

LOKALPLAN NR. 1238

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42

**MULTIKULTURELT KULTURHUS VED LANDSGRAVVEJ,
HÅNDVÆRKERGÅRDEN**

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN DECEMBER 2020

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for indretning af et multikulturelt kulturhus i eksisterende bygninger der tidligere har været benyttet til konference- og mødeaktivitet. Adgang til kulturhuset sker via Landsgravvej og Karolinevej. Der udlægges areal til etablering af den for kulturhuset nødvendige parkering.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 4. september 2020 til den 30. oktober 2020.

Slagelse Kommune har modtaget 10 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Indarbejdet redegørelse for produktionsvirksomheder.



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	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	16
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	17
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1238.....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT	42
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	43
BILAG 3: EGNSKARAKTERISTISK BEPLANTNING	44
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42.....	45
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42.....	57

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 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 fastlægge områdets anvendelse til kulturelle foreningsformål,
- 1.2 at varetage hensynet til nabobeboelse ved at undgå meget motortrafik til området,
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav: Landsgrav, Slagelse Jorder

8ls.

samt alle parceller, der efter den 4. september 2020 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

Området må kun anvendes til offentlige formål nærmere betegnet foreningsformål med indretning af multikulturelt kulturhus.

For at undgå meget motortrafik til lokalplanområdet, af hensyn til tilstødende boligområder og af trafiksikkerhedsmæssige hensyn på særligt Landsgravvej, der er en skolevej, må der inden for området ikke indrettes klubhus eller andre faciliteter, der kan fungere som samlingssted for motorcykelklubber.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra hhv. Landsgravvej og Karolinevej som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Veje oversigtsforhold

På friarealet ud mod Landsgravvej skal oversigtsforhold i krydset Landsgravvej/Karolinevej

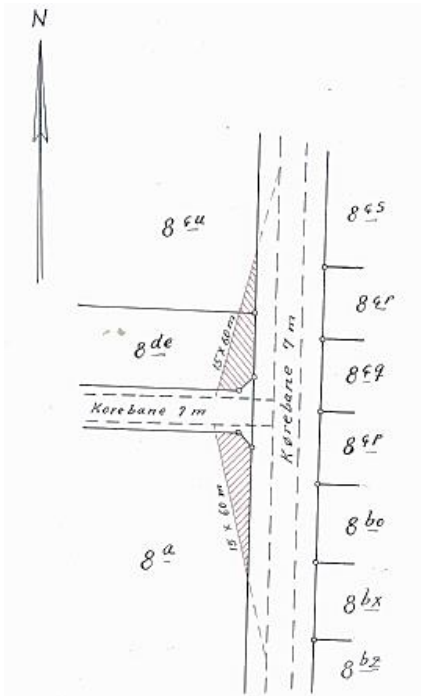
Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

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. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til krydset ved hhv. Landsgravvej/Marievangsvej og Landsgravvej/Karolinevej.

Ad 5.2



Rids fra tinglyst deklARATION om højdebegrænsning, tinglyst den 7. juni 1962.

sikres. Indenfor det skraverede areal på kortbilag 2, der måler 15x60 m, må der ikke etableres beplantning, bebyggelse og andet med en højde der overstiger 1 m i forhold til vejbanens højde.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Stier

Stier fastholdes og udlægges som vist på kortbilag 2 og må i øvrigt etableres efter behov.

PARKERING

5.5 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2 markeret som parkering/friareal. Parkeringen skal overholde følgende normer for parkeringspladser jf. Slagelse Kommunes parkeringsstrategi:

- 1 P-plads pr. 15 m² forsamlingslokaler, restauranter, caféer og lign.

Det på kortbilag 2 markerede parkering/friareal med adgang fra Karolinevej skal fungere som fællesparkering for besøgende til naboejendommen matr. nr. 8cu, Landsgrav, Slagelse Jorder.



Eksisterende parkering i området ud mod Karolinevej.



Eksisterende parkering i området ud mod Landsgravvej

Ad 5.11

Her er der ikke krav om en særlig befæstelsestype blot at der anvendes den samme befæstelsestype for samme arealfunktioner, som derved medvirker til at afgrænse det enkelte opholdsareal.

5.6 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangsparti.

5.7 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap og med en mindstestørrelse på 3,5 x 5 meter.

Heraf skal mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser 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.

BEFÆSTELSE

5.9 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med asfalt.

5.10 Befæstelse, stier

Stier ved indgangsparti skal være befæstet med fliser/belægningssten. Øvrige stier befæstes med asfalt.

5.11 Befæstelse, opholdsareal

Befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

5.12 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet 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 integreres i bebyggelsen.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.4 Antenner

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

6.5 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til parkering og udendørs ophold.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på under 50 m² må opføres uden for byggefelterne. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 5 m.

7.3 Byggelinjer

Der fastsættes følgende byggelinjer mod vejskel som vist på kortbilag 2:

- Landsgravvej: 10 meter.
- Karolinevej 5 meter.

OMFANG

7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager samt en kælder. Kælderetagen må have en højde på maks. 1,25 m over terræn.

7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

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
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	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.

Ad 8.2

Bygningen har karakter af industribygning med klassisk shedtag og overdækkede svalegange langs facaden, der oprindeligt har fremstået med portåbninger til ind- og udlevering af varer. Denne facademæssige karakter bør videreføres/opretholdes så det industrielle spor, der stadig er synlig i området, fastholdes.

Ad 8.6

Bygningen har karakter af industribygning med klassisk shedtag. Denne tagform bør videreføres/opretholdes så det industrielle spor, der stadig er synlig i området, fastholdes.

Ad 8.7

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

Ad 8.8

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

FACADER
8.2 Facader

Facader skal udføres som murede- eller pudsede facader.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i træ, stål eller med glas.

8.3 Mindre bygningsdele

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

8.4 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,5 m Denne bestemmelse gælder kun hovedbygningen med facade mod Landsgravvej og gavl mod Karolinevej.

8.5 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra Landsgravvej. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

TAGE
8.6 Tagform

Tage skal udføres som sadeltag eller med ensidig taghældning med en hældning der ikke overstiger 20° i forhold til det vandrette plan. Tage på sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger kan have en anden hældning.

8.7 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som skiffertag eller med skifferlignende materialer, som bølge- tag bestående af tagsten eller tagplader, som listedækket tagpap. Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.8 Tagmaterialer, genskin

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

8.9 Solceller

Der må ikke opsættes solceller på terræn.

Ad 8.11- 8.17

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.



Eksisterende skiltning ved indkørslen fra Landsgravvej.

8.10 Solceller

Der må gerne opsættes solceller på tagfladen. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen. På flade tage er bærebæslag 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 ikke placeres ud mod Landsgravvej.

SKILTE

8.11 Firmaskilte

Skilte udover almindelig navne- og nummerskiltning må kun være af nedenstående 2 typer:

- Maksimalt 2 skilte på bøjle ved indkørslen til bygningen fra Landsgravvej; bøjlen med skilt må ikke være højere end 3 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,5 m.
- Ét skilt på facaden ved indgangspartiet ud mod Landsgravvej.

8.12 Skiltning, arkitektonisk

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

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

8.13 Skiltning, belysning

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

8.14 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.15 Skiltning, egen aktivitet

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen aktivitet.

8.16 Dynamiske skilte

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

film.

8.17 Flag

Flagning er tilladt i lokalplanområdet. Der må dog maksimalt opsættes 3 flagstænger i én gruppe i tilknytning til indgangspartiet ud mod Landsgravvej.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

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.

Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist. Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.



Eksisterende lav buskbeplantning mod Landsgravvej og Karolinevej.

BEPLANTNING

9.1 Beplantningsbælte

Der udlægges et areal til et afskærmende beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantning skal ske med hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske. En liste over hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske fremgår af bilag 3.

9.2 Friarealer, beplantning og indretning

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

HEGN

9.3 Hegn

Der må ikke opføres hegn mod Landsgravvej og Karolinevej. Dog må der i skel mod Landsgravvej og Karolinevej etableres en lav buskbeplantning der ikke overstiger 1 m i forhold til vejbanens højde. Hegn i øvrige skel skal være fast hegn evt. kombineret med levende hegn på den indvendige side af det faste hegn bestående af hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske. En liste over hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske fremgår af bilag 3.

Ad 9.4

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

Ad 9.10

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

TERRÆNREGULERING**9.4 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

9.5 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER**9.6 Fælles friareal**

Der udlægges et friareal ud mod Landsgravvej som vist på kortbilag 2 med mulighed for indretning af opholdsarealer. Øvrige friarealer etableres efter behov.

9.7 Oplag forbudt

På tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

9.8 Oplag

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

9.9 Opstilling af boder

Der må ikke permanent opstilles boder, pølsevogne og lignende i lokalplanområdet.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.10 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.

9.11 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for

Ad 9.13

Området er iht. spildevandsplanen separatkloakeret. 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 som f.eks. sedumtage/grønne tage.

Generel kommentar

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

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyn-

hele lokalplanens område.

9.12 Lyskilder, størrelse

Lyskilder i friarealet ud mod Landsgravvej og ved parkeringsarealer må maksimalt have en højde på 3 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så det ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

Belysning langs stier og adgangsveje i forbindelse med indgangspartiet skal etableres som pullertbelysning med en maksimal højde på 1 m og med nedadrettet lyskegle, så det ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

9.13 Regnvand

Afledning af regnvand fra befæstede arealer, herunder kørearealer og parkeringsarealer, skal ske til regnvandsledning. Der kan om nødvendigt og muligt etableres LAR-løsninger der kan bidrage til at forsinke afledningen af regnvand til kloaknettet.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberregning, at bebyggelsen indvendigt, gennem den nødvendige støjisolering eller anden form for støjdæmpning i bebyggelsen, og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomheder, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.3 Vejadgang

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

des, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

10.4 Regnvand

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 25, Erhvervs- og centerområde ved Karolinevej

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1238 ophæves lokalplan 25, Erhvervs- og centerområde ved Karolinevej, tinglyst den 3. maj 1979, for det område, der er omfattet af lokalplan 1238.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Ad 12.1

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

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens

formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1238

Lokalplan 1238 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. august 2020.

Lokalplan 1238 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget af Slagelse Byråd den 14. december 2020.

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 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 1238'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

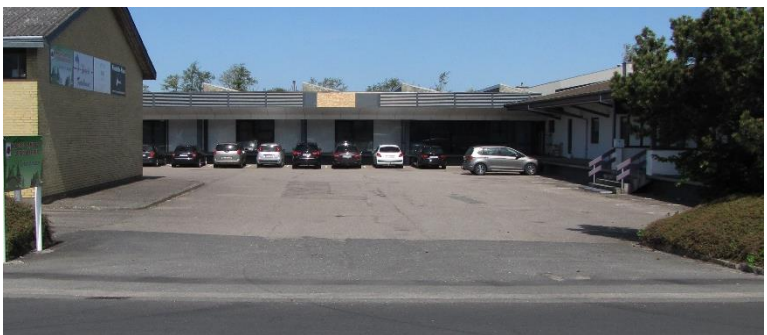
Håndværkergården, en bygning med tilhørende udendørsarealer beliggende på hjørnet af Landsgravvej og Karolinevej, har indtil fornyelig været anvendt som møde- og selskabslokaler. Ejendommens nye ejer ønsker at indrette et multikulturelt kulturhus for børn, unge og ældre. Foreningsaktiviteter kan ikke rummes inden for den gældende lokalplan, hvorfor der udarbejdes en ny lokalplan der skal give mulighed for indretning af et multikulturelt kulturhus.



Oversigtsforhold ved krydset Landsgravvej/Karolinevej.



Parkeringsareal med adgang fra Landsgravvej.



Parkeringsareal med adgang fra Karolinevej.

Formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til foreningsformål, der specifikt giver mulighed for indretning af et multikulturelt kulturhus.

Af hensyn til nabobeboelser på særligt Landsgravvej og gener i form af trafikstøj, har lokalplanen til formål at undgå meget motortrafik til lokalplanområdet. Lokalplanen giver derfor ikke mulighed for at indrettes klubhus eller andre faciliteter, der kan fungere som samlingssted for motorcykelklubber. Derved varetages også et trafikikkerhedsmæssigt hensyn på særligt Landsgravvej, der er en skolevej.

Lokalplanen har endvidere til formål, at fastlægge principper for en disponering af området med hensyn til bl.a. placering af bebyggelsen, parkeringsarealerne og tilkørselsforholdene til kulturhuset.

Indhold

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om at vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra hhv. Landsgravvej og Karolinevej.

En tinglyst deklaration om oversigtsforhold ved krydset Landsgravvej/Karolinevej er indarbejdet i lokalplanen så der sikres en flade på 15x60 m, hvor der ikke må etableres beplantning, bebyggelse eller andet med en højde der overstige 1 m i forhold til vejbanens højde.

Lokalplanen udlægger areal til parkering og fastsætter en parkeringsnorm svarende til 1 P-plads pr. 15 m² forsamlingslokaler, restauranter, caféer og lign. Lokalplanen viderefører en tinglyst servitut om at parkeringsarealet med adgang fra Karolinevej skal fungere som fællesparkering for besøgende til naboejendommen matr. nr. 8cu, Landsgrav, Slagelse Jorder. Lokalplanen indeholder derudover bestemmelser om handicapparkering, hvoraf mindst en handicapparkeringsplads skal kunne benyttes af minibusser med lift bagpå.

Der fastsættes med lokalplanen bestemmelser om at veje, parkeringsarealer og stier skal befæstes med asfalt. Dog skal stier ved indgangsparti etableres med fliser eller belægningssten. Derudover skal befæstelse af opholdsarealer udføres med et ensartet materialevalg, så der anvendes den samme befæstelsestype for samme arealfunktioner, som derved medvirker til at afgrænse det enkelte opholdsareal.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om tekniske anlæg herunder ledningsanlæg,

tekniske anlæg og installationer til områdets forsyning samt antenner og hvorledes disse anlæg skal etableres og integreres i bebyggelsen og deres synlighed i forhold til naboejendomme, offentlig vej og stier.

Med lokalplanen er der fastlagt en række bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der er således fastlagt byggefeltet til placering af ny bebyggelse samt bestemmelser om byggegrænser mod vejskel til hhv. Landsgravvej og Karolinevej. Derudover fastlægges bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde.

Der er fastlagt en række bestemmelser om bebyggelsens udseende som handler om hvilke farver bebyggelsen må fremstå med, hvilke facadematerialer der må anvendes, hvordan taget skal fremstå (hvilken tagform), tagets taghældning og hvilke tagmaterialer der må benyttes. Derudover rummer lokalplanen bestemmelser om hvordan solceller skal monteres på tagkonstruktionen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning ved hhv. indkørslen fra Landsgravvej og på facaden. I forbindelse med indgangspartiet er der mulighed for at opsætte op til 3 flagstænger i én gruppe. Der er bestemmelser om at skilte ikke må dække arkitektoniske elementer herunder have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding samt at skilte ikke må placeres oven på bygninger. Der gives ikke mulighed for at opsætte dynamiske, digitale skilte. Lokalplanen giver mulighed for at skilte kan belyses enten ved indvendig belysning eller med bagudrettet lys på facaden. Ved skiltning i forbindelse med overkørsler er der bestemmelser der skal sikre oversigtsforhold.



Eksisterende skiltning ved indkørslen fra Landsgravvej.



Eksisterende skiltning på facaden ved indgangspartiet.



Eksisterende fast hegn mod naboejendomme mod nord med plads til afskærmende beplantning på indersiden.

I forhold til de ubebyggede arealer udlægger lokalplanen areal til en afskærmende beplantning mod naboejendommene mod nord, som skal etableres på indersiden af et fast hegn.

Lokalplanen giver ikke mulighed for hegn mod Landsgravvej og Karolinevej.



Eksisterende græsareal foran hovedbygningen ud mod Landsgravvej.

Græsarealet foran hovedbygningen, som rummer adgangsstier til hovedindgangen ud mod landsgravvej, udlægges med lokalplanen til et friareal.

Derudover fastsætter lokalplanen nærmere bestemmelser om hvordan oplag må finde sted samt hvorledes udendørs belysning skal fremstå.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Byudvikling

Lokalplanlægningen er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling, retningslinje 1.1 hvor det bl.a. fremgår, at byudvikling kun kan finde sted inden for byområderne og at eksisterende byzonearealer skal søges anvendt før nye arealer inddrages til byzone.

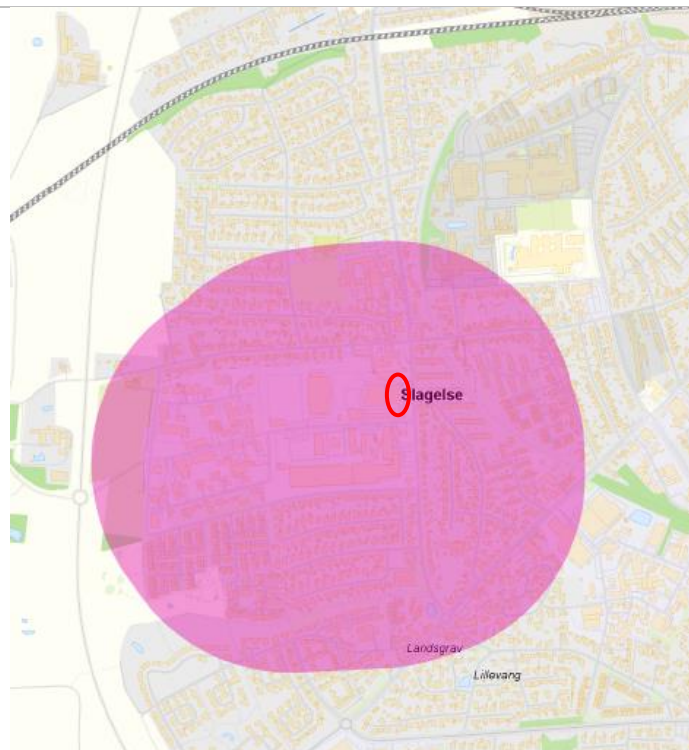
Lokalplanlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for byudvikling.

Risikovirkomheder

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens udpegning af risikovirkomheder med en tilknyttet 500 meters sikkerhedsafstand. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at arealanvendelsen inden for sikkerhedsafstanden skal forholde sig til risikovirkomheden.

Der er foretaget en høring af berørte risikomyndigheder. Med udgangspunkt i tilbagemeldinger fra risikomyndighederne Miljøstyrelsen, Center for Beredskab – Slagelse Kommune og Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi, er den samlede vurdering:

- At planlægningen for og realiseringen af et multikulturelt kulturhus ikke skal betragtes som følsom arealanvendelse, da det kun er en mindre del af ejendommen, som ligger



Kommuneplanens 500 meters sikkerhedsafstand omkring Arla Foods Amba Slagelse Mejericenter. Rød ellipse markerer planområdet.

inden for den nærmere fastlagte sikkerhedsafstand på 130 meter omkring mejeriet. Endvidere vil aktiviteterne i kulturhuset være af midlertidig karakter og have begrænset varighed og der vil ikke være aktiviteter med overnatning.

- At etableringen af kulturhuset ikke vil bidrage væsentligt til hverken den individuelle eller den samfundsmæssige risiko.
- At acceptkriterierne, som ligger til grund for Miljøstyrelsens afgørelse om accept af sikkerhedsniveauet, fortsat vurderes at kunne overholdes.
- At anvendelsen i forhold til beredskabsloven er uændret, da bygningen hidtil har været godkendt til nævnte personal.
- At etablering af et kulturhus på ejendommen Landsgravvej 27 i Slagelse ikke vil medføre en væsentlig ændring i forhold til den nuværende risikovurdering, da aktiviteterne primært vil foregå i et begrænset tidsrum indendørs i aftentimerne, ligesom der alene vil være aktivitet to til tre gange pr. uge.

På baggrund af den gennemførte høring af berørte risikomyndigheder og den efterfølgende vurdering og hensyntagen til høringsvarene er planlægningen i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer for Risikovirksomheder.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.5E2.

For 1.5E2 gælder:

Plannummer: 1.5E2

Rammenavn: Karolinevej nord

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Let industri og håndværk

Zonestatus: Byzone

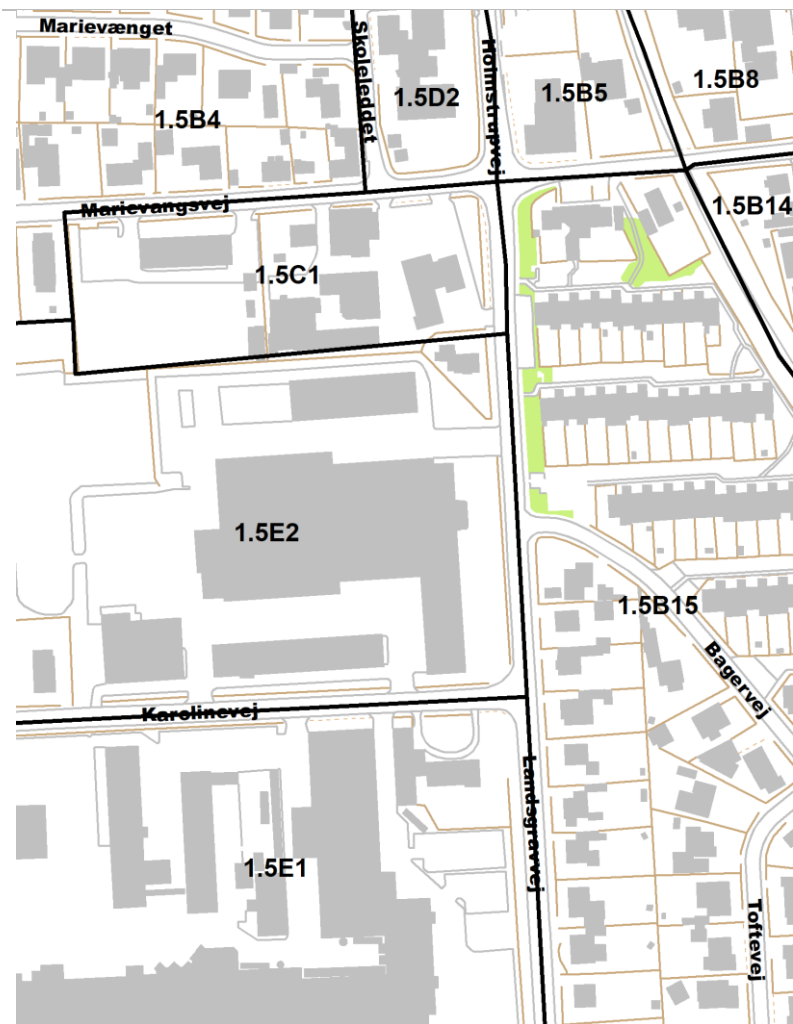
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 8,5

Øvrige bestemmelser: Min. miljøklasse 1, max. miljøklasse 3, anvendelse: Lettere industri

Lokalplan 1238 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 1.5E2, idet lokalplanen fastsætter områdets anvendelse til offentlige formål. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.



Kort over gældende rammeområder.

Kommuneplantillæg nr. 42

Kommuneplantillægget fastsætter et nyt rammeområde 1.5D10 til offentlige formål med en specifik anvendelse til kulturelle institutioner. Dermed sker der en reduktion af rammeområdet 1.5E2.

Der er gennemført en idéfase fra den 1. april 2020 til den 17. april 2020. Samtidig med foroffentlighedsfasen blev der foretaget en høring af berørte risikomyndigheder. Kommunen modtog 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer heraf var 4 fra berørte risikomyndigheder.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- At bygningens karakter bliver beskrevet i lokalplanens redegørelse og at der indarbejdes en vejledende bemærkning om at den facademæssige karakter og industribygningens klassiske shedtag bør videreføres/opretholdes så det industrielle spor, der stadig er synlig i området, fastholdes.
- At det vil fremgå af lokalplanens redegørelse i forhold til museumsloven, at området ligger helt bebygget og terrænreguleret. Museet vurderer derfor ikke, at der berøres arkæologiske interesser ved evt. jordarbejder på planarealet.

Kommuneplantillægget er at finde på side 45.

Lokalplan/byplanvedtægt

Den gældende Lokalplan 25, Erhvervs- og centerområde ved Karolinevej kan ikke rumme den ønskede anvendelse af ejendommen Landsgravvej 27 i Slagelse. Lokalplan 25 ophæves derfor i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan 1238, Multikulturelt kulturhus ved Landsgravvej, Håndværkergården for så vidt angår det areal der er omfattet af Lokalplan 1238.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE

Der kræves umiddelbart ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder som for-

MYNDIGHEDER

udsætning for realisering af lokalplanen.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Terrænregulering:
Terrænregulering over 0,5 meter kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

Overkørsel:
Nye overkørsler eller ændringer i eksisterende overkørsler kræver tilladelse fra Slagelse Kommunes vejmyndighed.

EKSISTERENDE FORHOLD

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



Hovedbygningen med facade mod Landsgravvej.



Bagvedliggende del af bygningen med facade mod det eksisterende parkeringsareal med adgang fra Landsgravvej.

Eksisterende bebyggelse

De oprindelige bygninger er opført af Gartneres Salgsforening (GASA) med senere udvidelser. Den oprindelige bygning, med facade ud mod Landsgravvej og Karolinevej, har karakter af industribygning med klassisk shedtag og overdækkede svalegange langs facaden, der oprindeligt har fremstået med portåbninger til ind- og udlevering af varer. Bygningen er formentlig opført i midten af 1950'erne og har fået ibrugtagningstilladelse i 1962. Den tilstødende bygning fremstår som en nyere halbygning. Bebyggelsen i naboområdet består af boligbebyggelse samt industri- og lager bebyggelse som bl.a. anvendes til produktion og lager. Nabobebyggelsen anvendes desuden til forretningsformål (eksempelvis salg af campingudstyr og udstyr til friluftaktiviteter) og institutionsformål.



Nyere halbygning beliggende i den nordlige del af lokalplanområdet omgivet af parkerings- og vejareal.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes via overkørsler fra hhv. Landsgravvej og Karolinevej. Landsgravvej er en skolevej, hvor elever til hhv. folkeskole og ungdomsuddannelser færdes.

Kollektiv trafikbetjening

Området er velforsynet med busforbindelser via Landsgravvej og Karolinevej til Slagelse Station. Fra Slagelse Station er der mulighed for skift til andre busforbindelser samt togforbindelse mod København, Fyn og Jylland og Tølløse.

Skoler og institutioner

Nærområdet rummer en folkeskole (Marievangsskolen med tilhørende fritidsinstitution) samt friskolen Landsgrav Friskole. Derudover ligger området tæt på Slagelse Kommunes ungdomsuddannelser ved Willemoesvej.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er beliggende i tæt bebygget område. Med undtagelse af et areal ud mod Landsgravvej er området fuldt befæstet. Området foran bebyggelsen ud mod Landsgravvej fremstår med græs, enkelte træer og en lav buskbeplantning yderst mod Landsgravvej og Karolinevej.

Omtrent 650 meter vest for lokalplanområdet ligger de rekreative arealer i forbindelse med den grønne ring, hvor der her ligger en fodboldklub med tilhørende baner. Umiddelbart øst for området ligger den rekreative sti Fodsporet.

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. 8cu, 8ls, Landsgrav, Slagelse Jorder

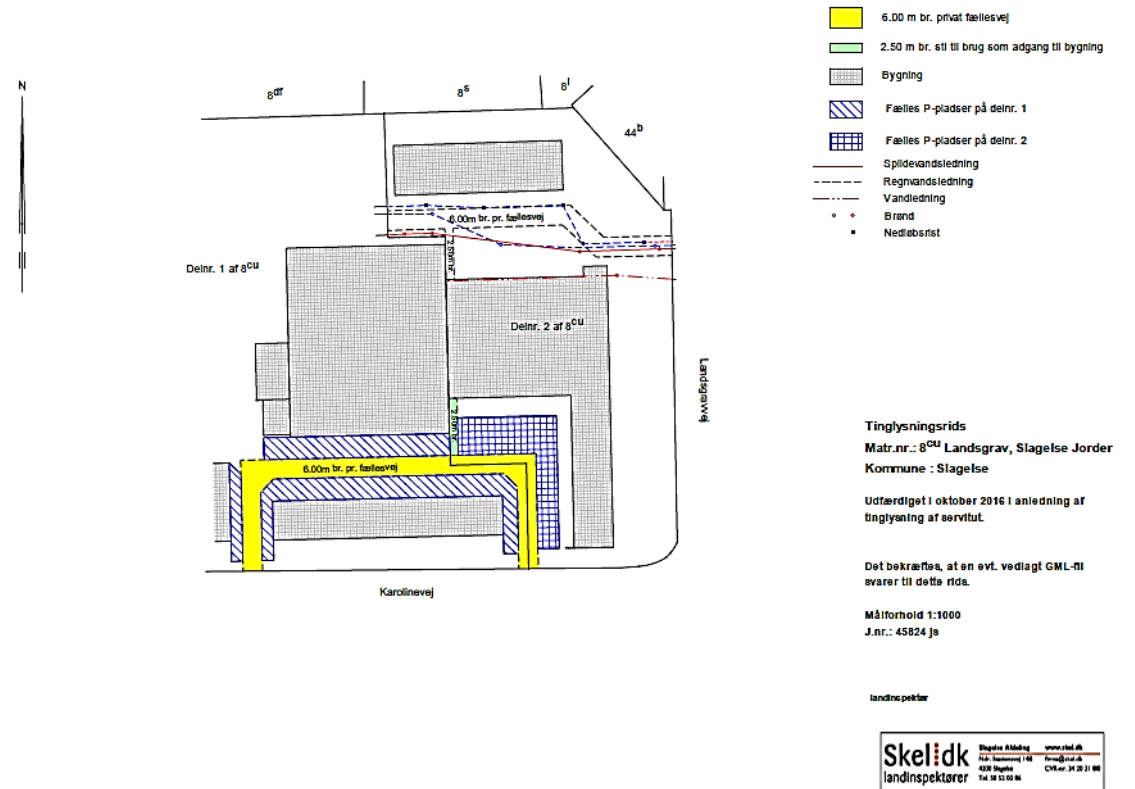
Tinglyst: 9. maj 2017

Titel: Deklaration vedr. vejret, parkering og fællesledninger

Påtaleberettiget:

- Karolinevej 2, 4200 Slagelse, Landsejerlav: Landsgrav, Slagelse Jorder, Matrikelnummer: 0008cu
- Landsgravvej 27A, 4200 Slagelse, Landsejerlav: Landsgrav, Slagelse Jorder, Matrikelnummer: 0008ls

Deklarationen omhandler bestemmelser, der skal respekteres af de til enhver tid værende ejere af delnr. 1 og delnr. 2 af matr.nr. 8cu Landsgrav, Slagelse Jorder vedr. vejret, parkering samt bestemmelser til sikring af afledning af regn- og spildevand fra restejendommen delnr. 1 af matr.nr. 8cu samt forsyning af vand til samme.



Tinglysningsrids til Deklaration vedr. vejret, parkering og fællesledninger.

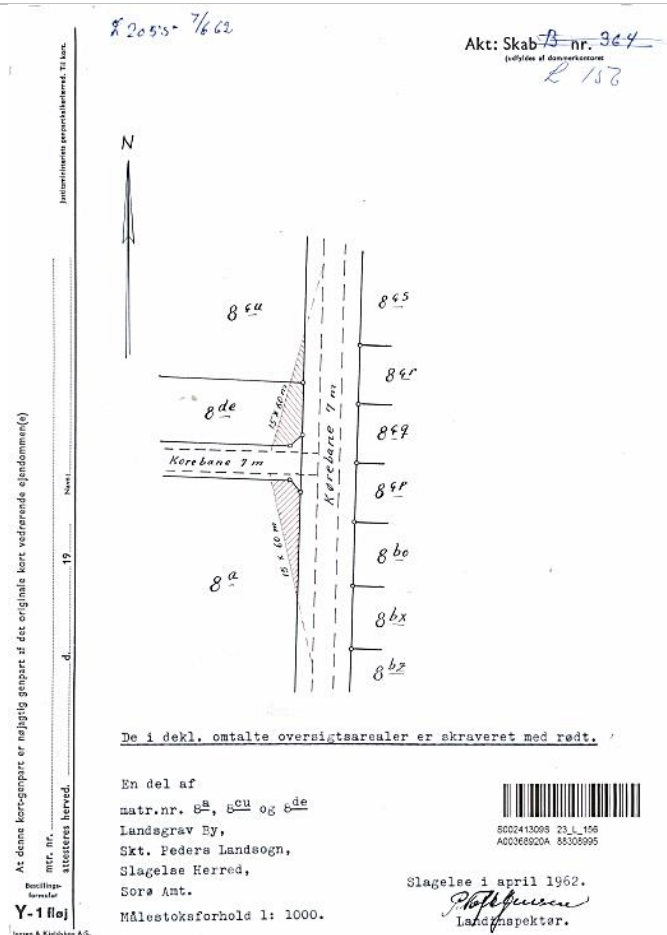
Matr.nr. 8a, 8cu, 8de, Landsgrav, Slagelse Jorder

Tinglyst: 7. juni 1962

Titel: Deklaration højdebegrænsning

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

Deklarationen omhandler at ejere af de nævnte ejendomme forpligter sig til stedse at friholde



Tinglysningsrids til deklaration om højdebegrænsning.

det skraverede areal på vedlagte skitse for bebyggelser, bevoksninger eller lignende, der når mere end 1 m op over vejbanens højde, idet arealerne skal henligge til fri oversigt.

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

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

Det er byherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Lov om forurennet jord (lokalitet nr. 330-20825).

Området ligger indenfor områdeklassificeret område for let forurennet jord, derfor skal der ved

bortskaffelse af overskudsjord fra matriklen forinden foretages en anmeldelse til Slagelse Kommune via www.jordweb.dk.

Såfremt der under opførelse af projektet konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet straks standses og Slagelse Kommune kontaktes, jf. §71 i Lov om forurenede jord.

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning jf. § 72b i jordforureningsloven.

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

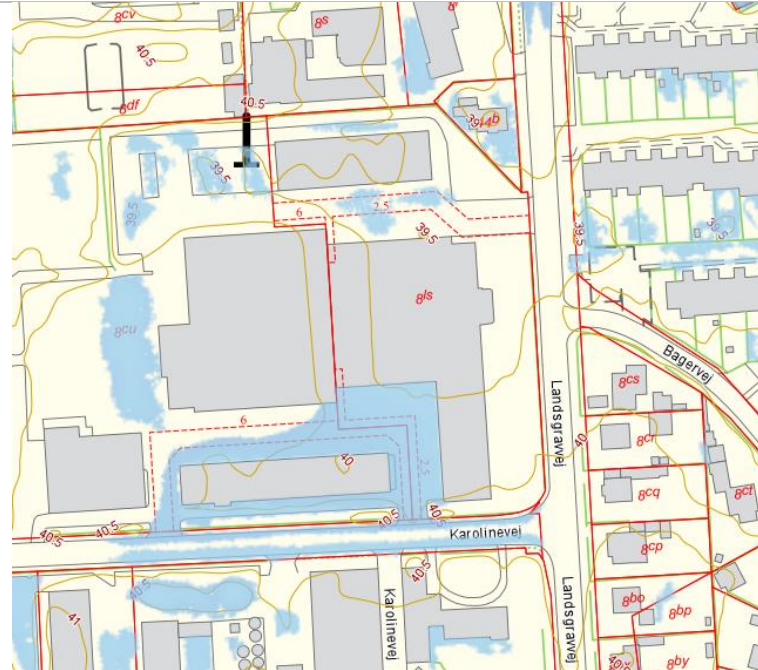
Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter, planter mm.

Ved en besigtigelse af området er det konstateret, at en del af området er udlagt som parkeringsplads og en del af området fremstår som plejet græsplæne afgrænset af en hæk. Der står et enkelt forholdsvist ungt birketræ i området. Birken rummer ikke hulheder, eller sprækker. På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at området ikke er velegnet som hverken leve- eller rastested for bilag IV-arter.

Natura 2000:

Ifølge ”bekendtgørelsen om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter”, må kommunen ikke vedtage planer eller projekter der kan påvirke et natura 2000-område væsentligt.

Der er ca. 12 km til nærmeste Natura 2000-område (Natura 2000-område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose). På grund af afstand vurderes det, at projektet hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer, vil påvirke Natura



Bluespot analyse.



Gartnerne Salgsforening (GASA) med den markante indgang (Foto ID: OD02556_p_018. Danmark set fra luften før Google. Det kongelige Bibliotek).

2000 området væsentligt.

Klimatilpasning

Området ligger i kote 39,5-40,5 i et tilnærmelsesvist fladt terræn og ejendommen er separat-kloakeret. En bluespotanalyse viser, at mindre dele af områdets vej- og parkeringsareal kan risikere at blive oversvømmet i kortere perioder under ekstremregnshændelser.

Da der er tale om vej- og parkeringsarealer der midlertidigt kan risikere oversvømmelse og bebyggelsen, der støder op til de arealer der potentielt er i risiko for oversvømmelse, er forsynet med en ca. 60-80 cm høj svalegang (tidligere anvendt til ind- og udlevering af varer), vurderes det ikke nødvendigt, at etablere afværgeforanstaltninger.

Fredning og bevaring

De oprindelige bygninger er opført af Gartnerne Salgsforening (GASA) med senere udvidelser. Bygningerne er hverken fredet eller udpeget som bevaringsværdige.

Den oprindelige bygning, med facade ud mod Landsgravvej og Karolinevej, har karakter af industribygning med klassisk shedtag og overdækkede svalegange langs facaden, der oprindeligt har fremstået med portåbninger til ind- og udlevering af varer. Tagkonstruktionen og den facademæssige karakter bør videreføres/opretholdes så det industrielle spor, der stadig er synlig i området, fastholdes. Ved fremtidige renoveringer vil en tilbageførsel af den markante indgang til sit oprindelige udseende kunne bidrage til den kulturhistoriske fortælling om bygningen.

RISIKOVIRKSOMHED

Ved planlægning omkring eksisterende risikovirksomheder, i dette tilfælde Mejerivirksomheden Arla Foods Amba i Slagelse, skal planmyndigheden inddrage eventuel ny viden eller nye oplysninger om virksomheden eller dens omgivelser, som medfører, at virksomheden må antages at udgøre en øget risiko for større uheld med farlige stoffer i forhold til, hvad der tidligere har været vurderet. Forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser, skal planmyndigheden derfor høre risikomyndighederne.

I henhold til Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (Bek. nr. 371 af 21. april 2016) skal planmyndigheden

- offentliggøre en oversigt over hvilke risikomyndigheder, der er hørt, og inddrage høringssvarene i kommune- og lokalplan,
- tage hensyn til udfaldet af høringen ved vedtagelsen af en kommune- og lokalplanen,
- efterfølgende foretage og offentliggøre en samlet vurdering af de sikkerhedsmæssige foranstaltninger, der ligger til grund for den fysiske planlægning i nærheden af en risikovirksomhed.

Der er foretaget en høring af berørte risikomyndigheder som er:

Miljøstyrelsen, Center for Beredskab, Slagelse Kommune, Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi og Arbejdstilsynet. Derudover er Arla Foods Amba blevet hørt. Der er ikke modtaget høringssvar fra Arla Foods Amba.

Bemærkning fra Miljøstyrelsens

Miljøstyrelsen er miljømyndighed for Slagelse Mejericenter og er dermed også risikomyndighed for så vidt angår større uheld med giftige eller miljøfarlige stoffer, der kan påvirke mennesker og miljø uden for virksomhedens område.

Miljøstyrelsen bemærker, at af Miljøstyrelsens afgørelse om accept af virksomhedens sikkerhedsniveau af 4. september 2015 fremgår det, at den maksimale konsekvensafstand ligger ca. 430 m fra virksomhedens køleanlæg. Den maksimale konsekvensafstand er fastlagt som den største afstand, hvortil det værste tænkelige uheld på virksomheden vil kunne udbrede sig med en koncentration, der potentielt kan forårsage dødsfald. Dette forudsætter, at alle barrierer svigter.

Det fremgår herudover af afgørelsen, at risikoen for enkeltpersoner omkring virksomheden er

acceptabel, idet der ikke ligger følsom arealanvendelse inden for den fastlagte sikkerhedsafstand på 130 meter fra virksomhedens køleanlæg. Sikkerhedsafstanden er fastsat på baggrund af beregninger af iso-kurver for stedbunden individuel risiko for 10^{-6} dødsfald pr. år.

I forbindelse med Miljøstyrelsens afgørelse er der foretaget overslagsberegninger af samfundsrisikoen, der viser, at sandsynligheden for at flere mennesker vil omkomme på samme tid som følge af et uheld med udslip af ammoniak på virksomheden ligger under de kriterier for risikoaccept, som Miljøstyrelsen tager udgangspunkt i. Overslagsberegningerne er foretaget med udgangspunkt i afgrænsningen af den maksimale konsekvensafstand.

En væsentlig ændring i befolkningsgraden, fx som følge af en ændret anvendelse af et område mellem virksomheden og den maksimale konsekvensafstand, kan potentielt have indvirkning på, hvorvidt acceptkriteriet for samfundsrisiko er overholdt.

Miljøstyrelsens vurdering

Ejendommen, hvor kulturhuset tænkes etableret, ligger inden for den maksimale konsekvensafstand, og den sydligste del af ejendommen, herunder en mindre del af den sydligste del af den eksisterende bebyggelse, ligger herudover inden for sikkerhedsafstanden.

Kommunen oplyser, at der kun forventes aktiviteter af midlertidig karakter om aftenen nogle gange om ugen med deltagelse af mellem 20 og 400 personer. Der vil således ikke være overnattende gæster på ejendommen. Der ligger i forvejen flere boliger, institutioner og skoler i området, ligeledes inden for den maksimale konsekvensafstand.

Da det kun er en mindre del af ejendommen, som ligger inden for sikkerhedsafstanden omkring mejeriet, og da der ikke vil være aktiviteter med overnatning i det planlagte kulturhus, vurderer Miljøstyrelsen, at aktiviteten ikke skal betragtes som følsom arealanvendelse. Herudover vil aktiviteterne i kulturhuset være af midlertidig karakter og have begrænset varighed. På den baggrund vurderer Miljøstyrelsen, at etableringen af kulturhuset ikke vil bidrage væsentligt til hverken den individuelle eller den samfundsmæssige risiko. Acceptkriterierne, som ligger til grund for Miljøstyrelsens afgørelse om accept af sikkerhedsniveauet, vurderes således fortsat at kunne overholdes.

Det planlagte kulturhus ligger dog i en afstand fra Slagelse Mejericenter, hvor et udslip af ammoniak vil kunne medføre livstruende koncentrationer for folk, der opholder sig udendørs, hvis det værste tænkelige uheld sker på et tidspunkt, hvor vinden kommer fra sydlig retning. Slagelse Kommune bør derfor sammen med beredskabet i Slagelse og Sydsjællands og Lol-

land-Falsters Politi overveje, om der i lokalplanen, skal tages særlige forholdsregler i forbindelse hermed.

Bemærkning fra Center for Beredskab, Slagelse Kommune

Center for Beredskab, Slagelse Kommune bemærker, at det er beredskabets vurdering, at risikoprofilen for anvendelse af bygningen ikke ændrer sig. Anvendelsen i forhold til beredskabsloven er uændret og bygningen har hidtil været godkendt til nævnte persontal.

Bemærkning fra Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi

Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi oplyser, at politiet ikke har bemærkninger i forhold til etablering af et kulturhus under henvisning til Miljøstyrelsens fremsendte miljøgodkendelse af Arla Foods Amba ammoniakkelemlæg af 14. december 2017 (j.nr. MST-1270-02270) sammenholdt med Cowi A/S' rapport om konsekvensberegning af 28. februar 2017, hvoraf uddrages, at konsekvensberegningerne i forhold til udslip i det store hele inddæmmes og dækkes af konsekvensafstanden, ligesom sandsynlighederne ligger inde for yderst begrænsede tolerancer (i området $<1 \times 10^{-5}$ pr. år).

Det er således Sydsjællands og Lolland-Falsters Politis vurdering, at etablering af et kulturhus på ejendommen Landsgravvej 27 i Slagelse efter det oplyste ikke vil medføre en væsentlig ændring i forhold til den nuværende risikovurdering, da aktiviteterne primært vil foregå i et begrænset tidsrum indendørs i aftentimerne, ligesom der alene vil være aktivitet to til tre gange pr. uge.

Bemærkning fra Arbejdstilsynet

Arbejdstilsynet har meddelt, at de ikke har nogen bemærkninger.

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.

Planlægningen vil ikke ændre støjforholdene i området da ejendommen i nyere tid været anvendt til møde- og conferenceaktiviteter. Ejendommen benyttes i dag til foreningsformål og kulturhus. Ved særlige arrangementer kan der være tale om en del besøgende, hvilket ikke kan udelukkes vil medføre påvirkning af nære omgivelser med støj. Påvirkningen vurderes dog

at være begrænset, midlertidig og vurderes ikke at overskride gældende grænseværdier for støj ved nærmeste boliger.

De primære kilder til støj i området er, udover vejtrafikken på Landsgravvej/Karolinevej, Arla samt støj fra grøntsagsgrossisten på Karolinevej.

Støj fra Arlas parkering nord for Karolinevej og intern transport hos Slagelse Camping og Outdoor Center er af mindre betydning set i forhold til anvendelsen.

Det er vurderingen, at der ikke er støjfrembringelse i området der kan stride mod de vejledende grænseværdier og dermed anvendelsen.

Primære og sekundære støjklender er vist på billedet nedenfor. Primære støjklender, i forhold til lokalplanområdet, er i røde cirkler, og sekundære i gule.



Primære og sekundære støjklender i forhold til lokalplanområdet (rød prik). Primære støjklender er vist med røde cirkler og sekundære støjklender er vist med gule cirkler.

Slagelse Kommune har de sidste 5 år ikke haft klager over virksomhederne i ovenstående område.

LUFTFORURENING

En enkelt virksomhed udgør en produktionsvirksomhed (Slagelse Mejericenter). Virksomhedens aktiviteter giver ikke anledning til luftforurening herunder lugt, støv eller anden luftforurening. Virksomheden har dog et oplag af ammoniak til deres kølesystem. Miljøstyrelsen er myndighed for virksomheden. Da det kun er en mindre del af ejendommen, som ligger inden for sikkerhedsafstanden på 130 meter omkring mejeriet, og da der ikke vil være aktiviteter med overnatning i det planlagte kulturhus, vurderer Miljøstyrelsen, at aktiviteten ikke skal betragtes som følsom arealanvendelse. Herudover vil aktiviteterne i kulturhuset være af midlertidig karakter og have begrænset varighed. På den baggrund vurderer Miljøstyrelsen, at etableringen af kulturhuset ikke vil bidrage væsentligt til hverken den individuelle eller den samfundsmæssige risiko. Acceptkriterierne, som ligger til grund for Miljøstyrelsens afgørelse om accept af sikkerhedsniveauet, vurderes således fortsat at kunne overholdes.

Slagelse Kommune har de sidste 5 år ikke haft klager over virksomhederne i området. Virksomhedernes aktiviteter vurderes således ikke at give anledning til gener i forhold til luftforurening herunder lugt, støv eller anden luftforurening. Det er således Slagelse Kommunes vurdering, at planområdet ikke er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening. Slagelse Kommune har ikke kendskab til luftforurening eller udledninger som kan påvirke lokalplanområdet.

PRODUKTIONSVIRKSOMHEDER

Planområdet grænser op til produktionsvirksomheden Arla Foods Amba. Virksomheden er vurderet til at være en virksomhed af national interesse. Det er således en national interesse, at den kommunale planlægning forbygger at sådanne virksomheder kan blive mødt med skærpede miljøkrav som konsekvens af planlægning for miljøfølsom anvendelse.

Virksomheden Arla Foods Amba er beliggende ud til Landsgravevej, Karolinevej og Hjorthøjvej. Mod Karolinevej grænser virksomheden op til C.H. Frugt ApS, Slagelse Camping og Outdoor Center samt planområdet. Mod Landsgravevej og Hjorthøjvej grænser virksomheden op til eksisterende boligområder.

Virksomheden Arla Foods Amba reguleres af en miljøgodkendelse med Miljøstyrelsen som miljømyndighed. Miljøgodkendelsen regulerer virksomheden med udgangspunkt i den faktiske anvendelse i nærområdet omkring virksomheden. Ud fra Slagelse Kommunes kendskab til virksomhedens aktiviteter giver disse ikke anledning til luftforurening herunder lugt, støv eller

anden luftforurening. Det er endvidere Slagelse Kommunes vurdering, at der ikke er støjfrembringelse i området der kan stride mod de vejledende grænseværdier og dermed den faktiske anvendelse af ejendommene i nærområdet. Det er således Slagelse Kommunes opfattelse, at virksomheden fuldt ud overholder sin miljøgodkendelse og dermed gældende grænseværdier for støj, lugt og luftforurening.

Den pågældende ejendom som planlægningen omfatter har i mange år været anvendt til møde- og konferenceaktivitet. Ejendommen benyttes i dag til foreningsformål og kulturhus med afsæt i en midlertidig dispensation fra Lokalplan 25, Erhvervs- og centerområde ved Karolinevej. Planlægningen for ejendommen ændrer områdets anvendelse til offentlige formål med en specifik anvendelse til foreningsformål. I lyset af at ejendommen i mange år har fungeret som møde- og konferencested med selskabslokaler, vil den ændrede anvendelse til foreningsformål ikke få betydning for virksomheden Arla Foods Amba, da virksomheden i forvejen har været reguleret ud fra at ejendommen har fungeret som møde- og konferencested med selskabslokaler. Derudover er virksomheden direkte nabo til eksisterende boligområder som ligeledes har betydning for miljøreguleringen af virksomheden. Den miljøregulering som håndhæves af Slagelse Kommune vil ikke ændre sig som følge af den nye planlægning, da den nye planlægning, i miljøreguleringssammenhæng, definerer den samme brug af ejendommen som i den tidligere Lokalplan 25, Erhvervs- og centerområde ved Karolinevej.

Miljøstyrelsen har som risikomyndighed for Arla meddelt, at da det kun er en mindre del af ejendommen, som ligger inden for sikkerhedsafstanden på 130 meter omkring mejeriet, og da der ikke vil være aktiviteter med overnatning i det planlagte kulturhus, vurderer Miljøstyrelsen, at aktiviteten ikke skal betragtes som følsom arealanvendelse. Herudover vil aktiviteterne i kulturhuset være af midlertidig karakter og have begrænset varighed. På den baggrund vurderer Miljøstyrelsens, at etableringen af kulturhuset ikke vil bidrage væsentligt til hverken den individuelle eller den samfundsmæssige risiko. Acceptkriterierne, som ligger til grund for Miljøstyrelsens afgørelse om accept af sikkerhedsniveauet, vurderes således fortsat at kunne overholdes.

Baseret på ovenstående redegørelse, er det Slagelse Kommunes vurdering, at den ændrede anvendelse, som følge af planlægningen, ikke vil påvirke drifts- og udviklingsmulighederne for produktionsvirksomheden Arla Foods Amba eller påføre virksomheden skærpede miljøkrav.

Kloakplanlægning

Området er i ifølge spildevandsplanen separatkloakeret.

Regnvandshåndtering

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

Vandforsyning

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

Renovation

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

Tekniske anlæg

På naboejendommen op mod det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, er der placeret en telemast. Telemasten er indhegnet med serviceadgang fra lokalplanområdet.

Ledningsanlæg

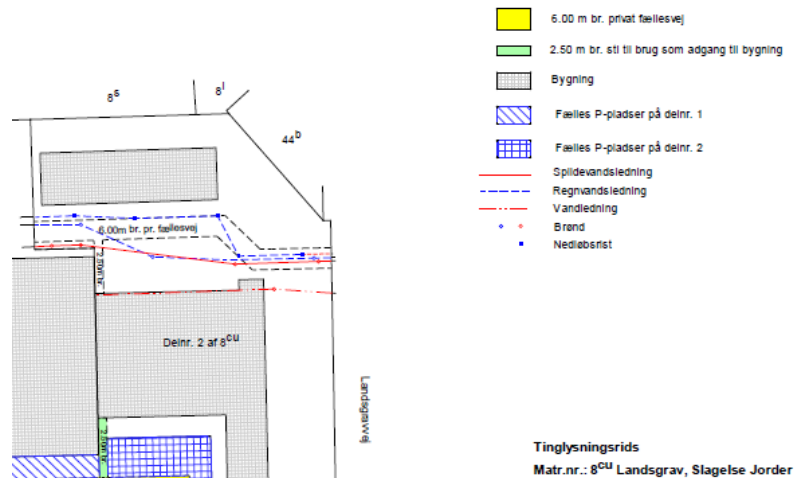
Der er tinglyst følgende ledninger på ejendommen: Spildevandsledning, regnvandsledning og vandledning. Ledningernes placering er vist på figuren til venstre.

Varmeplanlægning

Området er ifølge varmeplanlægningen udlagt til fjernvarmeforsyning men det er endnu ikke etableret. Det må umiddelbart forudses at der fremadrettet vil kunne tilbydes fjernvarme.



Eksisterende telemast placeret op mod den nordøstlige afgrænsning af lokalplanområdet med serviceadgang fra lokalplanområdet.



Udsnit af tinglysningsrids der viser placeringen af tinglyste ledninger.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens 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 har givet anledning til følgende udtalelse:

Nyere tids interesser:

Bygningerne er opført af Gartneres Salgsforening (GASA) med senere udvidelser. Museet kunne godt ønske sig, at en lokalplan for området udover brugen af bygningerne også forholder sig til bevaring af de industrielle spor, der stadig ses i bygningen.

Museet håber, at ejer kan have et ønske om at tilbageføre den markante indgang til sit oprindelige udseende ved fremtidige renoveringer.

Der er en uoverensstemmelse mellem BBR, der har 1962 som opførelses år og museets oplysninger, der peger på midten af 1950'erne som tidspunkt for opførelse. Slagelse Arkiv har en model af bygningen stående fra 1954-1955 og Det kongelige Bibliotek har et foto af bygningen, som er registreret med 1957.

Arkæologi/jordfund:

Området ligger helt bebygget og terrænreguleret. Derfor vurderer museet ikke, at der berøres arkæologiske interesser ved evt. jordarbejder på planarealet.

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

derne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND
Forten 10
4300 Holbæk
Tlf. 59 43 23 53
Arkæologi tlf. 25 52 83 83
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) 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.

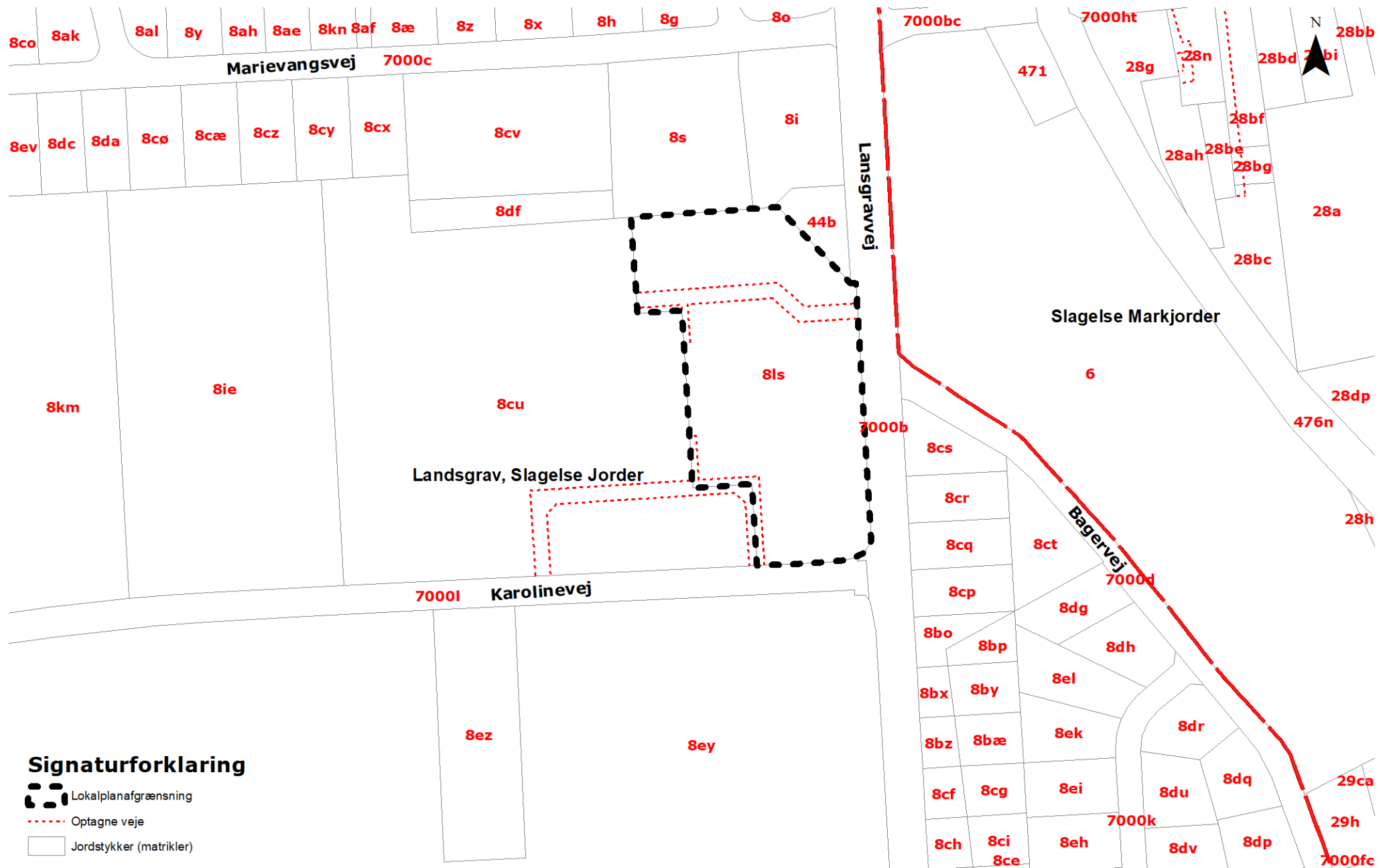
Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

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

Lokalplan 1238 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 42 tilvejebringes for at skabe mulighed for indretning af kulturhus i eksisterende bygning, der tidligere har været benyttet til

konference- og mødeaktivitet. Området er beliggende i et eksisterende lokalplanlagt erhvervsområde med facade ud mod hhv. Landsgravvej og Karolinevej. Ud mod Karolinevej er området nabo til en risikovirksomhed. På baggrund af de forbyggende og afhjælpende foranstaltninger beskrevet i risikovirksomhedens sikkerhedsdokument vurderes risikoen for, at et større uheld vil ske og medføre dødsfald udenfor virksomhedens område, at være meget mindre end risikoen for dødsfald som følge af eksempelvis trafikuheld og naturkatastrofer. Med udgangspunkt i den foretagne screening vurderes lokalplanen for ejendommen ikke at få væsentlige konsekvenser for miljøet i forhold til den eksisterende seneste anvendelse af ejendommen, som har været møde- og konferenceaktiviteter. 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.

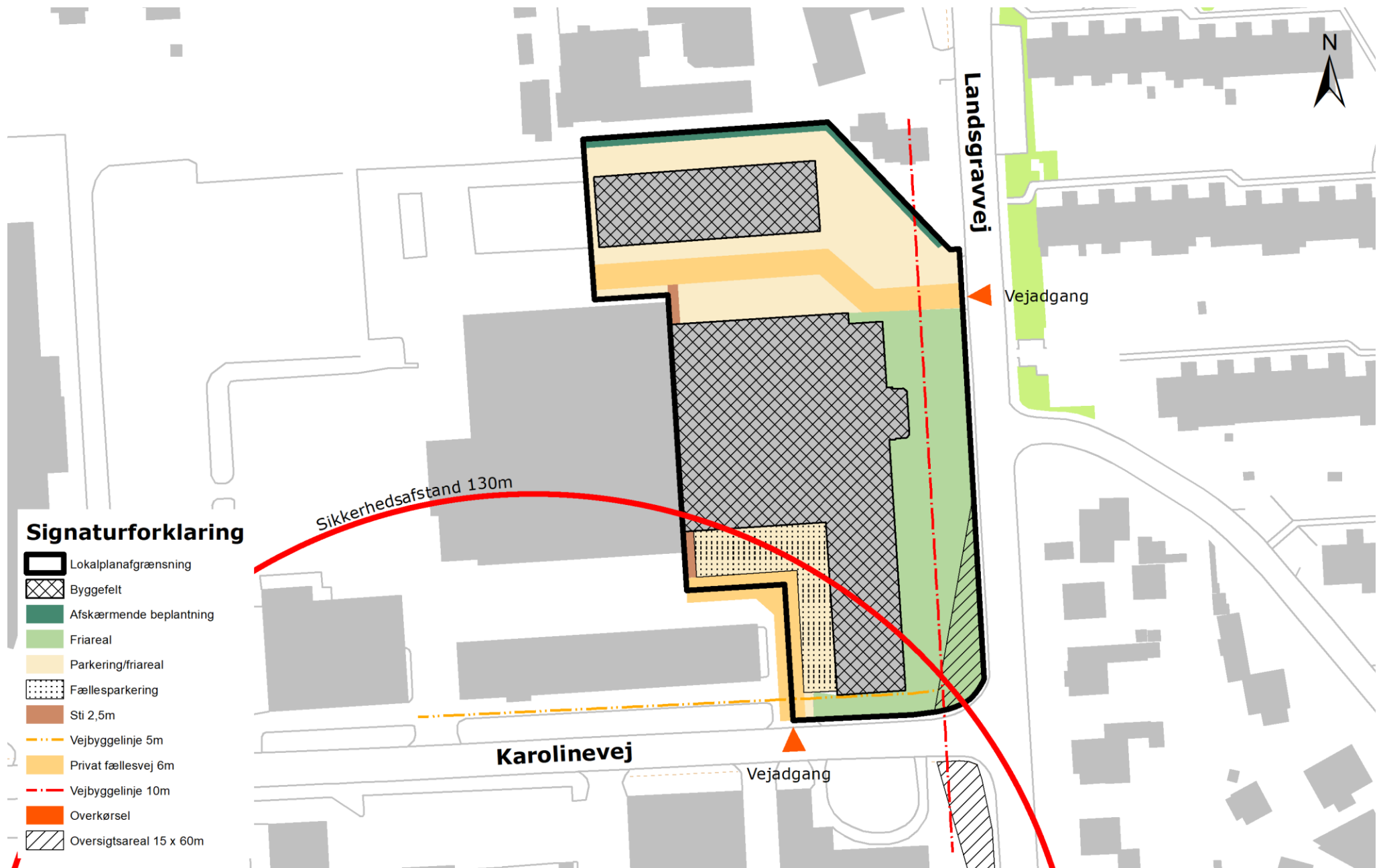
BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

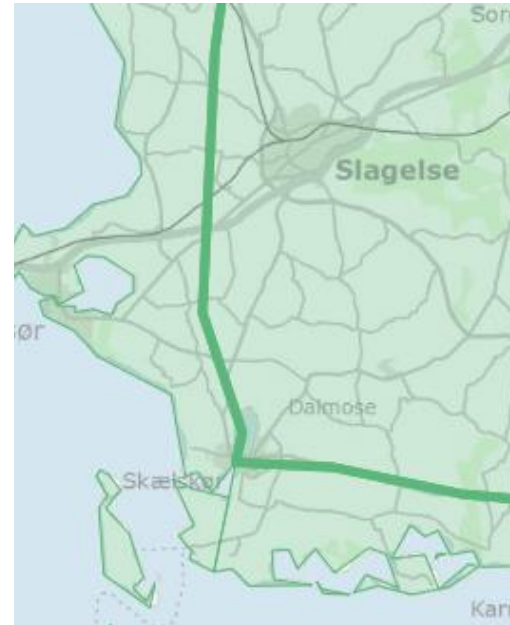
- Lokalplanafgrænsning
- Optagne veje
- Jordstykker (matrikler)

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

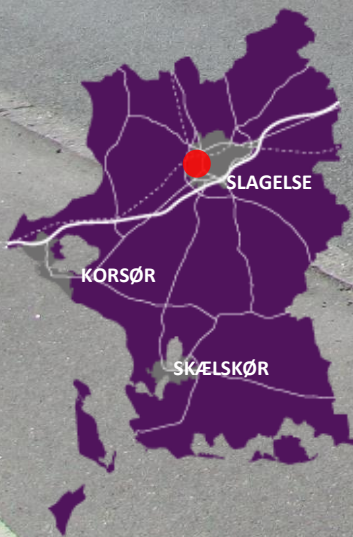


BILAG 3: EGNSKARAKTERISTISK BEPLANTNING

Centrale Slagelse



Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Alm. hylde	<i>Sambucus nigra</i>
Alm. hæg	<i>Prunus padus</i>
Alm. røn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bened	<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>



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42

KOMMUNEPLAN 2017

KULTURHUS VED LANDSGRAVVEJ,
HÅNDVÆRKERGÅRDEN

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2020

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 4. september 2020 til den 30. oktober 2020.

Slagelse Kommune har modtaget 10 høringssvar. På baggrund af høringssvarene er der lavet følgende ændringer i kommuneplantillægget:

- Indarbejdet redegørelse for produktionsvirksomheder.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 8ls Landsgrav, Slagelse jorder beliggende på adressen Landsgravvej 29A, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge området til offentlige formål med henblik på at give mulighed for planlægning for et multikulturelt kulturhus.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 1. april 2020 til den 17. april 2020. Samtidig med foroffentlighedsfasen blev der foretaget en høring af berørte risikomyndigheder. Kommunen modtog 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer heraf var 4 fra berørte risikomyndigheder.

Idéerne og kommentarerne har givet anledning til følgende ændringer i planlægningen:

- At bygningens karakter bliver beskrevet i lokalplanens redegørelse og at der indarbejdes en vejledende bemærkning om at den facademæssige karakter og industribygningens klassiske shedtag bør videreføres/opretholdes så det industrielle spor, der stadig er synlig i området, fastholdes.
- At det vil fremgå af lokalplanens redegørelse i forhold til museumsloven, at området ligger helt bebygget og terrænreguleret. Museet vurderer derfor ikke, at der berøres arkæologiske interesser ved evt. jordarbejder på planarealet.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Området er beliggende indenfor udpegningen af områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Ejendommen som planlægningen omfatter har tidligere fungeret som erhvervsvirksomhed. De senere år har ejendommen dog været anvendt til møde- og konferenceaktivitet. Den fremtidige anvendelse af ejendommen fastlægges til kulturelle foreningsformål. Ændringen af områdets anvendelse vil ikke medføre en øget risiko for forurening af grundvandet,

planlægningen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

RISIKOVIRKSOMHED

Ved planlægning omkring eksisterende risikovirksomheder, i dette tilfælde mejerivirksomheden Arla Foods Amba i Slagelse, skal planmyndigheden inddrage eventuel ny viden eller nye oplysninger om virksomheden eller dens omgivelser, som medfører, at virksomheden må antages at udgøre en øget risiko for større uheld med farlige stoffer i forhold til, hvad der tidligere har været vurderet. Forud for tilvejebringelsen af planer, der berører risikovirksomheder eller disses omgivelser, skal planmyndigheden derfor hører risikomyndighederne.

I henhold til Bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder (Bek. nr. 371 af 21. april 2016) skal planmyndigheden

- offentliggøre en oversigt over hvilke risikomyndigheder, der er hørt, og inddrage høringssvarene i kommune- og lokalplanen,
- tage hensyn til udfaldet af høringen ved vedtagelsen af en kommune- og lokalplanen,
- efterfølgende foretage og offentliggøre en samlet vurdering af de sikkerhedsmæssige foranstaltninger, der ligger til grund for den fysiske planlægning i nærheden af en risikovirksomhed.

Der er foretaget en høring af berørte risikomyndigheder som er:

Miljøstyrelsen, Center for Beredskab, Slagelse Kommune, Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi og Arbejdstilsynet. Derudover er Arla Foods Amba blevet hørt. Der er ikke modtaget høringssvar fra Arla Foods Amba.

Med udgangspunkt i tilbagemeldinger fra risikomyndighederne er den samlede vurdering:

- At planlægningen for og realiseringen af et multikulturelt kulturhus ikke skal betragtes som følsom arealanvendelse, da det kun er en mindre del af ejendommen, som ligger inden for den nærmere fastlagt sikkerhedsafstand på 130 meter omkring mejeriet. Endvidere vil aktiviteterne i kulturhuset være af midlertidig karakter og have begrænset varighed og der vil ikke være aktiviteter med overnatning.
- At etableringen af kulturhuset ikke vil bidrage væsentligt til hverken den individuelle eller den samfundsmæssige risiko.
- At acceptkriterierne, som ligger til grund for Miljøstyrelsens afgørelse om accept af

sikkerhedsniveauet, fortsat vurderes at kunne overholdes.

- At anvendelsen i forhold til beredskabsloven er uændret, da bygningen hidtil har været godkendt til nævnte personal.
- At etablering af et kulturhus på ejendommen Landsgravvej 27 i Slagelse ikke vil medføre en væsentlig ændring i forhold til den nuværende risikovurdering, da aktiviteterne primært vil foregå i et begrænset tidsrum indendørs i aftentimerne, ligesom der alene vil være aktivitet to til tre gange pr. uge.

På baggrund af den gennemførte høring af berørte risikomyndigheder og den efterfølgende vurdering og hensyntagen til høringsvarene er planlægningen i overensstemmelse med Kommuneplanens retningslinjer for Risikovirksomheder.

Bemærkning fra Miljøstyrelsens

Miljøstyrelsen er miljømyndighed for Slagelse Mejericenter og er dermed også risikomyndighed for så vidt angår større uheld med giftige eller miljøfarlige stoffer, der kan påvirke mennesker og miljø uden for virksomhedens område.

Miljøstyrelsen bemærker, at af Miljøstyrelsens afgørelse om accept af virksomhedens sikkerhedsniveau af 4. september 2015 fremgår det, at den maksimale konsekvensafstand ligger ca. 430 m fra virksomhedens køleanlæg. Den maksimale konsekvensafstand er fastlagt som den største afstand, hvortil det værste tænkelige uheld på virksomheden vil kunne udbrede sig med en koncentration, der potentielt kan forårsage dødsfald. Dette forudsætter, at alle barrierer svigter.

Det fremgår herudover af afgørelsen, at risikoen for enkeltpersoner omkring virksomheden er acceptabel, idet der ikke ligger følsom arealanvendelse inden for den fastlagte sikkerhedsafstand på 130 meter fra virksomhedens køleanlæg. Sikkerhedsafstanden er fastsat på baggrund af beregninger af iso-kurver for stedbunden individuel risiko for 10^{-6} dødsfald pr. år.

I forbindelse med Miljøstyrelsens afgørelse er der foretaget overslagsberegninger af samfundsrisikoen, der viser, at sandsynligheden for at flere mennesker vil omkomme på samme tid som følge af et uheld med udslip af ammoniak på virksomheden ligger under de kriterier for risikoaccept, som Miljøstyrelsen tager udgangspunkt i. Overslagsberegningerne er foretaget med udgangspunkt i afgrænsningen af den maksimale konsekvensafstand.

En væsentlig ændring i befolkningsgraden, fx som følge af en ændret anvendelse af et område mellem virksomheden og den maksimale konsekvensafstand, kan potentielt have indvirkning på, hvorvidt acceptkriteriet for samfundsrisiko er overholdt.

Miljøstyrelsens vurdering

Ejendommen, hvor kulturhuset tænkes etableret, ligger inden for den maksimale konsekvensafstand, og den sydligste del af ejendommen, herunder en mindre del af den sydligste del af den eksisterende bebyggelse, ligger herudover inden for sikkerhedsafstanden.

Kommunen oplyser, at der kun forventes aktiviteter af midlertidig karakter om aftenen nogle gange om ugen med deltagelse af mellem 20 og 400 personer. Der vil således ikke være overnattende gæster på ejendommen. Der ligger i forvejen flere boliger, institutioner og skoler i området, ligeledes inden for den maksimale konsekvensafstand.

Da det kun er en mindre del af ejendommen, som ligger inden for sikkerhedsafstanden omkring mejeriet, og da der ikke vil være aktiviteter med overnatning i det planlagte kulturhus, vurderer Miljøstyrelsen, at aktiviteten ikke skal betragtes som følsom arealanvendelse. Herudover vil aktiviteterne i kulturhuset være af midlertidig karakter og have begrænset varighed. På den baggrund vurderer Miljøstyrelsen, at etableringen af kulturhuset ikke vil bidrage væsentligt til hverken den individuelle eller den samfundsmæssige risiko. Acceptkriterierne, som ligger til grund for Miljøstyrelsens afgørelse om accept af sikkerhedsniveauet, vurderes således fortsat at kunne overholdes.

Det planlagte kulturhus ligger dog i en afstand fra Slagelse Mejericenter, hvor et udslip af ammoniak vil kunne medføre livstruende koncentrationer for folk, der opholder sig udendørs, hvis det værste tænkelige uheld sker på et tidspunkt, hvor vinden kommer fra sydlig retning. Slagelse Kommune bør derfor sammen med beredskabet i Slagelse og Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi overveje, om der i lokalplanen, skal tages særlige forholdsregler i forbindelse hermed.

Bemærkning fra Center for Beredskab, Slagelse Kommune

Center for Beredskab, Slagelse Kommune bemærker, at det er beredskabets vurdering, at risikoprofilen for anvendelse af bygningen ikke ændrer sig. Anvendelsen i forhold til beredskabsloven er uændret og bygningen har hidtil været godkendt til nævnte persontal.

Bemærkning fra Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi

Sydsjællands og Lolland-Falsters Politi oplyser, at politiet ikke har bemærkninger i forhold til

etablering af et kulturhus under henvisning til Miljøstyrelsens fremsendte miljøgodkendelse af Arla Foods Amba ammoniakkeplanlæg af 14. december 2017 (j.nr. MST-1270-02270) sammenholdt med Cowi A/S' rapport om konsekvensberegning af 28. februar 2017, hvoraf uddrages, at konsekvensberegningerne i forhold til udslip i det store hele inddæmmes og dækkes af konsekvensafstanden, ligesom sandsynlighederne ligger inde for yderst begrænsede tolerancer (i området $<1 \times 10^{-5}$ pr. år).

Det er således Sydsjællands og Lolland-Falsters Politis vurdering, at etablering af et kulturhus på ejendommen Landsgravvej 27 i Slagelse efter det oplyste ikke vil medføre en væsentlig ændring i forhold til den nuværende risikovurdering, da aktiviteterne primært vil foregå i et begrænset tidsrum indendørs i aftentimerne, ligesom der alene vil være aktivitet to til tre gange pr. uge.

Bemærkning fra Arbejdstilsynet

Arbejdstilsynet har meddelt, at de ikke har nogen bemærkninger.

STØJ OG LUFTFORURENING

Området er beliggende i et eksisterende lokalplanlagt erhvervsområde på hjørnet af hhv. Landsgravvej og Karolinevej i Slagelse. Den pågældende ejendom har i mange år været anvendt til møde- og konferenceaktivitet. Ejendommen benyttes i dag til foreningsformål og kulturhus med afsæt i en midlertidig dispensation fra Lokalplan 25, Erhvervs- og centerområde ved Karolinevej. Planlægningen vil ikke ændre støjforholdene i området da ejendommen i dag benyttes til foreningsformål og kulturhus. Ved særlige arrangementer kan der være tale om en del besøgende, hvilket ikke kan udelukkes vil medføre påvirkning af nære omgivelser med støj. Påvirkningen vurderes dog at være begrænset, midlertidig og vurderes ikke at overskride gældende grænseværdier for støj ved nærmeste boliger.

Naboejendommene benyttes i dag til hhv. beboelse, forretningsvirksomhed, mindre håndværksvirksomhed, lager, produktionsvirksomhed og institution.

De primære kilder til støj i området er, udover vejtrafikken på Landsgravvej/Karolinevej, Arla samt støj fra grøntsagsgrossisten på Karolinevej.

Støj fra Arlas parkering nord for Karolinevej og intern transport hos Slagelse Camping og Outdoor Center er af mindre betydning set i forhold til anvendelsen.

Det er vurderingen, at der ikke er støjfrembringelse i området der kan stride mod de vejledende grænseværdier og dermed anvendelsen.

Primære og sekundære støjkloder er vist på billedet nedenfor. Primære støjkloder, i forhold til lokalplanområdet, er i røde cirkler, og sekundære i gule.



Primære og sekundære støjkloder i forhold til planområdet (rød prik). Primære støjkloder er vist med røde cirkler og sekundære støjkloder er vist med gule cirkler.

Slagelse Kommune har de sidste 5 år ikke haft klager over virksomhederne i ovenstående område.

En enkelt virksomhed udgør en produktionsvirksomhed (Slagelse Mejericenter). Virksomhedens aktiviteter giver ikke anledning til luftforurening herunder lugt, støv eller anden luftforurening. Virksomheden har dog et oplag af ammoniak til deres kølesystem. Miljøstyrelsen er myndighed for virksomheden. Da det kun er en mindre del af ejendommen, som ligger inden for sikkerhedsafstanden på 130 meter omkring mejeriet, og da der ikke vil være aktiviteter med overnatning i det planlagte kulturhus, vurderer Miljøstyrelsen, at aktiviteten ikke skal

betrages som følsom arealanvendelse. Herudover vil aktiviteterne i kulturhuset være af midlertidig karakter og have begrænset varighed. På den baggrund vurderer Miljøstyrelsens, at etableringen af kulturhuset ikke vil bidrage væsentligt til hverken den individuelle eller den samfundsmæssige risiko. Acceptkriterierne, som ligger til grund for Miljøstyrelsens afgørelse om accept af sikkerhedsniveauet, vurderes således fortsat at kunne overholdes.

Slagelse Kommune har ikke kendskab til luftforurening eller udledninger som kan påvirke planområdet.

Slagelse Kommune har de sidste 5 år ikke haft klager over virksomhederne i området. Virksomhedernes aktiviteter vurderes således ikke at give anledning til gener i forhold til luftforurening herunder lugt, støv eller anden luftforurening. Det er således Slagelse Kommunes vurdering, at planområdet, som kommuneplantillægget omfatter, ikke er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening.

PRODUKTIONSVIRKSOMHEDER

Planområdet grænser op til produktionsvirksomheden Arla Foods Amba. Virksomheden er vurderet til at være en virksomhed af national interesse. Det er således en national interesse, at den kommunale planlægning forbygger at sådanne virksomheder kan blive mødt med skærpede miljøkrav som konsekvens af planlægning for miljøfølsom anvendelse.

Virksomheden Arla Foods Amba er beliggende ud til Landsgravvej, Karolinevej og Hjorthøjvej. Mod Karolinevej grænser virksomheden op til C.H. Frugt ApS, Slagelse Camping og Outdoor Center samt planområdet. Mod Landsgravvej og Hjorthøjvej grænser virksomheden op til eksisterende boligområder.

Virksomheden Arla Foods Amba reguleres af en miljøgodkendelse med Miljøstyrelsen som miljømyndighed. Miljøgodkendelsen regulerer virksomheden med udgangspunkt i den faktiske anvendelse i nærområdet omkring virksomheden. Ud fra Slagelse Kommunes kendskab til Virksomhedens aktiviteter giver disse ikke anledning til luftforurening herunder lugt, støv eller anden luftforurening. Det er endvidere Slagelse Kommunes vurdering, at der ikke er støjforurening i området der kan stride mod de vejledende grænseværdier og dermed den faktiske anvendelse af ejendommene i nærområdet. Det er således Slagelse Kommunes opfattelse, at virksomheden fuldt ud overholder sin miljøgodkendelse og dermed gældende grænseværdier

for støj, lugt og luftforurening.

Den pågældende ejendom som planlægningen omfatter har i mange år været anvendt til møde- og konferenceaktivitet. Ejendommen benyttes i dag til foreningsformål og kulturhus med afsæt i en midlertidig dispensation fra Lokalplan 25, Erhvervs- og centerområde ved Karolinevej. Planlægningen for ejendommen ændrer områdets anvendelse til offentlige formål med en specifik anvendelse til foreningsformål. I lyset af at ejendommen i mange år har fungeret som møde- og konferencested med selskabslokaler, vil den ændrede anvendelse til foreningsformål ikke få betydning for virksomheden Arla Foods Amba, da virksomheden i forvejen har været reguleret ud fra at ejendommen har fungeret som møde- og konferencested med selskabslokaler. Derudover er virksomheden direkte nabo til eksisterende boligområder som ligeledes har betydning for miljøreguleringen af virksomheden. Den miljøregulering som håndhæves af Slagelse Kommune vil ikke ændre sig som følge af den nye planlægning, da den nye planlægning, i miljøreguleringssammenhæng, definerer den samme brug af ejendommen som i den tidligere Lokalplan 25, Erhvervs- og centerområde ved Karolinevej.

Miljøstyrelsen har som risikomyndighed for Arla meddelt, at da det kun er en mindre del af ejendommen, som ligger inden for sikkerhedsafstanden på 130 meter omkring mejeriet, og da der ikke vil være aktiviteter med overnatning i det planlagte kulturhus, vurderer Miljøstyrelsen, at aktiviteten ikke skal betragtes som følsom arealanvendelse. Herudover vil aktiviteterne i kulturhuset være af midlertidig karakter og have begrænset varighed. På den baggrund vurderer Miljøstyrelsens, at etableringen af kulturhuset ikke vil bidrage væsentligt til hverken den individuelle eller den samfundsmæssige risiko. Acceptkriterierne, som ligger til grund for Miljøstyrelsens afgørelse om accept af sikkerhedsniveauet, vurderes således fortsat at kunne overholdes.

Baseret på ovenstående redegørelse, er det Slagelse Kommunes vurdering, at den ændrede anvendelse, som følge af planlægningen, ikke vil påvirke drifts- og udviklingsmulighederne for produktionsvirksomheden Arla Foods Amba eller påføre virksomheden skærpede miljøkrav.

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

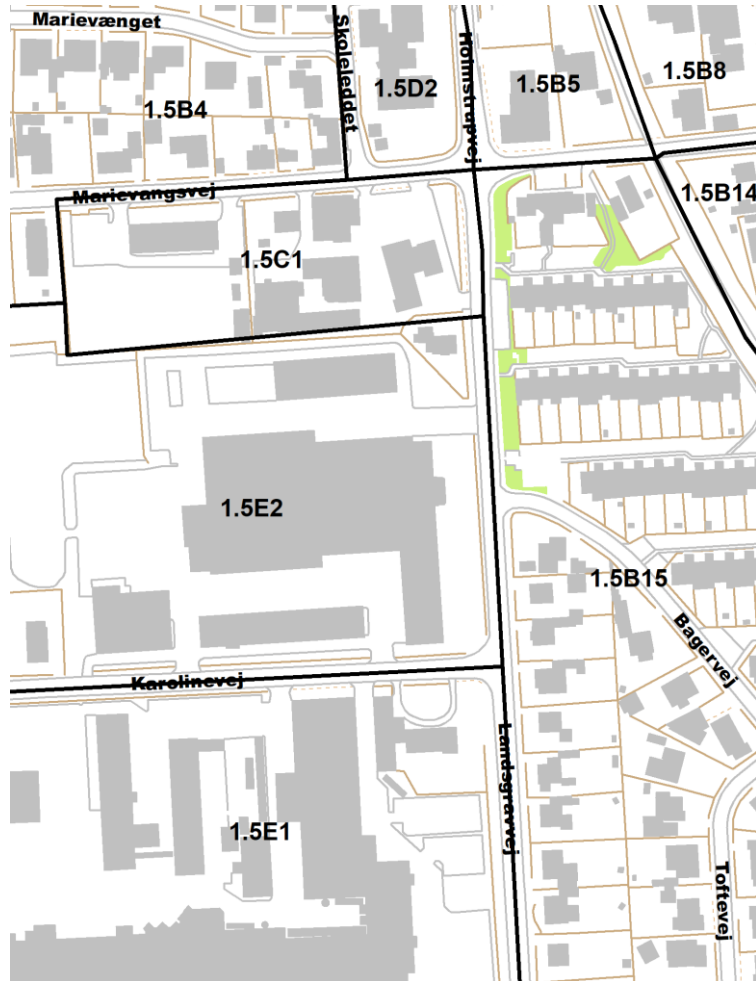
ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter, planter mm.

Ved en besigtigelse af området er det konstateret, at en del af området er udlagt som parkeringsplads og en del af området fremstår som plejet græsplæne afgrænset af en hæk. Der står et enkelt forholdsvist ungt birketræ i området. Birken rummer ikke hulheder, eller sprækker. På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at området ikke er velegnet som hverken leve- eller rastested for bilag IV-arter.

Natura 2000:

Ifølge ”bekendtgørelsen om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter”, må kommunen ikke vedtage planer eller projekter der kan påvirke et natura 2000-område væsentligt.

Der er ca. 12 km til nærmeste Natura 2000-område (Natura 2000-område nr. 163 Suså, Tystrup-Bavelse Sø, Slagmosen, Holmegårds Mose og Porsmose). På grund af afstand vurderes det, at projektet hverken i sig selv, eller i forbindelse med andre planer, vil påvirke Natura 2000 området væsentligt.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.5E2.

For 1.5E2 gælder:

Plannummer: 1.5E2

Rammenavn: Karolinevej nord

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Let industri og håndværk

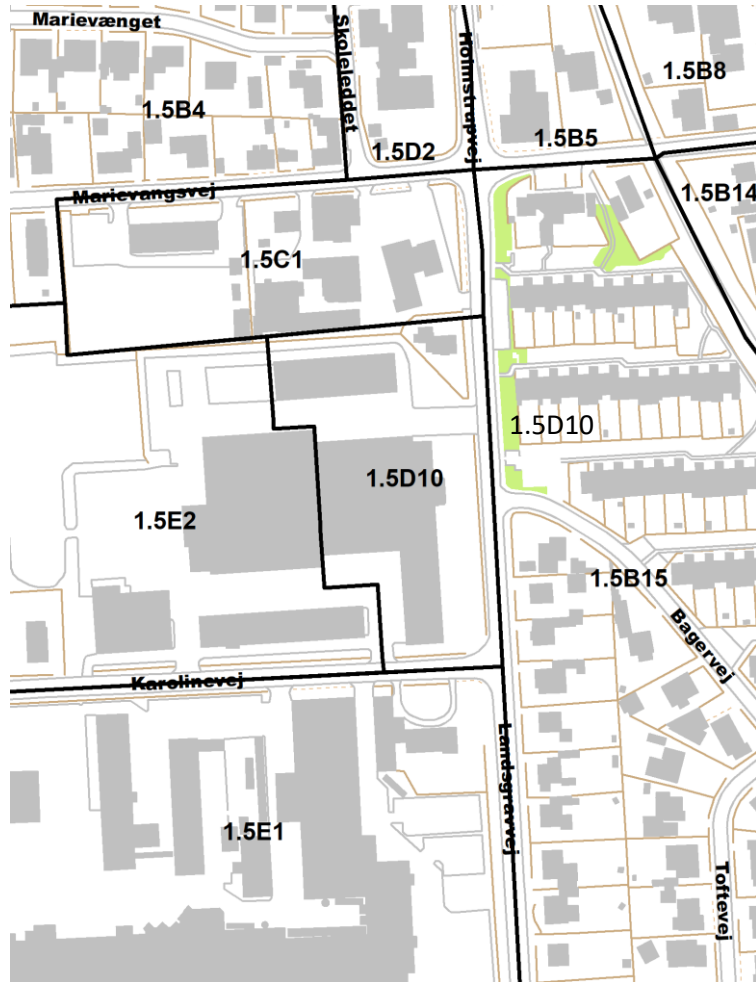
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 8,5

Øvrige bestemmelser: Min. miljøklasse 1, max. miljøklasse 3, anvendelse: Lettere industri



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til offentlige formål der giver mulighed for for-
eningsformål.

For 1.5D10 gælder:

Plannummer: 1.5D10

Rammenavn: Håndværkergården

Anvendelse generelt: Offentlige formål

Anvendelse specifik: Kulturelle institutioner

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5 meter

Øvrige bestemmelser: For at undgå meget motortrafik ud mod tilstødende boligområder, må
der ikke indrettes faciliteter der kan fungere som samlingssted for motorcykelklubber og lign.

En ny lokalplan skal indeholde en redegørelse for forureningsbelastningen af området og
hvordan det med lokalplanen sikres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, lugt, støv og
anden luftforurening er overholdt.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 42

Kommuneplantillæg nr. 42 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. august 2020.

Kommuneplantillæg nr. 42 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 14. december 2020.