

LOKALPLAN NR. 1153

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

ERHVERVSOMRÅDE VED RØDSTENSGÅRDEN VED
VALBYGÅRDSVEJ, SLAGELSE

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ, PLAN

OKTOBER 2016

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

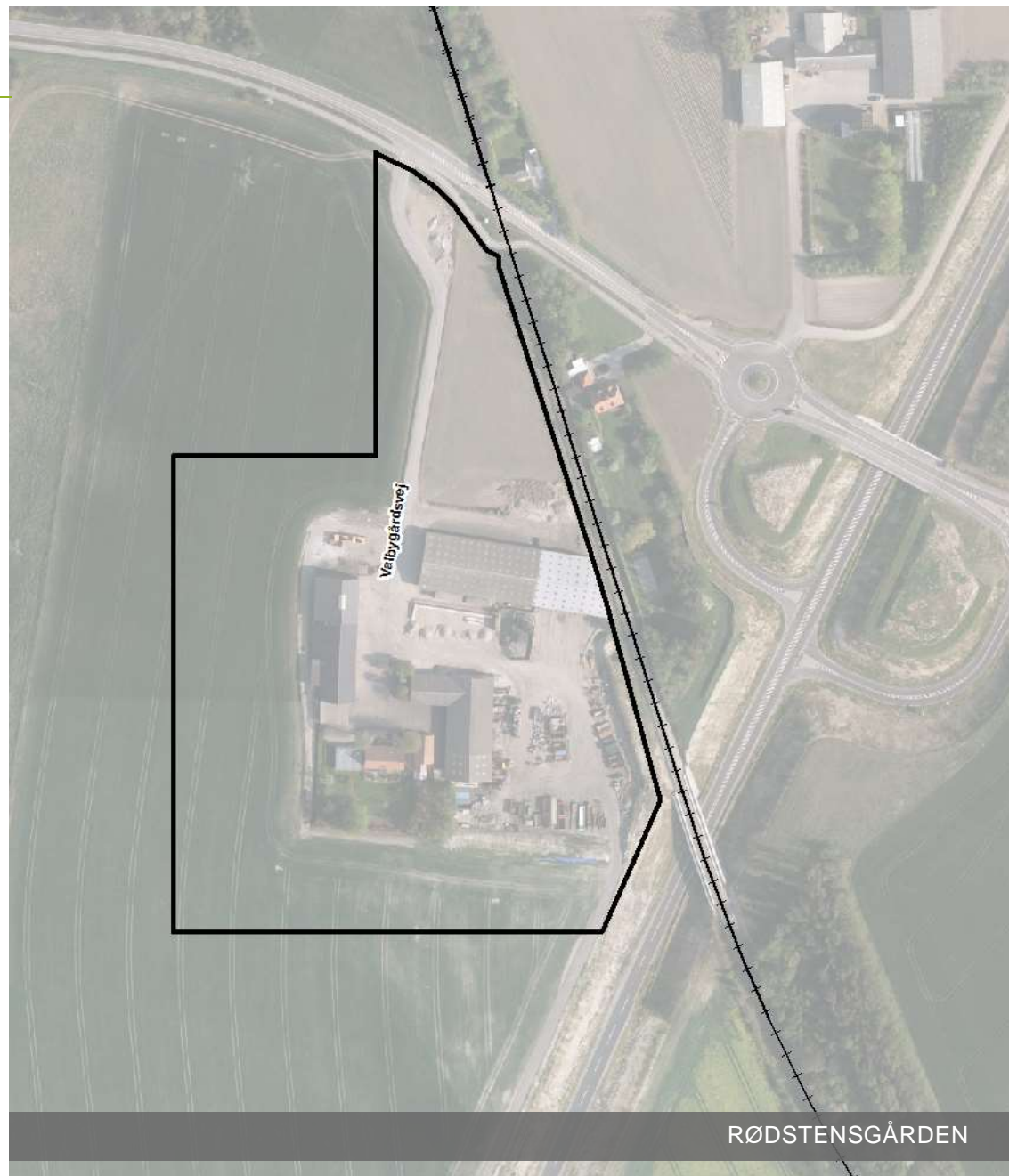
Denne lokalplan fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål for en eksisterende virksomhed med mulighed for servicevirksomhed som eks. kloakservice, vognmandsforretning, entreprenørvirksomhed og tilhørende administration samt tilknyttet oplag. Lokalplanen giver mulighed for etablering af ny bebyggelse indenfor nærmere angivne byggefelter samt etablering af en randbeplantning. Et område nord for bebyggelsen mellem adgangsvejen og Tølløsebanen etableres som et friareal.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplan har været i offentlig høring i perioden fra den 1. juli 2016 til den 26. august 2016.

Slagelse Kommune har modtaget 6 indsigelser. På baggrund af indsigelserne er der foretaget følgende ændringer i lokalplanen:

- Mindre justering af bestemmelser om varmeplanlægning, her udgår naturgas.
- Mindre justering af bestemmelser om terrænregulering, her er det tydeliggjort, at en støjvold må etableres som en jordvold.
- Der er foretaget en korrigerende af redegørelsen i forhold til museumsloven.
- der er foretaget en justering af tre byggefelters udstrækning og placering.
- Justering af bestemmelse om friareal for at sikre udsigtsforhold. Justeringen betyder, at området skal etableres med græs og beplantning må ikke overstige en højde på 1,5 meter.



RØDSTENSGÅRDEN

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	18
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	19
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1153.....	21
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	22
BILAG 1: MATRIKELKORT	35
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	36
BILAG 3: TEKNISK KORT.....	37
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31.....	39
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31.....	42

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 Center for Teknik og Miljø. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag. Fotoretning mod syd med adgangsvejen i forgrunden.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (*lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015*) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål og dermed sikre udviklingsmulighed for den eksisterende virksomhed,
- 1.2 at fastlægge områdets principielle disponering, herunder den principielle placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at fastlægge bestemmelser om afskærmende beplantning,
- 1.4 at fastlægge bestemmelser om grønne områder.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Holmstrup, Slagelse Jorde

Del af 9a, 9k og 9ai.

samt alle parceller, der efter den 1. juni 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

2.3 Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelse

Lokalplanen giver bonusvirkning i forhold lokalplanens bestemmelser om anvendelse og til etablering af

- ny bebyggelse,
- anvendelse af eksisterende stuehus til administrationsbygning
- parkering,
- oplag,
- befæstede arealer
- etablering af belysning
- etablering af solceller på byggeri og terræn
- afskærmende randbeplantning
- terrænregulering
- afskærmende jordvold
- regnvandsbassin

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til erhvervsformål med mulighed for servicevirksomhed som eks. kloakservice, vognmandsforretning, entreprenørvirksomhed og tilhørende administration samt tilknyttet oplag under forudsætning af, at virksomheden overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger uden for lokalplanområdet.

I virksomhedens miljøgodkendelse skal der stilles vilkår, så virksomhedens aktiviteter ikke forurener jord og grundvand generelt og derved forhindrer nedsivning af forurenende stoffer fra jordkartering og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter.

3.2 Anvendelse

Inden for lokalplanområdet tillades opmagasinering af jord til kartering, fejesand, bygge- og anlægsaffald og slamprodukter samt oplag af materialer forbundet med virksomheden. Endvidere tillades parkering og servicering af kørende materiel, maskiner, containere og mandskabsvogne. Virksomhedens aktiviteter skal i øvrigt reguleres efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 5.

3.3 Anvendelse

Området markeret på kortbilag 2 beliggende på arealet mellem Tølløsebanen og adgangsvejen til Valbygårdsvej må kun anvendes til grønt område med mulighed for placering af et regnvandsbassin.

3.4 Anvendelse

Den eksisterende bolig i det eksisterende stuehus markeret på kortbilag 2 må fortsat anvendes til én bolig for ejer af- eller ansat i en virksomhed på ejendommen. Alternativt må det eksisterende stuehus anvendes som administrationsbygning for den pågældende virksomhed. Såfremt stuehuset er blevet omlagt til administration kan det igen tages i brug til bolig til ovennævnte personer.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanrådets afgrænsning. Yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet må ikke finde sted.

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.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet fra offentlig vej skal primært ske fra Valbygårdsvej og sekundært via eksisterende markvej med forbindelse til Skolevej som vist i princippet på kortbilag 2.



Figuren viser Rødstensgårdens primære adgangsvej til Valbygårdsvej og forbindelsen til Omfartsvejen.

Ad 5.2

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.



Figuren viser den eksisterende bredde på adgangsvejen til Rødstensgården samt bredden på overkørslen til Valbygårdsvej ved hhv. cykelsti og kørebane.

5.2 Veje

Der udlægges areal til vejadgange i princippet som vist på kortbilag 2. Kørebanen for den primære adgangsvej til Valbygårdsvej skal minimum være 7 meter i bredden. Vejtilslutningen til Valbygårdsvej skal gives en bredde på 10 meter ved overkørslen til den eksisterende cykelsti.

Bredden på den eksisterende vejtilslutning til Valbygårdsvej efter passage af cykelstien udgør omtrent 20 m.

Der skal sikres oversigtsareal ved overkørslen til Valbygårdsvej.

Cykelstien skal i udkørslen forstærkes til tung trafik i henhold til gældende vejregel.

5.3 Veje

Interne veje og vendepladser samt den sekundære adgangsvej til Skolevej skal etableres og dimensioneres efter behov.

5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.5 Stier

Der er ingen bestemmelser om stier.

PARKERING

5.6 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Derudover må der etableres parkering efter behov indenfor det med randbeplantning afgrænsede område som vist på kortbilag 2.

BEFÆSTELSE

5.7 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med et stabilt underlag der tillader kørsel med tunge køretøjer. Underlaget kan eksempelvis etableres med grus, belægningssten eller asfalt. Det befæstede underlag må ikke give anledning væsentlige støvdannelse eller støvgener.

Den primære adgangsvej til Valbygårdsvej som vist på kortbilag 2 skal etableres med asfalt.



Eksisterende befæstelse af kørearealer.



Eksisterende befæstelse af parkeringsareal.

5.8 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med stabilt materiale som eksempelvis grus eller belægningssten.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 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 beboelsesejendomme.

6.3 Antenner

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

6.4 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes eget varmforsyningsanlæg. Såfremt muligheden opstår, kan bebyggelse tilsluttes fjernvarme.

6.5 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes eget spildevandsanlæg i form af mekanisk rensning med nedslivningsanlæg. Såfremt det eksisterende spildevandsanlæg skal benyttes, skal anlægget dimensioneres til at kunne håndtere øget spildevandsmængder som følge af ny bebyggelse. Såfremt muligheden opstår, skal bebyggelsen tilsluttes det til enhver tid gældende separat-/spildevandskloakerede kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

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

Såfremt dele af byggefelterne ikke anvendes til bebyggelse, må disse anvendes til kørearealer, oplag, parkering m.m.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² må opføres uden for byggefelterne. To eller flere småbygninger placeret direkte op ad hinanden vil blive betragtet som én bygning i forhold til denne bestemmelse.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 15 %.

7.4 Etager

Den eksisterende bolig må maks. opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Øvrige bygninger må kun opføres i 1 etage.

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjden for den eksisterende bolig må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det gældende bygningsreglement.

Bygningshøjden for virksomhedens erhvervsbygninger må maks. være 12 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.6 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 7 m. Facadehøjden bestemmes ved ydervæggens skæring med tagfladen.

7.7 Husdybde

Husdybden må maks. være 20 m. Dog må husdybden for et enkelt byggefelt som vist på kortbilag 2 være 25 m. Husdybden ved byggefeltet for den eksisterende bolig må maks. være 10 m.

7.8 Hustype

Ny bebyggelse skal have karakter af landbrugsbygninger og må kun opføres som længehuse.

Denne bestemmelse gælder ikke mindre sekundære bygninger på op til 50 m².

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER**8.1 Farver**

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

FACADER**8.2 Facader**

Facader skal udføres som murede- eller pudsede facader eller med lette stålplader eksempelvis ståltrapez plader.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² må udføres som trækonstruktioner.

8.3 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.



Skitsen viser sadeltag med forskellig taghældning samt med og uden valm.

Ad 8.7

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

TAGE

8.4 Tagform

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning der ikke må overstige 30° i forhold til det vandrette plan. Taghældningen på den eksisterende bolig, som vist på kortbilag 2, må ikke overstige 45°.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på op til 50 m² kan have en anden taghældning end bolig-/erhvervsbygningerne.

8.6 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med røde lertegl eller som eternit- eller metaltag i grå eller sorte nuancer.

Tagbeklædning på den eksisterende bolig, som vist på kortbilag 2, skal fremstå med røde lertegl.

8.7 Tagmaterialer, genskin

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

8.8 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbigående.

Solceller må kun placeres på terræn såfremt de er afskærmet og ikke er synlige fra nabobeboelse og offentlig vej eller jernbane.

Ad 8.9

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter planafdelingen, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

I øvrigt henledes opmærksomheden på naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 870 af 14. juni 2013), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

SKILTE**8.9 Skilte**

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

Ved indkørslen fra Valbygårdsvej må der opsættes et henvisningsskilt i form af et firmaskilt udført som skilt, pylon eller lignende opstander som maks. må være 2 m x 1 m (højde x bredde). Der må ikke forekomme reklameskiltning.

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

8.10 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.11 Skiltning, belysning

Belysning af skilte, pyloner og lignende opstandere må ikke finde sted ligesom der ikke må opsættes lysende skilte, logoer eller tekst.

8.12 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.13 Flag

Skiltning i form af flagning er ikke tilladt i lokalplanområdet.

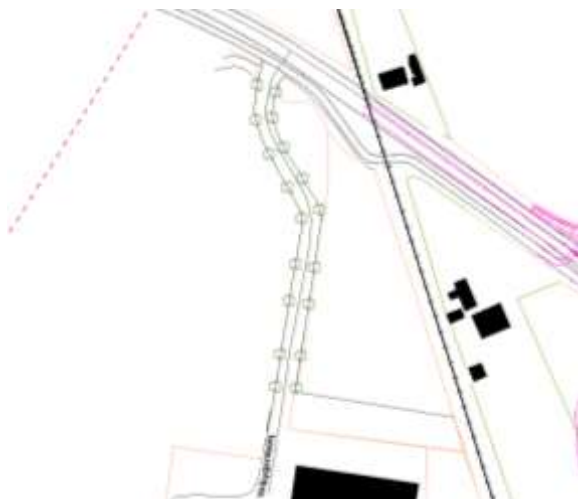
VINDUER**8.14 Vinduer**

Vinduesrammer og karme i stuehuset skal udføres i træ der må males med en dækkende maling. For øvrig bebyggelse skal vinduesrammer og karme udføres i træ, metal, plast eller som en kombination af disse der må males med en dækkende maling.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad 9.1

Når der plantes træer og levende hegn bør man være opmærksom på, at der (jf. vandløbsloven) ikke må plantes ovenpå eller i nærheden af dræn, hvis der kan være fare for, at drænene beskadiges eller tilstoppes. Det er grundejerens ansvar at undersøge om der findes dræn. Man kan blive erstatningsansvarlig, hvis der er sket skader på opstrøms liggende ejendomme som følge af tilstoppede dræn.



Alleetræer langs adgangsvejen til Valbygårdsvej.



Eksempel på udformning af parkeringspladser.

BEPLANTNING (NY)

9.1 Beplantningsbælte

Langs lokalplanområdets grænser mod syd og vest og langs jernbanen mod øst, undtagen ved det grønne område skal der etableres et minimum 2,5 m. bredt og tæt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af naturligt forekommende/hjemmehørende træer og buske som danner en tæt bund af lavt voksende buske kombineret med mere højt voksende buske og træer.

9.2 Adgangsvej, beplantning

Der skal etableres og vedligeholdes en markerende alleebeplantning langs adgangsvejen til Valbygårdsvej i form af egetræer med en indbyrdes afstand på maksimalt 12 m. Af hensyn til kørslen, skal alleebeplantningen etableres 1,5-2 m fra adgangsvejens køreareal.

BEPLANTNING VED PARKERING

9.3 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealerne vist på kortbilag 2 skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn evt. suppleret med opstammede træer.



Eksisterende hegn og port.

Ad 9.5

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 1 m (tilagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik og Miljø - Byggeri.

Man bør være opmærksom på, at en terrænregulering (uanset om det er mindre end 1 meter) er i strid med vandløbsloven, hvis den afvandingsmæssigt er til gene for en nabo.

HEGN

9.4 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn og skal bestå af naturligt forekommende/hjemmehørende træer og buske.

Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn/stålhegn eller et støjdæmpende hegn på den indvendige side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset.

I forbindelse med et fast hegn tillades etableret porte ved adgangsvejene.

TERRÆNREGULERING

9.5 Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 1 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

Dog tillades etableret en støjvold, eksempelvis som en jordvold, som vist på kortbilag 2 med en højde på op til 5 m. Støjtolden skal etableres på den indvendige side af den afskærmende randbeplantning eller som en del af randbeplantningen.

OPHOLDSAREALER

9.6 Friareal

Området øst for adgangsvejen udlægges til grønt område som vist på kortbilag 2. Området skal etableres som græsareal. Ud over den eksisterende allé-beplantning langs adgangsvejen til Valbygårdsvej, må der kun plantes lavt voksende beplantning med en maksimal højde på 1,5 meter.

Området må ikke bebygges..

9.7 Oplag

Oplag må kun finde sted på befæstede arealer indenfor det med randbeplantning afskærme-

de område på kortbilag 2. Oplag må ikke finde sted på friarealet øst for adgangsvejen til Valbygårdsvej.

Områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, herunder brændstoftanke, vaskepladser, samt områder til håndtering af jord eks. jordkartering og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning eller opsamling.

Underjordiske tanke til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

Ad 9.8

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

9.8 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.

9.9 Lyskilder, størrelse

Lyskilder til belysning af udendørs arbejdsarealer må alene monteres på bygningers facader, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre trafikanter på Omfartsvejen og Valbygårdsvej.

Langs den primære adgangsvej til Valbygårdsvej må der, som en markering af adgangsvejen, opsættes pullerter med en maksimal højde på 1 meter over terræn med en nedadrettet lyskegle.

Ad 9.10

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

Hvis regnvand ledes til dræn og drænvandet slutafledes til vandløb er kravet 1 l/s/ha for det pågældende område. Hvis der er flere drænejere, skal der ansøges om medbenyttertiladelse.

9.10 Regnvand, parkering

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund.

Interne køre- og parkeringsarealer skal befæstes med et stabilt materiale som eksempelvis grus eller andet materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand. Alternativt tillades køre- og parkeringsarealer etableret med belægningssten hvorfra overfladevand opsamles og ledes til regnvandsbassin. Der kan om nødvendigt og muligt etableres overløb til fælles dræn. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 1/l/s/red. ha, inden det kobles på drænsystem.

Ad 9.11

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:

- 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.

9.11 Regnvand, bassin

Der må på friarealet øst for adgangsvejen og nord for parkeringsarealet, som vist på kortbilag 2, anlægges regnvandsbassin som en lille sø, der kan bidrage til nedsivning af vand og udvikles som biotop.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Vejadgang

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

10.2 Beplantningsbælte

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret en afskærmende randbeplantning i overensstemmelse med bestemmelsen i § 9.1.

10.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til afledning af regnvand i overensstemmelse med bestemmelsen i § 9.10.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

Ad 12.2

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

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

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede be-

stemmelser 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 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 1153

Lokalplan 1153 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. juni 2016.

Lokalplan 1153 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. oktober 2016.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1153'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejeren af virksomheden Rødstensgården ApS. Virksomheden har fungeret fra ejendommen siden 1971 og virksomhedens aktiviteter og fysiske udvikling har hidtil været baseret på landzonetilladelser. Med denne lokalplan skabes plangrundlaget for virksomhedens fremadrettede udvikling. Lokalplanen giver mulighed for ny bebyggelse indenfor anviste byggefelter og udlægger areal til parkering, samt fastlægger bestemmelser om kørearealer, udendørs oplag og afskærmende beplantning.

Formål

Lokalplanen har til formål at skabe plangrundlaget for den eksisterende virksomhed på Rødstensgården og herved sikre udviklingsmuligheder for virksomheden. Lokalplanen fastlægger en disponering af området som fremgår af lokalplanens kortbilag 2.

Indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om områdets anvendelse til erhvervsformål med mulighed for servicevirksomhed som eks. kloakservice, vognmandsforretning, entreprenørvirksomhed og tilhørende administration samt tilknyttet oplag. Det eksisterende stuehus må fortsat anvendes som én bolig for virksomhedens ejer eller ansat. Alternativt må stuehuset anvendes til administration for virksomheden.

Lokalplanområdet vejbetjenes primært via eksisterende adgangsvej og overkørsel til Valbygårdsvej. Derudover er der en sekundær adgangsvej mod syd med forbindelse til Skolevej.

Lokalplanen anviser et areal til parkering derudover må der etableres parkeringspladser efter behov indenfor det med randbeplantning afskærmede område. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser om befæstelse af kørearealer og parkeringsarealer.

Indenfor nærmere angivne byggefelter skabes mulighed for ny bebyggelse. Der er i lokalplanen fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser der bl.a. fastætter bebyggelsesprocenten for området som helhed, bygningshøjde, facadehøjde og husdybde, facadematerialer, tagform og -hældning og farver.

Ny bebyggelse skal have karakter af landbrugsbygninger og skal opføres som længehuse.

Der er bestemmelser om skiltning der fastlægger, at der kun må skiltes for egen virksomhed og at skiltning må etableres ved indkørslen ved Valbygårdsvej og at dette ikke må give anledning til oversigtsproblemer. Det fremgår, at belysning af skilte ikke må finde sted og at skiltning i form af flagning ikke er tilladt.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om ubebyggede arealer. Her fremgår det, at der skal etableres en afskærmende randbeplantning omkring bebyggelsen og byggefelterne bestående af naturligt forekommende træer og buske. Parkeringsarealer skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn evt. suppleret med opstammede træer. På indersiden af randbeplantningen må der etableres et trådhegn/stålhegn forsynet med porte ved adgangsvejene. Hegn må etableres som støj-dæmpende hegn.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Det fremgår at terrænregulering op til +/- 1 meter er tilladt uden særlig godkendelse fra Slagelse Kommune. Dog er det tilladt at etablere en støjvold som vist på kortbilag 2 med en højde på op til 5 meter. Støjvolden skal etableres på den indvendige side af randbeplantningen eller som en del af randbeplantningen.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om at et område nord for bebyggelsen beliggende mellem Tølløsebanen og adgangsvejen til Valbygårdsvej ikke må bebygges men skal udlægges som grønt område. Her må der etableres et regnvandsbassin.

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Landområder – Åbent land:

Lokalplanområdet er beliggende ved Valbygårdsvej vest for den vestlige omfartsvej omkring Slagelse og grænser op til Tølløsebanen. Området er beliggende i landzone og er således omfattet kommuneplanens retningslinjer for det åbne land.

Retningslinjer for "Åbent land" giver mulighed for at eksisterende virksomheder kan udvide i begrænset omfang. Særligt for virksomheder, der er etableret inden den 1. januar 1985 og hvor der er investeret væsentligt i bygninger og anlæg tillades udvidet i takt med behovet dog uden at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og landbrugsmæssige interesser tilsidesættes.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for "Landområder – Åbent land".

Landbrug – Særlig værdifulde landbrugsområder:

Lokalplanområdet er delvist omfattet kommuneplanens retningslinjer for "Særlig værdifulde landbrugsområder". Arealer indenfor denne udpegning skal i størst mulig omfang fastholdes til jordbrugserhvervet. Såfremt arealer indenfor denne udpegning inddrages til anden anvendelse end jordbrugserhvervet, skal arealforbruget begrænses mest muligt. Ved inddragelse af landbrugsjord til byvækst, tekniske anlæg samt ferie- og fritidsformål skal der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendommers struktur- og arronderingsforhold samt til arealbehov, investeringsniveau og mulighederne for jordfordeling.

Lokalplanen inddrager et begrænset landbrugsareal til anden anvendelse og der er taget hensyn til arronderingsforhold således at landbrugsarealet fortsat kan dyrkes hensigtsmæssigt. Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for "Landbrug – Særlig værdifulde landbrugsområder".

Landskab:

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens landskabsudpegning "Landbrugsflade" med det strategiske mål "Vedligehold". Af kommuneplanens retningslinjer for Landbrugsflade der skal vedligeholdes fremgår, at der kan "beplantes, etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik."

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for "Landskab".

Skovrejsning:

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Skovrejsning positiv, hvilket betyder, at der her må plantes skov. Ved skovtilplantning skal der tages hensyn til landskab, natur, kulturhistorie, friluftsliv samt drikke- og grundvandsinteresser. Der skal desuden tages hensyn til indsigten til kirker, jf. retningslinjer for kirkeomgivelser

Lokalplanen er ikke i konflikt med kommuneplanens retningslinjer for "Skovrejsning".

Kommuneplanens rammedel

Lokalplan 1153 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, da der ikke er udlagt et rammeområde.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 31

Kommuneplantillæg nr. 31 udlægger et nyt rammeområde L.E1 – Rødstensgården, hvorom gælder:

Plannummer: L.E1

Rammenavn: Rødstensgården

Anvendelse generelt: Erhvervsformål
 Anvendelse specifik: Erhvervsformål
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zonestatus: Landzone
 Bebyggelsesprocent: 15
 Maks. etageantal og højde: 1,5 etage og 12 m

Der er gennemført en idéfase fra den 28. august 2015 til den 18. september 2015. Kommunen modtog i alt 1 høringsvar der handler om placering af bebyggelsen, støjgener og alternativ placering i et eksisterende erhvervsområde.

Bemærkningen har haft indflydelse på planlægningen idet et nord/sydgående byggefelt er flyttet til en placering bag ved eksisterende bebyggelse i forhold til naboen mød øst.

Kommuneplantillægget er at finde på side 38.

Lokalplan/byplanvedtægt

Der er ingen gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugspligt:
 Ejendommen er omfattet af landbrugspligt. Som forudsætning for lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves for det areal der er omfattet af lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer der har pligt til at søge NaturErhvervsstyrelsen om ophævelse af landbrugspligten.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Miljøgodkendelse:
 Virksomheden Rødstensgården ApS kræver en miljøgodkendelse iht. miljøbeskyttelsesloven. Slagelse Kommune er myndighed i forhold til meddelelse af miljøgodkendelse.

Det forudsættes, at der i miljøgodkendelsen stilles krav, der forhindrer nedsivning af forurenende stoffer fra jordkartering og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Overkørsel:

Lokalplanområdet vejbetjenes via en overkørsel til Valbygårdsvej. Slagelse Kommune er vejmyndighed. Overkørslen inkl. oversigtsforhold betragtes godkendt ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Terrænregulering over 1,0 meter kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

Etablering af en støjvold med rent jord på op til 5 meters højde betragtes godkendt ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Ejendommen består af 3 større haller hvoraf 2 haller er placeret i nord/sydgående retning og en hal er placeret i øst/vestgående retning. Derudover omfatter ejendommen en eksisterende bolig med tilknyttet garage og udestue samt en administrationsbygning opført som pavilloner. En enkelt hal samt beboelsesbygningen med tilknyttet garage er opført med røde mursten. De øvrige haller er opført i lette materialer eller træ. Tagene på hhv. bebopelsesbygningen og den tilknyttede garage er opført med røde teglsten. Øvrige tage fremstår med tagplader. Administrationsbygningen og en mindre bygning fremstår med fladt tag.

Trafikale forhold

Ejendommen vejbetjenes via en overkørsel til Valbygårdsvej. Overkørslen krydser en dobbeltrettet cykelsti det kan derfor blive nødvendigt at foretage trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger såsom forbedring af oversigtsforhold.

I den sydøstlige del af lokalplanområdet er der en adgang til en markvej der har sit forløb i det østlige markskel langs den vestlige omfartsvej.

Parallelt med lokalplanområdet østlige grænse og ejendommens skel ligger jernbanen der forbinder Slagelse og Tølløse (Tølløsebanen).

Ca. 40 meter øst for lokalplanområdet overkørsel til Valbygårdsvej er der en jernbaneoverskæring i forbindelse med Tølløsebanen.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet busbetjenes af buslinje 432 og 438, der køre via Valbygårdsvej.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land på kanten af byggrænsen til Slagelse. Ejendommen fremstår som en landbrugsejendom omgivet af marker mod nord, syd og vest. Rundt om bebyggelsen er arealerne befæstet som køre- og arbejdsarealer mens den nordlige del øst for adgangsvejen udgør et græsareal. Adgangsvejen op mod bebyggelsen er markeret med en alleebeplantning.

Ejendommen ligger højt i landskabet på et plateau. Terrænet vest for ejendommen falder mod en ådal/lavning, hvor der tidligere har ligget et teglværk (Teglværkshuse).

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, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

MILJØFORHOLD

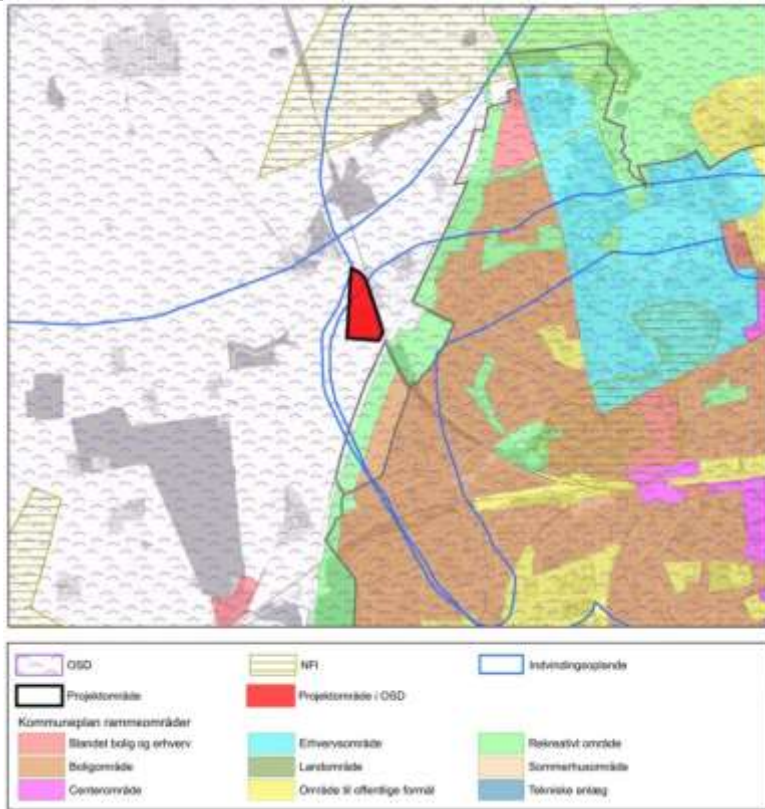
Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Forurening

Der er ikke registreret jordforurening på området. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*):

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. Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger



Figur. Udviklingsområder beliggende i OSD – Rødstensgården ved Slagelse

på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

I miljøgodkendelsen skal der stilles vilkår, så virksomhedens aktiviteter ikke forurener jord og grundvand generelt og derved forhindrer nedsvivning af forurenende stoffer fra jordkartering og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område som er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Ifølge ”Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 om byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande” kan kommunerne:

”...fremover planlægge for placering af boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande, herunder nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), hvis der for et givent område er kortlagt og tilstrækkeligt redegjort for både planbehov og grundvandsbeskyttelse. I OSD kan potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg endvidere placeres efter en supplerende redegørelse for planbehov og for hvilke tekniske tiltag, kommunen vil iværksætte for at sikre grundvandsbeskyttelsen.

Hovedreglen er dog fortsat, at OSD og indvindingsoplande så vidt muligt skal friholdes for byudvikling, og i OSD og indvindingsoplande – herunder NFI - må der ikke placeres særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg.”

Endvidere står der i den statslige udmelding at:

”Der er muligheder for undtagelse, hvis alternative beliggenheder uden for OSD og indvindingsoplande er afvejet og ikke fundet mulige, og hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn til stede. Kommunerne skal udarbejde en redegørelse herom, jf. Planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 4. Formålet med redegørelsen er at sikre fokus på grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med planlægning for byudvikling og anden ændret arealanvendelse, så OSD problematikkerne håndteres samlet ved en overordnet planlægning samt, at offentligheden bliver opmærksom på planlægning i OSD og indvindingsoplande, og konsekvenserne af den.” Ovenstående gælder også indenfor NFI.

Slagelse Kommune har udarbejdet en sådan grundvandsredegørelse for hele Slagelse Kom-

mune. Redegørelsen fremgår af Kommuneplan 2013 – retningslinjetema 1.1 Byudvikling.

Vurdering af lokalplanlægningen i forhold til OSD og Byudvikling i Slagelse Kommune

Området ligger i landzone nordvest for Slagelse og omfatter en eksisterende kloak- og entreprenørvirksomhed "Rødstensgården". Virksomheden ønsker at udvide og der er udarbejdet en lokalplananmodning og skitseforslag, der redegør for udbygningen. Området udlægges til erhverv og dermed ændret anvendelse. Virksomheden skønnes at være på "Opmærksomhedsliste" i de statslige udmeldinger, under "Mindre oplag af olie og benzin".

Planmæssig nødvendighed / begrundelse for placering

Områdets placering er primært funktionel, da virksomheden, der skal udbygges, er beliggende indenfor det nye arealudlæg. Dertil kommer, at området allerede benytter etablerede adgangs- og tilkørselsveje, foruden at udvidelsesmulighederne mod øst er forhindret af jernbanen. Området og den udvidede erhvervsaktivitet ligger endvidere i passende afstand til den grønne kant omkring Slagelse, der i dette tilfælde udgør en grøn 'buffer' mellem boligområderne mod øst og det udvidede/nye erhvervsområde.

Beliggenhed i ift. OSD – Trin 1

Området ligger i OSD men udenfor NFI.

Da anvendelsen til kloak- og entreprenørvirksomhed er mindre grundvandstruende, kan der planlægges for aktiviteten i området i fald alternativer uden for OSD ikke gives.

Vurdering

Alternative placeringer af erhvervsområdet er begrænsede, da anvendelsens funktionelle begrundelse for placering vejer tungt. Dertil kommer, at en stor del af området i forvejen har status og karakter af erhvervsområde og afgrænses af eksisterende infrastruktur (jernbane og vej). Endvidere vil der med den ændrede arealanvendelse ikke være tale om, at området fratages en høj landskabelige værdi.

Da hele området er omkranset af OSD, er det ikke muligt at henvise til alternative placeringer af udviklingsområder med mindre risiko til følge.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for området, bør der indarbejdes bestemmelser, der sikrer, at de planlagte aktiviteter ikke udgør en trussel mod grundvandet.

På baggrund af disse begrundelser findes der ikke anledning til alternative placeringer.

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.

Virksomhedens aktiviteter kan give anledning til støj i nærområdet. Det vil primært være støj fra kørsel med lastbiler og andet materiel samt af- og pålæsning af materialer der udgør virksomhedens eksterne støj.

Støjbelastningen fra virksomhedens aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning ved nærmeste enkeltbolig som er:

- **55 dB(A)** mandag til fredag mellem kl. 07.00-18.00 samt lørdag mellem kl. 07.00 og 14.00.
- **45 dB(A)** mandag til fredag mellem kl.18.00-22.00, lørdag mellem kl. 14.00-22.00 samt søn- og helligdage mellem kl. 07.00-22.00.
- **40 dB(A)** alle dage mellem kl. 22.00-07.00,

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Spildevand ledes til mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.

Rengøring af kørende materiel foregår indendørs i vaskehal på fastbund. Vand ledes til vejbrønd med sandfang.

Regnvandshåndtering

Overfladevand fra befæstede arealer og tagflader håndteres lokalt ved nedsivning. Der må etableres et regnvandsbassin i området nord for den eksisterende bebyggelse på arealet mellem Tølløsebanen og adgangsvejen til Valbygårdsvej.

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

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning.

Ledningsanlæg

Umiddelbart vest for lokalplanområdet har en højspændingsledning sit tracé. Højspændingsledningen vil ikke blive berørt af lokalplanen.

I den nordlige del af lokalplanområdet, parallelt med Valbygårdsvej, ligger en gas distributjonsledning på 4 bar ejet af DONG Energy A/S.

Vest for lokalplanområdet samt nord for lokalplanområdet er der en arealreservation til hhv. en nord/syd gående og en øst/vest gående transmissionsledning til naturgas. Arealreservationerne omfatter følgende restriktioner som berører lokalplanområdet:

- En tinglyst servitut med en zone på 2x20m, placeret omkring ledningsmidten, og indenfor hvilken der ikke må placeres bygninger til ophold for mennesker, ligesom terrænregulering skal godkendes af Energinet.dk inden udførelse.
- En observationszone (class location) på 2x200m omkring ledningsmidten, der er omfattet af planstyrelsens cirkulære af 26/11-1984 om lokalplanforslag og zoneansøgninger indenfor dette område.

I midten af lokalplanområdet, i en øst/vest gående retning, ligger en vandledning ejet af SK Forsyning A/S.

Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes eget varmforsyningsanlæg.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgænge-

lighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

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 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol i arkiverne viser, at der umiddelbart øst for lokalplanområdet er påvist væsentlige spor af jernalderbebyggelse ved forundersøgelserne forud for omfartsvejen. Museets anbefaler derfor at der forud for jordarbejder uden for de nuværende bebyggede og belagte arealer indhentes udtalelse jf. museumslovens §25 for at undgå standsninger og forsinkelser p.g.a. arkæologiske interesser.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
Klosterstræde 18
4300 Holbæk
Tlf.: 59 43 23 53
E-mail: plan@vestmuseum.dk

LAVENERGI

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 3, stk. 1, nr. 3, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

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

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

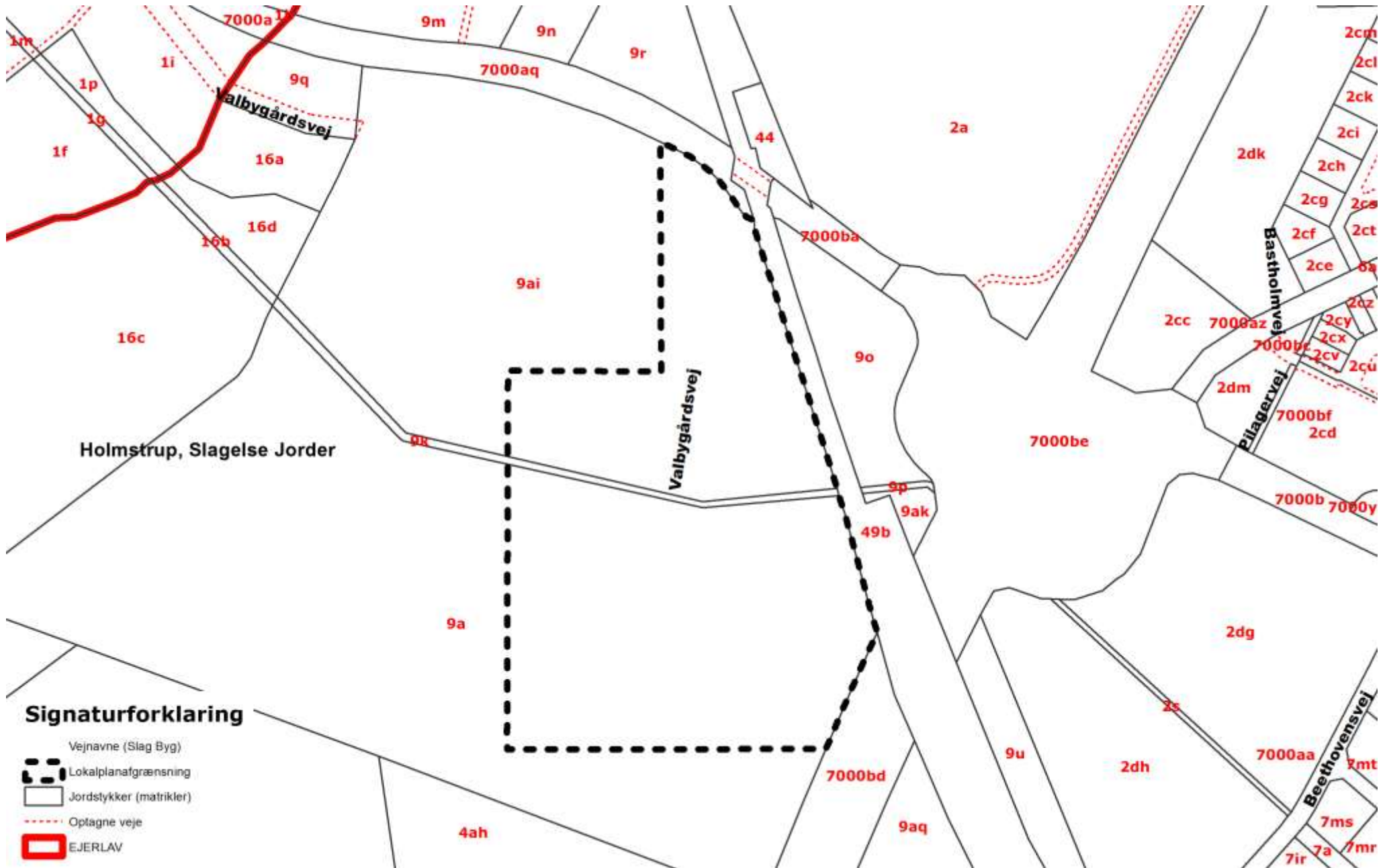
En screening af forslag til lokalplan 1153 – Erhvervsområde ved Rødstensgården ved Slagelse med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 31 til Slagelse Kommuneplan 2013 har ikke påvist væsentlige konsekvenser for biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, og flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv herunder kirker og deres omgivelser samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

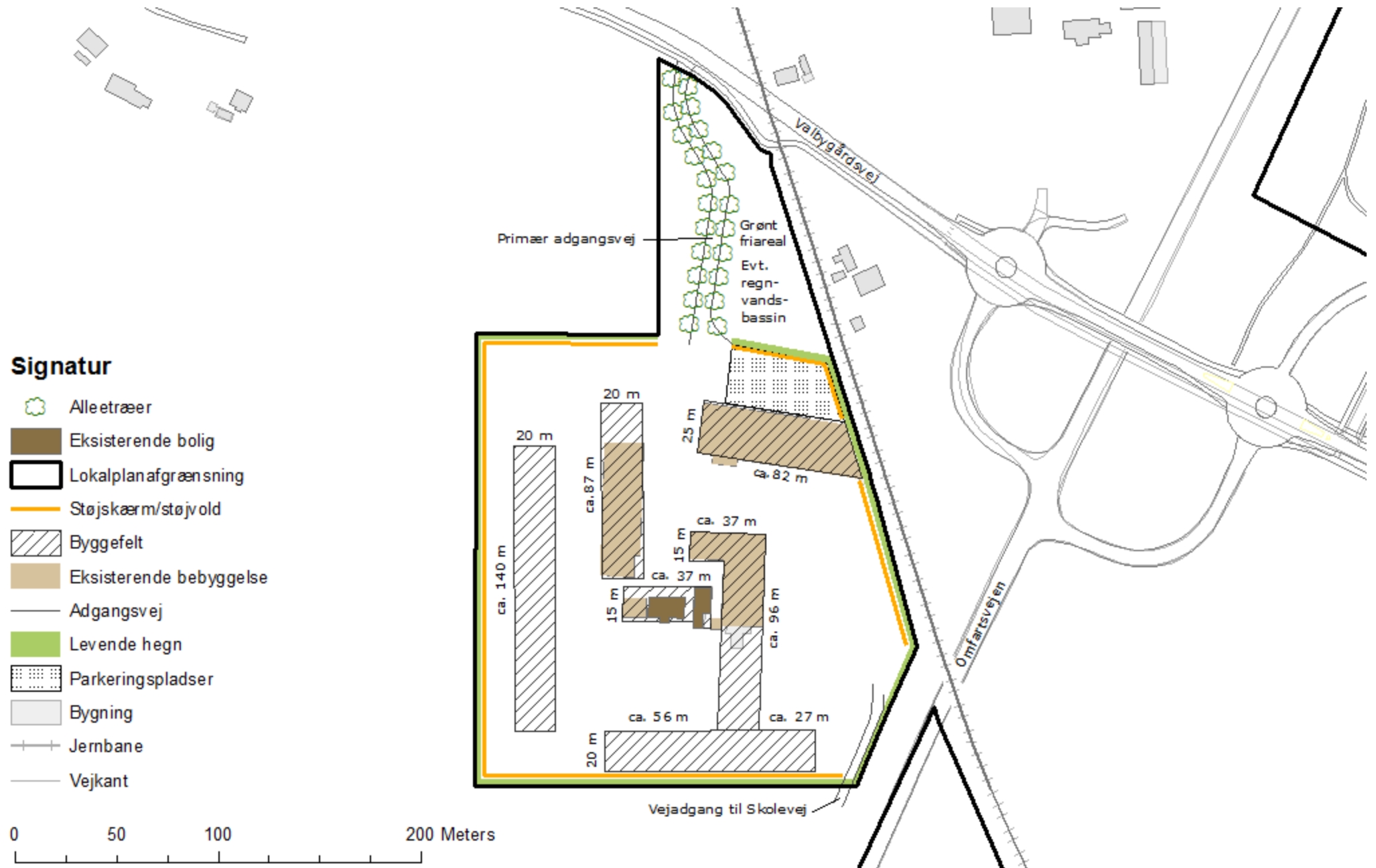
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer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

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

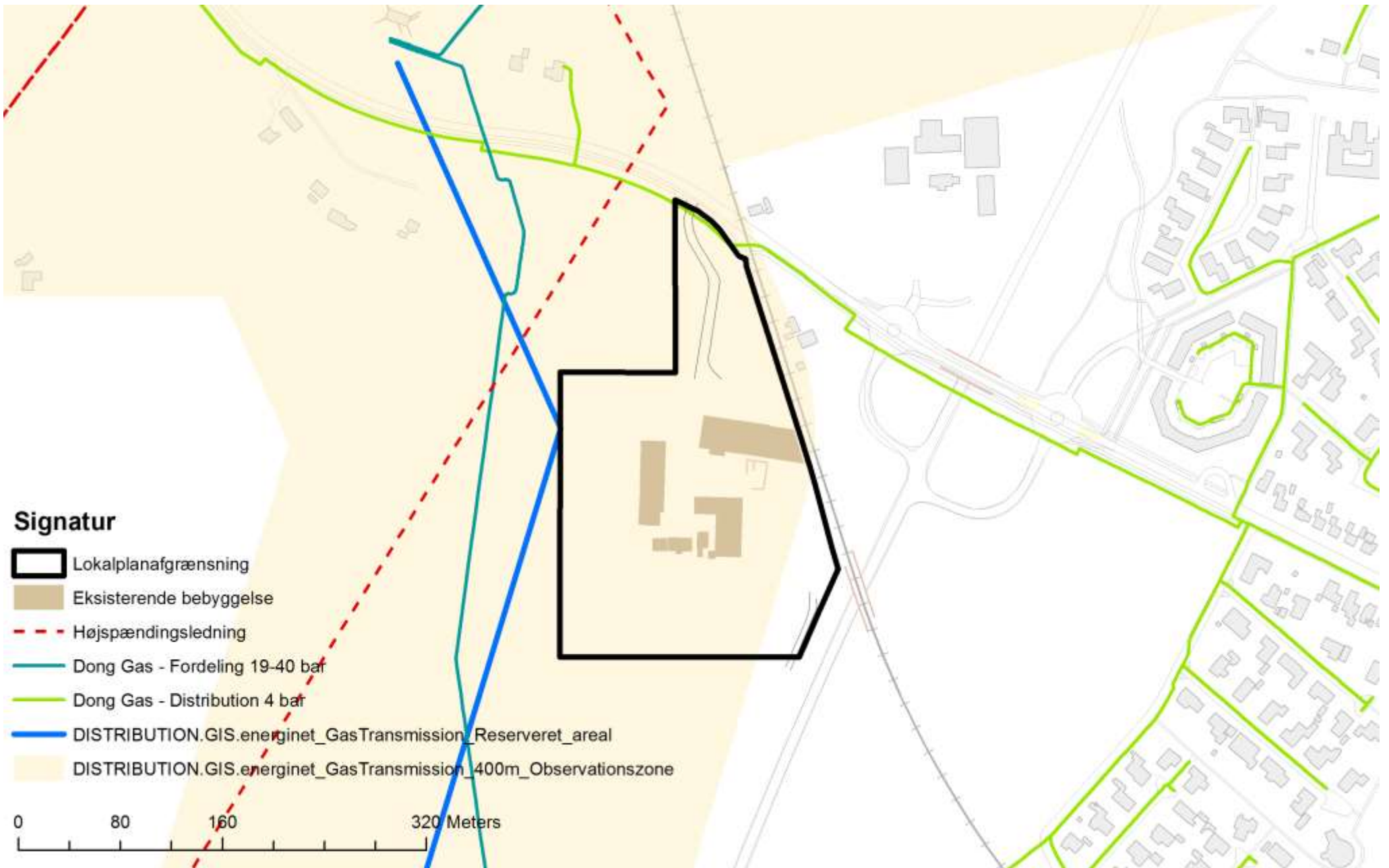
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: TEKNISK KORT





KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

KOMMUNEPLAN 2013

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR TEKNIK OG MILJØ, PLAN

OKTOBER 2016

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

REDEGØRELSE

Der er gennemført en idéfase fra den 28. august 2015 til den 18. september 2015. Kommunen modtog i alt 1 høringsvar der handler om placering af bebyggelsen, støjgener og alternativ placering i et eksisterende erhvervsområde.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Rammeområdet er beliggende indenfor et område udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

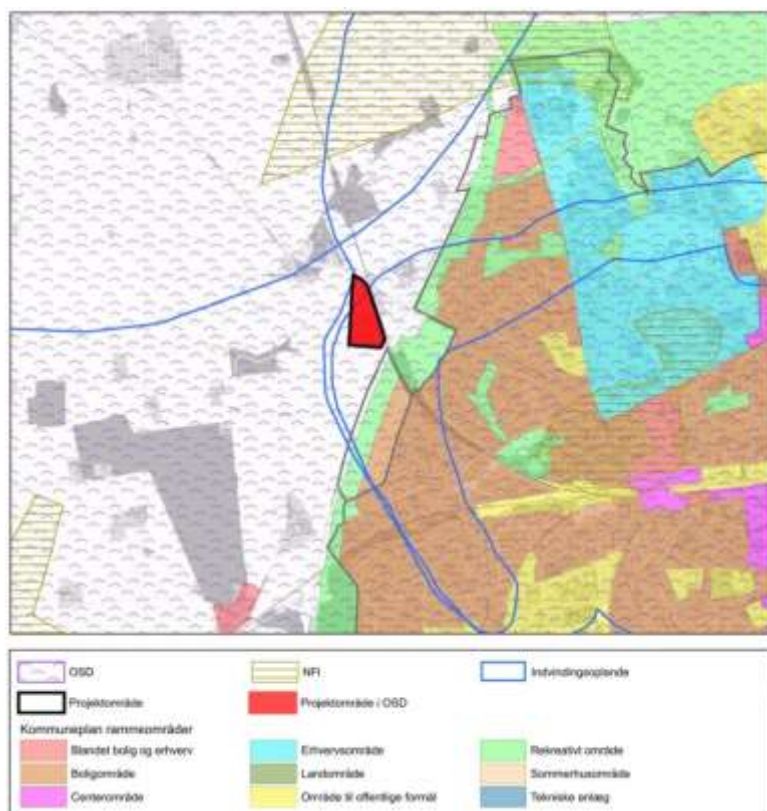
Ifølge "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 om byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" kan kommunerne:

"...fremover planlægge for placering af boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande, herunder nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), hvis der for et givent område er kortlagt og tilstrækkeligt redegjort for både planbehov og grundvandsbeskyttelse. I OSD kan potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg endvidere placeres efter en supplerende redegørelse for planbehov og for hvilke tekniske tiltag, kommunen vil iværksætte for at sikre grundvandsbeskyttelsen.

Hovedreglen er dog fortsat, at OSD og indvindingsoplande så vidt muligt skal friholdes for byudvikling, og i OSD og indvindingsoplande – herunder NFI - må der ikke placeres særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg."

Endvidere står der i den statslige udmelding at:

"Der er muligheder for undtagelse, hvis alternative beliggenheder uden for OSD og indvindingsoplande er afvejet og ikke fundet mulige, og hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn til stede. Kommunerne skal udarbejde en redegørelse herom, jf. Planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 4. Formålet med redegørelsen er at sikre fokus på grundvandsbeskyttelsen i forbindelse



Figur. Udviklingsområder beliggende i OSD – Rødstensgården ved Slagelse

delse med planlægning for byudvikling og anden ændret arealanvendelse, så OSD problematikkerne håndteres samlet ved en overordnet planlægning samt, at offentligheden bliver opmærksom på planlægning i OSD og indvindingsoplande, og konsekvenserne af den." Ovenstående gælder også indenfor NFI.

Slagelse Kommune har udarbejdet en sådan grundvandsredegørelse for hele Slagelse Kommune. Redegørelsen fremgår af Kommuneplan 2013 – retningslinjetema 1.1 Byudvikling.

Vurdering af lokalplanlægningen i forhold til OSD og Byudvikling i Slagelse Kommune

Området ligger i landzone nordvest for Slagelse og omfatter en eksisterende kloak- og entreprenørvirksomhed "Rødstensgården". Virksomheden ønsker at udvide og der er udarbejdet en lokalplananmodning og skitseforslag, der redegør for udbygningen. Området udlægges til erhverv og dermed ændret anvendelse. Virksomheden skønnes at være på "Opmærksomhedsliste" i de statslige udmeldinger, under "Mindre oplag af olie og benzin".

Planmæssig nødvendighed / begrundelse for placering

Områdets placering er primært funktionel, da virksomheden, der skal udbygges, er beliggende indenfor det nye arealudlæg. Dertil kommer, at området allerede benytter etablerede adgangs- og tilkørselsveje, foruden at udvidelsesmulighederne mod øst er forhindret af jernbanen. Området og den udvidede erhvervsaktivitet ligger endvidere i passende afstand til den grønne kant omkring Slagelse, der i dette tilfælde udgør en grøn 'buffer' mellem boligområderne mod øst og det udvidede/nye erhvervsområde.

Beliggenhed i ift. OSD – Trin 1

Området ligger i OSD men udenfor NFI.

Da anvendelsen til kloak- og entreprenørvirksomhed er mindre grundvandstruende, kan der planlægges for aktiviteten i området i fald alternativer uden for OSD ikke gives.

Vurdering

Alternative placeringer af erhvervsområdet er begrænsede, da anvendelsens funktionelle begrundelse for placering vejer tungt. Dertil kommer, at en stor del af området i forvejen har status og karakter af erhvervsområde og afgrænses af eksisterende infrastruktur (jernbane og vej). Endvidere vil der med den ændrede arealanvendelse ikke være tale om, at området fratages en høj landskabelig værdi.

Da hele området er omkranset af OSD, er det ikke muligt at henvise til alternative placeringer af udviklingsområder med mindre risiko til følge.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Der er ingen gældende kommuneplanrammer for området.

NYE RAMMEBESTEMMELSER

Lokalplanen forudsætter, at der tilvejebringes et Kommuneplantillæg nr. 31 der udlægger et nyt rammeområde L.E1 – Rødstensgården, hvorom gælder:

Plannummer: L.E1

Rammenavn: Rødstensgården

Anvendelse generelt: Erhvervsformål

Anvendelse specifik: Erhvervsformål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 15

Maks. etageantal og højde: 1,5 etage og 12 m

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 31

Kommuneplantillæg nr. 31 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 27. juni 2016.

Kommuneplantillæg nr. 31 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 31. oktober 2016.