

LOKALPLAN NR. 1280

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17

VANDVÆRK VED TRAFIKCENTER ALLÉ,
SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastlægger bestemmelser for etablering af et vandværk i det eksisterende erhvervsområde ved Trafikcenter Allé. Det er intentionen, at det nye vandværk, i kraft af sin placering langs Fodsporet, skal bidrage til formidlingen af vandets kredsløb dels ved at bygningens facade delvist fremstår med store glaspartier og ved at demonstrere forskellige løsninger til lokal afledning af regnvand (LAR) på friarealet op mod Fodsporet.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 2. december 2022 til den 30. december 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringsvar, som ikke har givet anledning til ændringer i lokalplanen.



SLAGELSE, TRAFIKCENTER ALLÉ

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 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	17
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	18
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1280	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	37
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	38
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	39
BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE	40
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17	41
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17	46

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.

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 fastholde områdets anvendelse til erhvervsformål med mulighed for indpasning af et vandværk,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, befæstede arealer og friareal,
- 1.3 at sikre, at der er en grøn struktur for området.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder

Del af 4ig

samt alle parceller, der efter den 2. december 2022 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til erhvervsområde med mulighed for indpasning af et vandværk med tilhørende administration, værksted og lager.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes til én selvstændig ejendom.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Trafikcenter Allé som vist i princippet på kortbilag 2. Trafikcenter Allé er en privat fællesvej.

5.2 Veje

Interne veje kan etableres efter behov.

5.3 Vejbyggelinje

Langs Trafikcenter Allé er der pålagt en vejbyggelinje på 25 meter fra vejmidte. Arealet indenfor byggelinjen må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Ad 5.1

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

Ad 5.5

Der kan etableres stiforbindelse til Fodsporet fra det grønne friareal mellem bebyggelsen og Fodsporet.

Ad 5.6

Såfremt området får karakter af besøgssted, bør der udover de parkeringspladser der skal anlægges iht. parkeringsnormen reserveres plads til busparkering inden for området med plads til én bus. Det kan evt. ske som en del af en vendeplads eller lign.

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER**5.5 Stier**

Stier i området etableres efter behov og der tillades stiadgang til den tilstødende rekreative sti "Fodsporet".

PARKERING**5.6 Parkering**

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

- 1 parkeringsbås pr. 100 m² bebyggelse.

Parkeringsbåsene skal anlægges med mindst 2,5 x 5 meter (bredde x længde).

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 1 parkeringsbås anlægges med mindst 3,5 x 5 meter (bredde x længde), så den kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringsbåse placeres så nær indgang som muligt.

5.8 Handicapforhold

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

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**5.9 Vendepladser**

Der kan etableres vendepladser efter behov.

5.10 Befæstelse, veje og vendepladser

Veje og vendepladser skal befæstes med en belægning der kan bære tung trafik, eksempelvis belægningssten, eller anden permeabel belægning.

5.11 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med græsarmering eller asfalt. Handicapparkering skal etableres med asfalt.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal harmonere med bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

6.3 Antenner

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

6.4 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelt

Ny bebyggelse skal placeres inden for det viste byggefelt som respekterer følgende byggelinjer vist på kortbilag 2:

- Trafikcenter Allé: 25 m fra vejmidte.
- Naboskel mod nordvest og sydøst: 5 m fra skel.

Arealet Inden for byggefeltet må desuden benyttes til parkering og interne veje og vendepladser samt grønt friareal.

7.2 Afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse

Ved placering af ny bebyggelse skal der sikres de nødvendige afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 50 %.

7.4 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 15 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Større højde er mulig for enkelte bygninger eller bygningsdele, hvis bygningens/anlæggets anvendelse nødvendiggør dette, dog ikke højere end 25 meter fra niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

Ad 8.1

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

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

FARVER

8.1 Farver

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

Ad 8.2

Der skal sikres variation i facaden ved f.eks. at anvende større glaspartier eller træbeklædning på dele af facaden således at dele af facaden udføres i andre materialer end det dominerende facademateriale.

FACADER

8.2 Facader

Facader skal udføres i en kombination af to eller flere af følgende materialer:

- Teglsten, blank eller pudset,
- beton/betonelementer,
- glas,
- stålprofilplader,
- træ.

Der skal sikres variation i facaden således at dele af facaden udføres i andre materialer end det dominerende facademateriale.

Carporte, redskabsskure, cykelskure og andre mindre, sekundære bygninger tillades udført i en af ovenstående oplyste facadematerialer.

8.3 Sokler

Hvis en sokkel er højere end 0,5 m, skal den del, der er højere end 0,5 m, udføres i samme materialer som facaden.

8.4 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 2 m tilbage i forhold til bygningens facade.

TAGE

8.5 Tagform

Tage skal udføres som flade tage eller med ensidet taghældning med en hældning på max. 25° i forhold til det vandrette plan.

8.6 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger skal opføres med taghældning som hovedbygningen eller med en hældning på max. 25°.

Ad 8.7

Bebyggelsen kan evt. fremstå med såkaldte Sedumtage som er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

Ad 8.9

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

Ad 8.12-8.15

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

8.7 Tagmaterialer

Der er ingen bestemmelser om tagbeklædning.

8.8 Tagmaterialer, farver

Tagbeklædningen skal fremstå i sorte eller grå nuancer baseret på jordfarver og deres blanding med sort og hvid. Denne bestemmelse gælder ikke såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.9 Tagmaterialer, genskin

Tagmaterialet må ikke være glaseret eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.10 Solceller

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

Solcellerne må gerne placeres på terræn.

SKILTE
8.11 Skilte, antal

Der må kun opsættes et skilt eller logo pr. facade eller gavl.

8.12 Facadeskilte

Facadeskilte eller logoer må ikke være større end 0,8 m x 5,5 m (højde x bredde) og skal udføres som løse bogstaver.

8.13 Skilte på tag

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

8.14 Firmaskilte ved overkørsel

Firmaskilte ved overkørslen til området må kun etableres som én skiltepylon; pylonen må ikke være højere end 2 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1 m.

8.15 Skiltning, arkitektonisk

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

8.16 Skiltning, belysning

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

8.17 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.18 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.19 Flag

Flagning er tilladt. Der må højst opstilles én flagstang i området.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantningsbælte

Der udlægges et areal til et 5 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2 bestående af 4 rækker med buskbeplantning. Randbeplantningen langs skel mod syd og vest skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske jf. bilag 4.

9.2 Friarealer, beplantning og indretning

Det grønne friareal, vist på kortbilag 2, skal fremstå som et ekstensivt udnyttet areal i form af vild blomstereng og indrettes med regnvandshåndtering. I friarealet må der opsættes inventar i form af informationstavler eller lign., borde, bænke og affaldsstativer.

Ad 9.1

Det hjemmehørende og egnskarakteristiske beskriver tilpasningen til de lokale naturgeografiske forhold. Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske vil understøtte den naturlige flora og fauna, som lever i tilknytning til læhegn, og vil samtidig ikke fremstå som et fremmedelement i landskabet. Kontakt Slagelse Kommune for nærmere oplysninger om hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske. Se også lokalplanens bilag 4.

Ad 9.2

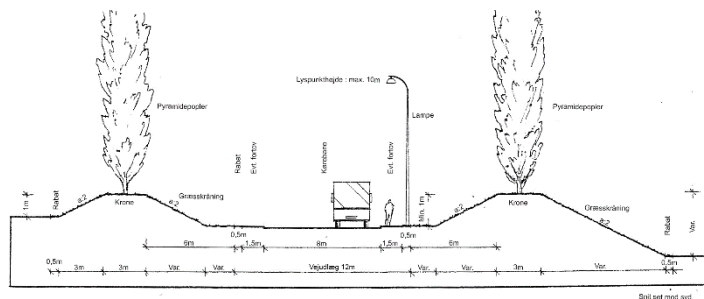
Med biodiversitet for øje anbefales det at ekstensivt udnyttede arealer med vilde blomster slås op til 2 gange om året.



Vild blomstereng ved Sørupværket i Svendborg.

Ad 9.3

Nedenstående illustration viser principsnittet for Trafikcenter Allé (se også afsnit om Trafikale forhold i lokalplanens redegørelse). Beplantningen er således en videreførelse beplantningen langs stamvejen i erhvervsområdet. Det bemærkes, at etableringen og videreførelsen af Trafikcenter Allé reguleres af Lokalplan 257, Trafik- og transportcenter – etape 2.



Principsnit for Trafikcenter Allé (jf. Lokalplan 257), der udlægges i en samlet bredde på 12 m. Vejen anlægges med 8 m kørebane, 2 x 1,5 m fortov samt 2 x 0,5 m rabat mod jordvoldene, jvf. vignet. Fortov etableres efter behov.

Ad 9.4

Med biodiversitet for øje anbefales det at ekstensivt udnyttede arealer med vilde blomster slås op til 2 gange om året.

Øvrige ubefæstede arealer skal fremstå med græsarealer, regnvandsbede eller som vild blomstereng.

9.3 Stamvej, beplantning

Langs Trafikcenter Allé skal der på en minimum 1 meter høj jordvold etableres et plantebælte bestående af Pyramidepopler med en indbyrdes afstand på 2 meter kun afbrudt af overkørslen til Trafikcenter Allé fra lokalplanområdet. Placeringen af den beplantede jordvold er vist i princippet på kortbilag 2 og udformes afhængigt af placeringen af overkørslen til Trafikcenter Allé.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.4 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg i form af omgivende græsarealer, regnvandsbede eller vild blomstereng.

Ad 9.6

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

HEGN**9.5 Hegn**

Hegn i skel mod sydøst skal være levende hegn som vist på kortbilag 2. Såfremt der etableres hegn mod sydvest, op mod Fodsporet, skal dette ligeledes være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et fast hegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 2 m.

Hegn i skel mod nordvest må alene bestå af et fast hegn.

TERRÆNREGULERING**9.6 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune. Denne bestemmelse gælder ikke etablering af jordvold langs Trafikcenter Allé og ved etablering af regnvandsbassin i friarealet på kortbilag 2.

9.7 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER**9.8 Oplag**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag. Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

Ad 9.9

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald.

Ad 9.10

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

Ad 9.12

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. Området er separatkloakeret.

Ad 9.13

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

Generel kommentar

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

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.9 Renovation**

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

9.10 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

9.11 Lyskilder, størrelse

Lyskilder på terræn skal etableres som parkbelysning og må maksimalt have en højde på 1 m. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.12 Regnvand

Regnvand skal forsinkes på egen grund inden udledning til kloak.

9.13 Regnvandsbassin

Der må anlægges regnvandsbassin som en lille sø, der kan bidrage til forsinkelse af afledning af vand og udvikles som biotop. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

- 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.

Bestemmelser om grundejerforening er opretholdt i Lokalplan 257, Trafik- og transportcenter – etape 2 og gælder således for nærværende lokalplan. Bestemmelser om grundejerforening i Lokalplan 257 er gengivet nedenfor:

- ”10.1 Der skal oprettes en grundejerforening, senest i forbindelse med de første udstykninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantningsbælter i området - § 8.1 og § 8.2.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejarealer og stier.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå tilsynet med plantebælter på de enkelte ejendomme.
- 10.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Slagelse Kommune.”

10.2 Afskærmende beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret en afskærmende beplantning som fastlagt i § 9.1, § 9.3 og § 9.5.

10.3 Regnvand

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

10.4 Afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de nødvendige afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse jf. § 7.2.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Grundejerforening

Bestemmelser om grundejerforening er opretholdt i Lokalplan 257, Trafik- og transportcenter – etape 2.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Aflysning af lokalplan uden aflysning af grundejerforening

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1280 ophæves lokalplan 257, Trafik- og transportcenter – etape 2, tinglyst den 19. september 2006, på alle punkter med undtagelse af punkt 10 om grundejerforeninger, for det område, der er omfattet af lokalplan 1280.

SERVITUTTER

12.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 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, medmindre 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 1280

Lokalplan 1280 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. november 2022.

Lokalplan 1280 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. februar 2023.

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 1280's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Slagelse by er i dag vandforsynet primært fra Valbygård Vandværk beliggende nordvest for Slagelse, som er opført i 1930'erne. Det gamle vandværk er modent til udskiftning og samtidig er vandforbruget stigende og forventes at stige frem mod 2030. For fortsat at sikre levering af rent drikkevand med en høj forsyningsikkerhed, er det nødvendigt at erstatte Valbygård Vandværk inden for en kort årrække.

For at sikre den bedste og mest centrale placering af et nyt vandværk i forhold til eksisterende ledningsnet, terrænforhold og energioptimering samt eksisterende og evt. nye kildepladser, ønsker SK Vand A/S at flytte vandværkets placering til det eksisterende erhvervsområde ved Trafikcenter Allé.

Med en placering på Trafikcenter Allé ved siden af det eksisterende varmekværk, kan der opnås synergi i forbindelse med en eventuel opsætning af varmepumpe på det nye vandværk, der udvinder varme fra drikkevandet før det sendes ud til forbrugerne. En central forudsætning for at en sådan energiudnyttelse kan være rentabel og mulig er, at vandværket placeres i umiddelbar nærhed af varmekværket.

Det er intentionen, at vandværket skal fungere som besøgssted og bidrage til formidling om vandets kredsløb herunder demonstrere forskellige LAR-løsninger.

Formål

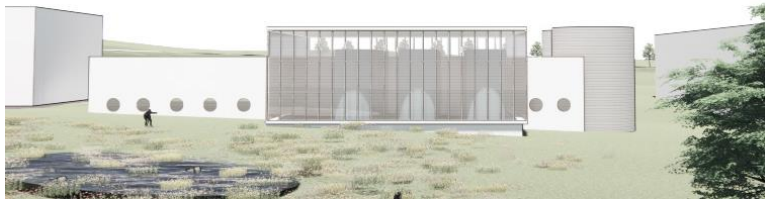
Lokalplanen har til formål at fastholde området til erhvervsformål med mulighed for indpasning af et vandværk. Derudover fastlægger lokalplanen principper for området disponering bl.a. i forhold til placering af bebyggelse og befæstede arealer samt et friareal op mod Fodsporet. Derudover har lokalplanen til formål at sikre en grøn struktur for området.

Indhold

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse som erhvervsområde og giver mulighed for indpasning af et vandværk med tilhørende faciliteter som administration, værksted og lager. Området må kun udstykkes til én selvstændig ejendom.

Området vejbetjenes via en overkørsel til Trafikcenter Allé og interne veje og vendepladser etableres med asfalt og efter behov. Der skal minimum etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² bebyggelse, heraf skal minimum 1 parkeringsplads etableres som handicapparkering. Parkeringspladser skal etableres med asfalt eller græsarmering dog skal handicapparkering etableres med asfalt. Derudover skal der disponeres plads til parkering af én bus af hensyn til intentionen om at gøre vandværket til et besøgsanlæg.

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 50 % og skal placeres inden for det anviste byggefelt og skal dermed overholde følgende fastlagte byggelinjer: 25 meter til vejmidte for Trafikcenter Allé, 5 meter til naboskel mod nordvest og 5 meter til naboskel mod sydøst. Bebyggelsen må etableres med en højde på op til 15 meter. Der er mulighed for at enkelte



Eksempel på mulig facadeløsning i beton, stålprofilplader og glas. Billedet er gengivet fra Slagelse nyt vandværk, Design guide, 28 juni 2022, Gottlieb Paludan Architects.

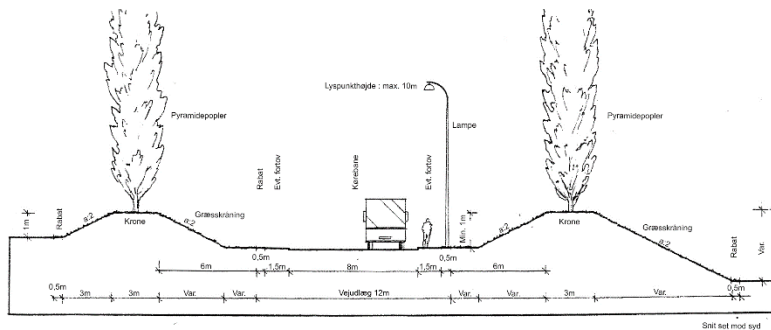
bygninger eller bygningsdele kan etableres i op til 25 meters højde såfremt det er nødvendigt af hensyn til bygningens eller anlæggets anvendelse.

Lokalplanen stiller ikke særlige krav til farvevalg på facaden udover at facaden skal fremstå i jordfarver og deres blanding med sort og hvid. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om facadematerialer og stiller krav om at der skal være variation i facaden således at facaden fremstår med en kombination af minimum to facadematerialer eks. ved at kombinere facadematerialet med glaspartier som udover variationen også gør bygningen transparent i tråd med intentionen om formidling af vandværkets funktion.

Tage skal etableres som flade tage eller med ensidet taghældning med en hældning på maksimalt 25°. Der er ikke særlige bestemmelser om valg af tagmateriale men muligheden for sedumtage (grønne tage) er fremhævet. Der stilles krav om at tagets farve fremstår i sorte og grå nuancer. Derudover må tagmaterialet ikke være glaseret eller stærkt skinnende/reflekterende. Der må gerne opsættes solceller på taget eller på terræn.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for skiltning, herunder skiltning ved overkørslen til området, belysning af skilte samt at skiltning skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige at skilte ikke må dække arkitektoniske elementer som f.eks. døre, vinduer, gesimser, indfatninger eller have karakter af facadebeklædning eller vinduesafblænding.

Ubefæstede arealer herunder friarealet mod vest op mod Fodsporet skal fremstå med en grøn struktur så arealerne fremstår med græs, regnvandsbede eller som en vild blomstereng. Særligt friarealet mod vest skal fremstå som vild blomstereng med forskellige LAR-løsninger, der kan bidrage til formidling og demonstration af forskellige løsninger til håndtering af overfladevand lokalt. Friarealet må indrettes med inventar som inviterer til ophold, formidling og fordybelse.



Tværsnit af Trafikcenter Allé gengivet fra Lokalplan 197 og 257, der viser vejprofilen med jordvolde og pyramidepopler på begge sider (se også afsnit om Trafikale forhold i lokalplanens redegørelse).

Mod nordvest op mod det eksisterende varmeværk er der etableret en afskærmende beplantning. Lokalplanen stiller derfor krav om at der etableres afskærmende beplantning langs lokalplangrænsen mod sydøst og nordøst. Mod sydøst skal der etableres et 5 meter bredt plantebælte bestående af hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske. Mod sydvest må området fremstå åbent ud mod Fodsporet med passage fra Fodsporet til området. Mod nordøst op mod Trafikcenter Allé videreføres strukturen omkring stamvejen. Her skal der på en minimum 1 meter høj jordvold etableres et plantebælte bestående af Pyramidepopler.

Lokalplanen viderefører bestemmelser om medlemspligt i grundejerforeningen for erhvervsområdet. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 1280 ophæves Lokalplan 257, Trafik- og transportcenter – etape 2, dog fastholdes bestemmelser i Lokalplan 257 punkt 10 om grundejerforening for området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

Retningslinje 1.1 Byer og lokalsamfund

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for byområder. Området er beliggende i byzone og er lokalplanlagt til erhvervsformål. Den nye planlægning fastholder området til erhvervsformål. Planlægningen er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om at byudvikling kun kan finde sted inden for byområderne under hensyntagen til infrastrukturen, herunder kollektiv trafikbetjening og vejes funktion som sikre færdselsårer.

Retningslinje 1.3 Erhverv

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for erhverv. Området er beliggende i byzone og er lokalplanlagt til erhvervsformål. Den nye planlægning fastholder området til erhvervsformål. Planlægningen er således i overensstemmelse med retningslinje 1.3 Erhverv.

Retningslinje 5.2 Kirkeomgivelser

Området er berørt af Kirkeomgivelser til Slots Bjergby Kirke. Området er beliggende i den yderste kant af udpegningen af kirkeomgivelserne. Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelser må der kun ske byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg, råstofgravning samt skovrejsning, hvis det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken. Såfremt nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres andre steder end inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes. Ved væsentlige til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse og tekniske anlæg, der ligger inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Området er beliggende i byzone og er lokalplanlagt til erhvervsformål. Den nye planlægning fastholder området til erhvervsformål og vil således ikke ændre på eksisterende forhold, da området allerede rummer byggemulighed til erhvervsformål. Området ligger desuden omtrent 2 km fra kirken der ligger højt i terræn. Bebyggelse i erhvervsområdet vurderes dermed ikke at påvirke kirkens betydning som landskabselement væsentligt.

Planlægningen vurderes således ikke at være i strid med kommuneplanen retningslinjer for kirkeomgivelser.

Retningslinje 8.2 Støjfølsomme anlæg

Området er beliggende inden for støjkonsekvenszonen for Forsvarets anlæg ved Antvorskov Kaserne. Planlægningen giver ikke mulighed for støjfølsom anvendelse. Planlægningen er dermed ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for støjfølsomme anlæg.

Retningslinje 9.6 Grønt Danmarkskort

Området grænser op til Fodsporet på det tidligere baneterræn mellem Slagelse og Dalmose. Langs Fodsporet er der udpeget en korridor som en del af naturnetværket der indgår i Grønt Danmarkskort. Planlægningen vil ikke få betydning for korridoren, da lokalplanområdet ligger øst for korridoren og området op mod Fodsporet planlægges anvendt som grønt friareal. Planlægningen vurderes dermed ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer for Grønt Danmarkskort.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.4E7 og 1.4E10, hvorom gælder:

Plannummer: 1.4E7

Rammenavn: Varmeværk

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 15 m

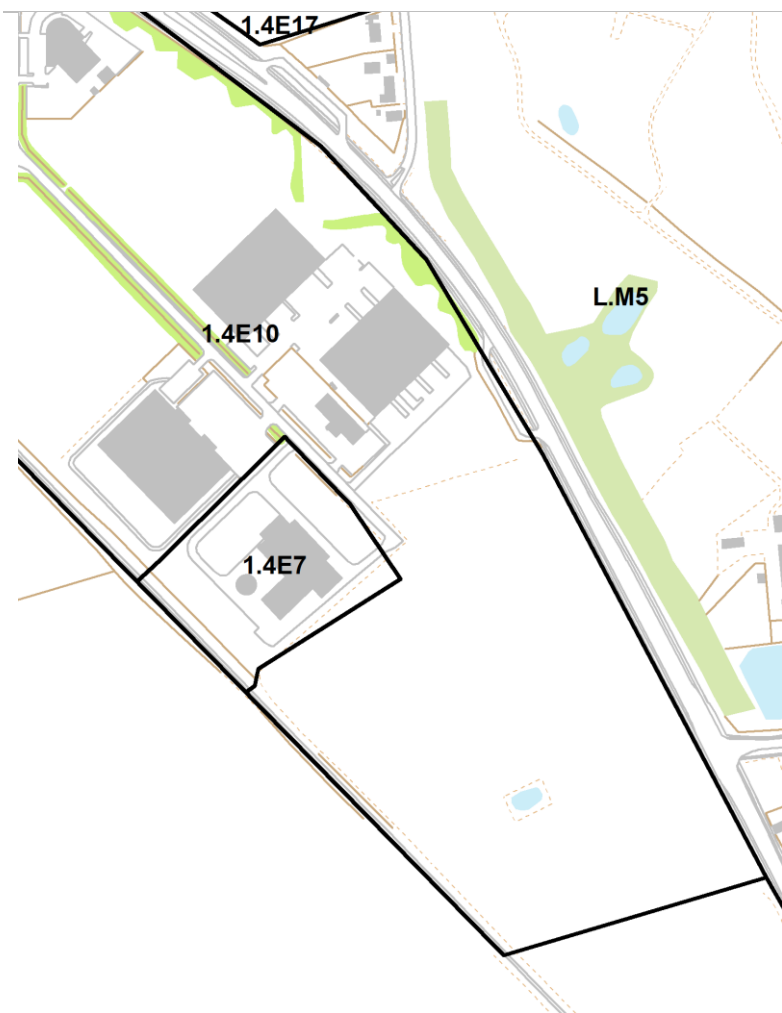
Øvrige bestemmelser: Større højde er mulig, hvis bygningens, anlæggets eller maskinens anvendelse nødvendiggør dette.

Lokalplan 1280 er i overensstemmelse hermed.

Plannummer: 1.4E10

Rammenavn: Slipset

Anvendelse generelt: Erhvervsområde



Gældende rammeområder i Kommuneplan 2021.

Anvendelse specifik: Transport- og logistikvirksomheder

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 15 m

Øvrige bestemmelser: Området forbeholdes transporttunge erhverv

Lokalplan 1280 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.4E10, idet den specifikke anvendelse fastlægger området til transport- og logistikvirksomhed. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 17

Kommuneplantillægget ændrer alene afgrænsningen mellem rammeområde 1.4E7 og 1.4E10 således at rammeområde 1.4E7 udvides til også at omfatte planområdet for det nye vandværk. Der er således tale om en mindre justering af kommuneplanens afgrænsning mellem de to rammeområder hvor anvendelsen fastholdes til erhvervsformål. Justeringen strider dermed ikke mod hovedprincipperne i kommuneplanen.

Kommuneplantillægget er at finde på side 41.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan 257, Trafik- og transportcenter – etape 2. Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1280 ophæves lokalplan 257, Trafik- og transportcenter – etape 2, tinglyst den 19. september 2006, på alle punkter med undtagelse af punkt 10 om grundejerforeninger, for det område, der er omfattet af lokalplan 1280.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugspligt

Såfremt ejendommen er omfattet af landbrugspligt, skal landbrugspligten ophæves. Det kan enten ske ved en landinspektørerklæring eller ved at søge Landbrugsstyrelsen om tilladelse til at ophæve landbrugspligten. Det er den til enhver tid værende ejer, der har pligt til at søge om ophævelse af landbrugspligten.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Vejtilslutning

Etablering af vejtilslutning til Trafikcenter Allé kræver vejmyndighedens godkendelse.

Terrænregulering

Bortset fra de undtagelser der fremgår af lokalplanen i forhold til terrænregulering, kræver terrænregulering over 0,5 meter dispensation fra lokalplanen.

Vandforsyningsloven

Vandværket skal have en tilladelse efter vandforsyningslovens § 21 før det kan tages i brug.

Udledningstilladelse

Vandværket skal have en udledningstilladelse i forhold til udledning af filterskyllevand.

Jordflytningsbekendtgørelsen

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

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

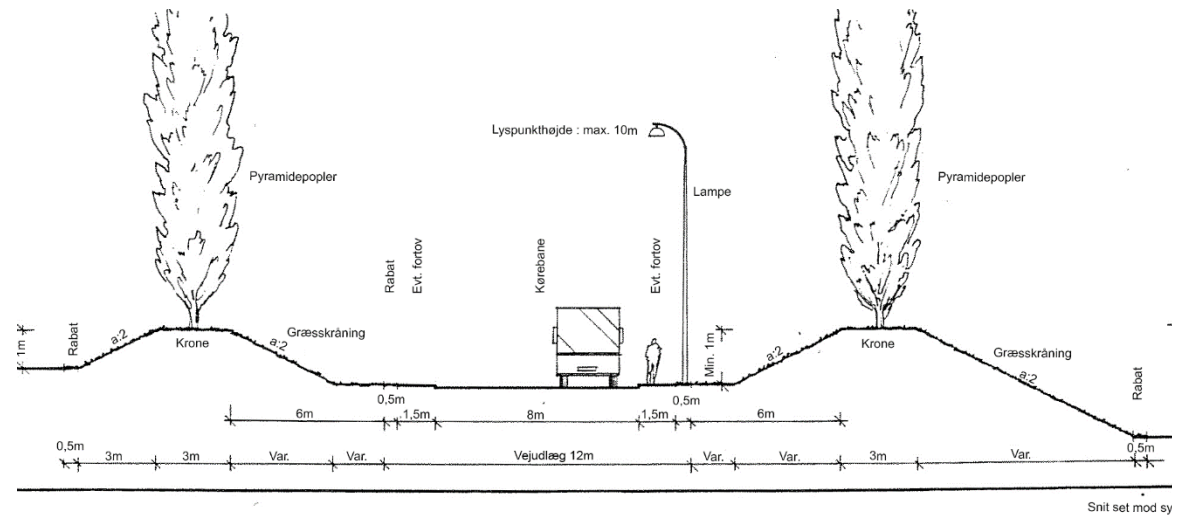
Erhvervsområdet ved Trafikcenter Allé er afgrænset af Sdr. Ringgade mod øst, Fodsporet mod vest, Vestmotorvejen mod nord og Omfartsvejen mod syd. Området består overvejende af større lagerbygninger med flade tage. Ved overkørslen til området ligger dels en bilforhandler, en tankstation med vaskehal og et hotel som adskiller sig fra den øvrige bebyggelse ved at fremstå med glaspartier, murede facader og med røde teglsten. I forbindelse med en større trafikplads med lastbilmotparkering og tankanlæg ligger en synshal med murede facader og sadeltag.

Som nabo til lokalplanområdet ligger SK Forsynings Varmeværk. Varmeværket adskiller sig ligeledes fra den øvrige bebyggelse i området ved at fremstå markant med grå betonfacader med en markant facadebeklædning på den øverste halvdel af facaden. Dertil kommer varmemærkets høje skorsten og akkumuleringstank.

Trafikale forhold

Hele erhvervsområdet, og dermed også det aktuelle lokalplanområde, vejbetjenes via Trafikcenter Allé med tilslutning til rundkørslen på Sdr. Ringgade, hvor der er direkte forbindelse til Vestmotorvejen i retning mod København. Fra Sdr. Ringgade er desuden god forbindelse til Omfartsvejen vest om Slagelse med forbindelse til Vestmotorvejen og Kalundborg, Endvidere er der forbindelse ind mod Slagelse samt mod Næstved.

Trafikcenter Allé fremstår med følgende dimensioner: 8 meter kørebane, 2 x 1,5 meter fortov (som etableres efter behov) samt 2 x 0,5 meter rabat med jordvoldene inkl. pyramidepopler jf. nedenstående illustration.



Tværsnit af Trafikcenter Allé gengivet fra Lokalplan 197 og 257, der viser vejprofilen med jordvolde og pyramidepopler på begge sider.

Kollektiv trafikbetjening

Der er gode busforbindelser på Sdr. Ringgade mod Sørbymagle, Dalmose og Slagelse. I Slagelse er der togforbindelse til Fyn og Jylland samt Hovedstadsområdet.

Landskabelige og rekreative forhold

Området, som er udlagt og lokalplanlagt til erhvervsformål, henligger som landbrugsjord i om-drift og grænser op til det etablerede erhvervsområde ved Trafikcenter Allé. Det åbne land om-kring erhvervsområdet fremstår som et storbakked landskab med intensivt dyrkede marker, brudt af delvist bevoksede og ubevoksede diger samt enkelte levende hegn. Vest for lokalplan-området har Fodsporet sit forløb som er en rekreativ sti på det tidligere jernbanetracé mellem Slagelse og Næstved og Dalmose og Skælskør. Det nye vandværks nærhed til fodsporet åbner op for muligheden for at invitere forbi passerende ind på området, hvor det er intentionen, at demonstrere forskellige løsninger til lokal håndtering af overfladevand (LAR-løsninger) samt at etablere en formidling om vandets kredsløb. På den måde er det tanken, at det nye vandværk også skal fungere som besøgssted.

Servitutter

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

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 (lov-bekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overhol-des (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.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Natura 2000

Afstand til nærmeste Natura 2000 område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose er over 10 km.

Naturbeskyttelse

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.) jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Der er ej heller registreret andre forhold beskyttet iht. naturbeskyttelsesloven eller museumsloven.

Naturnetværk

Lokalplanområdet grænser op til Fodsporet der er omfattet kommunens naturnetværk og således indgår i udpegningen af Grønt Danmarkskort. Grønt Danmarkskort består samlet af kerneområder, spredningskorridorer, potentielle kerneområder og potentielle spredningskorridorer. Spredningskorridorer ligger langs med vandløb, vejanlæg og banelegemer. Korridorer fungerer som økologiske forbindelser mellem kerneområder. Fodsporet er udpeget som tør natur. På de tørre områder skal der tages særligt hensyn til markfirben, dagsommerfugle og plantearter, der kræver næringsfattig, tør jord.

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.

Den aktuelle planlægning giver mulighed for etablering af et vandværk. Der er ikke mulighed for beboelse eller overnatning inden for lokalplanområdet.

TEKNISK FORSYNING



Grøft langs Fodsporet (se markering) der afvander et større område markeret med grøn på kortet.

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området skal separatkloakeres.

Regnvandshåndtering

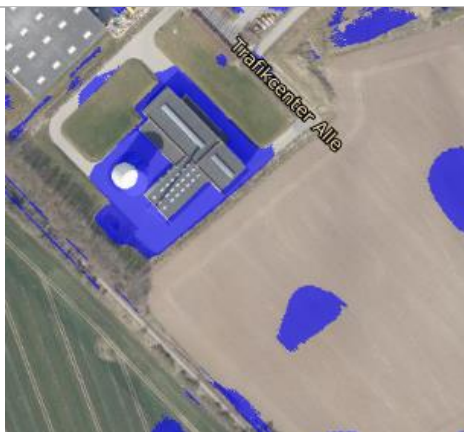
Området er separatkloakeret. Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen som udgangspunkt reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på eksisterende kloaknet/regnvandsledning. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Det er muligt, at alt overfladevand kan håndteres på matriklen, så der ikke bliver behov for tilslutning af regnvand til separatkloak.

Ifølge kommuneplanen, retningslinje 4.4.5 tillades som udgangspunkt ikke nedsivning i Slagelse By. Lokalplanområdet er omfattet af den kortlægning (rapport fra Orbicon 2016), der ligger til grund for retningslinjen. Baggrunden for retningslinjen er et ønske om ikke at forværre gener fra høj grundvandsstand i forhold til eksisterende bebyggelse samt at undgå øget "nedvaskning" fra forurenede grunde.

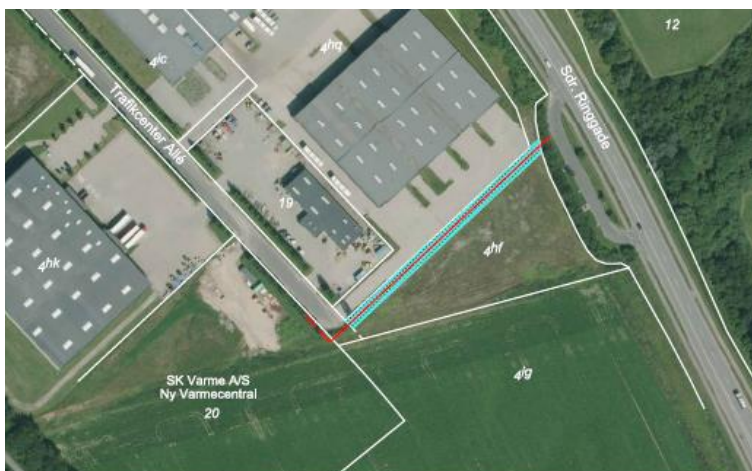
I det konkrete tilfælde vurderes periodisk forhøjet grundvandsstand som følge af nedsivning af overfladevand ikke at være til gene for omgivelserne. Det forudsættes, at det eftervises, at det hydraulisk er muligt at håndtere vandet indenfor matriklen.

Grøft og vandoplend

Langs Fodsporet er der en grøft som afvander et større område omkring Trafikcenter Allé (se området med grøn markering på kortet til venstre).



Områder der er i risiko for oversvømmelse jf. kommuneplanens udpegning for Oversvømmelsesrisiko ved skybrud.



Rids vedr.
 Matr.nr. 41 Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder
 Udfærdiget 1. september 2013
 Målestok 1:2000
 J.nr. 41.785

Michael Thomsen
 Michael Thomsen
 Landinspektør

— Fjernvarmeledning der er omfattet af deklarationen
 ■ Servitutsbælte 3 m fra midte af fjernvarmeledning

Oplysning om ledningens nærmere placering og omfang kan indhentes hos ledingsled: SK Varme A/S.

Skel:dk
 landinspektører
 Slagelse Afdeling www.skel.dk
 Ndr. Stationsvej 14B Irma@skel.dk
 4200 Slagelse CVR-nr. 34 20 31 80
 Tlf. 58 52 02 86

Placering af fjernvarmeledning. Rids over fjernvarmeledning. Servitut tinglyst den 30. januar 2014.

Dræn

Ved gennemgang af drænkort er der ikke registreret nogen dræn på matriklen. Det udelukker ikke at der kan være dræn i området, da drænkortene kun er vejledende. Ud fra højdekurverne tyder det på, at overfladevand løber af på overfladen til de omkringliggende lavere arealer.

Risiko for oversvømmelse ved skybrud

Det kan ikke udelukkes, at området hvor bebyggelsen skal opføres er i risiko for oversvømmelse ved skybrud. Området ligger i samme kote eller lavere sammenlignet med varmeværket nord for lokalplanområdet.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Tekniske anlæg

Lokalplanområdet grænser op til SK Forsyning A/S eksisterende varmeværk.

Ledningsanlæg

Der ligger en fjernvarmeledning mellem Varmeværket og Sdr. Ringgade. Fjernvarmeledningen er tinglyst den 30. januar 2014.

Varmeplanlægning

I henhold til varmforsyningsplanen, er området udlagt til fjernvarme.

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 i arkiverne i forbindelse med tidligere lokalplanlægning for området (Lokalplan 257) viser at der nord for planarealet er fundet bopladsspor fra romersk jernalder, hvorfra et gravfund ved Idagård også stammer.

Der kan derfor være bevaret væsentlige arkæologiske interesser på planarealet, hvilket kan afgøres ved en arkæologisk forundersøgelse.

Der er efterfølgende foretaget en arkæologisk forundersøgelse hvorefter Museum Vestsjælland udtaler følgende:

”Udtalelse:

På baggrund af forundersøgelsens resultater vurderes dele af området at indeholde væsentlige arkæologiske interesser.

Redegørelse:

Ved forundersøgelsen har vi udpeget to interesseområder med huse og aktivitetsområder fra jernalderen, her i blandt et hus med bevaret gulvlæg, hvilket er sjældent i det sjællandske materiale. De to delområder vil snarest blive indstillet til en arkæologisk udgravning.

Det øvrige undersøgte areal er færdigregistreret under forundersøgelsen og kan frigives til byggemodning”.

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

KULTURHISTORIE



Ikke fredet fortidsminde: Hustomt med gulvlag eller nedgravet gulv og dobbelte vægstolper i østgavlen. Jernalder (dateret 500 f.Kr. - 1066 e.Kr.).

Kirkeomgivelser

Området er berørt af Kirkeomgivelser til Slots Bjergby Kirke. Området er beliggende i den yderste kant af udpegningen af kirkeomgivelserne. Inden for arealer udpeget som kirkeomgivelser må der kun ske byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg, råstofgravning samt skovrejsning, hvis det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken. Såfremt nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres andre steder end inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes. Ved væsentlige til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse og tekniske anlæg, der ligger inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Fortidsminder

Ved tidligere arkæologiske forundersøgelser på markarealet matr.nr. 41g Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder, er der fundet en hustomt med gulvlag eller nedgravet gulv og dobbelte vægstolper i østgavlen. Huset er dateret til Jernalder (dateret 500 f.Kr. - 1066 e.Kr.). Der er ligeledes fundet en affaldsgrube fra samme periode. Der er tale om et ikke fredet fortidsminde.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021) 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 af miljøvurderingsscreeringen

Planlægningen giver mulighed for etablering af et vandværk på mellem 1.000 - 1.200 m² med varierende bygningshøjder op til en forventet maksimal højde på 13 meter. Området etableres med nødvendige adgangsveje og vendepladser, tekniske installationer samt et grønt friareal op mod Fodsporet sydvest for bygningsmassen med indpasning af forskellige LAR-løsninger til håndtering af overfladevand. Der tilvejebringes et kommuneplantillæg der justerer kommuneplanrammen for området således at den tilstødende ramme for et varmeværk udvides til også at omfatte det nye vandværk.


Planområdet ligger i et eksisterende erhvervsområde og vejbetjenes via Trafikcenter Allé. Bebyggelsen vil blive indpasset sammen med eksisterende bebyggelse i området mht. bebyggelseshøjde og placering.

Med udgangspunkt i screeningen vurderes lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg ikke at få væsentlige konsekvenser for miljøet i forhold til den eksisterende planlægning for området som fastlægger anvendelsen til erhvervsformål. Der er således ikke fundet væsentlig indvirkning på den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Optagne veje
-  Jordstykker (matrikler)

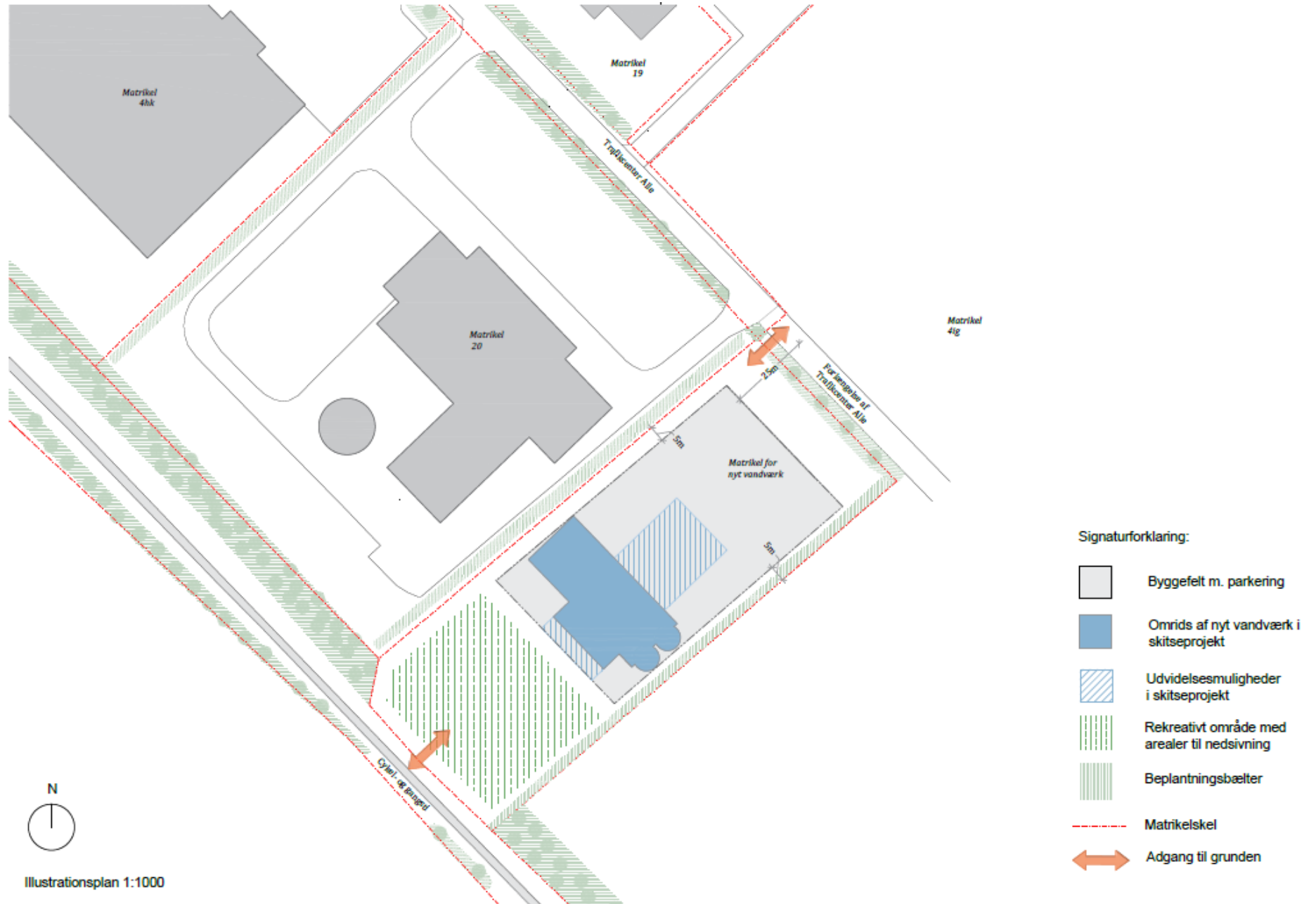
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

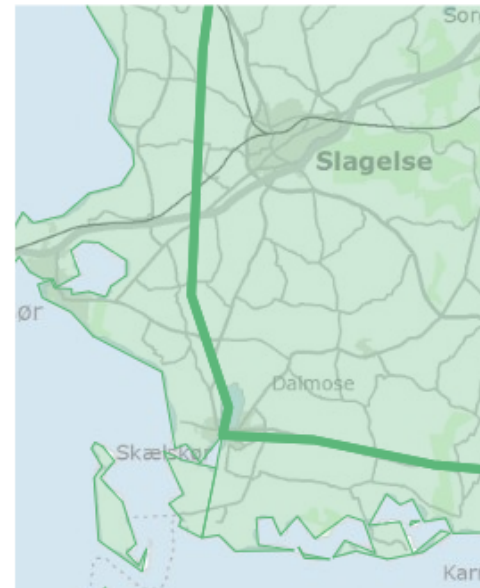
- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt
- 5m bredt beplantningsbælte
- Beplantning jordvold
- Grønt friareal - LAR
- Flugt af eksisterende bygning

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN



BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

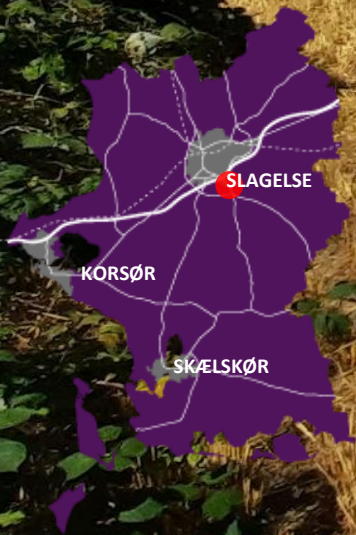
Centrale Slagelse



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



SLAGELSE
KOMMUNE



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17

KOMMUNEPLAN 2021

VARMEVÆRK OG VANDVÆRK

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

FEBRUAR 2023

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 2. december 2022 til den 30. december 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar, som ikke har givet anledning til ændringer i kommuneplantillægget.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 4ig og 20 Antvorskov Hgd., Slagelse Jorder, beliggende ved Trafikcenter Allé 32.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at justere afgrænsningen mellem rammeområde 1.4E7 og 1.4E10 så der kan planlægges for et nyt vandværk ved siden af varmegæret. Rammeområde 1.4E7 udvides dermed til også at omfatte planområdet for det nye vandværk. Der er således tale om en mindre justering af kommuneplanens afgrænsning mellem de to rammeområder hvor anvendelsen fastholdes til erhvervsformål. Justeringen strider dermed ikke imod hovedprincipperne i kommuneplanen.

REDEGØRELSE FOR ÆNDRET ANVENDELSE

Udvidelsen af kommuneplanramme 1.4E7 betyder, at det berørte område, som er omfattet af Kommuneplanramme 1.4E10, ændrer specifik anvendelse fra transport- og logistikvirksomheder til erhvervsområde. Ændringen foretages med henblik på at tilvejebringe den overordnede ramme for lokalplanlægningen for et nyt vandværk. Ved at justere afgrænsningen af rammeområde 1.4E7 skabes derved mulighed for, gennem en lokalplanlægning, at etablere et samlet område for tekniske bygninger til forsyning. Det er Slagelse Kommunes vurdering, at denne mindre konvertering af areal fra transport- og logistikvirksomheder til erhvervsformål samlet set ikke vil få betydning for Slagelse Kommunes mulighed for at anvise areal til transport- og logistikvirksomheder. Slagelse Kommune har andre ledige kommuneplanlagte arealer udlagt til transport- og logistikvirksomheder langs de overordnede transportkorridorer ved Slagelse.

OMRÅDER MED SÆRLIGE DRIKKEVANDSINTERESSER

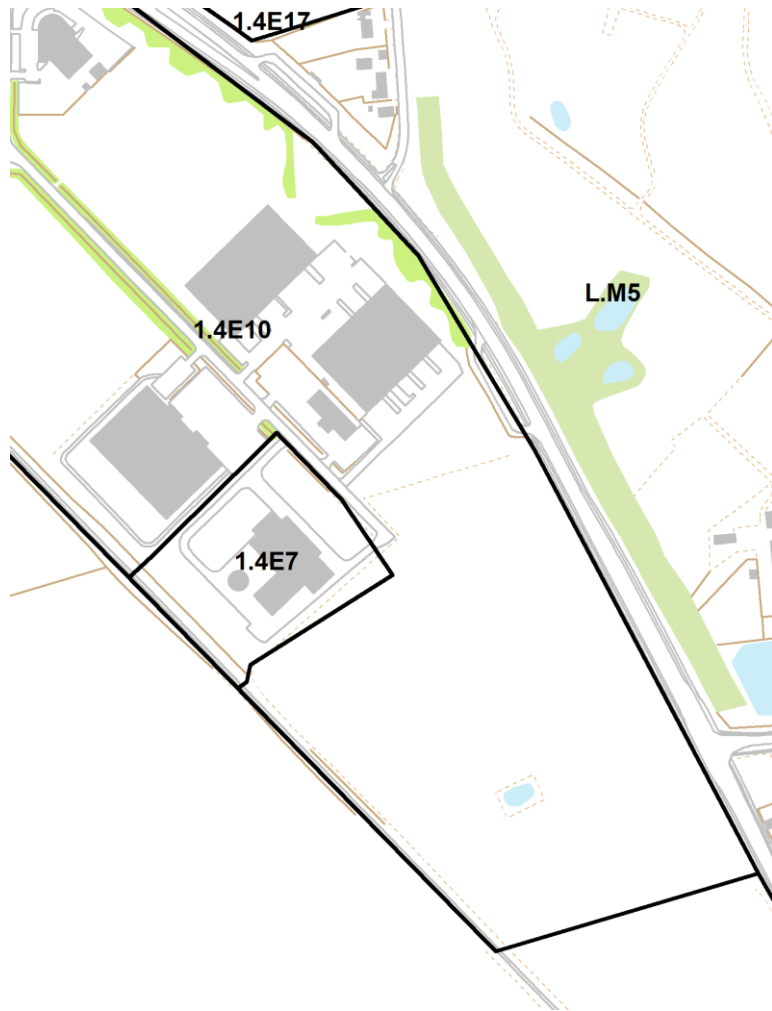
Området er kommuneplanlagt og lokalplanlagt til erhvervsformål med en specifik anvendelse til transport- og logistikvirksomhed. Ændringen af kommuneplanens rammeafgrænsning, så der i området skabes mulighed for planlægning for et vandværk, vurderes ikke at føre til en øget risiko for forurening af drikkevand.

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.

Der er ikke kendskab til rødlistede plante- og dyrearter eller Bilag IV arter i området. Området anvendes i praksis til intensiv landbrugsdrift.

Afstand til nærmeste Natura 2000 område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose er over 10 km.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.4E7 og 1.4E10.

For 1.4E7 gælder:

Plannummer: 1.4E7

Rammenavn: Varmeværk

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 15 m

Øvrige bestemmelser: Større højde er mulig, hvis bygningens, anlæggets eller maskinens anvendelse nødvendiggør dette.

For 1.4E10 gælder:

Plannummer: 1.4E10

Rammenavn: Slipset

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Transport- og logistikvirksomheder

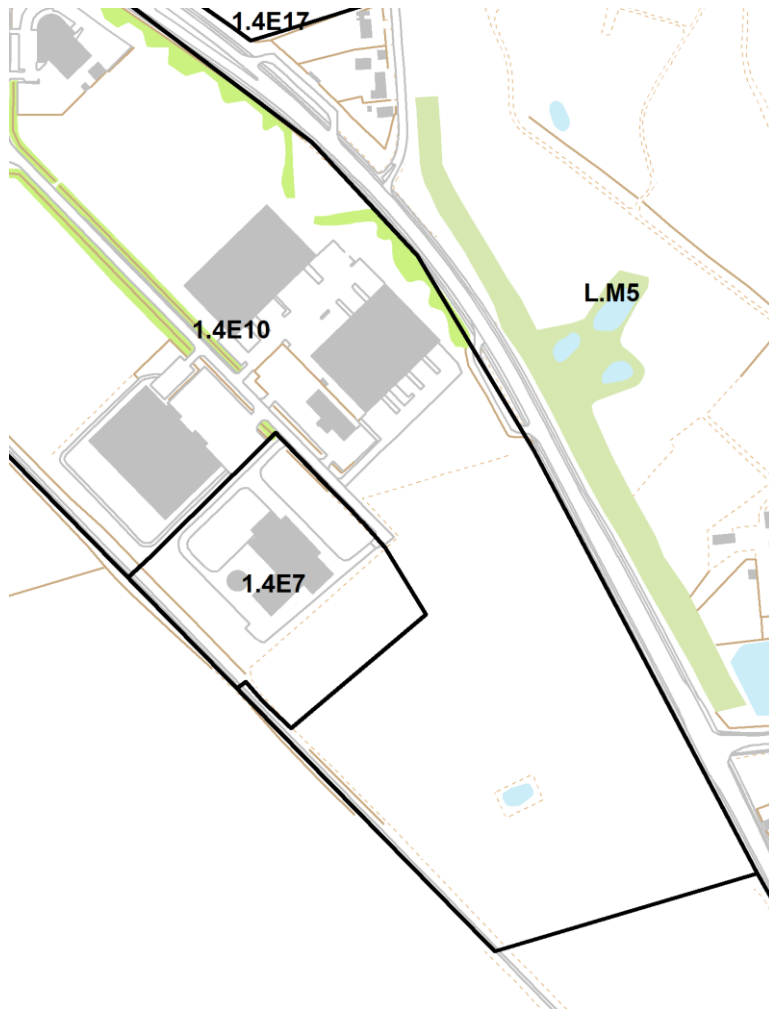
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 15 m

Øvrige bestemmelser: Området forbeholdes transporttunge erhverv



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der foretages alene en justering af afgrænsningen af kommuneplanramme 1.4E7.

For 1.4E7 gælder:

Plannummer: 1.4E7

Rammenavn: Varmeværk og Vandværk

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 15 m

Øvrige bestemmelser: Større højde er mulig, hvis bygningens, anlæggets eller maskinens anvendelse nødvendiggør dette.

For 1.4E10 gælder:

Plannummer: 1.4E10

Rammenavn: Slipset

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Transport- og logistikvirksomheder

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 15 m

Øvrige bestemmelser: Området forbeholdes transporttunge erhverv

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 17

Kommuneplantillæg nr. 17 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. november 2022.

Kommuneplantillæg nr. 17 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 27. februar 2023.