

LOKALPLAN NR. 1180 FORSLAG

NEDRIVNING AF BAGHUS,
SOLENS PLADS 3, KORSØR

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan muliggør en nedrivning af det gamle baghus, Solens Plads 3 i Korsør.

Baggrunden er, at baghuset, som oprindeligt er vurderet som bevaringsværdigt, ikke kan nedrives med det gældende plangrundlag.

Husets stærkt forværrede stand har medført ønsket om at udarbejde denne lokalplan.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 31. marts 2017 til den 26. maj 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 26. maj 2017.

Materialet skal sendes til:

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



KORSØR MIDTBY

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	6
§ 6 BEBYGGELSE.....	7
§ 7 UBEBYGGEDE AREALER.....	7
§ 8 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	
§ 9 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	8
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1180.....	9
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	10
BILAG 1: MATRIKELKORT	17
BILAG 2: MILJØVURDERINGSSCREENING	18

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 Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) 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 muliggøre en nedrivning af det gamle baghus inden for området,
- 1.2 at muliggøre at området efter nedrivning tillægges det tilstødende offentlige gang- og parkeringsareal,
- 1.3 at lokalplanområdet fastholdes som bycenterområde, dog alene som del af gang- og parkeringsareal uden byggeret, ved nedrivning af eksisterende ejendom.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Korsør Bygrunde

154i

samt alle parceller, der efter den 31. marts 2017 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Inden for lokalplanområdet fastholdes den generelle anvendelse til centerområde.

3.2 Specifikt udlægges arealet til gang- og parkeringsareal.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet kan tillægges det offentlige gang- og parkeringsareal (matr. nr. 7000 bm, Korsør bygrunde).

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Solens Plads.

5.2 Fortove og parkering

Lokalplanområdet udlægges til areal til gang- og parkeringsareal.

BEFÆSTELSE

5.3 Befæstelse

Fortove og parkeringspladser skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, som harmonerer med den eksisterende belægning på gang- og parkeringsareal.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.3

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

§ 6 BEBYGGELSE

6.1 Nedrivning

Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet kan nedrives.

6.2 Bebyggelse

Bygningen, som nedrives, har fælles brandmur med sidehuset. Denne skal fremover skal istandsættes og fungere som yder-gavlæg.

6.3 Gavlæg

Ny synlig gavlæg på sidebygning skal fremstå pudset/malet i harmoni med den øvrige bygning.

§ 7 UBEBYGGEDE AREALER

7.1 Området

Lokalplanområdet skal efter nedrivning af den eksisterende bebyggelse efterlades så det ikke er til gene for brugere i området.

7.2 Efter nedrivning må oplagring af affald og henstilling af varer ikke finde sted på arealet.

7.3 Terrænregulering, handicap

Områdets omdannelse til adgangs- og tilkørselsarealer skal udformes, så det kan benyttes af personer med handicap.

7.4 Niveauforskelle i adgangsarealer skal udlignes i terræn.

7.5 Parkering- og gangarealer skal befæstes på en måde, som giver mulighed for forsinkelse af regnvand før det afledes, i lighed med det øvrige parkeringsareal.

§ 8 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

8.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 36, Karreen Havnegade, Nygade, Algade, Brogade.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1180 ophæves lokalplan 36, Karreen Havnegade, Nygade, Algade, Brogade, tinglyst 17. september 1987, for det område, der er omfattet af lokalplan 1180.

SERVITUTTER

8.2 Eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 9 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

9.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 31. marts 2017 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 31. marts 2018.

Ad 9.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 9.2

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**9.2 Lokalplanens retsvirkninger**

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1180

Lokalplan 1180 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. marts 2017.

Lokalplan 1180 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1180's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Det gamle baghus på adressen Solens Plads 3 (tidligere Havnegade 7B), som er ejet af Slagelse Kommune, ønskes nedrevet, hvilket ikke er muligt efter den gældende lokalplan for området.

Gennem en længere årrække har det været anvendt til lager/opbevaring, men har i mange år stået ubenyttet hen. Huset bærer i dag tydeligt og stærkt stigende præg af nedbrydning i så-vel overflader som i bærende konstruktioner.



Der er foretaget nødvendige her og nu tiltag for at afværge potentiel nedstyrtningsfare og indtrængende fugt i nabogavlen.

Byrådet besluttede på denne baggrund den 19.12.16 at udarbejde en ny lokalplan, som muliggør en nedrivning af baghuset.

Formål

Lokalplanen har alene til formål at muliggøre en nedrivning af det nedslidte gamle baghus, hvorfor den kun omfatter sokkelgrunden matr. nr. 154I, Korsør Bygrunde. Den eksisterende lokalplan nr. 36, som omfatter hele karreen Havnegade, Nygade, Algade og Brogade, vil herefter, med godkendelsen af denne lokalplan, blive aflyst på den omfattede matrikel.

Indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at tidligere vurderede bevaringsværdige baghus, på grund af dets stærkt forværrede tilstand, kan nedrives, og at sokkelgrunden kan tillægges det offentlige parkeringsareal, som grænser direkte op til bygningen.

På arealet kan udfyldes et "hjørne", som naturligt vil kunne indgå i pladsens mønster, som gang- og parkeringsareal.

Da baghuset er sammenbygget med og har fælles mur med det bagvedliggende 2 etagers sidehus, kræver en nedrivning således en koordineret indsats, så sidehuset vil fremstå med ny gavl direkte ud mod gang- og parkeringsarealet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 2.1C1, hvorom gælder:

Plannummer: 2.1C1

Rammenavn: Korsør City

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 90 indenfor den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2½ etage og 12,5 m

Øvrige bestemmelser: Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 3500 m², udvalgsvarer 2000 m².

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 500 m², udvalgsvarer 5000m².

Lokalplan 1180 er i overensstemmelse hermed, hvad angår anvendelsen centerområde, dog uden byggeret.

Lokalplan

Området er i dag omfattet af lokalplan 36. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1180 ophæves lokalplan 36, Karreen Havnegade, Nygade, Algade, Brogade for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan 1180.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter en ældre ejendom i 2 etager, beliggende som et af de få overlevende baghuse i karreen Havnegade, Nygade, Algade og Brogade.

Slagelse Kommune købte ejendommen i 1988, og der har ikke været nævneværdig aktivitet i bygningen siden, bortset fra lejlighedsvis parkering af køretøj i porten og mindre oplag af udstyr til udsmykning i Korsør bymidte.

Baghuset er opført traditionelt med murede og pudsede inder- og ydervægge og etageadskillelser udført af træbjælkelag med pudsede lofter og trægulve. Tagkonstruktionen er med hanebåndsspær med gamle danske vingetegl.

Ejendommen bærer i dag tydelig og stærkt stigende præg af nedbrydning i såvel overflader som bærende konstruktioner.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes fra Solens Plads og er beliggende direkte ud mod det offentlige parkeringsareal.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr. 154i, Korsør Bygrunde

Tinglyst: 17.09.1987

Titel: Lokalplan 36

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Tinglyst: 25.09.1987

Titel: Dok. om fælles brandmur/gavl mv.

Tinglyst: 25.09.1987

Titel: Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter.

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

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven og Center for Teknik og Miljø har ingen kendskab til forureningen.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord.

Hvis der under udførelse af projektet konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses og kommunen straks kontaktes i henhold til jordforureningsloven § 71 (lovbekendtgørelse nr. 1190 af 27. september 2016).

Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendomme skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Grundvand

Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end det, der er tilladt ift. eksisterende planlægning. Der må ikke ske nedsivning fra befæstede arealer.

Fredning og bevaring

Baghuset er i 2015 vurderet som bevaringsværdigt, selv om hovedindtrykket fremtræder nedslidt.

TEKNISK FORSYNING

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.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

MUSEUMSLOVEN

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014).

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at ind-

hente det arkæologiske 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.

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet [\[beskriv/kopier museets udtalelse ind\]](#).

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
Oldvejen 25C
4300 Holbæk
Tlf.: 25528383
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) 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 § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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

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

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

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

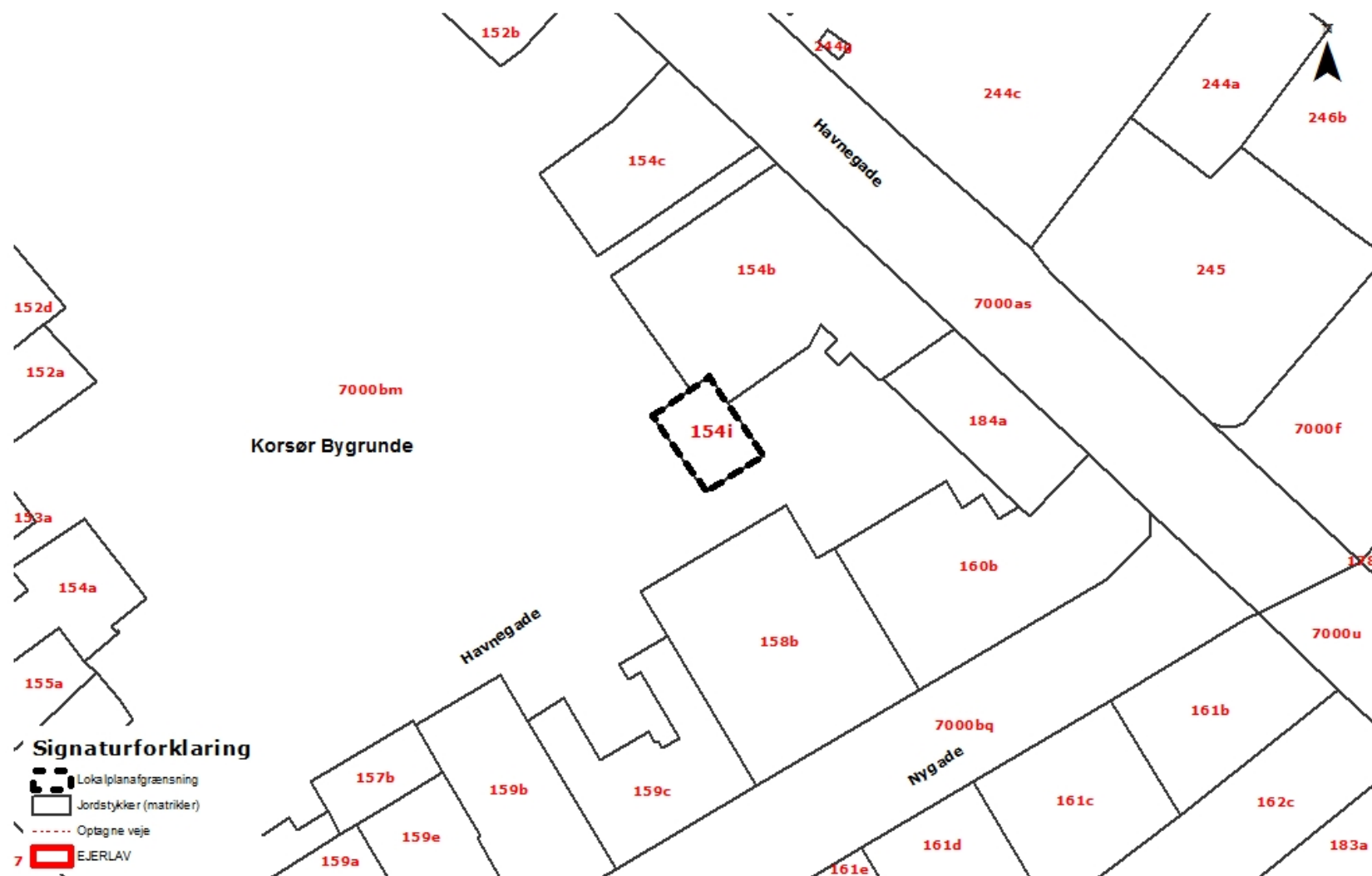
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres på PlansystemDK.

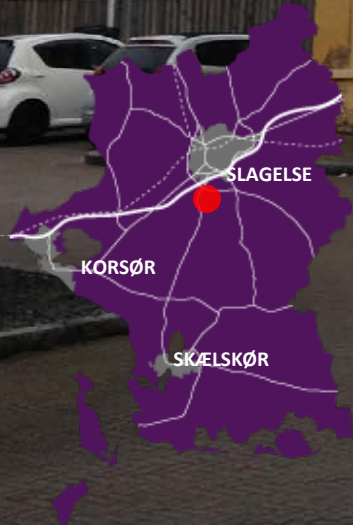
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller om procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Natur- og Miljøklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på klagenævnets hjemmeside, www.nmkn.dk, eller på www.borger.dk.

BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: MILJØVURDERINGSSCREENING



MILJØVURDERINGSSCREENING
LOKALPLAN 1180
NEDRIVNING AF BAGHUS, SOLENS PLADS 3, KORSØR

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan muliggør en nedrivning af det gamle baghus, Solens Plads 3 i Korsør.

Baggrunden er, at baghuset, som oprindeligt er vurderet som bevaringsværdigt, ikke kan nedrives med det gældende plangrundlag.

Husets stærkt forværrede stand har medført ønsket om at udarbejde denne lokalplan.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 5. maj 2004, jf. lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



KORSØR MIDTBY

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE RELEVANT	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Lokalplan 1180 giver Slagelse Kommune mulighed for at nedrive det gamle baghus, Solens Plads 3 i Korsør og giver retningslinjer for fremtidig disponering af arealet som gang- og parkeringsareal.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.			X	Lokalplan 36, Karreen Havnegade, Nygade, Algade, Brogade i Korsør, aflyses for det af lokalplan 1180 omfattede område. Det er vurderet, at baghuset ikke kan nedrives efter gældende plangrundlag.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).		X		

SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

I skema 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.		X		
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.			X	Baghuset er i 2015 vurderet som bevaringsværdigt med sine proportioner og kubiske form er det karakteristisk for Korsørs ældre bebyggelse.
Bevaringsværdige sammenhænge.			X	Bygningen er et af de "overlevende" gamle baghuse i bymidte-karreen, som er udtyndet i forbindelse med anlæg af den store P-plads centralt i karreen.

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.			X	
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.			X	
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Området er meget centralt beliggende i Korsør, mellem hoved-handelsgaderne.
Offentlige transportmuligheder.		X		Busholdeplads ved Casper Brands Plads, med forbindelser til tognettet ved Korsør Station.
Opholdsarealer.		X		
Tryghed, kriminalitet mv..		X		
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		I nedrivningsfasen vil der forekomme påvirkninger i form af støj, støv mm, dog i en begrænset periode. Det bagved liggende sidehus vil få frilagt gavlen, med mulighed for isætning af vindue.
Trafiksikkerhed.		X		
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		
Grønne områder, skovrejsning	X			
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.		X		

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Overfladevand på gangareal og parkeringsplads forsinkes og ledes efterfølgende til regnvandsledning.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		
Afledning af spildevand og rensning.		X		
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		
Havmiljø.	X			
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord.
Flytning af jord.		X		Der vil formentlig i mindre omfang ske omfordeling og flytning af jord/forurenede jord, men det vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning.
Deponering af jord.		X		
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinie.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinie.	X			
Skovbyggelinie.	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2, PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		
Arealforbrug til byudvikling.		X		
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.			X	Lokalplanen muliggør en nedrivning af en nedslidt, men karakteristisk ældre guldset 2 etagers bygning med rødt tegltag og 2 skorstene. Dens placering og arkitektur gør den meget synlig og er med til at skabe en mere "intim" forside ud mod P-pladsen.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1180

Det vurderes, at lokalplanens gennemførelse ikke vil kunne medføre væsentlige indvirkninger på miljøet.

17. februar 2017, Danny Helmer, arkitekt maa

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

LOKALPLAN 1180, NEDRIVNING AF BAGHUS, SOLENS PLADS 3, KORSØR:		
Lokalplan 1180, Nedrivning af baghus, Solens Plads 3, Korsør		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Lokalplan 1180 muliggør en nedrivning af det gamle baghus, Solens Plads 3, i Korsør. Baggrunden er, at baghuset, som oprindeligt er vurderet som bevaringsværdigt, ikke kan nedrives med gældende plangrundlag.		
Husets stærkt forværrede stand har medført, at Slagelse Kommune har ønsket at udarbejde denne nedrivnings-lokalplan.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)		X
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 2)		X

SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES**Bemærkninger – sammenfatning af screening:**

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1180, Nedrivning af baghus, Solens Plads 3, Korsør – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

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