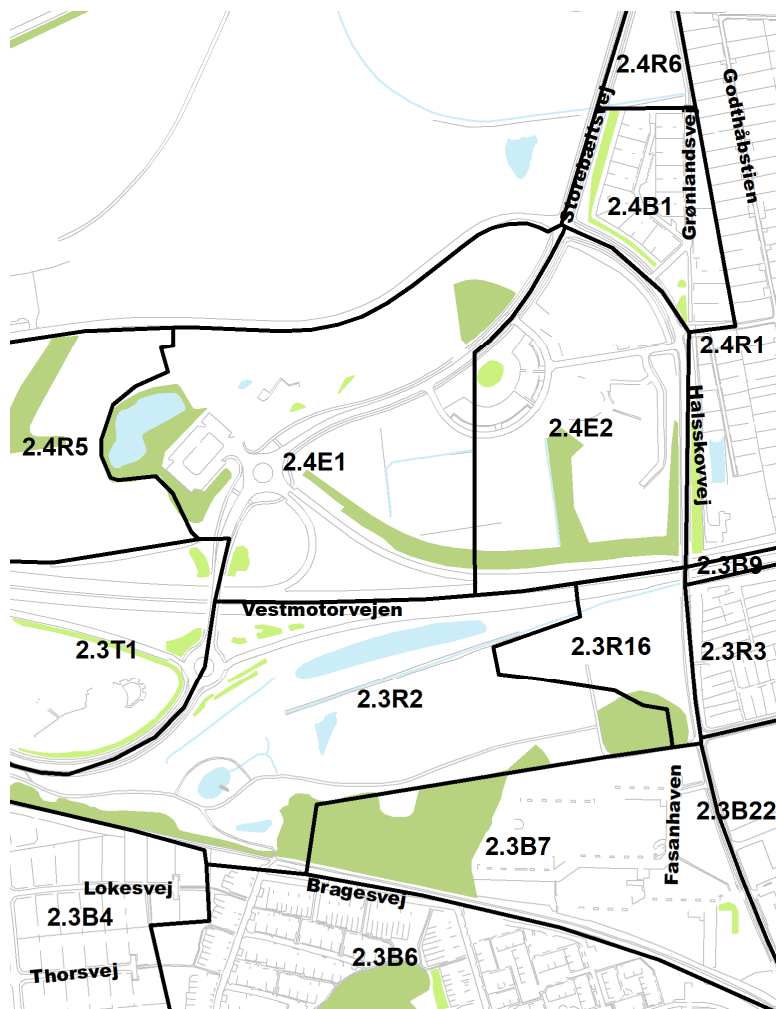
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra området som helhed

Maks. bygningshøjde: 20 m

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Den eksisterende kommuneplanramme 2.4E1 udvides således Lokalplan 1291 også omfattes da denne ramme omfatter servicestation, med tilkørsel af både let- og tung transport.

For 2.4E1 gælder:

Plannummer: 2.4E1

Rammenavn: Storbæltstvej - servicecenter

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Kontor- og serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 20% beregnet ud fra området som helhed.

Maks. bygningshøjde: 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

Kommuneplantillæg nr. 4 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. maj 2024.

Kommuneplantillæg nr. 4 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 28. oktober 2024.