

NOTAT

Baggrundsnotat for politisk beslutning om fortsættelse af lokalplanarbejdet for nyt byudviklingsområde ved Kalundborgvej, Forslag til Lokalplan 1295

Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget besluttede på sit møde den 6. november 2023 at igangsætte en rammelokalplan i overensstemmelse med den helhedsplan, som en række grundejere i området har fået udarbejdet for det fremtidige byudviklingsområde. Samtidig skulle lokalplanen give byggeret til en mindre del af den ønskede, kommende bebyggelse i området, delområde 1.

Helhedsplanen omfatter ca. 750 nye boliger, som foreslås opført i forskellige højder på op til 7 etager. Hertil et højhus i den nordlige del af området, som ønskes opført i op til 14 etager. (Helhedsplanen er vedlagt som bilag).

Det aktuelle lokalplanområde er et eksisterende erhvervsområde, som består af erhvervsbygninger til produktion og håndværk, samt flere ubebyggede områder. Slagelse Renseanlæg ligger umiddelbart nordøst for det udpegede byudviklingsområde.

Umiddelbart øst for området løber et nord-sydgående vandløb, Jernbjerg Å, tilhørende ENVAFORS A/S, som også ejer et spildevandsteknisk anlæg nord for det aktuelle lokalplanområde.

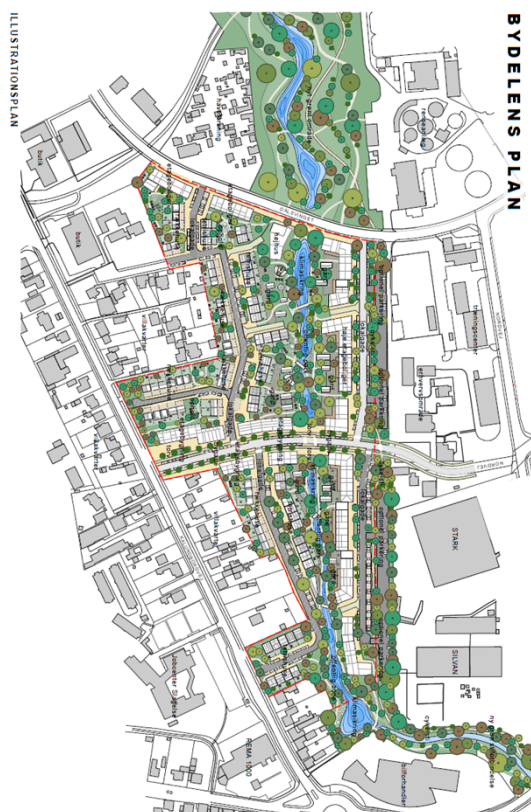


Illustration fra helhedsplanen, som viser det samlede byudviklingsområde, markeret med tynd, rød streg.

Plangrundlag

Området er omfattet af Kommuneplan 2022, rammeområde 1.2E15, Byomdannelsesområde Kalundborgvej, med generel anvendelse som erhvervsområde. Rammen fastsætter blandt andet, at der skal udarbejdes en helhedsplan for byomdannelsen, forud for en mere detaljeret

lokalplan. Der skal planlægges for forskellige typer af boliger med en optrapning af etagearealet fra én til otte etager, og der er derudover mulighed for at planlægge for ét etagehus i den nordøstlige del af rammeområdet, i op til 16 etager. Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Administrationen har vurderet, at en lokalplan for området vil være omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer, og på baggrund af en indledende screening og et tilhørende afgrænsningsnotat, bad administrationen bygherre om at udarbejde et udkast til miljøvurdering af helhedsplanen i form af en miljørapport.

Afgrænsningsnotatet omfattede blandt andet støj- og lugtgener fra nabovirksomheder, lys- og skyggeforhold, trafikssikkerhed, håndtering af regn- og spildevand, jordforurening, byggeriets visuelle påvirkning af omgivelserne samt bilag-IV arter.

Miljørapporten udarbejdet af bygherre

Den 2. maj 2025 modtog Slagelse Kommune fra bygherres rådgiver et udkast til miljørapport. Som baggrund for miljørapporten, indgik blandt andet to rapporter udarbejdet af FORCE Technology, dels rapporten "Måling af lugtemissioner til luften og spredningsberegning med OML", udarbejdet for SK Spildevand A/S / Slagelse Renseanlæg, dels rapporten "Spredningsberegninger med OML – evaluering af lugtreducerende tiltag", udarbejdet for Ravnskjær & Balshøj Invest ApS, som er grundejer inden for området.

I det lovpligtige, ikke-tekniske resumé i udkastet til miljørapport er de i afgrænsningsnotatet nævnte forhold opsummeret:

- Eventuelle væsentlige miljøpåvirkninger er håndterbare, og de foreslåede overvågningsprogrammer for støj, lugt og jordhåndtering vil sikre, at påvirkningerne er under kontrol
- Målinger viser, at eksisterende lugt- og støjgener fra SK Spildevand A/S ligger over Miljøstyrelsens grænseværdier, også i forhold til de nuværende aktiviteter i naboområderne. Det vil derfor være nødvendigt at etablere afværgeforanstaltninger, i hvert fald i de nordlige dele af byomdannelsesområdet.
- At der med implementeringen af relevante afværgeforanstaltninger, ikke vil være væsentlige negative påvirkninger, som hindrer realiseringen af lokalplan nr. 1295.

Høring af ENVAFORS

Ovenfor nævnte udkast til miljørapport sendte Slagelse Kommune den 4. juni 2025 i høring hos ENVAFORS A/S.

Den 23. juni 2025 modtog Slagelse Kommune høringssvar fra ENVAFORS A/S, i form af en konsekvensvurdering af udkastet til miljørapport, udarbejdet af NIRAS, samt en genfremsendelse af et tidligere fremsendt høringssvar til planafdelingen, dateret 10. oktober 2024.

I konsekvensvurderingen bliver det fremhævet, at miljørapporten lider af væsentlige mangler:

1. Rapporten viser ikke – som det ellers konkluderes i rapporten – at Slagelse Renseanlæg kan overholde fremtidige krav til lugt og støj ved nye boliger

2. Rapporten beskriver ikke konkrete afværgeforanstaltninger, der dokumenterer, at det vil være muligt, at grænseværdier for lugt og støj kan overholdes ved boligområdet, for så vidt angår påvirkning fra Slagelse Renseanlæg
3. Rapporten anviser ikke, hvordan afværgeforanstaltninger skal kunne gennemføres
4. Rapporten forholder sig ikke til støj fra vejtrafik (Dalsvinget) samt til påvirkning fra den åbne grøft, der modtager overløbsvand (Jernbjerg Å).

Det bemærkes desuden, at der ved etablering af boliger tæt på et renseanlæg, altid vil være risiko for, at der vil opstå lugtgener, uanset hvordan anlægget i øvrigt drives.

ENNAFORS høringssvar gør gældende, at planlovens §15 a og 15 b ikke kan overholdes, da der planlægges udlagt boliger i et område, der er påvirket med støj og lugt (en påvirkning der i dag er lovlig, da området er udlagt til erhverv), og at lokalplanen derfor ikke lovligt kan vedtages.

Udgifterne til at sikre overholdelse af nødvendige lugtvilkår ved udlæg til boliger i lokalplan 1295 vurderes at ville få et omfang på 35-50 mio. kr.

Ligeledes påpeges det, at støj fra renseanlægget ikke vil kunne overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, særligt om natten.

Endelig bemærkes det, at de i helhedsplanens foreslåede grønne, rekreative forløb, "den grønne kile", både i og uden for planområdet, herunder et eksisterende nord-sydgående vandløb, alle er spildevandstekniske anlæg, der ikke kan disponeres over, og som ikke er egnede til rekreative formål, som forudsat i helhedsplanen.

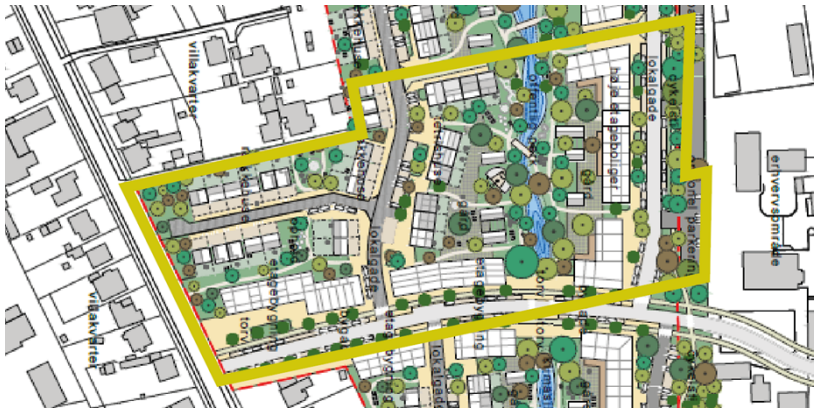
(Konsekvensvurdering af udkastet til miljørapport er vedlagt som bilag).

Bygherres kommentarer til høringssvar fra ENNAFORS

4. juli 2025 sendte Slagelse Kommune høringssvaret fra ENNAFORS til bygherres rådgiver med frist den 20. august 2025 for at komme med bemærkninger.

Bygherre havde følgende bemærkninger:

1. Bygherre mener, at miljølovgivningen forpligter Ennafors A/S til at arbejde proaktivt med at minimere negative miljøpåvirkninger, herunder støj og lugt, samt at dokumentere kildetiltag tilrettelagt efter princippet om bedste tilgængelige teknik
2. Bygherre mener, at et reduceret byudlæg kunne være en mulighed for byudvikling i området, hvis Ennafors A/S holder lugtforureningen i delområde 1 nede på det acceptable for boliger
3. Bygherre mener, at de anslåede omkostninger, som NIRAS opgør, synes at omfatte flere foranstaltninger end det som minimum nødvendige.
4. Bygherre mener ikke at forbuddet mod lokalplanlægning for boliger i planlovens § 15b gælder i denne situation, da renseanlægget ikke kan kategoriseres som en produktionsvirksomhed i planlovens forstand.



Illustrationen viser bygherres ønske til et reduceret byudlæg, delområde 1.

Vurdering hos Codex Advokater A/S

Administrationen har efterfølgende sendt udkastet til miljøvurdering/miljørapport, samt høringssvarene fra ENVAFORS og bygherre til Codex Advokater for at få en juridisk vurdering af, om planlovens § 15 b finder anvendelse i denne situation.

Codex Advokater vurderer, at der ikke kan være tale om særlige hensyn til renseanlægget, relateret til Planloven § 15 b, da et renseanlæg ikke tilhører den kategori af virksomheder, som § 15 b er møntet på.

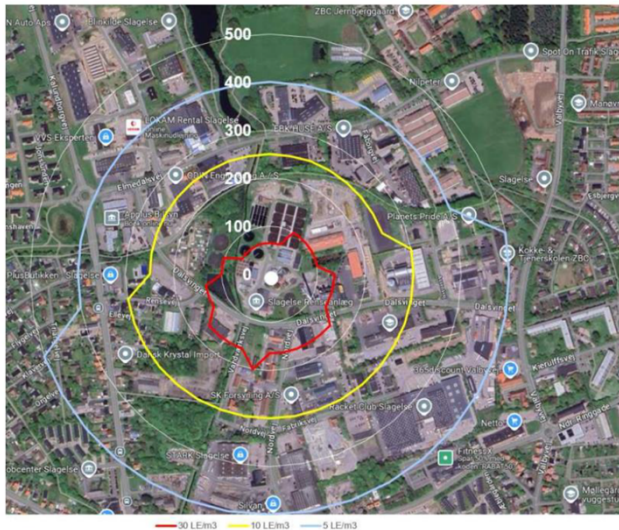
Konsekvensen heraf er, at et renseanlæg generelt ikke vil være omfattet af forbuddet i planlovens § 15 b, stk.1., som derfor, isoleret set, ikke formelt er til hinder for at planlægge for boliger i den konkrete sag.

Codex Advokater bemærker dog, at hvis man som myndighed er bekendt med, at et område er lugtbelastet, kan det næppe anses som værende udtryk for god planlægning at udlægge området til boliger.

En sådan planlægning vil efter advokaternes vurdering kunne medføre behov for udstedelse af påbud til renseanlægget efter miljøbeskyttelseslovens § 42. Det må i den sammenhæng antages, at hvis der fremkommer klager fra omboende, og målinger viser, at de vejledende grænseværdier overskrides i et ikke uvæsentligt omfang, vil der skulle meddeles påbud om at nedbringe lugtbelastning. Dette er dog under den vigtige præmis, at der findes tekniske og økonomiske muligheder for at nedbringe lugtbelastningen (proportionalitetsprincippet).

Planfaglig vurdering

Administrationen kan på baggrund af de foreliggende undersøgelser og overvejelser ikke anbefale at fortsætte planlægningen for boliger i området, da det grænser op til et renseanlæg, der ifølge det oplyste, giver anledning til lugtgener, som ikke vil kunne håndteres inden for det kommende lokalplanområde. Hertil skal lægges risiko for støjgener fra renseanlægget, samt at et af helhedsplanens bærende funktioner, nemlig de rekreative arealer ved den gennemgående Jernbjerg Å samt de grønne områder nord for lokalplanområdet, er spildevandstekniske anlæg,



Beregning af lugt fra Slagelse Renseanlæg, udført af FORCE Technology på vegne af ENVAFORS.

som i kraft af deres funktion, vil afgive lugt og i visse situationer ikke vil være visuelt attraktive som rekreative anlæg.

I forbindelse med forarbejderne til udarbejdelsen af udkast til miljørapport, har FORCE på vegne af SK Spildevand A/S beregnet den eksisterende lugt fra renseanlægget. Beregningen viser, at lugten påvirker hele det aktuelle rammeområde, som vist på ovenstående illustration.

Her skal særligt bemærkes, at niveauet på 5 LE (Lugt Enheder) for boligområder først opnås uden for det med lyseblå streg markerede område, svarende til 500 meter fra kilden. Ifølge miljøstyrelsens vejledning for luftforurening fra virksomheder, er grænsen for lugtpåvirkning af boligområder 5 LE. Den eksisterende anvendelse i rammeområdet er erhverv, hvor grænsen for lugt er 10 LE i henhold til miljøstyrelsens vejledning for luftforurening fra virksomheder.

På baggrund af høringssvaret fra ENVAFORS vurderer forvaltningen, at der ingen steder inden for det aktuelle rammeområde, vil være muligt at planlægge for boligbyggeri, da særlig lugtgenerne ikke vil kunne reguleres tilstrækkeligt uden betydelige investeringer. Det vil således heller ikke være aktuelt at udpege et mindre område, for eksempel delområde 1 i helhedsplanen, til kommende boligudvikling. Hertil skal lægges, at en lokalplan, som giver mulighed for boliger, vil påvirke de omkringliggende erhvervsområder, som efterfølgende skal overholde miljøstyrelsens vejledning for virksomhedsstøj i boligområder.