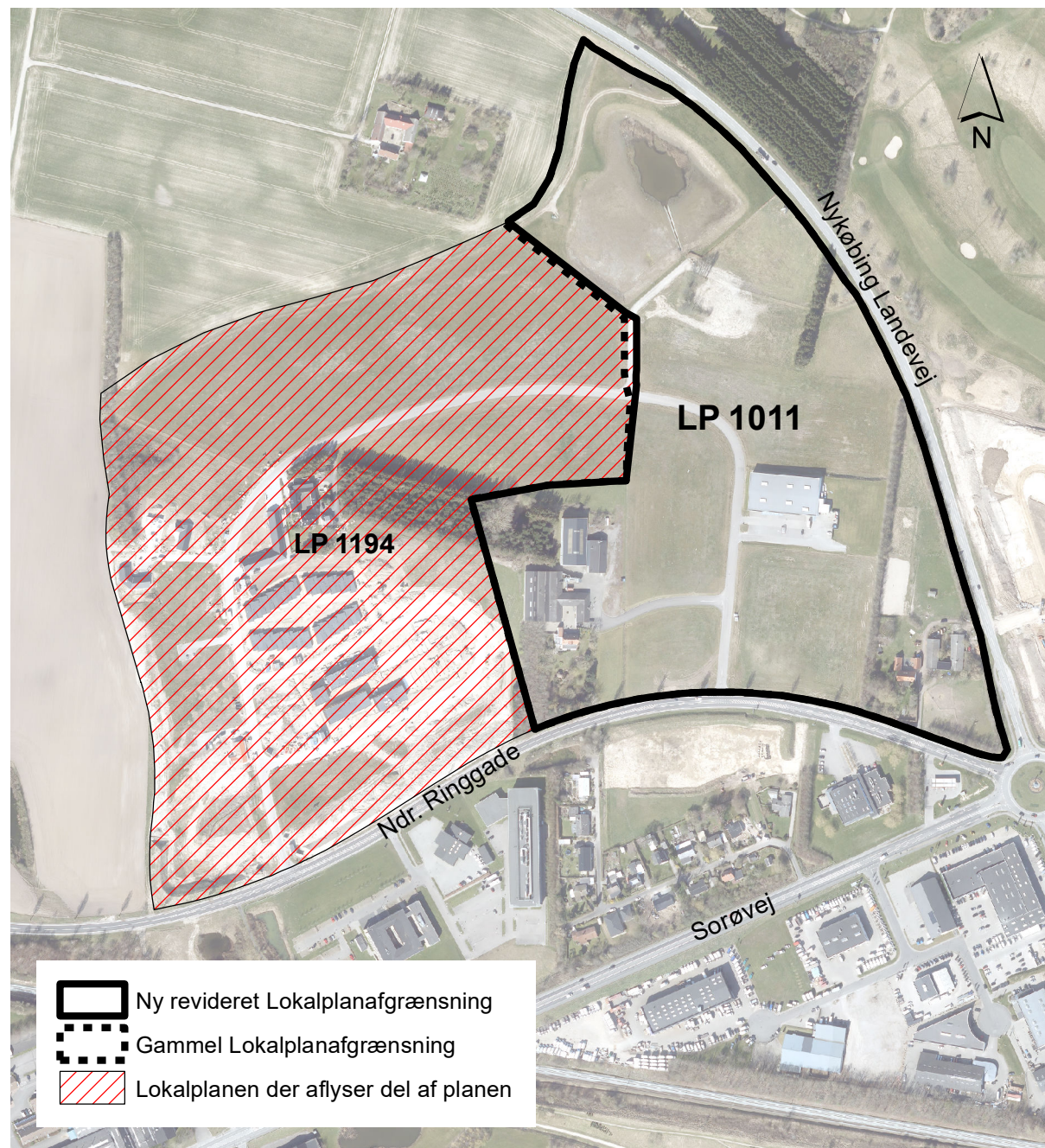


Lokalplan nr. 1011 - Erhverv og service i Slagelse øst

Lokalplan nr. 1194 (Planidnummer 9433774) vedtaget af Slagelse Byråd den 27. august 2018 aflyser del af Lokalplan nr. 1011 - Erhverv og service i Slagelse øst.

Se kortet



**Endelig vedtaget af Slagelse Byråd d. 8. oktober 2007
Fremlagt til debat fra medio juni til medio august 2007**

ERHVERV OG SERVICE I SLAGELSE ØST LOKALPLAN NR. 1011



SLAGELSE
KOMMUNE

OFFENTLIG FREMLÆGGELSE

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 17. juni 2007 til den 12. august 2007.

Lokalplanen er udarbejdet af **LAND+**
landskabsarkitekter i samarbejde med
Slagelse Kommune, Plan & Erhverv.

LOKALPLAN NR. 1011

Erhverv og service i Slagelse Øst

INDHOLD

REDEGØRELSE

Indledning	s. 4
Forhold til anden planlægning	s. 5
Lokalplanens indhold	s. 9
Tillæg til kommuneplan	s. 13
Miljøscreening	s. 16
Lokalplanens bestemmelser	s. 19
Lokalplanens retsvirkninger	s. 26

Kortbilag vedlagt

Oktober 2007

Lokalplanområdets beliggenhed i et let kuperet landskab i Slagelse Øst.

REDEGØRELSE



INDLEDNING

Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre om-dannelsen af et eksisterende landbrugsareal i Slagelse Øst til et erhvervs- og serviceområde – bl.a. på baggrund af et konkret byggeønske ved Nykøbing Landevej. Lokalplanområdet er i kommuneplan 2001-2012 udlagt til erhvervsformål, men fastlægges med denne lokalplan til et erhvervs – og serviceområde med erhverv, der ikke er til gene for omgivelserne. Da områdets anvendelse ændres til et erhvervsområde, der ikke er miljøfølsomt, er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er beliggende i Nordbyen i et område udlagt til miljøbelastende erhvervsformål tæt på motorvejen og grænsende op til Ndr. Ringgade.

Erhvervsudviklingen efterspørger imidlertid flere arealer til moderne erhvervsformål som f.eks. kontor- og servicevirksomheder, der ønsker at bo med en attraktiv beliggenhed tæt på by og god infrastruktur. Lokalplanen ændrer derfor anvendelsen til et erhvervs- og serviceområde med indpasning af erhverv, der ønsker facadesynlighed. Den fremtidige anvendelse af det resterende erhvervsområde i kommuneplanrammen, der ikke indgår i denne lokalplan, tages op til fornyet overvejelse i forbindelse med den forestående kommuneplanrevision. I den sammenhæng vil de samlede arealreservationer i den ny storkommune blive vurderet i en større sammenhæng.

Idéskitse til det fremtidige erhvervs- og serviceområde med god forbindelse til Ndr. Ringvej og motorvej.



Foto fra den sydlige del af lokalplanområdet - udsigt til Ndr. Ringgades pulserende trafik.



I Slagelse Kommuneplan 2001 – 2012 er lokalplanområdet udlagt til erhvervsformål og er omfattet af rammebestemmelserne for område 2.E.1.

Rammebestemmelserne, der er gældende forud for vedtagelsen af denne lokalplanen, er følgende:

2.E.1 Bakkevejsområdet

Generelle rammer:

For samtlige områder i lokalplanområdet gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a.** *Området anvendes til erhvervsformål. Området opdeles efter nærmere lokalplanlægning efter følgende principper:
Langs Nykøbing Landevej kan etableres miljøbelastende virksomheder, d.v.s. godkendelsespligtige virksomheder og anmeldelsespligtige virksomheder i henhold til Miljøloven. Langs Ndr. Ringgade kan etableres mindre miljøbelastende virksomheder. Anmeldelsespligtige virksomheder kan etableres efter byrådets godkendelse. Anvendelse følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.*
- b.** *Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.*
- c.** *Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter, men byrådet kan tillade, at en bygning eller en del af en bygning opføres i større højde, så fremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.*
- d.** *Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning mv. Der skal tages særskilt hensyn til udformningen af facader og forarealer mod de overordnede veje.*
- e.** *Eksisterende større beplantninger og vådområder skal bevares.*
- f.** *Bebyggelse skal holde mindst 25 meters afstand fra skel mod Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade.*
- g.** *Området vejbetjenes med tilkørselsveje fra Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade.*
- h.** *Området stibetjenes af en gennemgående sti fra vest mod øst samt langs Holbækvej i skovbeplantningen.*
- i.** *Udover skovebeplantningen etableres der grønne bæltter gennem området samt afskærmende beplantninger i grænseområderne.*
- j.** *Området udbygges i etaper. De enkelte etaper skal afgrænses klart, og udbygningen skal tilrettelægges, så de resterende dele af området kan anvendes til landbrug.*

Kommune- planændring

- k.** *Før området disponeres yderligere, skal der udarbejdes en helhedsplan, som fastlægger områdets opdeling, trafik betjening m.v. Helhedsplanen skal følge intentionerne i idé-skitsen for området.*

Lokalplanen er ikke på alle ovenstående punkter i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, hvorfor der i forbindelse med denne lokalplan er udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillæg til kommuneplanen er indsat efter lokalplanens redegørelse.

Vejplanlægning

Lokalplanområdet grænser op til Ndr. Ringgade, der indgår som primær vej i kommunens planlægning. Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Ndr. Ringgade med optimal forbindelse til motorvejsnettet og Slagelse by.

Varme- planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes varmeplanlægning og forsynes med naturgas.

Vandforsyning

Området vil blive vandforsynet fra SK Vand A/S.

Spildevands- planlægning

Det nye erhvervsområde indgår i kloakforsyningsplanen og skal kloakeres med separat system. Spildevand skal pumpes til det eksisterende kloaksystem i østbyen, mens regnvand/overfladevand skal ledes mod et regnvandsbassin i plantebæltets sydlige ende.

Forurenings- forhold

De nye områder, som inddrages til erhvervsformål, har hidtil været anvendt til landbrugsformål, agerbrug m.v. Der har således ikke været nogen forureningsmuligheder på arealet.

En eks. snedkervirksomhed i området er kategoriseret som en klasse 4 virksomhed, hvortil der tidligere har været påklaget lugtgener, der har affødt etablering af et højere afkast i 2006. Der henvises til s. 10 under "Lokalplanens indhold" og til den efterfølgende miljøscreening.

Arkæologi

Lokalplanområdet er beliggende ved Skovsø, Slagelse jorder. Såfremt der under anlægsarbejdet stødes på arkæologiske levn, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 indstilles, og Museumssamvirket Vestsjælland Syd, Arkæologisk Afdeling underrettes. På opfordring af bygherren kan Vestsjælland Syd, Arkæologisk Afdeling fremsende en tidsplan for og et budget over de udgifter, der er forbundet med en forundersøgelse jf. Museumslovens §25.

Miljøvurdering

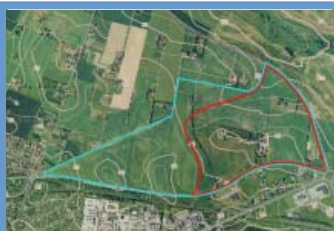
Da forundersøgelsens resultater kan få indflydelse på planlægning og byggemodning i lokalplanområdet, skal bygherren kontakte Vestsjælland Syd, Arkæologisk afd. på et tidligt tidspunkt i projekteringsfasen.

Der er foretaget miljøvurderingsscreening af lokalplanen. Det vurderes på den baggrund, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurderingsrapport, idet der i planens udformning er imødeset, at evt. miljøge-ner, afledt af et fremtidig erhvervsområde, herunder en øget trafik til og fra området, ikke vil få væsentlig påvirkning på omgivelserne.

Naturbeskyt- telsesloven

Et vandhul centralt i området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og har således status som beskyttet vandhul.

Der må således ikke terrænreguleres, plantes, foretages anlægsarbejder m.v. indenfor en afstand på 10 meter fra den nuværende dyrkningsgrænse. Dræning eller lign. i området må ikke påvirke søen.



Lokalplanområdet udgør ca. halvdelen af det i kommuneplan 2001-12 udlagte område til erhverv. Lokalplanområdet er vist med rødt.

Den eksisterende snedkervirksomheds "facade" mod Ndr. Ringgade

Anvendelse

LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe mulighed for at etablere erhvervs- og servicefunktioner i Slagelse Øst.

I Kommuneplanen er der udlagt et areal på 56 ha til erhvervsområde. Lokalplanområdet udgør ca. halvdelen af dette område i den østlige del.

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsformål, og der findes 4 boligejendomme på området, deraf én med en tilknyttet snedkervirksomhed centralt placeret i lokalplanområdet.



Når Byrådet endeligt godkender lokalplanen, vil arealet blive overført fra sin nuværende landzonestatus til byzone, hvilket indebærer en række rettigheder og forpligtigelser.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 31 ha og er i nordøst afgrænset af Nykøbing Landevej, mod syd af Ndr. Ringgade og i vest af et kuperet landbrugsterræn i Slagelse bymæssige udkant.

Området vil blive udlagt til erhvervs- og serviceområde, omfattende virksomheder som f.eks. liberale erhverv, kontorer, uddannelse, laboratorier og håndværksprægede virksomheder, kontor- og serviceformål, hotelvirksomhed og restauranter.

Eks. lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil. Det forventes, at der i hovedtræk etableres virksomheder med ønske om repræsentative kontorbygninger synligt placerede langs hovedvejene.

Der vil ikke blive mulighed for etablering af nye boliger i området.

Udstykning

Vej- og stiforhold

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser angående udstykningsforhold. Der fastlægges ikke på forhånd en fast matrikulering af arealet, men indsættes bestemmelse omkring minimumsstørrelser på de enkelte grunde, der imødekommer en fleksibilitet ift. den enkelte virksomheds areal behov.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent af en ny hovedfordelingsvej, som vil blive tilsluttet Nordre Ringgade. Fortove vil blive etableret efter behov. Adgang fra Nykøbing Landevej vil i fremtiden ikke være muligt. Etablering af en ny hovedfordelingsvej til området vil af trafiksikkerhedsmæssige årsager afføde en omlægning af adgangsforholdene til eks. boliger, og der vil i den forbindelse kunne blive tale om magelæg eller at Slagelse byråd vil kunne benytte sig af ekspropriationsmuligheden for gennemførelse af planens intentioner.

I Plantebæltet, der afgrænser lokalplanområdet mod åbent landskab, vil der blive anlagt en landskabssti. Stien tilsluttes den eksisterende sti syd for banen samt mod nord mod et område planlagt til golfbane ved Nykøbing Landevej. Fælles adgangsveje til bebyggelsen samt opholdsarealer skal udformes mhp. størst mulig tilgængelighed for alle. Kontoretableringer etableres med niveaufri adgang.

Virksomhederne placeres i 2 forskellige zoner i området. I det gyldne område placeres hovedsageligt liberalt erhverv med ingen eller ringe påvirkning på omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og placering



Erhvervsgrundene vil blive udstykket gradvist i takt med efterspørgsel på areal. Ønske om etablering af en fremtidig virksomhed kan få konsekvenser for eksisterende boligformål i lokalplanområdet. Lokalplanen giver kun mulighed for etablering af virksomheder klassificeret som 1-3 jvf. Miljøstyrelsens vejledning. En eksisterende virksomhed midt i området er kategoriseret som klasse 4 virksomhed, hvilket kan afstedkomme skærpede krav til dennes miljøgodkendelse,

Afstandsklasser

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og, f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier.
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.

Lokalplanen giver kun mulighed for etablering af virksomheder klassificeret som 1-3

Eksempel på erhvervsdomicil, hvor tekniske installationer er indbygget i arkitekturen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ubebyggede arealer og beplantning

da naboskel vil rykke tættere på virksomheden. Placeringen af de enkelte typer virksomheder, vil foregå iht. *Håndbog om miljø og planlægning* om afstands-zonering mellem erhverv og boligområder, således at virksomheder i klasse 1 med ingen eller uvæsentlig påvirkning på omgivelserne placeres tættest på de omgivende arealer, hvor der i forbindelse med en ny kommuneplan tages stilling til anvendelsen. (se *illustrationen på forrige side*). Virksomheder i klasse 2-3 (se *oversigten til venstre*) placeres midt i lokalplanområdet, således med størst afstand fra boliger udenfor lokalplanområdet. De lilla markeringer på zoneillustrationen s. 10 viser afstanden på den anbefalede afstand på 50 m mellem boliger og virksomheder i klasse 3, der i en overgangsperiode, mens eks. lovlig anvendelse af ejendomme til boligformål finder sted, bør respekteres. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme er fastsat til 50 for grunden som helhed.

Den generelle bygningshøjde kan opføres i 8,5 meters højde, og der kan indenfor 60 % af bygningens grundareal tilføjes bygningsvolumener i op til 12 meters højde.



Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring bebyggelsens ydre fremtræden. Således må der f.eks. ikke anvendes blanke eller reflekterende tag- og facadematerialer, ligesom der er bestemmelser om, at facadevirksomheder mod hhv. Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej skal fremstå som arkitektonisk erhvervsbyggeri med en aktiv udadvendt hovedfacade.

Der er tilsvarende en række bestemmelser, som regulerer både facadeskiltningen samt den fritstående skiltning med henblik på at reducere det samlede skilteudtryk i området.

Lokalplanen indeholder en beplantning for hele området, der er udmøntet i en række bestemmelser, som bl.a. skal sikre, at en del af området udlægges til plantebælte med offentlig stipassage med forbindelse til

de omkringliggende naboarealer jf. kommuneplanens rammebestemmelser.

Derudover stilles der krav om tilplantning af den enkelte erhvervsgrund mod stamvejen med grupper af hvidpil, så der opnås et identitetsskabende beplantningsbillede for området som helhed, ligesom der skal friholdes en grøn plantezone langs facade-linien mod Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej.

Jordoverskud ved byggeri skal indpasses på den enkelte grund og følge den eksisterende topografiske bevægelse i området ved at fordele jorden jævnt ud over grunden. Dette for at imødekomme landskabets eksisterende topografi.

Der kan etableres grøfter til nedsivning af regnvand og tagvand, såfremt øvrigt overfladevand fra vej- og parkeringsarealer adskilles derfra og ledes til offentligt kloaksystem.



Illustration af beplantningstema.

Skiltning

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Da det er hensigten, at det fremtidige erhvervsområde skal fremstå som et attraktivt visuelt miljø for virksomheder med ønsket om synlighed og repræsentative bygninger, gælder der også en række regler for skiltning "Regler for skiltning af sept. 1999". F.eks. skal skiltning begrænses til en vis højde og må kun indeholde oplysninger om virksomhedens navn, art og hovedprodukt.

Endelig indeholder lokalplanen en række bestemmelser, som aktivt tilkendegiver, at hele plantebæltet skal etableres på én gang allerede i forbindelse med byggemodningen af området, og at den enkelte erhvervsgrund skal have tilplantet sin grund ifølge beplantningsplanen som en forudsætning for ibrugtagning.

TILLÆG NR. 25

TIL GL. SLAGELSE KOMMUNEPLAN 2001-2012

For område 2.D.16 gælder for afsnit a, e, f, h, og i følgende nye formuleringer:

- a.** Området anvendes til erhvervs- og serviceformål. Området opdeles efter nærmere lokalplanlægning i forskellige virksomhedszoner (iht. Skov- og Naturestyrelsens vejledning om afstandsklassificering). Langs Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej kan etableres virksomheder, der ønsker facadesynlighed. Anvendelsen følger bestemmelserne i erhvervsskemaet.
- b.** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- c.** Bygningshøjden må generelt ikke overstige 8,5 meter, dog kan der opføres bygningsvolumener i op til 12 meter indenfor 60 % af bygningens grundflade.
- d.** Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning, beplantning, hegning mv. Der skal tages særlige hensyn til udformningen af facader og forarealer mod overordnede veje.
- e.** Eks. vådområder i området skal bevares.
- f.** Bebyggelse skal holde mindst 25 meters afstand fra skel mod Nykøbing Landevej og 10 meters afstand fra skel mod Ndr. Ringgade.
- g.** Området vejbetjenes fra Ndr. Ringgade.
- h.** Området stibetjenes af en gennemgående sti gennem et plantebælte fra sydvest ved Ndr. Ringgade til nordøst mod Nykøbing Landevej. Der etableres yderligere en sti forbindelse mod vest, der forbinder området med Slagelse centrum.
- k.** Før området disponeres yderligere, skal der udarbejdes en helhedsplan, som fastlægger områdets opdeling, trafikbetjening m.v. Helhedsplanen skal følge intentionerne i idéskitsen for området.

Punkterne **i** og **j** udgår af rammeplanens bestemmelser.

HVAD ER EN LOKALPLAN

Tilvejebringelse.

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs- og byggearbejder.

Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

Offentliggørelse.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysninger om indsigelsesfristen, som mindst skal vare 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til amtsrådet, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægning.

Byrådet kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser samt til foreninger og myndigheder.

Indhold.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering af udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde skal den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstyk-

ning samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og den forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Retsvirkninger.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod lokalplanen, efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lokalplaner.

TJEKLISTE TIL MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER

Titel Service og erhverv i Slagelse øst. _____					Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.
Udført af ____ LAND+ i samarb. med Plan&Erhverv, Slagelse Kommune _____	Ikke relevant	Negativ indvirkning	Neutral indvirkning	Positiv indvirkning	
Dato ____ Marts 2007 _____					
Miljøparametre					
Befolkning og sundhed					
<i>Indendørs støjpåvirkning</i>		x			Eks. boliger i området, hvis lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil, vil blive udsat for mere støj, fortrinsvis trafikstøj fra besøgende personbiler til de nye virksomheder. Vejledning om afstandszonering af forskellige virksomhedsklasser iht. Håndbog om miljø- og planlægning er dog fulgt.
<i>Sundhedstilstand</i>			x		
<i>Svage grupper (f.eks. handicappede)</i>	x				
<i>Friluftsliv/rekreative interesser</i>				x	Der etableres en ny rekreativ forbindelse gennem lokalplanområdet, der forbinder området med naboområdernes stisystemer.
<i>Begrænsninger og gener overfor befolkningen</i>			x		
Biologisk mangfoldighed					
<i>Dyreliv</i>			x		
<i>Planteliv</i>				x	Der etableres et nyt stort plantebælte på tværs af området, med en plantevariation, der vil tiltrække fugle- og dyreliv. Det eksisterende landbrugsareal rummer ikke samme mulighed.
<i>Sjældne, udryddelsestruede el. frede dyr, planter el. naturtyper</i>			x		
<i>Eventuelle nærliggende naturbeskyttelses- og fuglebeskyttelsesområder</i>			x		
<i>Habitat-områder</i>	x				
<i>Spredningskorridorer</i>				x	Se under punktet planteliv.
<i>Naturbeskyttelse jf. §3</i>			x		Det eksisterende søområde bevares og beskyttes af afstandskrav til byggeri. Det ny plantebælte supplerer søområdets dyreliv i positiv retning.
<i>Grønne områder</i>				x	
<i>Skovrejsning/skovnedlæggelse</i>	x				
<i>Fredning</i>	x				
Landskab og jordbund					
<i>Landskabelige værdi</i>		x			Udsynet fra Ndr. Ringgade mod det faldende terræn i øst vil blive forsvinde i takt med opførelse af byggeri.
<i>Geologiske særpræg</i>			x		
<i>Jordforurening</i>			x		
<i>Risiko for forurening</i>			x		
<i>Jordhåndtering/flytning</i>			x		Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser om at tilpasse byggeri eks. terræn samt

					håndtering af evt. jordoverskud på egen grund.
Vand					
Overfladevand, herunder påvirkning af vandløb og vådområder			x		Lokalplanen fastlægger bestemmelser om at bortlede overfladevand til kloaksystem.
Udledning af spildevand		x			Der vil i takt med opførelse af erhvervsbyggeri blive udledt markant mere spildevand til systemet.
Grundvandsforhold			x		
Risiko for forurening af grundvandsressourcen				x	Der etableres ikke erhvervstyper, der skaber risiko for nedsivning af miljøfarlige stoffer til grundvandet. Derudover ophører eks. markdrift på området og derved den af markdriften afledte sprøjtning, gødskning og gyllespredning.
Luft					
Luftforurening (støv og andre emissioner)			x		Den eksisterende snedkervirksomhed i området har i 2006 etableret forhøjet afkast til produktionshallerne iht. klager om lugtgener fra naboerne. Da der stadig er en verserende klage fra naboområdet, vil der bliver taget særskilt hånd om denne virksomheds påvirkning af omgivelserne, (evt. ved en decideret ny måling af luftemissionen.) Dette forhold vurderes at kunne løses på virksomheden, således at lokalplanens indhold ikke foregribes/hindres.
Emissioner fra eventuel trafik til og fra området			x		
Støj					
Støj		x			
Vibrationer			x		
Trafik					
Trafikafvikling/belastning			x		Der etableres to nye tilkørsler til erhvervsområdet fra Ndr. Ringgade, og adgangen fra Nykøbing Landevej lukkes. Trafikafviklingen vil derfor ikke skabe problemer.
Støj			x		Eks. boliger, hvis lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil vil blive præget i hhv. positiv og negativ retning. Nogle boliger vil opleve en støjreduktion grundet nye bygningers afskærmning af eks. trafikstøj fra de overordnede veje. Naboer til nye erhvervsvirksomheder med relativt mange kundebesøg vil opleve en øget trafikstøj fra personbiler.
Energiforbrug		x			Erhvervsområdet vil bidrage til et øget energiforbrug.
Sikkerhed			x		
Risiko for ulykker			x		
Klimatiske faktorer					
Eventuel påvirkning af klima	x				
Kulturarv					
Kulturhistoriske værdier	x				
Kirker	x				
Fredede eller bevaringsværdige bygninger	x				
Ressourcer og affald					
Arealforbrug		x			
Energiforbrug		x			Energiforbruget vil stige.
Vandforbrug		x			Vandforbruget vil stige.

Produkter, materialer, råstoffer			x		
Kemikalier, miljøfremmede stoffer				x	Ophør af konventionel markdrift vil reducere muligheden for nedsivning af miljøfremmede stoffer til grundvandet.
Affald, genanvendelse		x			Affaldsmængden i området vil stige.

Sikkerhed

Kriminalitet			x		
Brand, eksplosion, giftpåvirkning			x		

Socioøkonomiske effekter

Påvirkning af sociale forhold	x				
Påvirkning af erhvervsliv				x	Lokalplanen muliggør bosætning af virksomheder optimalt placeret ved trafiknettet i udkanten af Slagelse By, og etablerer flere arbejdspladser i Slagelse.

Miljøvurdering?	Ja	Nej	Bemærkninger
		x	Lokalplanen giver ikke anledning til udarbejdelse af en miljøvurdering, da planens indhold imødekommer en overholdelse af miljølovens bestemmelser samt vejledningen i Håndbog om Miljø- og Planlægning vedr. afstandszonering af forskellige virksomhedsklasser.

Tjeklisten bruges til at afgøre om en plan eller et program skal miljøvurderes jf. reglerne i Lov om miljøvurdering (Lov nr. 316 af 05.06.04).

Der er pligt til at miljøvurdere planer og programmer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en VÆSENTLIG indvirkning på miljøet – for en uddybning af hvilke planer og programmer der er omfattet, se lovens § 3.

Det udfyldte skema bruges til at afgøre om der er tale om en væsentlig indvirkning på miljøet eller ej. Ved beslutning om, at der IKKE skal udarbejdes miljøvurdering indgår skemaet som argumentation herfor.

Afgørelse om der skal foretages miljøvurdering eller ej, foretages altid ud fra en konkret vurdering og kan eksempelvis ikke alene baseres på antallet og placeringen af afkrydsninger. Afgørelsen kvalificeres af et udfyldt skema samt evt. uddybende undersøgelser.

I forbindelse med miljøvurdering kan nedenstående skema benyttes til at danne overblik over hvilke andre instanser som kan/skal inddrages – instanser som kan bidrage til selve miljøvurderingen ELLER skal kontaktes ved offentliggørelsen.

LOKALPLAN NR. 1011 BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 833 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte områder.

§ 1

LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål at fastlægge lokalplanområdet til erhvervs- og serviceområde.
- 1.2 Lokalplanen skal ved en miljøzonerings sikre, at virksomheder placeres således, at der opstår mindst mulig påvirkning af de omkringliggende arealer.
- 1.3 Lokalplanen har til formål at udlægge facadezoner, som forbeholdes til virksomheder med særlige repræsentative behov.
- 1.4 Lokalplanen har endvidere til formål at sikre en landskabelig og arkitektonisk helhedsvirkning ved fastlagte beplantningsprincipper og krav til byggeriets omfang og placering samt ydre fremtræden.

§ 2

OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilaget og omfatter følgende matr. nr. 19e, 19h, 20h, 20n, 20o samt dele af 19a og 69 hv.
- 2.2 Lokalplanen omfatter herudover alle parceller, der efter vedtagelsen udstykkes fra lokalplanområdet.
- 2.3 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på matrikelkortet viste område fra landzone til byzone.
- 2.4 Lokalplanområdet opdeles overordnet i 5 områder, hhv. område A, B, C, D og E der omfatter arealer til erhvervs- og serviceudstyknings, et søområde, facadezoner samt et område til plante bælter.

§ 3

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Område B som vist på kortbilaget må kun anvendes til erhvervs- og serviceområde indenfor virksomhedsklasserne 1-2: Liberale erhverv, kontorer, småværksteder, bogbinderier,

elektronikværksteder og laboratorier. iht. Miljøstyrelsens vejledning. I delområde B kan alle eksisterende boliger (ved lokalplanforslagets fremlæggelse) opretholdes også efter, at ejendommene er taget i anvendelse til liberalt erhverv mm.

- 3.2 Område C må anvendes til virksomheder indenfor klasserne 2-3, der omfatter håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder. Eks. lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 3.3 Område D omfatter et vandhul, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og har således status som beskyttet vandhul. Der må således ikke terrænreguleres, plantes, foretages anlægsarbejder m.v. indenfor en afstand på 10 m fra den nuværende dyrkningsgrænse. Dræning el. lign. i området må ikke påvirke søen.
- 3.4 Område E omfatter facadezoner, der ikke må bebygges, men skal beplantes som beskrevet i § 9 stk. 4.
- 3.5 I lokalplanområdet må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.
- 3.6 Der må ikke etableres detailhandel eller udvalgswarebutikker i lokalplanområdet.

§ 4

UDSTYKNING

- 4.1 Den overordnede opdeling må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilaget viste retningsgivende opdelingsplan. Opdelingen kan dog forskydes i forhold til de aktuelle udstykningernes arealbehov.
- 4.2 Beplantningsbæltet udstykkes særskilt samtidig med de første matrikulære ændringer i området.
- 4.3 Indenfor de enkelte opdelinger må grunde ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 4000 m².

§ 5

VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til en ny hovedstamvej fra Ndr. Ringgade i en samlet bredde på 12 m. Vejen tilsluttes Ndr. Ringgade i 2 tilkørsler. Der

anlægges nye adgangs- og stikveje til eks. boliger på matr. nr. 19a, 19e, 19h og 20h. Stamvejen udlægges med et samlet profil på 12 m. Der anlægges 8 m kørebane, 1.5 m fortov langs nordsiden af stamvejen samt græsrabatter mod skel i princippet som vist på kortbilaget.

- 5.2 Der udlægges areal til en hovedsti, som anlægges gennem lokalplanområdets vestlige og nordlige afgrænsning i plantebæltet i en bredde på 2 m, som vist på kortbilaget. Derudover anlægges to stiforbindelser mellem private udstykninger fra stamvejen mod hovedstien, i princippet som vist på kortbilaget.
- 5.3 Eventuelle nye veje og stier herudover vil blive anlagt efter regler herom i vejloven.
- 5.4 Parkeringsarealer skal indrettes på egen grund. Der udlægges p-pladser til minimum 1 plads pr. 125 etagemeter.
- 5.5 Der etableres ikke offentlige veje og stier indenfor lokalplanområdet. Alle veje og stier bliver således fremover private fællesveje.
- 5.6 Langs følgende veje, plantebælter, skel m.v. pålægges byggelinie i de nedenfor angivne afstande iht. kortbilaget:
- | | |
|-------------------|--------------------|
| Ndr. Ringgade | - 10 m fra skel |
| Nykøbing Landevej | - 25 m fra vejskel |
| Hovedstamvejen | - 5 m |
| Beplantningsbælte | - 5 m |
| Skel | - 5 m |
- Arealet udenfor byggelinien må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, opmagasinering eller parkering.
- 5.7 Såfremt der etableres kantsten i vejarealet, sker der en nedsænkning af disse ved overkørsler.

§ 6

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.
- 6.2 Der skal udarbejdes niveauplaner for den enkelte grund indenfor nyt byggeris grundflade, således udregnet som den gennemsnitlige kote på grunden ift. til eks. terræn. Der skal ved

§ 7

byggeansøgning foreligge opmåling af eksisterende terræn.

- 6.3 Den generelle bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m, dog kan der placeres et eller flere forskudte voluminer/bygningsdele i op til 12 m indenfor 60 % af bygningens grundareal, som inddækning af teknik, kantine, møderum og andre særlige opholdsrum.
- 6.4 Byggeri langs facadezoner mod Ndr. Ringgade og Nykøbing Landevej skal fremstå som repræsentativt og som hovedfacade.
- 6.5 I facadezoner langs Ndr. Ringvej skal mindst 70 % af den enkelte grunds bebyggelse placeres langs byggelinien iht. kortbilaget.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Generelt for erhvervsbebyggelse gælder, at der skal foreligge et visualiseret tegningsmateriale af facader med redegørelse for brug af materialer ved ansøgning om byggetilladelse.
- 7.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.3 For byggeri i delområde B gælder, at de grunde, der matrikulært grænser til Nykøbing Landevej og Ndr. Ringgade, skal facaden vende mod disse veje.
- 7.5 Udvendige bygningssider på fritliggende servicebygninger, fritliggende administrationsbygninger og lign. skal opføres, så der opnås en arkitektonisk sammenhæng indenfor den enkelte udstykning.
- 7.6 Udvendige bygningssider må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer og lign. mindre bygningsdele som f.eks. markiser kan dog også andre farver anvendes.

Der må ikke være stærk solrefleksion fra facaderne mod de omgivende overordnede veje.
- 7.7 Markiser eller anden form for solafskærmning skal udføres som en del af byggeriets arkitektur.

§ 8

- 7.8 Facadeskiltning må kun finde sted på facader mod veje og skal underordne sig bygningens arkitektur (under sternhøjde). Fritstående skilte og lign. må ikke være højere end 6 m og må ikke etableres over færdselsarealer, i oversigtsarealer eller i beplantningsbælter.

Skiltning skal godkendes af Slagelse Kommune. Reklameflagning og opsætning af flagstænger vil kunne tillades efter en af Slagelse Kommune godkendt flagplan.

SKILTNING

- 8.1 Al skiltning for erhvervsvirksomheder skal godkendes jf. nedennævnte bestemmelser.
- 8.2 Skiltning skal i omfang og placering tilpasses bygningens størrelse, facadeudformning og farvesætning (bygningens arkitektur).
- 8.3 Skiltningen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.
- 8.4 Ved skiltning af forskellige virksomheder på samme facade skal det sikres, at der opnås en god helhedsvirkning.
- 8.5 Skiltning må ikke have karakter af at være facadebeklædning.
- 8.6 Skiltet må alene indeholde oplysninger om firmaets navn, virksomhedens art og hovedprodukt. Egentlig reklamering må ikke finde sted.
- 8.7 Der må kun opstilles ét fritstående skilt eller pylon ved hver ejendom i tilknytning til indkørslen. Højden på disse skilte og pyloner må ikke overstige 2 m og skal holdes fri af beplantninger.
- 8.8 Der må opsættes op til 5 flagstænger i en gruppe på den enkelte grund.
- 8.9 Ved godkendelse af ændret skiltning skal den samlede skiltning på ejendommen vurderes med udgangspunkt i skiltebestemmelserne.
- 8.10 Ved indkørsel til et erhvervsområde kan der tillades en samlet informationsskiltning for virksomhederne i området.

§ 9

- 8.11 Ved lukning eller ophør af en virksomhed skal al skiltning fjernes fra ejendommen.

UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

- 9.1 Der skal etableres beplantningsbælte iht. kortbilagets område A med følgende arter: Vintereg (*Quercus robur*), fuglekirsebær (*Prunus avium*), hvidtjorn (*Crataegus monogyna*), rødæl (*Alnus glutinosa*), sargentæble (*Malus sargentii*), dunet gedebled (*Lonicera xylos-treum*). Det fremtidige plantebælte skal over tid fremstå som et levende hegn med overstandere af egetræer.
- 9.2 Plantebæltet er en del af byggemodningen og skal realiseres i samme takt som det interne vejsystem.
- 9.3 Indenfor plantebæltet ligger en eks. kloakledning, og der ikke må beplantes i en afstand af 4 m fra denne. Tracéet kan anvendes til grussti.
- 9.4 Der kan etableres et regnvandsbassin i det syd-vestlige område af lokalplanen indenfor afgrænsningen af plantebæltet i princippet som vist på kortbilaget.
- 9.5 Hver udstykning er forpligtet til: at etablere en trægruppe af 3 hvidpil (*Salix alba*) indenfor en afstand af 8 m fra vejskel mod stamvej. Træerne plantes i en minimum størrelse på 20-25 cm i stammediameter med trådklump. Endvidere påhviler der hver grundejer med facade mod Ndr. Ringvej og Nykøbing Landevej at etablere grupper af amerikansk ask (*Fraxinus americana*) minimum 10 pr. løbende 50 m facadelinie. Træerne plantes med en minimum størrelse på 20-25 cm i stammediameter med trådklump.
- 9.6 Der skal på hver ejendom udlægges ubefæstede og grønne arealer for de i virksomheden beskæftigede, svarende til mindst 20 m²/pr. beskæftiget dog mindst 100 m².
- 9.7 Beplantning, befæstelse o. l. på ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet skal ske på grundlag af en af kommunen godkendt samlet plan.

- 9.8 Belysningen af områdets veje, p-pladser m.v. skal ske på standere i maksimum 10 m's højde. Belysning af stier, opholdsarealer m.v. skal ske på lavere standere.

Langs den offentlige sti gennem plantebæltet skal der opføres stibelysning.

Der skal fremsendes belysningsplan til kommunens godkendelse.

- 9.9 Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede hegnede gårdarealer må ikke finde sted uden kommunens særlige tilladelse.
- 9.10 Et vandhul centralt i området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og skal således opretholdes og beskyttes i en afstand af 10 m fra bredden jvf. kortbilaget.
- 9.11 Indenfor den enkelte erhvervspark skal overskudsjord udlægges ensartet over den samlede grund, og evt. indbygges under befæstede arealer. Terrænplan skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandling og evt. overskudsjord efter den godkendte regulering skal bortkøres.
- 9.12 Der må indenfor lokalplanområdet ikke benyttes kemikalier ved bekæmpelse af uønsket plantevækst jf. §10.
- 9.13 Det påhviler grundejeren, at de arealer, der endnu ikke er overgået til den i lokalplanen foreskrevne anvendelse, fremdeles skal være under kultur, eller at der sker en afslåning i juni og september.

§ 10

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

- 10.1 Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område med særlig drikkevandsinteresse og omfattet af regionplanens 10.4.2 og 10.4.3.
- 10.2 Der må indenfor lokalplanområdet ikke benyttes kemikalier ved bekæmpelse af uønsket plantevækst.
- 10.3 Der kan undtagelsesvist gives tilladelse til bekæmpelse af bjørneklo med kemikalier ved henvendelse til Slagelse Kommune.
- 10.4 Der skal ved p-anlæg etableres grundvands-

§ 11

beskyttende foranstaltninger gennem tætte belægninger m.v.

- 10.5 Oplagring af giftige kemikalier eller andre forureningstruende stoffer skal etableres i lager, hvor der er mulighed for opsamling af kemikalierne ved uheld.

GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening senest i forbindelse med de første udstykninger med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af beplantningsbæltet og beplantede skel.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af vejarealer og stier.
- 11.4 Grundejerforeningen skal forestå tilsynet med plantebælter og facadezoner på de enkelte ejendomme.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Slagelse Kommune.
- 11.6 Grundejerforeningen skal varetage en samlet design- og skiltepolitik for området.

§ 12

FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i § 9 foreskrevne beplantninger, friarealer, stier og belysning være etableret eller planlagt.
- 12.2 Beplantningen på de enkelte grunde skal etableres senest ved afsluttende byggeperiodes efterfølgende plantesæson. (Vejl. november/december el. marts/april)
- 12.3 Befæstede parkeringspladser på egen grund skal være etableret.

§ 13

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og af fentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlægningslovens § 18, kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 13.2 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold (planlovens § 17). Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at byggelovens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, maksimal bebyggelseshøjde og etageantal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder til forslaget er endeligt vedtaget - dog højst indtil august 2008.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 1011 er endelig vedtaget den 8. oktober 2007 af Slagelse byråd.

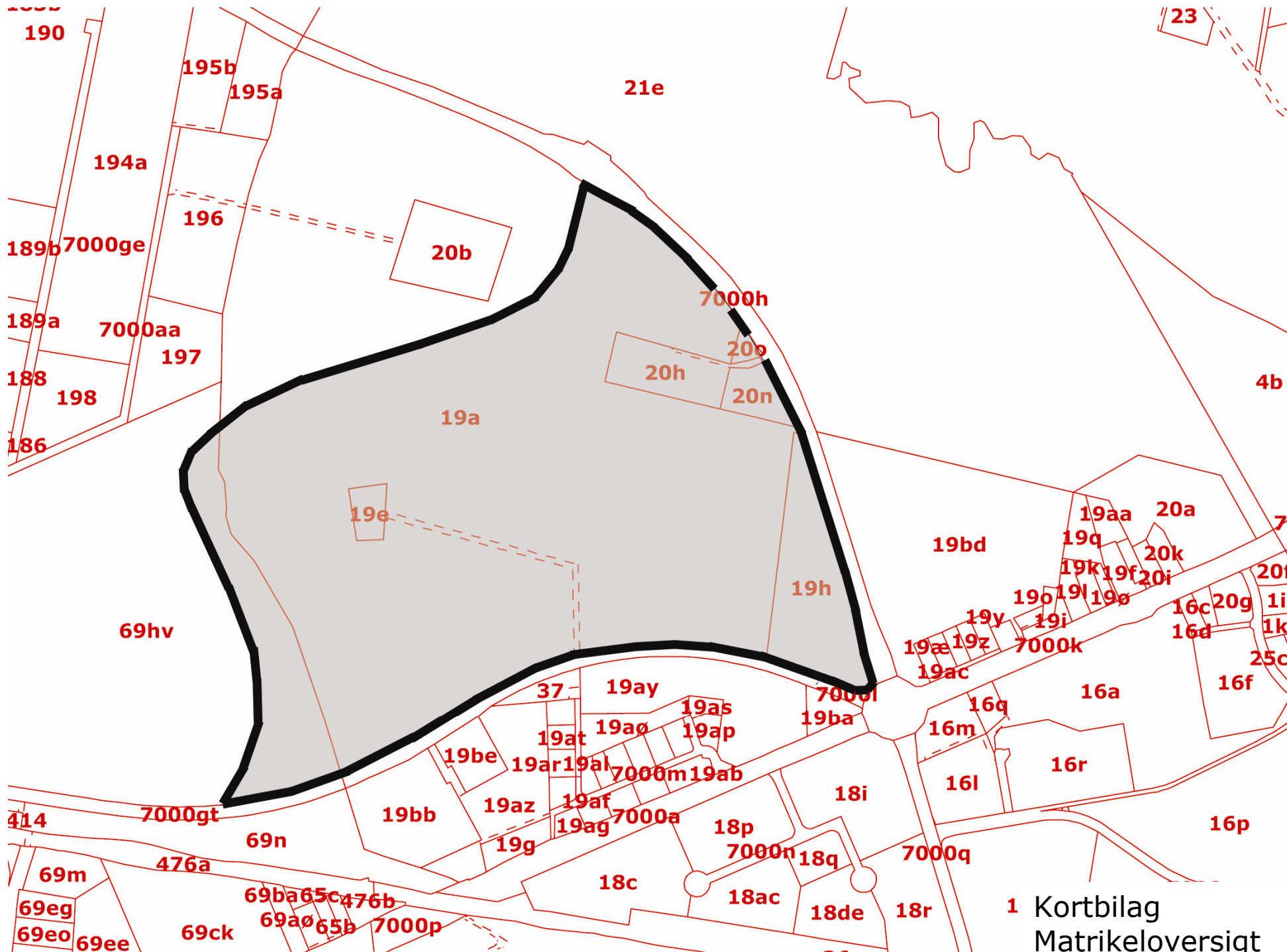
Foranstående lokalplan 1011 begæres tinglyst på de § 2.1 nævnte ejendomme.

Slagelse Byråd, d. 8. oktober 2007

Lis Tribler	/	Egon Bo
Borgmester	/	Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 24. november 2007.

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.





Kortbilag
1:4000



SLAGELSE BY