

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1205

KORSØR ERHVERVSPARK

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Der er registreret i alt 4 bemærkninger inden for høringsfristen.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1205, Korsør Erhvervspark. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 31. august 2018 til den 26. oktober 2018.



OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Vejdirektoratet
2. Newsec Advisory A/S, Alvilde Bengtsson
Silkegade 8, 1113 København K
3. Slagelse Erhvervscenter A/S
Sdr. Stationsvej 26, 1., 4200 Slagelse
4. Grundejerforeningen Musholmparken v Formand Troels Vedel
Musholmvej 59, 4220 Korsør.

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen imødekommes idet kortbilag 2 tilføjes vejbyggelinjen og der tilføjes en ny § 7.4 med tilhørende forklarende tekst som også indsættes i lokalplanens redegørelse under afsnittet "Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder" (efterfølgende paragrafnummerering konsekvensrettes):

§ 7.4 Afstand til Vestmotorvejen

Der er tinglyst vejbyggelinje på 35 m fra midten af Vestmotorvejen som vist på kortbilag 2.

Forklarende tekst til § 7.4 og Redegørelsen – Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder:

Det forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet, såfremt der på de vejbyggelinjepålagte arealer ønskes opført ny bebyggelse eller andre anlæg og indretninger af blivende art (f.eks. hegnsmure, parkeringsarealer, interne køreveje, støjvolde og støjskærme, faststøbte skilte og flagstænger, belysning, ledningsanlæg, septiktanke og andre nedgravede beholdere m.m.). Konkret ansøgning skal fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på behandling.

Ingen bemærkninger.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. VEJDIREKTORATET

Vejdirektoratet (VD) bemærker, at lokalplanforslaget ikke giver VD anledning til at gøre indsigelse.

Vejdirektoratet bemærker, at lokalplanforslaget mangler oplysninger om tinglyst vejbyggelinje langs Vestmotorvejen på 35 m fra vejens midte.

Vejdirektoratet foreslår at der indsættes en ny § 7.4 Afstand til Vestmotorvejen med følgende ordlyd: Der er tinglyst vejbyggelinje på 35 meter fra midten af Vestmotorvejen. Der henvises til bilag xx hvor den er indtegnet.

Vejdirektoratet foreslår, at følgende tekst tilføjet i redegørelsesafsnittet og i lokalplanens redegørelse side 30:

Det forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet, såfremt der på de vejbyggelinjepålagte arealer ønskes opført ny bebyggelse eller andre anlæg og indretninger af blivende art (f.eks. hegnsmure, parkeringsarealer, interne køreveje, støjvolde og støjskærme, faststøbte skilte og flagstænger, belysning, ledningsanlæg, septiktanke og andre nedgravede beholdere m.m.). Konkret ansøgning skal fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på behandling.

Vejdirektoratet noterer sig med tilfredshed, at oplysninger om adgangsforholdene til lokalplanområdet er indarbejdet i lokalplanforslaget, idet vejadgang til lokalplanområdet kun må ske fra Tårnborgvej via Energievej med tilslutning til rundkørslen ved motorvejstilslutning 42.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen imødekommes således, at den beskrivende tekst Ad 8.17 tilføjes lokalplanens redegørelse så afsnittet "Naturbeskyttelse" tilføjes følgende tekst:

"Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 855 af 27. juni 2016 § 9, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene. Efter Vejdirektoratets opfattelse vil det nye lokalplanområde og etablering af erhverv i området have karakter af åbent land, og evt. skiltning skal i givet fald være lovlig i henhold til bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 21. Af den tilhørende bekendtgørelse 855 af 27. juni 2016, fremgår det bl.a. at skilte, som nævnt i bekendtgørelsens §§ 4 og 5, ikke må opsættes på støjvolde og lignende eller langs motorveje og motortrafikveje, hvor der ikke er bymæssig bebyggelse og skiltene må ikke være vendt eller henvendt mod motorvej eller motortrafikvej."

§ 3.1 Anvendelse, delområde 1

Det fremgår ikke tydeligt af lokalplanens anvendelsesbestemmelse, at der kan indpasses restaurant samt tankstation med vaskehal i delområdet. Restauranter kategoriseres sammen med diskoteker, spildesteder, biografer o.l. som virksomhedsklasse 1-4. Det kræver en konkret vurdering af en konkret ansøgning for at afgøre hvilken virksomhedsklasse en konkret restaurant vil tilhøre. En tankstation med eller uden vaskehal tilhører virksomhedsklasse 3.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen imødekommes således at § 3.1 får følgende ordlyd efter første punktum: "Delområdet må derudover anvendes til restaurant, tankstation med kiosk og vaskehal samt butiksførmål for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Butikker må kun placeres in-

Vejdirektoratet bemærker i forhold til Naturbeskyttelsesloven, at den del af lokalplanområdet, der grænser op til statsvejen Vestmotorvejen, karakteriseres som åbent land og som følge heraf er underlagt Naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller probagandaøjemed. Vejdirektoratet bemærker videre, at det er VD der føre tilsyn med overholdelse af forbuddet langs statsveje (her alene Vestmotorvejen). Vejdirektoratet noterer sig med tilfredshed, at Vejdirektoratets tilsynsforpligtigelse er medtaget i den beskrivende tekst under § 8.17 men foreslår, at det også fremgår af lokalplanens redegørelse under afsnittet "Naturbeskyttelse".

2. NEWSEC ADVISORY A/S

Newsec Advisory A/S er rådgiver og hjælper i forbindelse med en kundes ekspansion af nye restauranter i Danmark.

Newsec Advisory A/S bemærker, at anvendelsen for delområde 1 ønskes specificeret, så der gives mulighed for restaurant med drive-thru, og tankstation med vaskehal. Mener at Korsør by, ved en ændring af anvendelsesbestemmelsen, vil drage flere fordele heraf. Blandt andet vil en restaurant skabe 50-70 arbejdspladser, det er deres erfaring at deres kunder bidrager som tiltrækningskraft for andre retail-kæder. Interessen for lokalplanområdet blandt øvrige retail-kæder kan dermed påvirkes positivt. Kunden har interesse i at indgå dialog om køb af areal såfremt lokalplanens anvendelse udvides og specificeres til at inkludere muligheden for opførelse af en fastfood restaurant med drive-thru.

denfor det skraverede område i delområde 1 ud mod Tårnbor-
vej som vist på kortbilag 2.”

Ny § 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål virksomheds-
klasse 1-3 herunder kontor og administrationsbyggeri (eksem-
pelvis som domicilbyggeri) samt forskning og undervisning. Del-
området må derudover anvendes til restaurant, tankstation
med kiosk og vaskehal samt butikksformål for butikker med sær-
ligt pladskrævende varegrupper. Butikker må kun placeres in-
denfor det skraverede område i delområde 1 ud mod Tårnbor-
vej som vist på kortbilag 2.

Som konsekvens af ovenstående ændring tilføjes redegørelsens
afsnit ”Indhold” følgende tekst sidst i afsnittet om delområde 1:

”herunder restaurant og tankstation med kiosk og vaskehal”

Ny tekst:

Lokalplanen er delt op i 3 delområder. Delområde 1 udgør et
randareal mod nord og ud mod Tårnborvej. I delområde 1 er
der mulighed for indpasning af ikke miljøbelastende virksomhe-
der herunder domicilbyggeri, kontorbyggeri, forskning og un-
dervisning, detailhandel i form af butikker for særligt pladskræ-
vende varegrupper samt andre virksomhedstyper der kan rum-
mes indenfor virksomhedsklasse 1-3, herunder restaurant og
tankstation med kiosk og vaskehal.

§ 3.1 Anvendelse, delområde 1

Det fremgår ikke tydeligt af lokalplanens anvendelsesbestem-
melse, at der kan indpasses restaurant samt tankstation med
vaskehal i delområdet. Restauranter kategoriseres sammen
med diskoteker, spildesteder, biografte o.l. som virksomheds-
klasse 1-4. Det kræver en konkret vurdering af en konkret an-
søgning for at afgøre hvilken virksomhedsklasse en konkret

3. SLAGELSE ERHVERVSCENTER A/S

Slagelse Erhvervscenter foreslår, på baggrund af seriøse henvendelser, at anvendelsen i Om-
råde 1 udvides til også at kunne rumme Fast Food Restauranter, servicestation med kiosk og
vaskehal m.m. Det vil være med til at sætte endnu mere skub i udviklingen af Korsør Er-
hvervspark samt give mange arbejdspladser såvel deltids- som fuldtids. Det vil også typisk
være arbejdspladser, som retter sig mod unge mennesker, og det har Korsør i allerhøjeste
grad behov for, ikke mindst for at fastholde denne målgruppe så lang tid som mulig.

restaurant vil tilhøre. En tankstation med eller uden vaskehal tilhører virksomhedsklasse 3.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen imødekommes således at § 3.1 får følgende ordlyd efter første punktum: "Delområdet må derudover anvendes til restaurant, tankstation med kiosk og vaskehal samt butikksformål for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Butikker må kun placeres indenfor det skraverede område i delområde 1 ud mod Tårnborjvej som vist på kortbilag 2."

Ny § 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål virksomhedsklasse 1-3 herunder kontor og administrationsbyggeri (eksempelvis som domicilbyggeri) samt forskning og undervisning. Delområdet må derudover anvendes til restaurant, tankstation med kiosk og vaskehal samt butikksformål for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Butikker må kun placeres indenfor det skraverede område i delområde 1 ud mod Tårnborjvej som vist på kortbilag 2.

Som konsekvens af ovenstående ændring tilføjes redegørelsens afsnit "Indhold" følgende tekst sidst i 1. afsnit om delområde 1:

"herunder restaurant og tankstation med kiosk og vaskehal"

Ny tekst:

Lokalplanen er delt op i 3 delområder. Delområde 1 udgør et randareal mod nord og ud mod Tårnborjvej. I delområde 1 er der mulighed for indpasning af ikke miljøbelastende virksomheder herunder domicilbyggeri, kontorbyggeri, forskning og undervisning, detailhandel i form af butikker for særligt pladskrævende varegrupper samt andre virksomhedstyper der kan rummes indenfor virksomhedsklasse 1-3, herunder restaurant og tankstation med kiosk og vaskehal.

§ 3.1 Anvendelse, delområde 1

Se kommentar ovenfor om § 3.1 i relation til muligheden for en Fast Food Restaurant.

§ 7.1 Facadebyggelinje, delområde 1

Intentionen med facadebyggelinjen langs Tårnborgevej (b-c) er at skabe en randbebyggelse ud mod Tårnborgevej. Det kan dog vise sig teknisk svært, at etablere en randbebyggelse på de lavtliggende arealer langs Tårnborgevej. Bestemmelsens ordlyd omkring facadebyggelinje b-c indstilles derfor ændret, så facader ikke nødvendigvis skal placeres i facadebyggelinjen men dog parallelt med facadebyggelinjen, så karakteren af randbebyggelse fastholdes. Derved skabes mulighed for mere aktive facader ud mod Tårnborgevej.

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen imødekommes idet andet afsnit i § 7.1 tilføjes følgende ordlyd:
”eller parallelt med”.

Ny § 7.1 (andet afsnit):

Ny bebyggelse i delområde 1 med facade ud til Tårnborgevej skal placeres med den lange del af facaden i eller parallelt med facadebyggelinjen b-c som vist på kortbilag 2 svarende til 5 meter fra vejskel mod Tårnborgevej/skel mod matr. nr. 90a Tårnborgevej, Korsør Jorde, således at der ud mod Tårnborgevej dannes en randbebyggelse.

Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel samt rammebestemmelserne for området fastlægger, at detailhandel i området kun må bestå af butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammebestemmelser for detailhandel. En ændring af kommuneplanens ret-

Slagelse Erhvervscenter bemærker, at det kunne overvejes at opbløde anvendelsen i Område 1 således, at der kan være Fast Food Restauranter i det skraverede område, erhverv med behov for facade mod Tårnborgevej samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper, med krav om facade mod Tårnborgevej. Dette for ikke at gentage anvendelsen af den nordlige del af det tidligere jernbaneareal, hvor boksbutikkerne vender ”ryggen” mod Tårnborgevej.

Slagelse Erhvervscenter bemærker, at det kunne overvejes at tillade udvalgswarebutikker større end 800 m² i lighed med Japanvej og Kinavej og ikke kun butikker for særlig pladskrævende varegrupper.

ningslinjer og rammebestemmelser vil kræve, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. En ændring af lokalplanens bestemmelser i forhold til butiksformål vil formentlig være så væsentlig en ændring, at det vil kræve en ny høring af et lokalplanforslag.

Området er meget synligt og kræver, at der bliver taget hensyn til omgivelserne når ny bebyggelse skal indpasses i området. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om bygningers udtryk og udseende, herunder materialevalg og farver, samt at bygninger med særligt høje bygningsdele skal godkendes særskilt med visualiseringer. Varmeværket med skorsten og akkumuleringstank er etableret som den første nye bebyggelse i området og efter særlige bestemmelser i lokalplanen, der kun gælder for varmekærket. Varmeværket er dominerende i området alene i kraft af at det er den eneste nye bebyggelse i området. Med tiden, når erhvervsområdet er fuldt udbygget, vil denne dominans fortone sig, og bebyggelsen i erhvervsområdet vil blive en naturlig del af den bymæssige afgrænsning af Korsør/Halsskov.

Erhvervsområdet har indtil nu været anvendt som landbrugsjord. Naturinteresserne indenfor lokalplanområdet er derfor begrænsede. For at sikre grønne arealer i området udlægger lokalplanen delområde 3 mod vest. Delområdet skal fremstå som et grønt areal, hvor der må opstilles tekniske installationer til produktion af bæredygtig og vedvarende energi (f.eks. solenergi), samt indretning af teknisk regnvandsbassin. Her ligger også den nord-sydgående sti fra stationen samt de to beskyttede fortidsminder, der helt friholdes for bebyggelse. Derudover etableres en grøn korridor langs Energivej som en del af vejtracéet der får forbindelse til den nord-sydgående sti.

Lokalplanen tillader, at der kan opsætte op til 2 pyloner eller lignende til skiltning i tilknytning til vejadgangen ind i erhvervsområdet. For et erhvervsområde af denne størrelse bør der være

4. GRUNDEJERFORENINGEN MUSHOLMPARKEN

Grundejerforeningen Musholmparken anerkender Slagelse kommune for det udviklingspotentiale, der nu udfoldes i lokalplan 1205. Deres bemærkninger til lokalplanen skal derfor læses i det lys, at de værdsætter de nye tiltage i området, men at de samtidig på det kraftigste beder politikere og embedsmænd udvise den største forsigtighed, når et naturområde af stor værdi inddrages til erhverv.

Området er omgivet af væsentlige og beskyttede naturområder.

Derfor er det vigtigt, at anlægget ikke virker skæmmende i forhold til dette.

De foreslåede pyloner vil, for os at se, være i strid med den samlede naturinteresse og unødvendige for at gennemføre de tekniske funktioner.

Det er meget vigtigt, at alle lysanlæg udføres så der sker minimal udstråling til omgivelserne - man bevæger sig i et meget naturfølsomt og delikat område.

Allerede nu ses den nye hvide skorsten og akkumulatortanken markant i området og virker skæmmende for naturoplevelsen i området. Anlægget ses især meget tydeligt fra Oldenbjerg.

mulighed for skiltning ved indkørslen til området.

Det fremgår af lokalplanens bestemmelser for såvel gadebelysning samt belysning af skilte, at belysning ikke må være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

Se i øvrigt kommentarer til lokalplanens bestemmelser og redegørelsesafsnit nedenfor.

§ 6.4 Tekniske bygningsdele, butiksmål

Virksomheder der etableres indenfor lokalplanområdet skal overholde gældende støjgrænser i forhold til boligområder. Afstanden fra en given støjkilde er en betydende faktor i forhold til oplevelsen af støjen. Afstanden til Musholmparken fra lokalplanområdet er over 500 m.

I praksis vurderer man en konkret støjbelastning ved at gennemføre en støjberedning af støjbredelsen fra en given støjkilde baseret på støjildens kendte støjniveau. At der foretages en støjberedning fremfor en måling af støjen skyldes, at en støjmåling vil være påvirket af baggrundsstøjen i det pågældende område (dvs. andre støjkluder som f.eks. vejstøj) og derfor ikke giver et retmæssigt billede af støjpåvirkningen fra en konkret støjkilde.

I tilfælde hvor en støjkilde synes at støje for meget, vil der blive foretaget en besigtigelse samt en støjmåling af støjilden som grundlag for en beregning og vurdering af støjildens støjbelastning af omgivelserne.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden for varmeværket herunder akkumuleringstanken er en undtagelse i lokalplanen. Øvrig bebyggelse indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 12,5 meter målt fra ni-

I forhold til støj mener Grundejerforeningen Musholmparken ikke det er nok med beregninger – hvis målinger viser overskridelser skal der være mulighed for at få dæmpet støjen.

Det er afgørende for vor tilslutning til lokalplanen at støjforholdene i Musholmparken ikke påvirkes negativt med mere støj. Motorvejen er allerede en støj- og lugtbelastning.

Grundejerforeningen Musholmparken er kede af at akkumulatortanken er blevet udført i en højde af 26 meter, da den skæmmer området voldsomt. anbefaler derfor, at man søger tekniske løsninger således at sådanne høje anlæg undgås.

veauplan. For byggeri til butikformål gælder at bebyggelse ikke må overstige 8,5 meter målt fra niveauplan.

I takt med at erhvervsområdet bliver udbygget og bliver en naturlig del af byområdet, forventes varmeværkets visuelle dominans at fortone sig.

8.1 Farver

Lokalplanen giver mulighed for at facader kan males i jordfarver og deres blanding med sort og hvid. Der er i lokalplanen således ikke lagt vægt på at bygninger skal fremstå i specifikke farver men derimod giver lokalplanen en hvis frihed i forhold til valg af farver og facadematerialer. På sigt vil erhvervsområdet blive en naturlig del af den bymæssige afgrænsning af Korsør/Halsskov.

8.2 Facader

Planafdelingen indstiller, at bemærkningen imødekommes i det første afsnit i § 8.2 tilføjes følgende ordlyd efter sidste punktum: Facader må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

Ny § 8.2 Facader:

Facader skal udføres så de fremstår med murede facader eller med betonelementer, lette stålplader, zink, aluminium, tegl, glas, træ eller som en kombination af disse evt. kombineret med facadebeplantning. Facader må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

8.14 Skiltning, belysning

Det fremgår af lokalplanen, at belysning af skilte ikke må være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

Grundejerforeningen Musholmparken anbefaler at man finder farver der gør byggeriet så lidt synlig som muligt.

Grundejerforeningen Musholmparken bemærker at reflekterende overflader skal undgås.

Grundejerforeningen Musholmparken mener det er vigtigt at der sættes begrænsning for lysudstrålingen både i forhold til en målbar styrke og vinkler da området vil kunne ses fra de rekreative omkringliggende arealer, som grundejerforeningen ikke ønsker forringet ved at lokalplanområdet gøres synligt med lys når det er mørkt.

8.17 Pyloner

Lokalplanen tillader, at der kan opsætte op til 2 pyloner eller lignende til skiltning i tilknytning til vejadgangen ind i erhvervsområdet. Pylonerne må maks. være 6 meter x 1,6 meter (højde x bredde). Pylonerne vil ikke umiddelbart være synlige fra boligområder, dog vil de formentlig kunne ses fra nordvendte etageboliger ved Motalavej. For et erhvervsområde af denne størrelse bør der være mulighed for skiltning ved indkørslen til området.

Udover de to pyloner er der mulighed skiltning i form af flaggrupper på 3 eller 5 flagstænger ved den enkelte virksomhed. Derudover er der ikke mulighed for skiltning på terræn ved den enkelte virksomhed der overstiger 2 meter over naturligt terræn.

9.4 Lyskilder, størrelse

Det fremgår af lokalplanen, at belysning ikke må være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

Det er nødvendigt, at erhvervsområdet er forsynet med passende gadebelysning. I takt med at erhvervsområdet bliver udbygget og bliver en naturlig del af byområdet vil gadebelysningen fra i erhvervsområdet indgå som en naturlig del af det bymæssige miljø.

9.16 Regnvand, vejarealer og parkering og 9.17 Regnvand, bassin

Det fremgår af lokalplanens § 9.15-17 hvorledes regnvand/overfladevand skal håndteres. Det fremgår, at regnvandsafstrømningen skal forsinkes på den enkelte ejendom inden det ledes til fælles regnvandshåndtering. Friarealer og ubefæstede arealer skal, såfremt jordbundsforholdene tillader det, indrettes

Grundejerforeningen Musholmparken læser af bekendtgørelsen, at skilte og pyloner ikke må være vendt mod motorvej. Bemærker, at foreningen ikke er interesseret i at se på disse pyloner fra omgivende beboelse og når man kører forbi og foreslår derfor, at de udtages af planen.

Grundejerforeningen Musholmparken mener at lyskilder i en højde på 8 meter er for høje, da de vil kunne virke blændende for omgivelserne. Det er især vigtigt at disse lyskilder ikke kan ses fra øst og nord.

Grundejerforeningen Musholmparken finder det er uklart, hvorledes overskydende overfladevand skal bortledes. Lokalplanen skal være ledsaget af en redegørelse for dette, samt de biologiske følgevirkninger ved bortledning.

så regnvand kan nedsives. Der kan om nødvendigt og muligt etableres regnvandsbede, grøfter og lavninger til bortledning og forsinkelse af overfladevand, herunder også overfladevand fra veje og parkeringsarealer, evt. med overløb til regnvandsbassin med kontrolleret udløb til regnvandsledning, grøft, dræn eller vandløb. Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassiner.

I lokalplanens redegørelse under afsnittet "Teknisk forsyning - Regnvandshåndtering" er nærmere redegjort for hvorledes overfladevand skal håndteres, herunder at der er et naturligt vandskel midt i lokalplanområdet som betyder, at den nordlige og den sydlige del skal afvande i hver sin retning. Endvidere fremgår det, at der er indgået en aftale om medbenyttelse af rende for udløb til Storebælt. Der er således indgået aftale om afledning af regnvand med maks. 16 l/s og forventet maksimal årlig vandmængde på 65.000 m³ til Kruseminde kanalen via tilledning til eksisterende rende beliggende ved Grønlandsvej i Korsør.

Udover de to eksisterende regnvandsbassiner (som er vist med foto i lokalplanens redegørelse), forventes der etableret yderligere regnvandsbassiner i området til forsinkelse af regnvand. Størrelsen af afledningen fra de enkelte regnvandsbassiner fastsættes i forbindelse med konkrete udledningstilladelser. Overfladevand afledes til tekniske anlæg/kanaler, som decideret er anlagt til at bortlede overfladevand/drænvand. Fra de tekniske anlæg ledes vandet til Storebælt/Korsør Nor. Forureningsmæssigt adskiller vandet sig ikke fra den eksisterende udledning. Udledning af overfladevand overholder gældende udledningskrav.

Redegørelsen – Kommuneplan 2017 – Kommuneplanens retningslinjer - Klimatilpasning
Generelt skal der ved planlægning for ny bebyggelse under kote

Grundejerforeningen Musholmparken stiller spørgsmålstegn ved om det er klogt at bygge sådanne anlæg, der er beliggende under kote 3.

3 foretages en afvejning af risikoen for oversvømmelse. Er risikoen for oversvømmelse stor, bør der ikke bygges med mindre der indarbejdes afværgeforanstaltninger, der kan afværge konsekvenserne ved en oversvømmelse. I Korsør Erhvervspark er det særligt det nordlige område, samt det østlige område lige omkring rundkørslen, der ligger under kote 3. Det fremgår derfor af lokalplanens redegørelse, at der ved nybyggeri i området, skal ske en afvejning af risikoen for oversvømmelse i forhold til bebyggelsens placering og/eller der skal træffes afværgeforanstaltninger i forhold til den potentielle oversvømmelsesrisiko.

Store dele af Korsør og Halsskov ligger under kote 3 og er af Staten udpeget som risikoområde i forhold til oversvømmelse, særligt som følge af havvandsstigninger. Når der, som i Korsør/Halsskov, er tale om større byområder der potentielt kan være oversvømmelsestruet, bør afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse håndteres gennem en samlet løsning for byen.

Redegørelsen – Kommuneplan 2017 – Kommuneplanens retningslinjer - Naturnetværk

Spredningskorridoren langs Vestmotorvejen er udlagt i Kommuneplan 2017 som Naturnetværk Korridor. En del af spredningskorridoren er omfattet vejbyggelinjen på 35 meter fra vejens midte og vil således være friholdt. Derudover er arealet indenfor korridoren enten allerede befæstet og taget i brug eller omfattet af lokalplanens delområde 3. Delområde 3 skal fremstå som et grønt areal, hvor der må opstilles tekniske installationer til produktion af bæredygtig og vedvarende energi (f.eks. solenergi), samt indretning af teknisk regnvandsbassin.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at Spredningskorridoren er udpeget for hensynet til bilag IV-arten markfirben, som inden for lokalplanområdet lever på skråningerne langs Vestmotorvejen. Idet der ikke sker ændringer for arealanvendelsen, på disse skråninger vil planlægningen ikke få konsekvenser for be-

Grundejerforeningen Musholmparken er ikke overbevist om at lokalplanen ikke påvirker den udlagte spredningskorridor.

tydningen af spredningskorridoren.

Miljøvurderingsscreening – Visuel påvirkning

Uanset hvilken form for byudvikling der finder sted på bar mark, som det omtrent er tilfældet med Korsør Erhvervspark (med undtagelse af varmekærket, "Kodakhuset" og den eksisterende bebyggelse omkring transformerstationen), så vil det få en visuel indvirkning på omgivelserne. Varmekærket er dominerende i området alene i kraft af at det er den eneste nye bebyggelse i området. Med tiden, når erhvervsområdet er fuldt udbygget, vil denne dominans fortone sig, og bebyggelsen i erhvervsområdet vil blive en naturlig del af den bymæssige afgrænsning af Korsør/Halsskov.

I miljøvurderingsscreeningen er der foretaget en vurdering af lokalplanens visuelle påvirkning hvis planen gennemføres. Det er samlet set vurderet, at områdets nærhed til det eksisterende byområde (som omkranser erhvervsområdet mod nord, syd og vest), vil betyde, at området på sigt vil udgøre en del af den horisontale opfattelse af Korsør by, og i det perspektiv ikke vil få en væsentlig visuel påvirkning.

Grundejerforeningen Musholmparken er ikke enige i screeningens vurdering omkring den visuelle påvirkning, da skorsten og akkumulator tanken allerede skæmmer området væsentligt.

BILAG: BEMÆRKNINGERNE

Herefter følger bemærkningerne i deres fulde ordlyd. Rækkefølgen refererer til listen på side 3.

Slagelse Kommune
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Dato 25. oktober 2018
Sagsbehandler Carsten Stig Hansen
Mail csh@vd.dk
Telefon +45 7244 2934
Dokument 18/12590-3
Side 1/3

Fremsendt på e-mail til plan@slagelse.dk

Vejdirektoratets bemærkninger til Slagelse Kommunes forslag til Lokalplan nr. 1205 for Korsør Erhvervspark

Vejdirektoratet har den 31. august 2018 fra Plandata.dk modtaget meddelelse om Slagelse Kommunes forslag til Lokalplan nr. 1205 for Korsør Erhvervspark. Planforslaget er i offentlig høring indtil den 26. oktober 2018.

Lokalplanforslaget muliggør:

- At fastholde området anvendelse til erhvervsformål.
- At give mulighed for indpasning af butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplanområdet grænser mod syd og øst op til Vestmotorvejen (statsvej nr. 20, Køge - Korsør) på strækningen ca. km 106,400 – 106,900, højre vejside. Vestmotorvejen er en statsvej, som Vejdirektoratet er vejmyndighed for, og som følge heraf er lokalplanforslagets bestemmelser af interesse for Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet er desuden tilsynsmyndighed i forhold til overholdelsen af naturbeskyttelseslovens bestemmelser om reklameskiltning m.v. i det åbne land langs statsvejnettet, jf. naturbeskyttelseslovens § 21. Vejdirektoratet varetager derfor de særlige hensyn, som er forbundet hermed, ved behandlingen af lokalplanforslaget.

Vejdirektoratet har tidligere godkendt tilslutningen af Energivej til den eksisterende rundkørsel ved Vestmotorvejens frakørsel nr. 42.

Indholdet af forslag til Lokalplan nr. 1205 for Korsør Erhvervspark giver ikke Vejdirektoratet – som vejmyndighed for Vestmotorvejen (statsvej nr. 20, Køge – Korsør) og som tilsynsmyndighed i forhold til naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 – anledning til at gøre indsigelse.

Bemærkninger

Vejdirektoratet har imidlertid nedenstående bemærkninger til lokalplanforslaget, som det forudsættes, at Slagelse Kommune forholder sig til og om muligt indarbejder i den endelige lokalplan.

Vedr. vejbyggelinjer:

Vejdirektoratet har noteret sig, at lokalplanforslaget mangler oplysninger om tinglyst vejbyggelinje langs Vestmotorvejen. Vejbyggelinjen er udlagt med 35 meter fra Vestmotorvejens midten. Vejdirektoratet finder, at denne oplysning med fordel kan indsættes som ny bestemmelse således:

7.4 Afstand til Vestmotorvejen

Der er tinglyst vejbyggelinje på 35 meter fra midten af Vestmotorvejen. Der henvises til bilag xx hvor den er indtaget.

Vejdirektoratet bemærker hertil, at det forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet, såfremt der på de vejbyggelinjepålagte arealer ønskes opført ny bebyggelse eller andre anlæg og indretninger af blivende art (f.eks. hegnsmure, parkeringsarealer, interne køreveje, støjvolde og støjskærme, fast-støbte skilte og flagstænger, belysningsanlæg, ledningsanlæg, septiktanke og nedgravede beholdere m.m.). Konkret ansøgning skal i givet fald fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på behandling. Det kan med fordel tilføjes som en selvstændigt afsnit om vejbyggelinjer i redegørelsesafsnittet og gentages på sides 30.

Vedr. adgangsforhold

Vejdirektoratet har med tilfredshed noteret sig, at Slagelse Kommune har indarbejdet oplysninger om adgangsforholdene til lokalplanområdet, idet vejadgangen til lokalplanområdet kun må ske fra Tårnborgrvej via Energivej, som vist i princippet på kortbilag 2, med tilslutning til rundkørslen ved motorvejstilslutning 42.

Vedr. naturbeskyttelsesloven

Ifølge Vejdirektoratets vurdering kan den del af lokalplanområdet, der grænser op til statsvejen Vestmotorvejen, karakteriseres som åbent land, og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens¹ § 21. Vejdirektoratet fører i henhold til § 9, stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte, skilte i erhvervsområder og reklamer på idrætsanlæg m.v. i det åbne land" tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene, (her alene Vestmotorvejen).

Vejdirektoratet har med tilfredshed noteret sig, at Vejdirektoratets tilsynsforpligtigelse er medtaget uden ad 8.17.

Disse oplysninger bør endvidere fremgå af lokalplanforslagets redegørelse under afsnittet "Naturbeskyttelse".

Forhandlede forhold

Med henvisning til planlovens § 19, stk. 3, bemærker Vejdirektoratet, at nedennævnte af lokalplanforslagets bestemmelser tilgodeser de statslige vejinteresser samt forhold vedr. reklameskiltning i det åbne land, og bestemmelserne anses derfor for forhandlet med Slagelse Kommune, således at disse *ikke* kan ændres uden en fornyet høring af Vejdirektoratet:

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Tårnborgr Hgd, Korsør Jorde

86 b, 1 hp, 1rs, 1sv, offentligt vejareal 7000 ap, del af 90 a, 1vn, 1zy, del af offentligt veja-

¹ Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse (LBK nr. 933 af 24. september 2013)

real 7000 af, 7000 as.

5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet må kun ske fra Tårnborgvej via Energivej og Servicevej, som vist i princippet på kortbilag 2, med tilslutning til rundkørslen ved motorvejstilslutning 42.

Vejdirektoratet har ikke yderligere bemærkninger til lokalplanforslaget.

Afsluttende bemærkninger

Såfremt ovennævnte bemærkninger giver anledning til spørgsmål, kan undertegnede sagsbehandler kontaktes på direkte tlf.nr. 7244 2934 eller på e-mail csh@vd.dk.

Venlig hilsen



Carsten Bug Hansen
Landinspektør

Kopi af dette brev er sendt til orientering til:

- Erhvervsstyrelsen, Langelinie Allé 17, 2100 København Ø. pr. e-mail til planloven@erst.dk.

Høringssvar vedr. Lokalplan nr. 1205 - Korsør Erhvervspark

I henhold til muligheden for at afgive høringssvar vedr. lokalplan nr. 1205 har nærværende forespørgsel til formål at beskrive en foreslået specificering af arealbestemmelserne. Specificeringen angår særligt område 1.

Den nuværende anvendelsesbestemmelse for område 1 er formuleret således:

Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål virksomhedsklasse 1-3 herunder kontor og administrationsbyggeri (eksempelvis som domicilbyggeri) samt forskning og undervisning. Delområdet må anvendes til butikformål for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Butikker må kun placeres indenfor det skraverede område i delområde 1 ud mod Tårnborgevej som vist på kortbilag 2.

Vores forespørgsel går på at anvendelsen udvides og specificeres til at inkludere muligheden for opførelse af en fastfood restaurant med drive-thru. I forlængelse heraf kan et forslag være at give mulighed for etablering af et serviceområde for biltrafikken til/fra motorvej Vestmotorvejen (afkørsel 42). Et serviceringsområde, der sammen med de øvrige butikbygninger vil inkludere en fastfood restaurant med drive-thru, en tankstation og en vaskehal.

Nærværende høringssvar har afsæt i en konkret interesse hos en kunde, som Newsec Advisory rådgiver og hjælper i forbindelse med kundens ekspansion af nye restauranter i Danmark. I samarbejde med kunden har vi afsøgt Korsør for alternative lokationer. Som resultat af afsøgningen har vi fundet området ved afkørsel 42, som den foretrukne placering af restauranten.

Såfremt lokalplanens anvendelsesmæssige bestemmelse (særligt for område 1) udvides og specificeres til at inkludere restaurant med drive-thru, da vil vi mene, at Korsør som by vil drage flere fordele heraf. Her kan nævnes følgende.

- Muligheden samt opførelse af en fastfood restaurant med drive-thru vil betyde en øget beskæftigelse særligt for byens unge borgere. Gennemsnittet for antallet af arbejdspladser hos vores kunde ligger på ca. 50-70 medarbejdere pr. restaurant (deltid og fuldtid).
- Det er vores erfaring og oplevelse at vores kunde bidrager som tiltrækningskraft for andre retail-kæder. Med udgangspunkt i denne erfaring samt muligheden for opførelse af en fastfood restaurant med drive-thru kan interessen for lokalplanområdet blandt øvrige retail-kæder påvirkes positivt.
- Yderligere har kunden interesse i at indgå en dialog omkring muligheder for køb, såfremt at anvendelsesbestemmelsen i lokalplanen udvides og specificeres til at inkludere muligheden for opførelse af en fastfood restaurant med drive-thru.

Ved spørgsmål eller behov for supplerende informationer, da kontant endelig undertegnede.

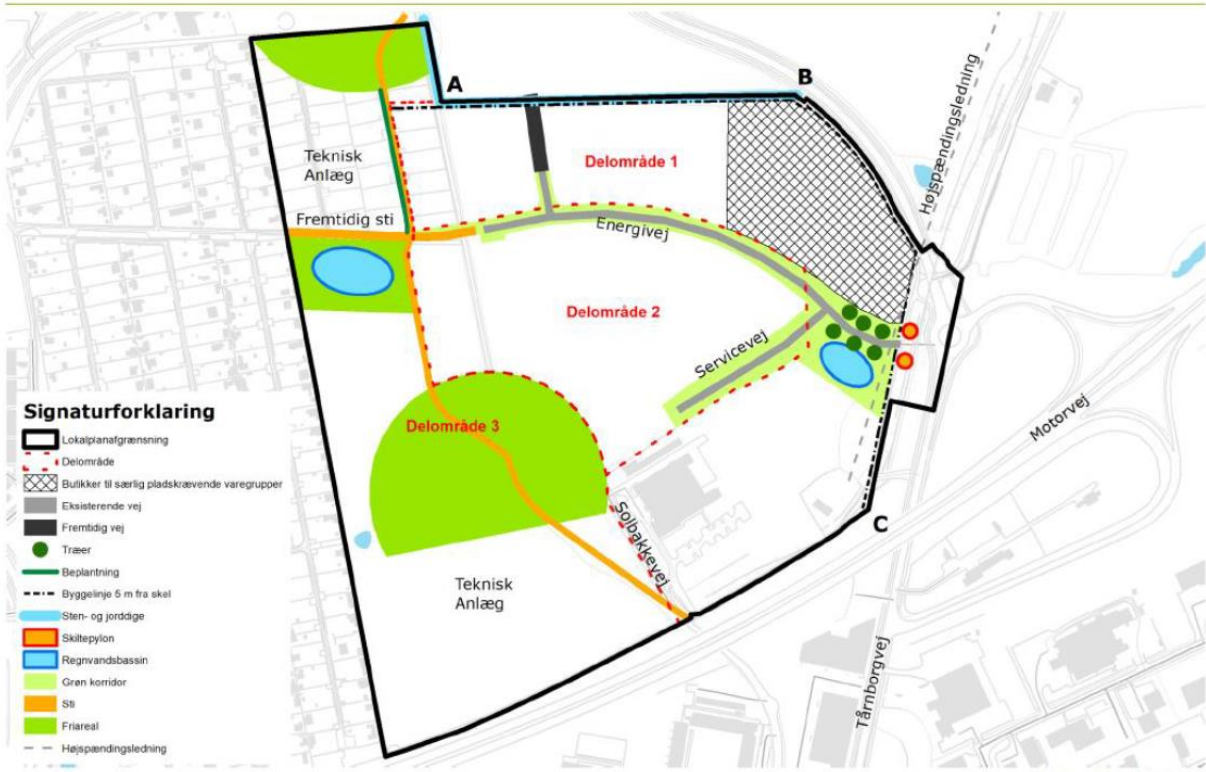
Alvilde Felicia B. Bengtsson

Rådgiver

Cand.merc. (psyk)

Tlf. (direkte): +45 61 33 61 87

alvilde.bengtsson@newsec.dk



LOKALPLAN NR. 1205 || FORSLAG

Carsten Sloth Møller

Fra: Per Birkegaard Madsen <per@slagelseerhvervscenter.dk>
Sendt: 26. oktober 2018 09:53
Til: Planhøring – officielle postkasse
Cc: Carsten Sloth Møller; Henny Inger Nielsen
Emne: Høringssvar i forbindelse med Lokalplan forslag 1205 - Korsør Erhvervspark

Kære Planafdeling

Slagelse Erhvervscenter A/S glæder sig over det foreliggende Lokalplan forslag 1205 for Korsør Erhvervspark, som jo ligger helt unikt mellem en Korsør Station med halv times togdrift i såvel øst- som vestlig retning og E 20 med et fuldt til- og frakørselsanlæg i direkte tilknytning til Erhvervsparken. Større tilgængelighed og synlighed fås ikke 😊

Samtidig binder det den nyeste bydel – Musholmparken med Musholm Bugt Feriecenter hhv. Højbjergparken - og Korsør Station sammen med resten af Korsør.

Det er derfor meget vigtigt, der bliver skabt vækst og udvikling i Erhvervsparken, gerne hurtigst muligt.

Ikke mindst på baggrund af seriøse henvendelser vil vi forslå, at anvendelsen i Område 1 udvides til også at kunne rumme Fast Food Restauranter, servicestation med kiosk og vaskehal m.m. Det vil være med at sætte endnu mere skub i udviklingen af Korsør Erhvervspark samt give mange arbejdspladser såvel deltids- som fuldtids. Det vil også typisk være arbejdspladser, som retter sig mod unge mennesker, og det har Korsør i allerhøjeste grad behov for, ikke mindst for at fastholde denne målgruppe så lang tid som mulig.

Det kunne overvejes at opbløde anvendelsen i Område 1 således, at der kan være Fast Food Restauranter i det skraverede område, erhverv med behov for facade mod Tårnborgvej samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper, med **krav** om facade mod Tårnborgvej. Dette for ikke at gentage anvendelsen af den nordlige del af det tidligere jernbaneareal, hvor boksbutikkerne vender ”ryggen” mod Tårnborgvej.

Det kunne samtidig overvejes at tillade udvalgswarebutikker større end 800 m² i lighed med Japanvej og Kinavej og ikke kun butikker for særlig pladskrævende varegrupper.

Vi ser meget frem til vedtagelsen af Lokalplanen.

Venlig hilsen

Per B. Madsen
Erhvervschef

Slagelse Erhvervscenter A/S
Sdr. Stationsvej 26, 1.
4200 Slagelse

Tlf.: 28 80 14 71
Mail: per@slagelseerhvervscenter.dk
www.slagelseerhvervscenter.dk

Slagelse Erhvervscenter
Vi arbejder for erhvervslivet i Slagelse Kommune!

Revision af lokalplan for Korsør Erhvervspark – lokalplan nr. 1205

Grundejerforeningen Musholmparkens bemærkninger.

Indledningsvis er det væsentligt for Grundejerforeningen Musholmparken, at anerkende Slagelse kommune for det udviklingspotentiale, der nu udfoldes i lokalplan 1205. Vores bemærkninger til lokalplanen skal derfor læses i det lys, at vi værdsætter de nye tiltage i området, men at vi samtidig på det kraftigste beder politikere og embedsmænd udvise den største forsigtighed, når et naturområde af stor værdi inddrages til erhverv.

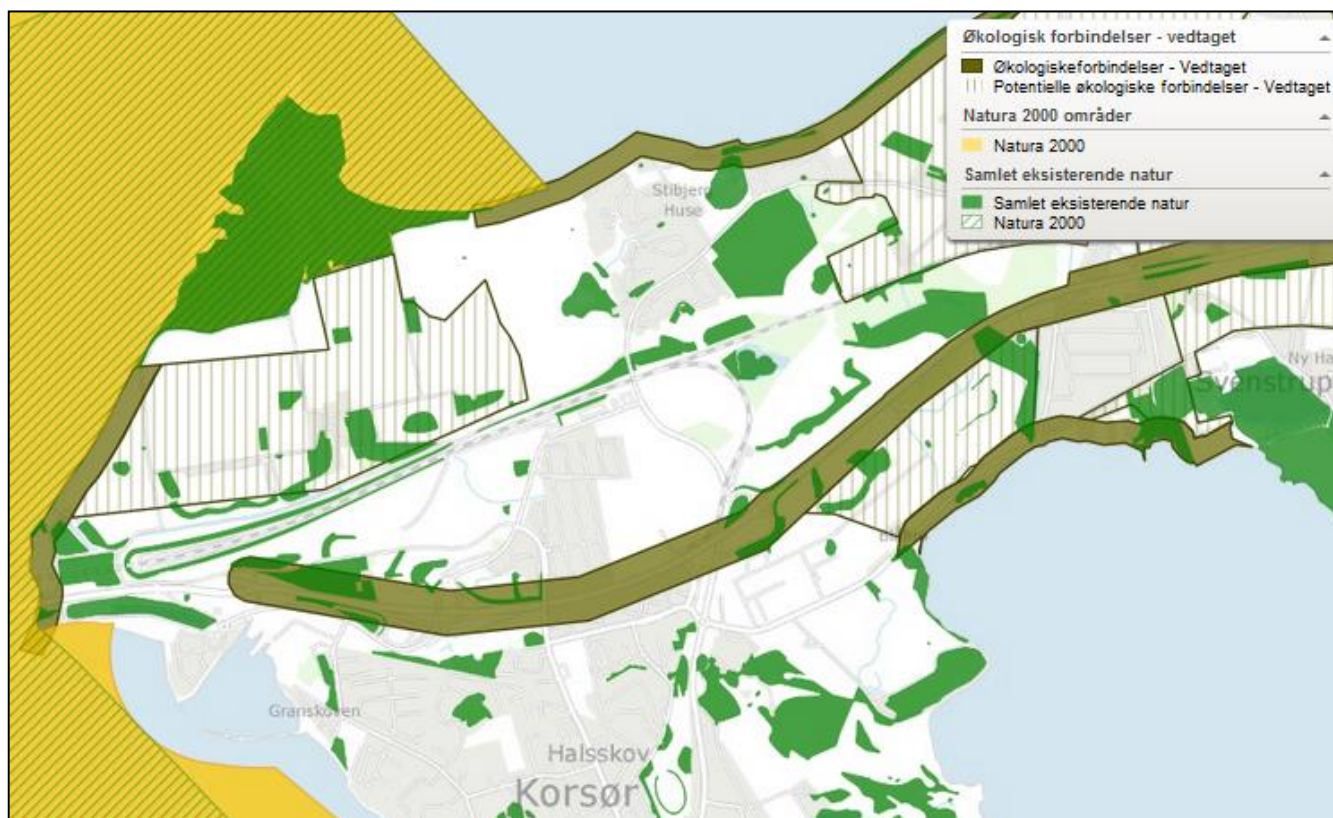
Området er omgivet af væsentlige og beskyttede naturområder.

Derfor er det vigtigt, at anlægget ikke virker skæmmende i forhold til dette.

De foreslåede pyloner vil, for os at se, være i strid med den samlede naturinteresse og unødvendige for at gennemføre de tekniske funktioner.

Det er meget vigtigt, at alle lysanlæg udføres så der sker minimal udstråling til omgivelserne - man bevæger sig i et meget naturfølsomt og delikat område.

Allerede nu ses den nye hvide skorsten og akkumulatortanken markant i området og virker dette skæmmende for naturoplevelsen i området. Anlægget ses især meget tydeligt fra Oldenbjerg.



6.4 Tekniske bygningsdele, butiksfornål

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

Det er ikke nok med beregninger – hvis målinger viser overskridelser skal der være mulighed for at få dæmpet støjen.

Det er afgørende for vor tilslutning til lokalplanen at støjforholdene i Musholmparken ikke påvirkes negativt med mere støj. Motorvejen er allerede et en støj- og lugtbelastning.

7.6 Bygningshøjde

For varmeværket alene gælder, at såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion, tillades dele af bebyggelsen (f.eks. kedelhaller og halmlager, eller andre anlæg, der kræver stor højde) opført med en højde på op til 20 m over niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Akkumuleringstank samt skorstene må opføres med en højde på op til 26 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Vi er meget kedede af at akkumulertanken er blevet udført i en højde af 26 meter, da den skæmmer området voldsomt.

Vi skal derfor anbefale at man søger tekniske løsninger således at sådanne høje anlæg undgås.

8.1 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

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

Vi vil anbefale at man finder farver der gør byggeriet så lidt synligt som muligt. Ligeledes skal reflekterende overflader undgås.

8.14 Skiltning, belysning

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

Det er vigtigt at der sættes begrænsning for lysudstrålingen både i forhold til en målbar styrke og vinkler da området vil kunne ses fra de rekreative omkringliggende arealer, som vi ikke ønsker forringet ved at lokalplanområdet gøres synligt med lys når det er mørkt.

6.17 Pyloner

Ud mod Rundkørslen på Tårnborgevej i delområde 1 er det tilladt at opsætte op til 2 pyloner eller lignende til skiltning i tilknytning til vejadgangen ind i området. Pylonerne må maks. Være 6 m x 1,6 m (højde x bredde) og skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Vi læser af bekendtgørelsen af skilte og pyloner ikke må være vendt mod motorvej.

Vi er ikke interesseret i at se på disse pyloner fra omgivende beboelse og når vi kører forbi og foreslår derfor, at de udtages af planen.

9.4 Lyskilder, størrelse

Lyskilder langs den primære adgangsvej må maksimalt have en højde på 8 m. Lyskilder langs de sekundære adgangsveje og ved parkeringsarealer må maksimalt have en højde på 5 m. Lyskilder langs den nord/sydgående primære sti i delområde 3 må maksimalt have en højde på 3 m.

Lyskeglen skal være nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Vi mener at lyskilder i en højde på 8 meter er for høje, da de vil kunne virke blændende for omgivelserne. Det er især vigtigt at disse lyskilder ikke kan ses fra øst og nord.

9.16 og 9.17 Regnvand, vejarealer og parkering – Regnvand, bassin

Det er uklart, hvorledes overskydende overfladevand skal bortledes. Lokalplanen skal være ledsaget af en redegørelse for dette, samt de biologiske følger og virkninger ved bortledning.

Bemærkninger til Lokalplan 1205

Grundejerforeningen Musholmparken

Redegørelsen om Klimatilpasning

Er det klogt at bygge sådanne anlæg, der er beliggende under kote 3?

Redegørelsen om Naturnetværk

Vi er ikke overbevist om at lokalplanen ikke påvirker den udlagte sprednings korridor.



MV-Screening

Vi er ikke enige i screeningens vurdering omkring den visuelle påvirkning, da skorsten og akkumulator tanken allerede skæmmer området væsentligt.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Musholmparken

Formand Troels Vedel
Musholmvej 59
4220 Korsør

Bemærkninger til Lokalplan 1205

Grundejerforeningen Musholmparken

Tlf.: 23 35 69 03