

LOKALPLAN NR. 1262 FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

MATERIALEPLADS VED SLAGELSE LANDEVEJ,
KORSØR

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for etablering af en materialeplads med salg af forskellige materialer til hus- og haveprojekter. Området disponeres som et relativt åbent areal med indkørsel fra Genbrugsvej. Der kan etableres enkelte småbygninger og overdækninger på området. Lokalplanen sikrer at der etableres en støjvold omkring området og sikrer derved omgivelserne mod støjgener.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 29. juli 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 29. juli 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 29. juli 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 29. juli 2022.



PLANOMRÅDE – SLAGELSE LANDEVEJ

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	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	8
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	12
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER	15
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1262.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	35
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	36
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	37
BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE.....	38
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4.....	39
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4.....	49
BILAG 5: MILJØVURDERINGSSCREENING	50

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

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

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag. Området ligger mellem Slagelse landevej og haveaffaldspladsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål med mulighed for detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper,
- 1.2 at sikre, at området vejbetjenes fra Genbrugsvej,
- 1.3 at sikre, en harmonisk overgang til det åbne land,
- 1.4 at forebygge miljøkonflikter med omgivelserne.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Hulby by, Tårnborg

Del af 7h

samt alle parceller, der efter den 3. juni 2021 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

Ad. 2.3

Lokalplanen erstatter planlovens bestemmelser efter § 35 stk. 1 om landzonetilladelser. Der skal således ikke søges om landzonetilladelse til de nævnte anlæg, når vilkårene opfyldes. Ved eventuel dispensation fra lokalplanens bestemmelser, skal der også meddeles landzonetilladelse.

2.3 Bonusvirkning

Lokalplanen erstatter – jf. Planlovens § 15, stk. 4 – de landzonetilladelser jf. planlovens § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse og gælder etablering af:

- Anlæg til materialepladsen i form af belagt areal, færdselsareal, parkering, belysning, betonvægge, hegn mv. til materialepladsens drift som anvist i lokalplanens bestemmelser.
- Bebyggelse i form af teknikbygning og bygning til personalefaciliteter, materiel og drift af materialepladsen og åben overdækning af båse til materialer indenfor areal og maks. udnyttelsesgrad, som er fastlagt i lokalplanen, samt med højder, farver og materialer efter lokalplanens bestemmelser.
- Etablering af støjværn i form af støjhegn eller støjvolde med beplantning i henhold til lokalplanen.
- Anlæg til områdets tekniske forsyning herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin mv. som fastlagt i lokalplanens bestemmelser.

Bonusvirkningen gives på betingelse af, at følgende vilkår er opfyldt:

- At det på ejendommen tinglyses, at virksomheden og tilhørende bygninger skal fjernes senest to år efter driften er ophørt. Arealerne skal herefter, af ejer, reetableres til landbrugsmæssig drift uden udgift for det offentlige.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til erhvervsområde med detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper i form af en materialeplads.

3.2 Anvendelse specifik

Inden for området må der etableres virksomheder, der giver anledning til en mindre miljøpåvirkning af omgivelserne som detailhandel med særligt pladskrævende varer, indenfor miljøklasse 1-4 jf. Miljøministeriets ” Håndbog om miljø og planlægning ”.

3.3 Anlæg til områdets tekniske forsyning

Der kan indenfor lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin og lignende.

Ad 3.4

Materialepladsens butiksareal udgør hovedsageligt åbne arealer med indretning af båse til de enkelte materialer. Enkelte båse med fugtfølsomme materialer kræver overdækning. Bebyggelse vil være i form af teknikbygning, personalefaciliteter og bygning til materiel og drift af materialepladsen samt åben overdækning af båse til fugtfølsomme materialer.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejadgangen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet.

Ad 5.2

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangen sikrer en god afstand til krydset Slagelse Landevej/Genbrugsvej.

3.4 Særligt pladskrævende varer

Der kan etableres butikker for særligt pladskrævende varegrupper i form af en materialeplads med et areal på maks. 10.000 m² med salg, primært fra udendørs arealer, af varer som grus, sten og andre materialer til hus- og haveprojekter.

3.5 Indsigtsareal

Det areal, som på kortbilag 2 er markeret som indsigtskile, må ikke bebygges eller anvendes som parkeringsareal. Der må indenfor dette område ikke etableres beplantning, som i udvokset tilstand opnår en højde på mere end 1,5 m.

Dog kan der her etableres anlæg til håndtering af regnvand, jf. §§ 6.2 og 6.3.

3.6 Støvjværn

Der udlægges areal til etablering af støvjværn, som i princippet vist på kortbilag 2.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Genbrugsvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Veje

Der udlægges areal til vejadgang som vist i princippet på kortbilag 2.

Der kan herudover etableres interne veje og kørearealer efter behov i forhold til områdets indretning.

PARKERING

5.3 Parkering

Der skal på egen grund etableres et tilstrækkeligt antal p-pladser til personale og kunder og mindst 1 plads pr. 50 m² bygninger til administration, personalefaciliteter og butik med særligt pladskrævende varegrupper.

BEFÆSTELSE

5.4 Befæstelse, veje

Veje skal være befæstet med kørefast belægning, som f.eks. asfalt, beton, belægningssten eller en permeabel belægning, som muliggør nedsivning.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Alle områdets forsyningsledninger skal fremføres som jordledninger.

6.2 Regnvandsbassin

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres et regnvandsbassin til forsinkelse af regnvand.

6.3 Regnvandsbassin, udformning

Regnvandsbassin skal udformes som et naturligt landskabelement, som f.eks. en sø og indgå i områdets landskabelige bearbejdning.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Bebyggelsens afstand til skel

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 2,5 m til skel mod nabo og 5 m mod vej.

Ad 7.2

Der forventes etableret åbne overdækninger over maksimalt 10 båse til fugtfølsomme materialer.

Derudover forventes følgende bebyggelse opført:

- 25 m² teknikhus
- 35 m² bygning til maskiner
- 320 m² halvtag.
- I alt ca. 380 m²

Dog skal vejbyggelinjen langs Slagelse Landevej respekteres. Vejbyggelinjen er 20 m fra vejmidte + 2 gange eventuel højdeforskel + 1 m.

OMFANG**7.2 Bebyggelsesprocent**

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10.

7.3 Etager

Bygninger må opføres i maks. 1 etage.

7.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 4 m målt fra niveauplan, som fastsættes af byggemyndigheden. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

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



Ad 8.6

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

FARVER

8.1 Farver

Facader må kun fremstå i afdæmpede farver fra jordfarveskalaen som brændt umbra, lys brændt umbra, oxydsort, dodenkopf, lys dodenkopf, varm grå, terra di siena rå, lys rå siena, kønrøg, guldokker, kold grå, kridt, grønjord, lys grønjord og disses blanding med sort og hvid.

Vinduer og døre må fremstå i andre farver.

Tegl, træ og metal kan desuden fremstå i materialets naturlige farve.

FACADER

8.2 Facader

Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have facader, der fremtræder i blank mur, indfarvet beton, som pudset eller beklædt med træ, metalplader eller plader af fibercement.

8.3 Sokler

Hvis soklen overstiger en højde på 0,5 m, skal den del af soklen, der er højere end 0,5 m, udføres i samme materialer som facaden.

TAGE

8.4 Tagmaterialer

Tage med en hældning på mere end 10° skal udføres med røde teglsten, betontagsten, tagpap eller fiberbeton (f.eks. eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med egnede materialer.

8.5 Mindre sekundære bygninger

Skure, mindre sekundære bygninger under 50 m² og overdækninger må udføres med andre materialer.

8.6 Tagmaterialer, genskin

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

Ad 8.7

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

8.7 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.8 Solceller

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- De skal være anti-refleksbehandlet.
- De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. På flade tage kan solceller dog opstilles med den optimale vinkel til solen.
- De må være hævet maks. 10 cm fra tagfladen. På flade tage kan anlægget dog opstilles på bærebæslag med en hældning på op til 40°.
- De skal placeres samlet, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.
- De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter o.l. som ikke må bryde solcelle/solpanel fladen.
- De skal etableres på bygningens primære tag.

SKILTE

8.9 Skilte

Skiltning og reklamering, må kun ske efter følgende retningslinjer:

- Der kan opstilles ét skilt på maksimalt 6 m², skiltet må ikke være højere end 6 m over terræn.
- Ved adgangsvejen kan der opstilles ét henvisningsskilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m² pr. virksomhed og højst være 1,8 m højt.
- Skiltning udover det ovennævnte, skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 m af hver facade.
- Der kan i området etableres interne henvisningsskilte.
- Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. Der må ikke reklameres for produkter og lignende.

8.10 Skiltning, belysning

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

Ad 9.1 og 9.2

Beplantningen skal etableres under hensyntagen til de ledninger der findes indenfor lokalplanområdet.

Det er intentionen, at den afskærmende beplantning skal fremstå som en tæt beplantning som, sammen med den eksisterende beplantning omkring haveaffaldsplads, rensningsanlæg og genbrugsplads, fremstår som en samlet helhed.

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

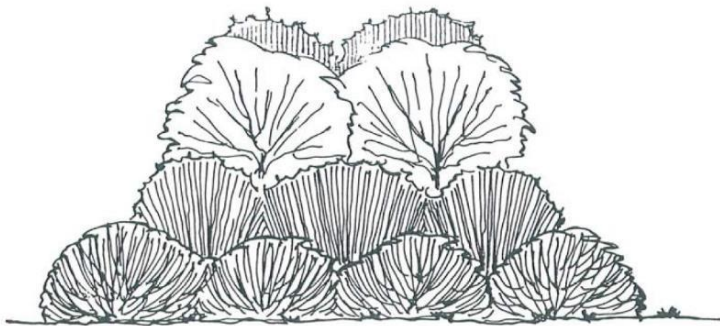


Illustration af et beplantningsbælte med lav- og tæt buskbeplantning kombineret med en træbeplantning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING OG STØJVÆRN

9.1 Støjværn

Støjafskærmning i form af støjhegn eller støjvold skal placeres indenfor det område, der i princippet er vist på kortbilag 2.

Støjvolden skal tilplantes og fremstå grøn og med en tæt beplantning som skal samordnes med beplantningen på voldanlæg i de tilstødende områder for haveaffaldsplads, rensningsanlæg og genbrugsplads.

Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter i en blanding af ribs, syren, poppel, rødæl, hassel, tjørn, skovfyr, navr og røn og andre primært løvfældende træer og buske.

En liste over hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske fremgår af bilag 4.

9.2 Beplantningsbælte

Hvis der ikke etableres en beplantet støjvold, skal der etableres et beplantningsbælte indenfor det areal, der er markeret som støjvold på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal have en bredde af mindst 5 meter og skal bestå af mindst 3 rækker med løvfældende træer og/eller buske.

Beplantningen skal bestå af hjemmehørende og egnskarakteristiske arter i en blanding af ribs, syren, poppel, rødæl, hassel, tjørn, skovfyr, navr og røn og andre primært løvfældende træer og buske. Beplantningen skal etableres på ydersiden af et evt. støjhegn.

En liste over hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og buske fremgår af bilag 4.

9.3 Beplantning

Arealer der ikke anvendes til færdselsareal, oplag eller lignende befæstet areal, skal fremstå grønne ved til såning med græs, blomstereng eller andet grønt bunddække.

HEGN OG AFSKÆRMNING

9.4 Hegn

Hegn i skel skal være levende hegn.

Ad 9.6

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

Ad. 9.7

Det betyder, at der altid kan etableres en vold på 3 meters højde. Viser støjberegninger at en større højde end 3 meter er nødvendig for at overholde de vejledende grænseværdier for støj er den nødvendige højde tilladt.

Ad 9.8

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 2 meter.

9.5 Afskærmning af materialer

Båse til materialer i form af betonvægge med en maksimal højde på 2,5 m må overdækkes med en åben konstruktion.

TERRÆNREGULERING
9.6 Terrænregulering

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

Dog undtaget de nødvendige terrænreguleringer til etablering af støjvold jf. § 9.1 og regnvandsbassin jf. §§ 6.2 og 6.3.

9.7 Støjværn

Støjværn må etableres med en maksimal højde, som støjberegninger viser er nødvendig for at sikre, at de vejledende grænseværdier for støj mod omgivelserne kan overholdes.

Støjværn i form af en vold skal, af hensyn til den landskabelige afskærmning af anlægget, etableres i sammenhæng med eksisterende volde omkring tilstødende områder og kan altid etableres med en højde på 3 m.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING
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

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens udformet.

9.10 Lyskilder, størrelse

Lyskilder skal være udformet og afskærmet, så lyset rettes mod det, som ønskes belyst, og hermed ikke giver anledning til gener for trafikken, naboer eller andre uden for lokalplanens område.

Ad 9.11

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 vil der, på baggrund af en konkret vurdering, kunne stilles krav om 1 l/s/ha for det pågældende område.

Afledning af regnvand til dræn kræver en forudgående tilladelse til medbenyttelse efter vandløbslovens bestemmelser, samt en udledningstilladelse. Hvis der opnås tilladelse til afledning til dræn, kan der stilles krav om forsinkelse af vandet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Der kan desuden opkræves bidrag til dræningens regulering og vedligeholdelse.

Direkte udledning til vandløb, søer og hav kræver en forudgående udledningstilladelse. I den enkelte sag vil der blive foretaget en konkret vurdering af udledningen og et evt. behov for forsinkelse af vandet. Recipientens hydrauliske kapacitet og miljøforhold bliver inddraget i vurderingen. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Ad 9.12

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.

Ad 9.13

Bestemmelsen sikrer, at areal friholdes for befæstelse, og dermed sikres det, at regnvand kan nedsive.

Vejledende afløbskoefficienter til dimensionering af overfladearealer (Administrationsgrundlag for reducere af regnvand, 2019):

- 1,0 = tætte belægninger
- 0,8 = belægninger med grus/græsfuger
- 0,6 = grus belægninger
- 0,1 = have- /parkarealer med afvanding

9.11 Regnvand

Regnvand skal håndteres på egen grund eller evt. forsinkes inden udledning til dræning, vandløb eller anden recipient. Friarealer og ubefæstede arealer skal anlægges, så de egner sig til nedsivning af regnvand.

Der kan om nødvendigt og muligt etableres regnvandsledning til Korsør Nor. Derudover kan der etableres regnvandsbede, grøfter eller lavninger til bortledning af overfladevand evt. med overløb til fælles dræn.

9.12 Regnvandsbassin

Der må anlægges regnvandsbassin som en lille sø, der kan bidrage til nedsivning og forsinkelse af vand og udvikles som biotop, jf. § 6.2 og 6.3.

9.13 Befæstelse, ejendomme

Inden for den enkelte ejendom må maks. 60 % af grundarealet befæstes.

Permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) indregnes i befæstelsesgraden i forhold til deres evne til at lade vand trænge igennem.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

Generel kommentar

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

- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- 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.

10.1 Kollektiv forsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjværn i form af støjskærm eller støjvold jf. § 9.1, som sikrer at omkringliggende boliger mv. ikke belastes med støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.3 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning i forbindelse med støjvold eller som beplantningsbælte jf. §§ 9.1, 9.2 og 9.3.

10.4 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang og færdselsarealer til betjening af området er etableret i overensstemmelse med § 5.

10.5 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

Ingen bestemmelser.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan nr. 84

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1262 ophæves lokalplan nr. 84, Renseanlæg Korsør, nord for transformestation øst for Slagelse Landevej, tinglyst den 25. september 1992, for det område, der er omfattet af lokalplan 1262.

12.2 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan nr. 1163

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1262 ophæves lokalplan nr. 1163, Genbrugsplads ved Slagelse Landevej, Korsør, offentliggjort den 1. september 2017, for det område, der er omfattet af lokalplan 1262.

SERVITUTTER

12.3 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1262 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 7h Hulby By, Tårnberg

Tinglyst: 25.09.1992

Titel: Lokalplan nr. 84 – Renseanlæg Korsør, nord for transformestation øst for Slagelse Landevej.

Påtaleberettiget: Slagelse Kommune

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Ad 13.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 13.2

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. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke. Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 3. juni 2022 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 3. juni 2023.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 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. 1157 af 1. juli 2020).

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1262

Lokalplan 1262 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. maj 2022.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 4 uger. Hvis der udarbejdes et kommuneplantillæg af større betydning sammen med lokalplanforslaget offentliggøres det i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1262'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at etablere en materialeplads med salg af materialer til hus- og havearbejder som grus, træflis, granitskærver, stenmel, muld og spagnum mv. til private og virksomheder, det vil sige detailhandel med køb direkte fra oplagspladsen. For at muliggøre dette, skal der udarbejdes en lokalplan for området.

Formål

Lokalplanen udlægger området til erhvervsområde med mulighed for detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper. Lokalplanen skal forebygge miljøkonflikter med omgivelserne, sikre en sikker afvikling af trafikken til og fra området og en harmoniske overgang til det åbne land.

Indhold

Disponering

Området disponeres som et åbent areal med enkelte mindre bygninger og overdækninger, båse til adskillelse af de materialer der er oplag af og en sigtekile. Sigtekilen sikrer indsigt til det bygværk, der er på rensningsanlægget således, at bygværket fortsat kan ses, når man færdes på Slagelse Landevej. Området afskærmes mod omgivelserne af beplantning og støjskærmning, undtaget langs med Genbrugsvej, hvor der vil være indkig til lokalplanområdet.

Anvendelse

Lokalplanområdet fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde med mulighed for detailhandel i form af særlig pladskrævende varegrupper.

Zoneforhold og bonusvirkning

Lokalplanen fastholder lokalplanområdet i landzone.

Lokalplanen tillægges "bonusvirkning". Det betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af, at det på ejendommen tinglyses, at materialepladsen og tilhørende bygninger skal fjernes af ejer, senest to år efter driften er ophørt. Arealerne skal herefter, af ejer, reetableres til landbrugsmæssig drift uden udgift for det offentlige.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i form af salg af materialer direkte fra oplagspladsen. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres de nødvendige, mindre bygninger til teknik og maskiner til områdets drift og vedligehold og at der kan etableres åbne overdækninger. Bebyggelsen holdes på maksimalt 4 meters højde, hvorved den vil være nærmest helt skjult af den omgivende beplantning og vold.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens udseende og omfang, herunder højde, farver og materialer. Bestemmelserne skal sikre, at området fremstår som en helhed.

Vej og parkering

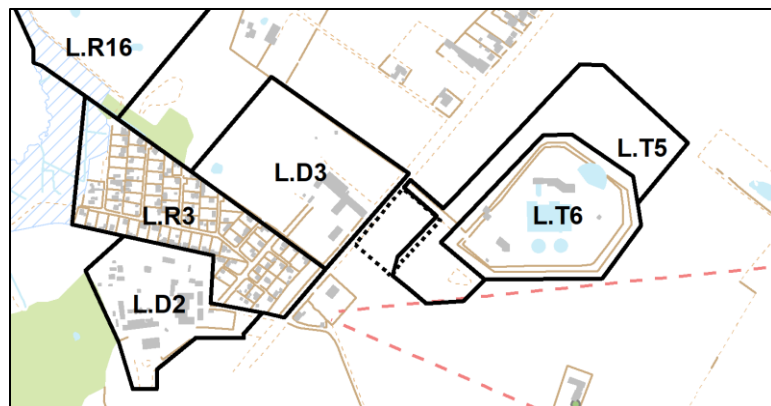
Lokalplanen sikrer at vejadgang skal ske fra Genbrugsvej i en passende afstand til Slagelse Landevej således, at trafikken i området kan afvikles forsvarligt. Lokalplanen har derudover krav til belægnings og etablering af et passende antal parkeringspladser.

Ubebyggede arealer

Størstedelen af lokalplanområdet vil være ubebygget. Der udlægges et areal til støjværn langs med Slagelse Landevej og områdets sydvestlige grænse, her kan etableres støjværn og beplantning. Etableres der en støjvold sikrer lokalplanen, at den knyttes på den eksisterende vold omkring haveaffaldspladsen, hvilket vil skabe en helhed og visuel sammenhæng i området. Hvis der ikke etableres en støjvold, skal der etableres et beplantningsbælte for at sikre sammenhængen med de omkringliggende tekniske anlæg.

Da områdets regn- og overfladevand skal håndteres på egen grund, eksempelvis ved nedsivning eller forsinkelse inden udledning til dræn eller vandløb, sikrer lokalplanen, at der kan etableres et regnvandsbassin på området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING



Kortet viser eksisterende kommuneplanrammer. Lokalplanområde markeret med stiplede sorte streg.

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel. Området er ikke omfattet af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel og er ikke udlagt til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper i kommuneplanen.

Kommuneplanens rammedel

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde L.T5, som udlægger området til tekniske anlæg, herunder deponeringsanlæg i form af genbrugsplads. Den resterende del af området er ikke omfattet af kommuneplanens rammer.

For rammeområde L.T5, Ny genbrugsplads, Slagelse Landevej gælder:

Plannummer: L.T5

Plannavn: Ny genbrugsplads, Slagelse Landevej

Generel anvendelse: Tekniske anlæg

Specifik anvendelse: Deponeringsanlæg

Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. bygningshøjde: 8.5 m

Max. antal etager: 2

Fremtidig zonestatus: Landzone

Øvrige bestemmelser: Fremtidige anlæg i området skal afskærmes af beplantning og/eller beplantede volde. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Lokalplan 1262 er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel og rammer for lokalplanlægning. Der er derfor tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 4

Med kommuneplantillægget bliver der udlagt et nyt område til detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper i retningslinje 1.4.18.

Derudover bliver der udlagt et nyt rammeområde L.E5 til erhvervsformål med mulighed for detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper. Som konsekvens af det nye udlæg af rammeområde L.E5 sker der en mindre reduktion af rammeområde L.T5.

Der er gennemført en idéfase fra den 2. februar 2022 til den 16. februar 2022. Kommunen modtog i alt 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

De modtagne idéer, forslag og kommentarer handler i hovedtræk om emner som støj, valg af placering, trafik, hastighedsgrænser, at anlægget et placeret i skovrejsningsområde og kystnærhedszone og at planlægningen skal indeholde en vurdering af, om planerne kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (EU udpegede truede dyre- og plantearter).

De indkomne idéer, forslag og kommentarer har ikke givet anledning til justeringer i planlægningen. Emner som ikke kan reguleres gennem kommuneplantillægget eller lokalplanen er givet videre til relevant myndighed og bygherre.

Kommuneplantillægget er at finde på side 39.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er delvist omfattet af to gældende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 84 for Renseanlæg Korsør, nord for transformerstation øst for Slagelse Landevej, vedtaget den 27. august 1992.
- Lokalplan 1163 Genbrugsplads ved Slagelse Landevej, Korsør, vedtaget den 28. august 2017.
- Både lokalplan nr. 84 og lokalplan nr. 1163 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

Lokalplanen giver bonusvirkning til etablering af de anlæg, der er omfattet af lokalplanens bestemmelser. Det vil sige, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for at realisere lokalplanens muligheder.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at området skal føres tilbage til landbrugsareal, hvis der ikke længere drives virksomhed fra området. Dette skal ske senest to år efter endt drift.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Museum Vestsjælland

Museum Vestsjælland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Vestsjælland underrettes, jf. museumsloven.

Landbrugsstyrelsen

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme:

- Matr. nr. 7h hulby By, Tårnborgh

I forbindelse med lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves som en del af den matrikulære sag.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Kommunens vejmyndighed

Der må uanset lokalplanen bestemmelser – ikke etableres ny tilkørsel til Genbrugsvej, før Slagelse Kommune har godkendt projekt hertil, jf. vejloven.

Terrænregulering

Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver tilladelse fra Slagelse Kommune. Undtaget er dog terrænregulering i forbindelse med etablering af støjvolde, regnvandsbassin og lignende.

Hvis en terrænregulering hindrer eller ændrer på overfladevandets frie løb på en måde, der kan være til gene for naboerne, kræver det tilladelse efter vandløbsloven – også når terrænreguleringen er under +/- 0,5 m.

Tilkobling til eksisterende dræn

Tilkobling til eksisterende drænsystem kræver tilladelse efter vandløbsloven til medbenyttelse.

Udledning til vandløb

Udledning af overfladevand til vandløb kræver udledningstilladelse efter vandløbsloven.

Der vil i udledningstilladelsen blive stillet krav om forsinkelse af vandet svarende til naturlig afstrømning.

EKSISTERENDE FORHOLD



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

Lokalplanens område

Lokalplanens område ligger ved Slagelse Landevej og Genbrugsvej. Området ligger mellem Vemmelev og Korsør i tilknytning til det eksisterende rensningsanlæg, genbrugsplads og haveaffaldsplads.

Områdets afgrænsning og størrelse

Lokalplaneområdet ligger øst for Slagelse Landevej, mellem landevejen og det eksisterende rensningsanlæg og haveaffaldsplads. Mod nord afgrænses området af Genbrugsvej og mod syd grænser området op til det åbne land. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1 ha.

Lokalplanområdets placering i forhold til Genbrugsplads/haveaffaldsplads og Korsør Rensningsanlæg.



Området set fra øst, ved Genbrugsvej.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes fra Genbrugsvej.

Kollektiv trafikbetjening

Området er betjent med buslinje 901.

Landskabelige forhold og beplantning

Området udgøres af landbrugsjord, som hidtil har været dyrket. Området er forholdsmeget fladt med en terrænforskel på ca. 2 meter. De højest liggende områder er i den sydvestlige del af området ved Slagelse Landevej og de laveste områder i den nordøstlige del ved Genbrugsvej.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen. Servitutterne omfatter både tilstandsservitutter og rådighedsservitutter.

Rådighedsservitutter skal uanset lokalplanens bestemmelser respekteres ved områdets udnyttelse, medmindre de ophæves ved aftale eller eksproprieres. Tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen, fortrænges af planen.

Nedenstående servitutter vedrører lokalplanens område, del af matr.nr. 7h Hulby By, Tårnborg:

Tinglysningsdato og løbenr.: 06.01.1955-32-24

Titel: Servitut om 10 kV jordkable og mat til 10 kV luftkabel

Påtaleberettiget: Sydøstsjælland Elektricitets Aktieselskab

Tinglysningsdato og løbenr.: 11.12.1962-4821-24

Titel: Servitut om adgangsbegrænsning til Sorø amts landevej

Påtaleberettiget: Ministeriet for offentlige arbejder og Sorø Amtsråd

Tinglysningsdato og løbenr.: 11.12.1963-8422-24

Titel: Servitut om adgangsbegrænsning til Sorø amts landevej

Påtaleberettiget: Ministeriet for offentlige arbejder og Sorø Amtsråd

Tinglysningsdato og løbenr.: 17.09.1963-3908-24



Området set fra vest, fra Slagelse Landevej.
Billedet viser indkig til bygværk på rensningsanlægget.



Billedet viser området set fra Slagelse Landevej ved Genbrugsvej.

Titel: Servitut om adgangsbe­græn­ning til Sorø amts landevej
På­tale­beret­ti­get: Ministeriet for offentlige arbejder og Sorø Amtsråd

Ting­lysnings­dato og løbenr.: 17.09.1963-3909-24

Titel: Servitut om adgangsbe­græn­ning til Sorø amts landevej
På­tale­beret­ti­get: Ministeriet for offentlige arbejder og Sorø Amtsråd

Ting­lysnings­dato og løbenr.: 05.10.1973-8096-24

Titel: Deklaration vedr. vejbygge­linje
På­tale­beret­ti­get: Vejbestyrelsen

Ting­lysnings­dato og løbenr.: 21.07.1986-10097-24

Titel: Deklaration vedr. naturgas­ledning
På­tale­beret­ti­get: Den til enhver tid værende ledningsejer

Ting­lysnings­dato og løbenr.: 11.02.1988-1313-24

Titel: Deklaration vedr. naturgas­ledning
På­tale­beret­ti­get: Den til enhver tid værende ledningsejer

Ting­lysnings­dato og løbenr.: 14.09.1989-7149-24

Titel: Deklaration vedr. vand­ledning
På­tale­beret­ti­get: Den til enhver tid værende ledningsejer

Ting­lysnings­dato og løbenr.: 25.09.1992-8866-24

Titel: Lokalplan nr. 84 – Rense­anlæg Korsør, nord for trans­former­station, øst for Slagelse Landevej
På­tale­beret­ti­get: Slagelse Kommune

Ting­lysnings­dato og løbenr.: 31.08.1995-11785-24

Titel: Deklaration vedr. spildevands­ledninger
På­tale­beret­ti­get: Slagelse Kommune

Ting­lysnings­dato og løbenr.: 03.03.2003-3646-24

Titel: Deklaration vedr. lys­leder­kabel
På­tale­beret­ti­get: SEAS Distribution A.m.b.A

Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over 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.

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

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør etablering af detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper i form af salg af materialer som grus, træflis, granitskærver, stenmel, muld og spagnum, det vil sige detailhandel med køb direkte fra oplagspladsen. Der er tale om udendørs detailhandel, hvortil der ikke er behov for væsentlig bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger i landzone i et område, der er præget af tekniske anlæg så som rensningsanlæg, genbrugsplads, haveaffaldsplads, højspændingsledninger og vindmøller, der er således ikke et egentligt bymiljø, som påvirkes.

Lokalplanområdet afgrænses mod det åbne land af beplantning og der kan etableres en støjvold, ligesom det er tilfældet omkring rensningsanlæg, genbrugs- og haveaffaldsplads. Landskabeligt sikrer lokalplanen, at en støjvold og beplantning indpasses i nærområdets eksisterende anlæg således, at det fremstår som en helhed.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Der er ingen eksisterende bebyggelse i området, og der er ikke behov for at etablere væsentlig ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Der vil alene være tale om mindre bygninger til teknik og maskiner samt overdækning af fugtfølsomme materialer.

Trafikale forhold

Området trafikbetjenes fra Genbrugsvej. Slagelse Landevej belastes derfor ikke med en ny overkørsel. Det vurderes, at den eksisterende infrastruktur kan bære kapacitetsudvidelsen. Der er ikke behov for etablering af en parkeringsplads i forbindelse med detailhandlen, da der er tale om køb direkte fra oplagspladsen, hvor man som kunde kører ind med bil og trailer, lægger traileren og kører ud igen. Betaling bliver styret ved hjælp af en brovægt og elektronisk betaling.

Rekreative arealer

Der er ikke rekreative arealer indenfor lokalplanområdet, størstedelen af området er i gældende lokalplan udlagt til rensningsanlæg. Hele området anvendes til landbrugsdrift. Realisering af lokalplanen påvirker derfor ikke eksisterende rekreative arealer, og der opstår ikke nye rekreative muligheder med lokalplanen.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik og har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

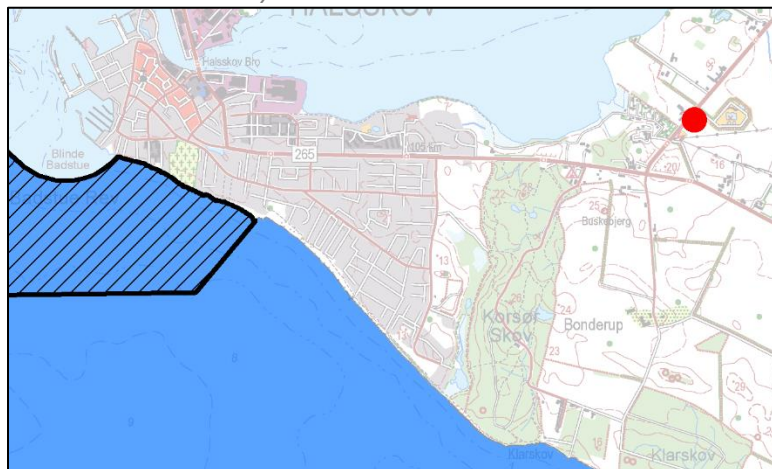
Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus eller lignende) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.



Kortet viser placeringen af Hulbyrenden og Bonderuprenden (stiplet linje) i forhold til lokalplanområdet markeret (med sort ramme).

International naturbeskyttelse.



Kortet viser nærmeste Natura 2000 område og fuglebeskyttelsesområde. (Lokalplanområdet markeret med rød prik).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser (OD). Der er ikke boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) eller nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) indenfor området. Lokalplanområdets anvendelse udgør ikke en risiko for forurening af grundvandet.

Sø og vandløb

Hulbyrenden ligger ca. 1,3 km nordøst for lokalplanområdet. Der findes ingen beskyttede søer i nærheden.

International naturbeskyttelse

Slagelse Kommune har på baggrund af habitatdirektivet, foretaget en vurdering af, om lokalplanen kan medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor internationale naturbeskyttelsesområdet (Natura 2000-områder og Fuglebeskyttelsesområder) samt dyre- og plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 116 Centrale Storebælt og Vresen, ca. 2,7 km sydvest for planområdet. Natura 2000-området består af Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F98 og F73.

Slagelse Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter indenfor planområdet. På grund af områdets hidtidige anvendelse som landbrugsjord vurderes området ikke at være egnet levested for bilag IV-arter.

Det er Slagelse Kommunes vurdering, at planen hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer, vil ødelægge eller påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter eller påvirke de internationale beskyttelsesområdet væsentligt. Dette begrundes både med afstanden til områderne og som følge af anvendelsen til erhvervsområde med detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper.

Naturbeskyttelse og fortidsminder

Indenfor planområdet er der ingen beskyttede naturtyper i henhold til Naturbeskyttelsesloven eller beskyttede fortidsminder mm. iht. Museumsloven.

Kystforhold og klimatilpasning

Området ligger indenfor kystnærhedszonen ca. 650 m fra kysten. Planområdet og de anlæg der muliggøres, adskilles fra kystlandskabet af Slagelse Landevej samt eksisterende bebyggelse vest for vejen. Området er ikke i fare for oversvømmelse eller erosion. De anlæg der muliggøres med lokalplanen, må maksimalt have en højde på 4 m og vil dermed ikke påvirke kystprofilen og kystlandskabet visuelt. Den højde anlæg som f.eks. støjvold kan etableres i, er videreført fra gældende lokalplan nr. 84 for rensningsanlægget. Det bliver således ikke muligt at etablere anlæg der er højre end der i forvejen er mulighed for.

Materialepladsen ligger i tilknytning til det eksisterende rensningsanlæg, genbrugsplads og haveaffaldsplads og omgives af beplantning og evt. volde ligesom de øvrige anlæg i området. Anlæg indenfor lokalplanområdet vil derfor, når området er udbygget og beplantningen har etableret sig, være visuelt afskærmet, bortset fra indkigget langs Genbrugsvej og fra Slagelse Landevej ved sigtekilen til bygværket på rensningsanlægget. Herfra vil man kunne se skilte, som henviser til materialepladsen, genbrugspladsen og rensningsanlægget, dele af materialepladsen samt biler og lastbiler med ærinde i området. På den baggrund vil materialepladsen påvirke landskabet i nærområdet mindst muligt.

Planområdet er placeret netop her på grund af tilknytningen til genbrugspladsen, da mange kunder og brugere af hhv. materialepladsen og genbrugspladsen er de samme. Der er desuden en god trafikal betjening for kunder fra såvel Korsør som Vemmelev og det resterende opland. Området vurderes derfor at være funktionelt velplaceret. Endvidere er ca. 2/3 af arealet omfattet af gældende lokalplaner.

STØJFORHOLD

Aktiviteterne i området, og den trafik som genereres, vil påvirke området med støj. Området er disponeret således, at det med støjværn kan sikres, at de omkringliggende boliger og det nærliggende kolonihaveområde ikke belastes af støj over de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en støjredegørelse, som belyser støjproblematikken. Konklusionen er, at de vejledende støjgrænser kan overholdes ved etablering af en 4 m høj støjvold. Volden vil blive en integreret del af området og etableres i sammenhæng med den eksisterende vold omkring haveaffaldspladsen.

Lokalplanen kræver etablering af nødvendigt støjværn som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

TEKNISK FORSYNING



Kortudsnit med angivelse af planområdet og evt. regnvandsbassin samt eksisterende drænledninger. Mulige løsninger til afledning af regn- og overfladevand er markeret A-D.

- A) Umiddelbart den lettest tilgængelige løsning, hvor vandet ledes fra bassin med forsinkelse til grøften langs vejen. Vil kræve at røret under Genbrugsvej bliver reetableret (kræver udledningstilladelse og dialog/tilladelse fra Slagelse Kommunes vejafdeling).
- B) Genbrugsvej skal krydses og vandet vil muligvis skulle pumpes op til drænet. Det videre forløb af drænet er uklart og vil skulle undersøges nærmere (kræver medbenyttelsestilladelse det er dog ikke sikkert der er kapacitet i ledningen).

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Spildevand ledes til kloak og videre til renseanlæg, hvis der er behov for udledning.

Regnvandshåndtering

Regnvand må ikke ledes til kloak og skal håndteres på egen grund, eksempelvis ved nedsivning eller forsinkelse inden udledning til dræn eller vandløb. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger, hvis det er teknisk muligt.

Det forventes, at afledning af regn- og overfladevand vil ske til eksisterende drænledning. Afledning af regnvand til dræn kræver en forudgående tilladelse til medbenyttelse efter vandløbslovens bestemmelser, samt en udledningstilladelse. Hvis der opnås tilladelse til afledning til dræn, kan der stilles krav om forsinkelse af vandet. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger. Der kan desuden opkræves bidrag til drænledningens regulering og vedligeholdelse.

Udledning til vandløb, søer og hav kræver en forudgående udledningstilladelse. I den enkelte sag vil der blive foretaget en konkret vurdering af udledningen og et evt. behov for forsinkelse af vandet. Recipientens hydrauliske kapacitet og miljøforhold bliver inddraget i vurderingen. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Hulbyrenden kan aftage regn- og overfladevand fra lokalplanområdet, hvis det forsinkes inden udledning, dette vil kræve en udledningstilladelse fra vandløbsmyndigheden i Slagelse Kommune. Se også afsnit om tilladelser efter anden lovgivning.

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

- C) Der vil formodentlig skulle pumpes for at få vandet til ledningen (kræver medbenyttelsestilladelse det er dog ikke sikkert der er kapacitet i ledningen).
- D) Der vil formodentlig skulle pumpes for at få vandet til ledningen (kræver medbenyttelsestilladelse det er dog ikke sikkert der er kapacitet i ledningen).

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

Tekniske anlæg og ledningsanlæg

I nærområdet er der en eksisterende 50 kV højspændingsledning. Endvidere ligger der en gasledning i et nordøst/sydvestgående tracé langs med grænsen til haveaffaldspladsen. Det er en fordelingsledning på 19/40 bar.

SK Forsyning har flere spildevandsledninger, der berører lokalplanområdet.

Varmeplanlægning

Området er individuelt varmforsynet.

BYGGELOVGIVNINGEN

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

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

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

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet er konstateret følgende:

Nyere tids interesser:

Der er ikke registreret beskyttede sten- og jorddiger eller andre kulturhistoriske udpegninger på arealet.

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.

Arkæologi/jordfund:

Kontrol i arkiver og kort viser, at planarealet ligger i et kystnært område med mange registrerede fortidsminder og arkæologiske informationer.

Forundersøgelse af det lidt lavereliggende område mod syd viste store mængder påført fyld af nyere dato og derunder ældre drænledninger og nyere nedgravninger, men ikke bevarede spor af aktiviteter fra oldtiden.

Planarealet synes jf. tilgængelige ortofotos ikke væsentligt berørt af nyere jordarbejder med undtagelse af området helt nær indkørslen til rensningsanlæg.

Området ligger højere end områderne mod sydøst og kan derfor indeholde bevarede arkæologiske informationer fra oldtidens bebyggelse i de kystnære områder og her mod en tidligere sø/mose.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND

Forten 10

4300 Holbæk

Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf. 25 52 83 83

E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

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

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

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

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

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet 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 og af konkrete projekter (VVM).

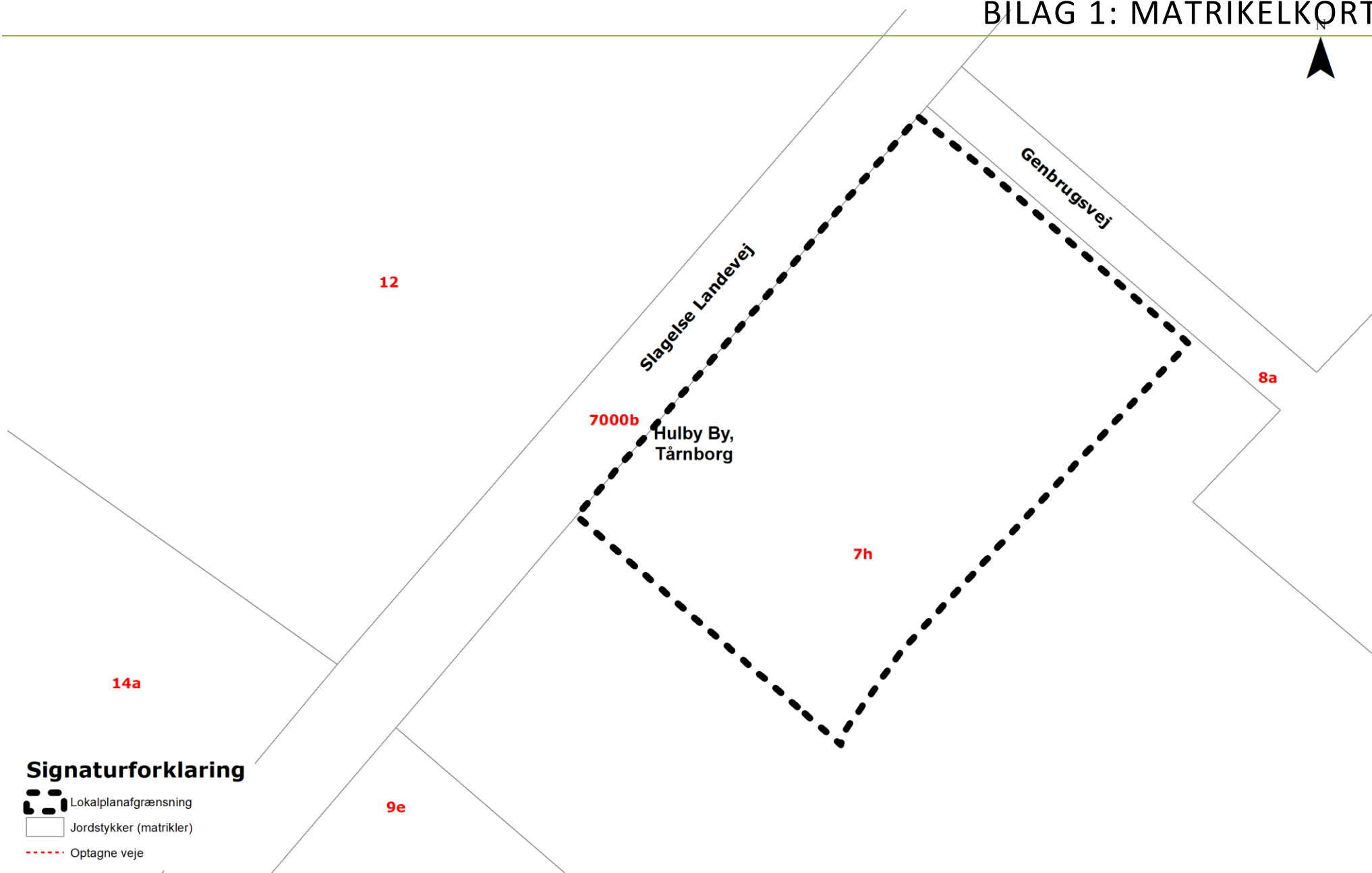
En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1262 – Materialeplads ved Slagelse Landevej og kommuneplantillæg nr. 4 – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.



Afgørelsen begrundes med, at der med lokalplanen sikres, indkig til bygværk ved Korsør renseanlæg, at nærområderne sikres mod støjgener ved etablering af en støjvold. Lokalplanen sikrer at vejadgang sker fra Genbrugsvej og eksisterende infrastruktur har kapacitet til at håndtere den øgede trafik. Realisering af planlægningen vil ikke påvirke beskyttet natur eller fredede arealer eller arter. Der er i gældende planlægning samme muligheder for etablering af jordvold, som der gives i den nye planlægning.

Det vurderes, at der samlet set ikke er væsentlige ændringer i forhold til gældende planlægning og at der ikke vil forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

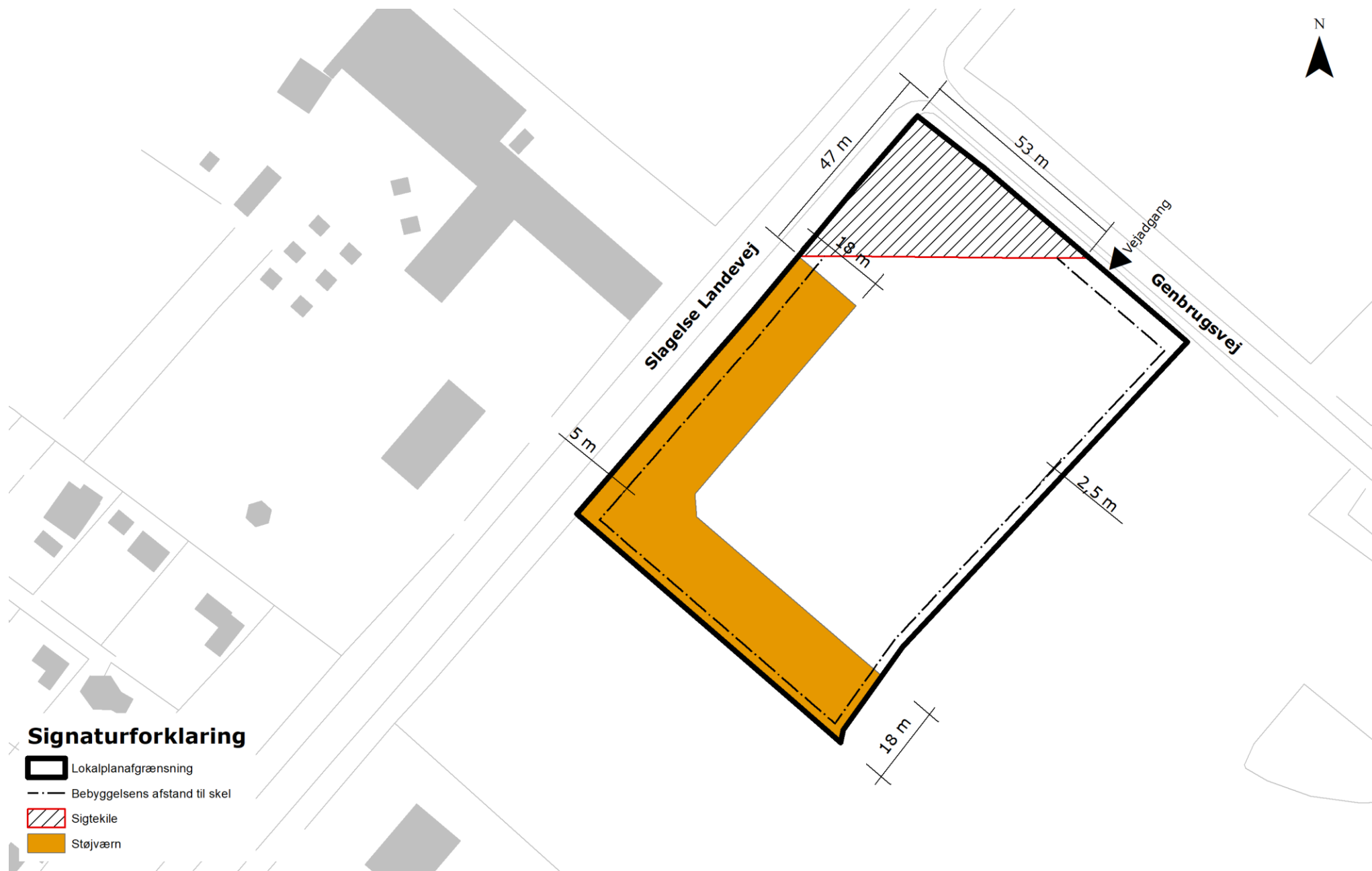
BILAG 1: MATRIKELKORT



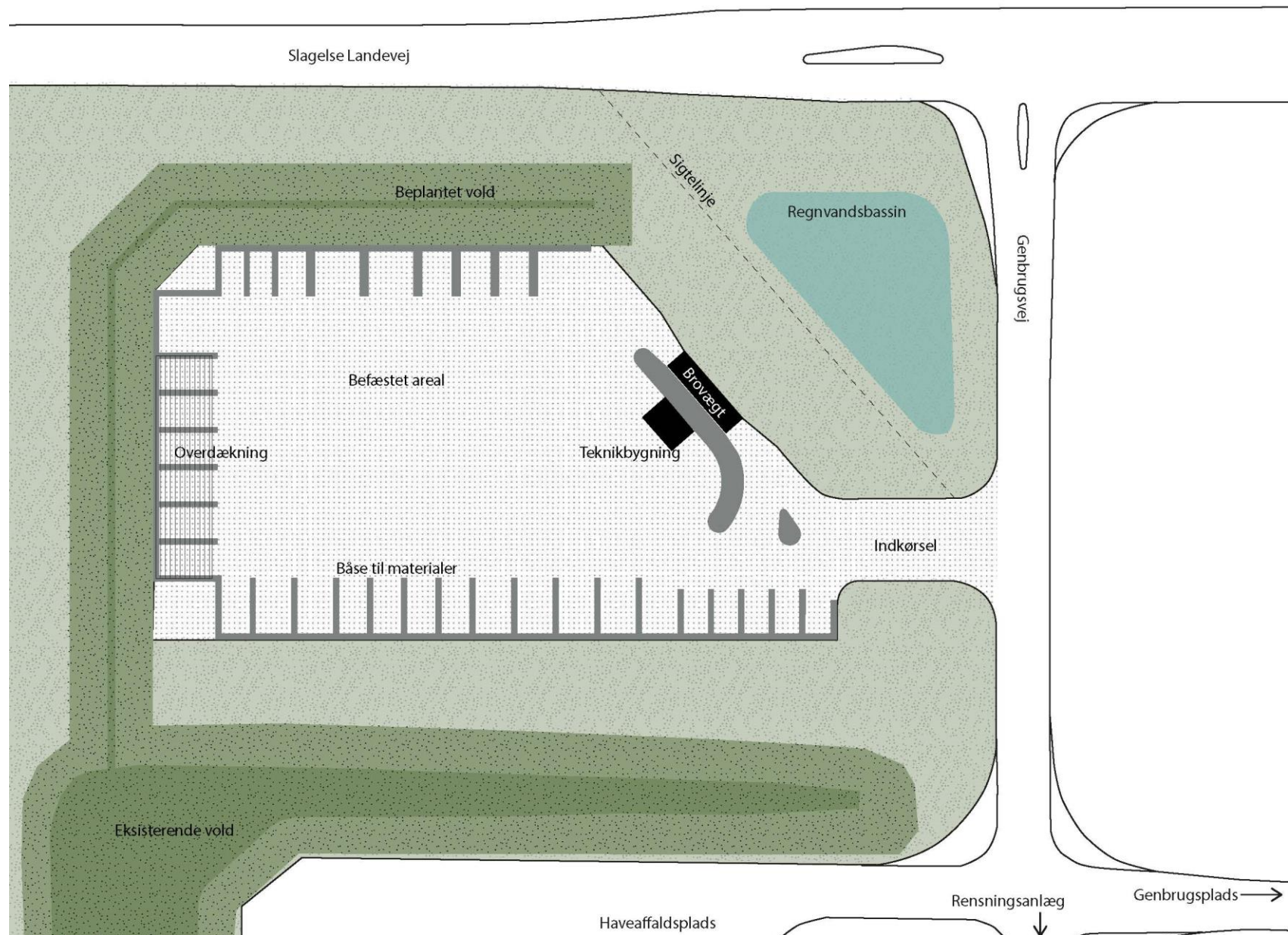
Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Jordstykker (matrikler)
-  Optagne veje

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

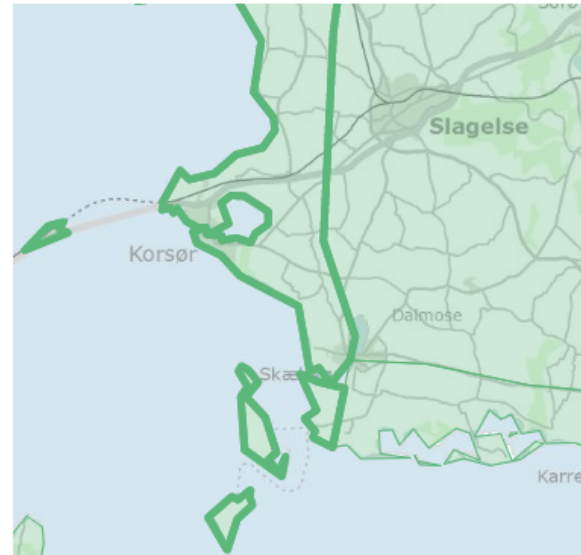


BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

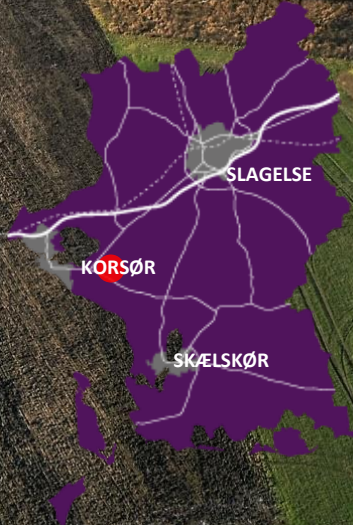


BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE TRÆER OG BUSKE

Vestkyst Sjælland



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



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

FORSLAG

KOMMUNEPLAN 2021

MATERIALEPLADS VED SLAGELSE LANDEVEJ,
KORSØR

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 29. juli 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 29. juli 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

DET HANDLER PLANEN OMOFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 3. juni 2022 til den 29. juli 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 29. juli 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter del af matr.nr. 7h Hulby By, Tårnborg på Genbrugsvej i Korsør.

- Formålet med dette kommuneplantillæg er at udlægge en ny ramme til erhvervsformål med mulighed for detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper. Kommuneplantillægget ledsager forslag til lokalplan 1262 Materialeplads ved Slagelse Landevej, Korsør.

FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 2. februar 2022 til den 16. februar 2022. Kommunen modtog 6 idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

De modtagne idéer, forslag og kommentarer handler i hovedtræk om emner som støj, valg af placering, trafik, hastighedsgrænser, at anlægget er placeret i skovrejsningsområde og kystnærhedszone og at planlægningen skal indeholde en vurdering af, om planerne kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (EU udpegede truede dyre- og plantearter). De indkomne idéer, forslag og kommentarer har ikke givet anledning til justeringer i planlægningen. Emner som ikke kan reguleres gennem kommuneplantillægget eller lokalplanen er givet videre til relevant myndighed og bygherre.

NYT UDLÆG I KOMMUNEPLANEN

Slagelse Kommune ønsker, med dette udlæg, at give mulighed for at etablere detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper i form af en materialeplads på et areal mellem Korsør haveaffaldsplads og Slagelse Landevej. Området anvendes i dag til landbrugsformål og er udlagt til tekniske anlæg i form af rensningsanlæg i gældende lokalplan.

DETAILHANDEL – REDEGØRELSE JF. PLANLOVENS § 11, STK. 4

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, skal indeholde:

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål,
- en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
- oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butikksformål, og
- en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butikksformål.

Der udlægges med dette kommuneplantillæg et nyt område til detailhandel med særligt pladskrævende varer.

Det eksisterende bruttoetageareal til særligt pladskrævende varer er opgjort i 2018 i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplan 2021. Der blev med kommuneplan 2021 ikke udlagt nye arealer til særligt pladskrævende varer.

Korsør er en af kommunens tre købstæder og den næststørste by i Slagelse Kommune. I 2018 var der 67 butikker i Korsør, hvilket svarer til omkring 17 % af kommunens samlede antal butikker. Der er udlagt et område til særligt pladskrævende varer i Korsør, i rammeområde 2.4E3. Dette område ligger nord for byen, tæt på motorvejen og forventes anvendt til transportafhængige erhverv, bil- og bådforhandlere mv.

Rammerne for de enkelte områder til særligt pladskrævende varer fremgår af nedenstående tabel.

Rammenavn	Samlet maks. bruttoetageareal til butikformål	Eksisterende areal (m ²)	Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²)	Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²)
		Særlig pladskrævende varegrupper	Særlig pladskrævende varegrupper	Særlig pladskrævende varegrupper
Særligt pladskrævende varer, Slagelse Syd	218.480	0	218.480	
1.4E9 Idagårdsvej/Sdr. Ringgade	10.500	0	10.500	10.500
1.4E11 Hunsballe	12.000	0	12.000	12.000
1.4E14 Megacenter Vest	170.000	0	170.000	50.000
1.4E17 Sdr. Ringgade erhvervsområde	25.980	0	25.980	25.980
Særligt pladskrævende varer, Halsskov	7.000	0	7.000	
2.4E3 Korsør Erhvervsark	7.000	0	7.000	7.000
Særligt pladskrævende varer, Skælskør by	69.500	9.500	60.000	
3.4E1 Industrivej	69.500	9.500	60.000	50.000

Der bliver med kommuneplantillæg nr. 4 udlagt et nyt område til særligt pladskrævende varer med et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m². Her fremgår ligeledes, at udendørs arealer med salg af særligt pladskrævende varegrupper ikke indgår i rammen for maksimalt bruttoetageareal, butiksstørrelse og maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri.

Der vil ikke være behov for etablering af væsentlig ny bebyggelse i forbindelse med materialepladsen. Materialepladsen er en særlig butikstype, hvor køb af materialer foregår direkte fra oplagspladsen. Salgsarealer fremstår som et åbent, udendørs areal med op til 50 båse til de enkelte materialer. Båsene består af betonvægge og der etableres enkelte mindre bygninger til teknik og materiel, herunder opbevaring af gummiged, som anvendes til at holde området ryddeligt. Derudover vil der være behov for at etablere en overdækning over de båse, hvor fugtfølsomme materialer opbevares. Der er således tale om en udendørs butik med et minimalt behov for ny bebyggelse.

Kommuneplan 2021 for Slagelse Kommune beskriver i hovedstrukturen for detailhandel, at *”Hvad angår butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, bør nye butikker generelt ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst. Der er i dag omkring 31 butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer i Slagelse Kommune. Den trafikale tilgængelighed vurderes fremover at blive meget væsentlig for disse butikstyper, da de oftest har et stort opland. Herudover er det vigtigt, at man arbejder på at koncentrere de særligt pladskrævende butikker, da især bilforhandlere har en god synergieffekt af at være placeret tæt på hinanden.”*

Der bliver med dette kommuneplantillæg udlagt et nyt område til detailhandel i tilknytning til den eksisterende genbrugsplads. Materialepladsen har som butikstype erfaringsmæssigt et

stort opland og mange kunder benytter samtidig genbrugspladsen. Derfor vil der med en placering ved siden af genbrugspladsen opstå en synergieffekt, selvom genbrugspladsen ikke kategoriseres som detailhandel med særligt pladskrævende varer. Synergieffekten opstår, da materialepladsen sælger varer, som læsses på en trailer og genbrugspladsen aftager materialer der læsses af. Materialepladsen vurderes derfor ikke at høre naturligt til i andre udlagte erhvervsområder med mulighed for særligt pladskrævende varer. Udlæg af et ny detailhandelsområde med særligt pladskrævende varer vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur for detailhandel. Etablering af en materialeplads ved Korsør øger udbuddet af butikker og tilfører området en ny type butik.

Kunderne forventes at ankomme med bil og trailer, det forventes ikke at kunder vil ankomme med cykel eller offentlig transport idet varerne oftest handles i mængder, hvor en trailer er påkrævet. Derfor er gode og sikre tilkørselsforhold væsentlige, hvorimod det ikke er væsentligt om området kan tilgås på cykel eller med offentlig transport. Vejadgang til området vil ske fra Slagelse landevej via Genbrugsvej og vil blive sikret gennem lokalplanlægning for området. Det er Slagelse Kommunes vurdering, at den trafikale tilgængelighed i området er god idet området ligger ud til en landevej, men har adgang fra en sidevej. Derfor kan trafikken til og fra området afvikles trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt. Det er Slagelse Kommunes vurdering, at den eksisterende infrastruktur kan bære den øgede trafikmængde. Det forventes at materialepladsen efter 3 år har 7-8.000 kunder om året, hvilket til sammenligning er ca. 1/20 af de årlige brugere af genbrugspladsen.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

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

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 116 Centrale Storebælt og Vresen, ca. 2,7 km sydvest for planområdet. Natura 2000-området består af Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F98 og F73.

Området består af naturtyperne: Rev, Strandvold med enårige plantet, strandvold med flerårige planter og der findes arter som marsvin, edderfugl, splitterne og dværgerterne.

Det overordnede mål for området fremgår af natura 2000-plan 2016-2021 for området og er: *”De marine naturtyper opnår en god vandkvalitet med veludviklet fauna og bundvegetation, som kan sikre fødegrundlaget for edderfugl, splitterne, dværgterne og marsvin. Området udvikles til et af landets vigtige yngle- og rasteområder for splitterne, dværgterne og edderfugl, således at arterne får store og stabile bestande. Arternes levesteder bliver tilstrækkeligt store og forstyrrelsesfrie og rummer velegnede muligheder for foruragering og egnede ynglesteder. Området sikres som et af landets vigtigste yngle- og fourageringsområder for marsvin. Områdets økologiske integritet sikres i form af en for naturtyperne hensigtsmæssig hydrologi og drift/pleje, en ringe/ingen tilførsel af næringsstoffer, en lav næringsstofbelastning og gode sprednings- og etableringsmuligheder for arterne.”*

Ramsarområde ”Farvandet mellem Skælskør Fjord og Glænø med strandenge” ligger desuden ca. 6 km syd for planområdet.

Planområdet ligger ikke indenfor udpegning til Grønt Danmarkskort.

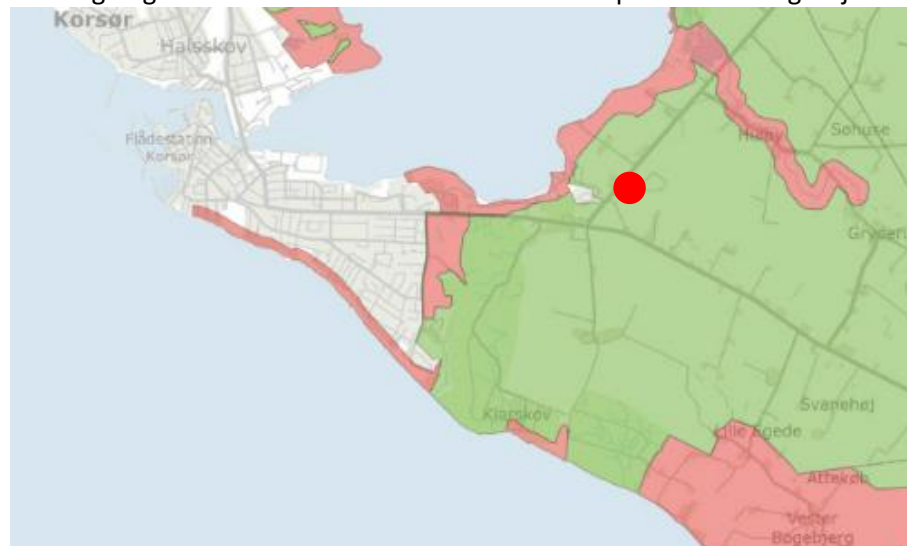
Slagelse Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter indenfor området. På grund af områdets hidtidige anvendelse som landbrugsjord vurderes området ikke som egnet levested for bilag IV-arter.

Det er således kommunens samlede vurdering, at planen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for arter opført på habitatdirektivets bilag IV.

SKOVEREJSNINGSOMRÅDE

Området er i kommuneplan 2021 udpeget som område, hvor skovrejsning er ønsket. Planområdet omfatter et areal på ca. 1 ha og er beliggende mellem Slagelse Landevej og en nyetableret haveaffaldsplads. Området, hvor ”skovrejsning er ønsket” strækker sig over størstedelen af det åbne land øst for Korsør by. I kommuneplan 2021 er hele kommunen, undtagen byerne, udpeget som enten positivt eller negativt skovrejsningsområde. Der er samlet set udpeget 34.900 ha som positivt skovrejsningsområde. Det er Slagelse kommunes vurdering, at planområdet på grund af sin beskedne størrelse på ca. 1 ha og beliggenheden mellem landevejen og andre tekniske anlæg, er af underordnet betydning i forhold til de fremtidige muligheder for at etablere ny skov.

Planlægningen er derfor ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer for skovrejsning.



Kortet viser: Skovrejsning ønsket (grøn), Skovrejsning uønsket (rød), lokalplanområde (rød prik)

KYSTNÆRHEDSZONEN

Planområdet er, ligesom Korsør by og nærmeste omegn, beliggende indenfor kystnærhedszonen. Planområdet er delvist udlagt til tekniske anlæg i gældende lokalplan og ligger i direkte tilknytning til andre områder udlagt og anvendt til tekniske anlæg, herunder rensningsanlæg, genbrugsplads og haveaffaldsplads. Der er eksisterende bebyggelse mellem planområdet og selve kysten i form af landbrug. Området vurderes at være funktionelt velplaceret, da kundeaktiviteten har samme karakter som brugerne af den tilstødende haveaffaldsplads og genbrugsplads, herved opstår en synergieffekt. Områdets indretning har samme karakter som genbrugsplads og haveaffaldsplads og området afskærmes lige som haveaffaldspladsen af en jordvold, der tjener som støjafskærmning. Gældende lokalplan nr. 84 "Renseanlæg Korsør, nord for transformestation øst for Slagelse Landevej" giver mulighed for etablering af en op til 4 m høj vold omkring rensningsanlægget. Det vil med lokalplan 1262 ligeledes blive muligt at etablere en op til 4 m høj vold omkring anlægget. Ny bebyggelse indenfor planområdet holdes under voldens højde. Det vurderes derfor, at der ikke er væsentlige ændringer i den visuelle påvirkning af kysten i forhold til den gældende planlægning for området.

Planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

NYE OG ÆNDREDE RETNINGSLINJER I KOMMUNEPLAN 2021**Retningslinje 1.4.16:**

Butikker med særlig pladskrævende varegrupper placeres i områder udlagt til dette formål.

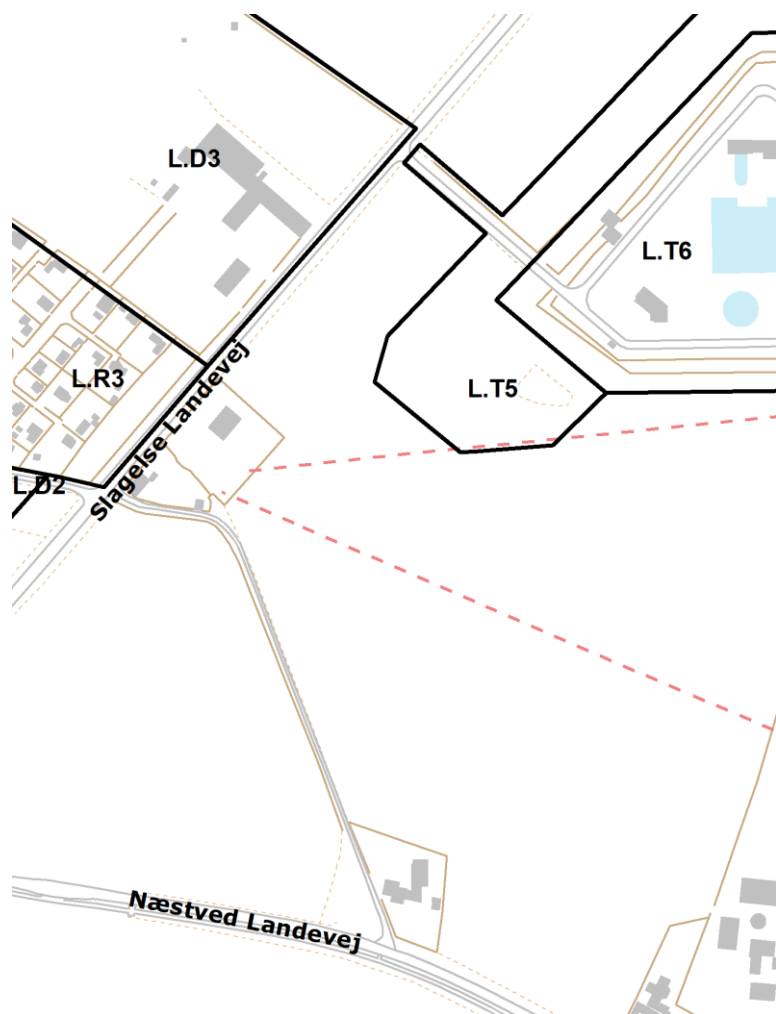
Områderne fremgår af kortbilag 1.4

- Kortbilag 1.4 opdateres med det nye område

Retningslinje 1.4.18:

Der udpeget følgende områder til særlig pladskrævende varegrupper:

- Materialeplads ved Slagelse Landevej (L.E5) ved Korsør med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 1.000 m² og en maksimal butiksstørrelse på 1.000 m². Udendørs arealer med salg af særligt pladskrævende varegrupper indgår ikke i rammen for maksimalt bruttoetageareal, butiksstørrelse og maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri.



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Området er delvist omfattet af kommuneplanramme L.T5, som udlægger en del af arealet til tekniske anlæg. Med kommuneplantillægget bliver rammeområde L.T5 reduceret og der bliver udlagt en ny ramme til erhvervsformål. Rammebestemmelserne i L.T5 ændres ikke.

For rammeområde L.T5, Ny genbrugsplads, Slagelse Landevej gælder:

Plannummer: L.T5

Plannavn: Ny genbrugsplads, Slagelse Landevej

Generel anvendelse: Tekniske anlæg

Specifik anvendelse: Deponeringsanlæg

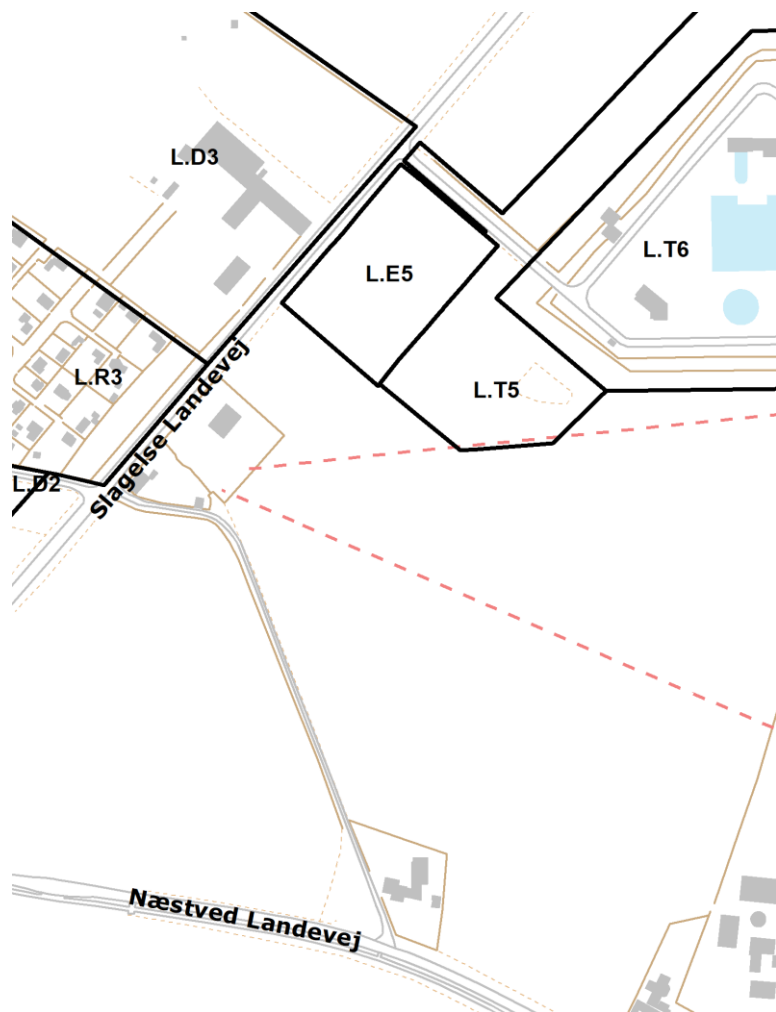
Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. bygningshøjde: 8.5 m

Max. antal etager: 2

Fremtidig zonestatus: Landzone

Øvrige bestemmelser: Fremtidige anlæg i området skal afskærms af beplantning og/eller beplantede volde. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til erhvervsformål med mulighed for detailhandel i form af særligt pladskrævende varegrupper.

For L.E5 gælder:

Plannummer: L.E5

Rammenavn: Materialeplads, Slagelse Landevej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

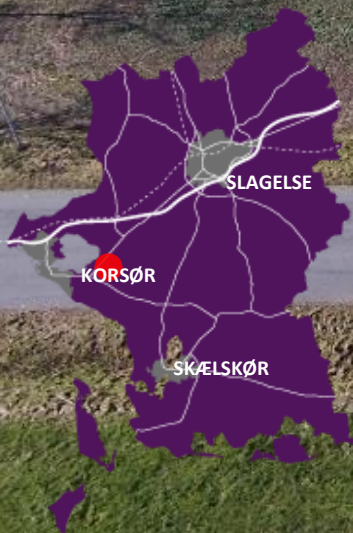
Bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 1 etage og 8,5 m

Øvrige bestemmelser: Fremtidige anlæg i området skal afskærmes af beplantning og/eller beplantede volde. Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 1.000 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 0 m², særlig pladskrævende varegrupper 1.000 m². Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 0 m², særlig pladskrævende varegrupper 1.000 m². Udendørs arealer med salg af særligt pladskrævende varegrupper indgår ikke i rammen for maksimalt bruttoetageareal, butiksstørrelse og maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

Kommuneplantillæg nr. 4 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 30. maj 2022.



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1262 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

MATERIALEPLADS VED SLAGELSE LANDEVEJ,
KORSØR

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

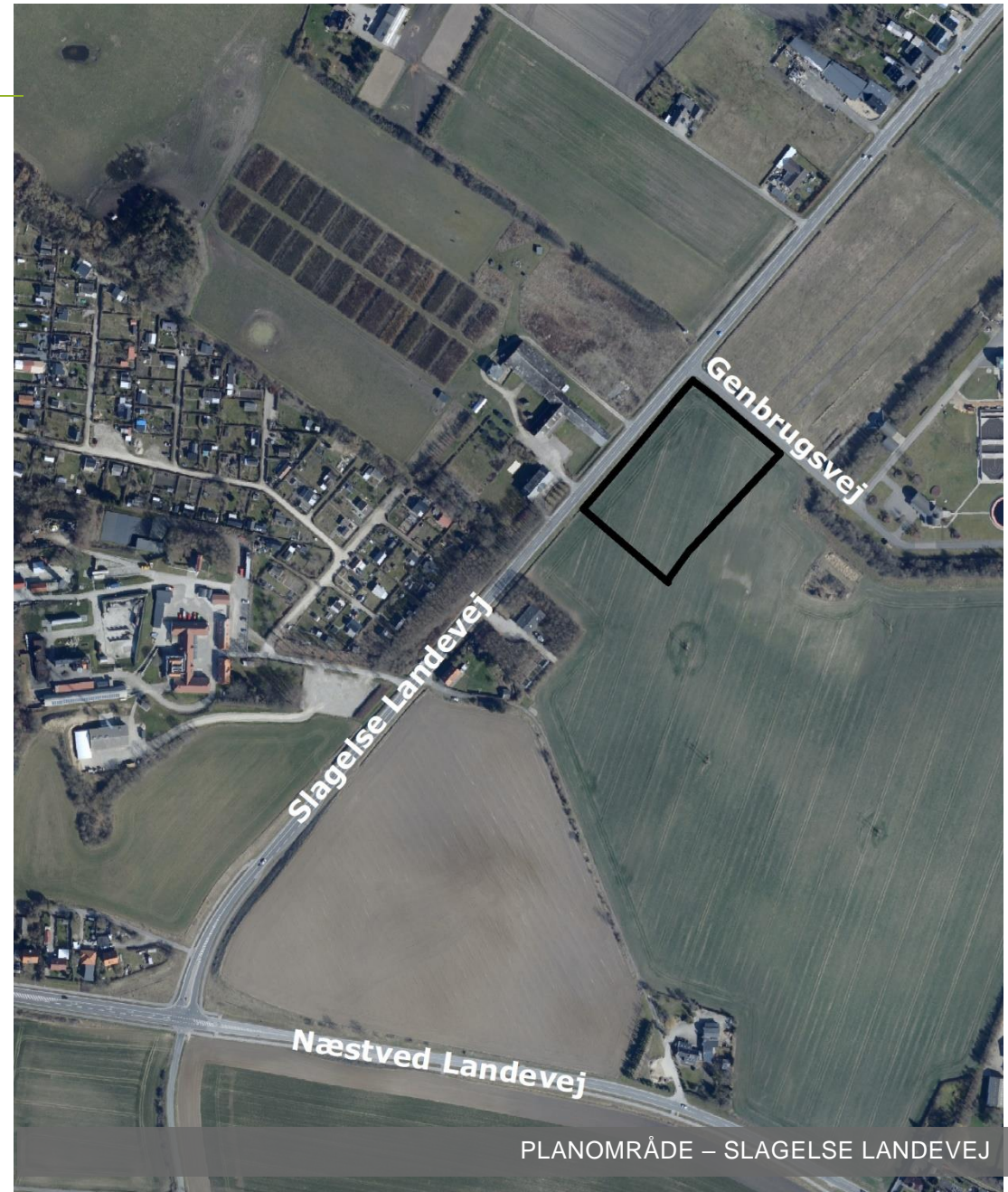
DET HANDLER PLANEN OM

Planlægningen omfatter Lokalplan 1262 og kommuneplantillæg nr. 4, som udlægger et område på ca. 10.000 m² til erhvervsformål med mulighed for detailhandel i form af "særligt pladskrævende varegrupper". Kommuneplantillægget fastsætter de overordnede rammer for områdets anvendelse og skaber overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Lokalplanen muliggør etablering af en materialeplads med salg af materialer som grus, muld, skærver mv. til hus- og havearbejder, der vil være salg til både virksomheder og private. Området disponeres som et åbent areal med indkørsel fra Genbrugsvej. Indenfor området muliggør lokalplanen etablering af ca. 50 båse af beton-elementer, heraf kan op til 10 båse overdækkes af en åben konstruktion. Derudover muliggør lokalplanen etablering af enkelte mindre bygninger som f.eks. teknikbygning og der fastsættes bestemmelser om skiltning og belysning på området. Lokalplanen sikrer, at der bliver etableret støjværn langs med Slagelse Landevej og langs områdets sydvestlige grænse mod det åbne land.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



PLANOMRÅDE – SLAGELSE LANDEVEJ

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.			X	Planlægningen er grundlag for etablering af en materialeplads, hvor virksomheder og private kan købe materialer som grus, muld, skærver mv. til hus- og haveprojekter.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Planlægningen omfatter lokalplan 1262 og kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplan 2021. Med kommuneplan-tillægget udlægges der en ny ramme til erhvervsformål med mulighed for detailhandel i form af særligt pladskrævende varer (SPV).
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Der vil være en høj grad af synergi mellem genbrugspladsens/haveaffaldspladsens brugere og materialepladsens kunder, dette bidrager til at minimere trafik og dermed udledning af CO ₂ . Ved køb af materialer på materialepladsen vil man kunne se materialerne før købet, hvilket minimerer fejlkøb. Det vil desuden være nemmere at undgå at købe for store mængder materialer, som ikke bliver anvendt idet købet sker efter vægt og ikke i forudbestemte størrelser/mængder. Dette kan medvirke til et lavere ressourceforbrug overordnet set.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Der vil forekomme nogen støj fra maskiner på materialepladsen, lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres støjvold, hvorved Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er overholdt. Derudover er der ingen kendte miljøproblemer, som har relevans for planen.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	VÆSENTLIG IKKE	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			Der er ingen fortidsmindebekyttelseslinjer indenfor området eller i nærheden her af.
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			Der er ingen kirker eller kirkebyggelinjer indenfor eller i nærheden af planområdet.
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			Der er ingen kirker eller kirkebyggelinjer indenfor eller i nærheden af planområdet.
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			Der er ingen beskyttede sten- eller jorddiger indenfor området. Nærmeste beskyttede dige ligger på den anden side af Slagelse Landevej, disse vurderes ikke at blive påvirket af planlægningen.
Beskyttede fortidsminder.	X			Der er ingen beskyttede fortidsminder indenfor området eller i nærheden her af.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			Der er ikke kirkeomgivelser eller indsigt til kirker
Kulturmiljø.	X			Der er ikke udpeget kulturmiljø indenfor planområdet.
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			Der er ingen kulturhistoriske landskabstræk indenfor området.
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.	X			Der er ingen bebyggelse indenfor området.
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			Der er ingen bebyggelse indenfor området. Øst for området ligger rensningsanlægget, hvor der findes et bygværk af arkitektonisk interesse. I den forbindelse er der tinglyst en indsigtslinje indenfor nærværende planområde. Denne indsigt respekteres med planlægningen og det vurderes derfor at der ikke er en væsentlig påvirkning.
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			Se oven for.
ARKÆOLOGISK ARV				
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Der er ingen fredede eller ikke-fredede fortidsminder indenfor området. Øst for området, indenfor det areal, hvor der er etableret haveaffaldsplads findes 2 ikke-fredede fortidsminder. Disse vurderes ikke at være relevante for planlægningen i det der er etableret haveaffaldsplads pågældende sted. I forbindelse med udvikling af genbrugspladsen blev der foretaget en undersøgelse, denne første ikke til fund af arkæologisk arv. Der kan evt. laves forundersøgelser jf. museumsloven, før jordarbejder påbegyndes, hvis museet vurderer, at det er hensigtsmæssigt.
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			Der er ikke områder med særlig social værdi indenfor eller i umiddelbar nærhed af området.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.	X			
Offentlige transportmuligheder.	X			
Opholdsarealer.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Tryghed, kriminalitet mv.	X			
Friluftsliv – rekreative interesser.	X			
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		<p>Ved aflæsning af granit og stenmel, kan der forekomme støvgener lokalt. Støvet forekommer i en radius af ca. 10 m afhængigt af vind og vejr. Det vurderes at være uden betydning for naboerne, herunder rensningsanlæg, genbrugsplads og haveaffaldsplads.</p> <p>Det bliver med lokalplanen sikret, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes. Dette sikres ved etablering af støjværn, f.eks. i form af en støjvold med en højde på 4 meter. Der forekommer ikke tydelig hørbar impuls eller rene toner fra området. Det vurderes derfor, at planen ikke giver anledning til støjgener overfor omgivelserne.</p> <p>Realisering af området vurderes ikke at give anledning til skygge- eller refleksionsgener for omgivelserne.</p>
Trafiksikkerhed.		X		<p>Kundestrømmen til Materialepladsen forventes at være stigende de første 3 år indtil kendskabet til pladsen er etableret. Herefter forventes 7.000-8.000 kunder årligt, overvejende private. Erhvervs kunder udgør en mindre andel, men de læsset til gengæld større læs og oftest på store trailere. Virksomheder afhenter ikke materialer med lastvogn. Kundestrømmen vurderes at være af samme karakter som brugerne af genbrugspladsen – på genbrugspladsen læsset trailere mv. af og på materialepladsen læsset på. Materialepladsens antal kunder årligt vurderes at være ca. 1/20 af brugerne af genbrugspladsen årligt. Kunderne benytter primært materialepladsen mellem kl. 07 og 22.</p> <p>Der ankommer op til 5 lastvogne om dagen, med de materialer, som sælges på materialepladsen. Der vil være dage, hvor ingen lastbiler ankommer. Der vil på området blive anvendt en gummiged til renholdelse af området.</p> <p>Vejadgang sker fra Genbrugsvej, som også er adgangsvej til genbrugspladsen, haveaffaldsplads og rensningsanlæg. Vejens dimensionering og eksisterende brug vurderes at kunne bære den øgede trafik. Trafiksikkerheden i området vurderes ikke at blive påvirket i væsentlig grad.</p>
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		<p>Materialepladsen og bebyggelsen på denne vurderes ikke at udgøre en risiko for menneskers sundhed og sikkerhed.</p>
Grønne områder, skovrejsning		X		<p>Området ligger ikke indenfor eksisterende grønne områder eller områder med skov. I kommuneplan 2021 er planområdet beliggende indenfor udpegning "skovrejsning ønsket". På grund af planområdets beskedne areal på ca. 1 ha og beliggenheden med rensningsanlæg, genbrugsplads og haveaffaldsplads som naboer, vurderes det, at mulighederne for skovrejsning overordnet set ikke påvirkes væsentligt.</p>

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Husdyrbrug: lugtgener	X			Realisering af lokalplanen vil ikke medføre lugtgener for omgivelserne. Lokalplanområdet er ikke sårbart i forhold til lugtgener fra omgivelserne.
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Trafikken til og fra området samt brug af maskiner på området vurderes at være af beskedent omfang i forhold til emissioner. Ud over trafikken til og fra området, vil der være brug af maskiner i form af minilæsser og gummiged på pladsen, omfanget forventes af være hhv. 2 og 1½ time om dagen. Omfanget af emissioner og pladsens beliggenhed betyder, at emissioner hurtigt vil fortyndes og trække væk og det vurderes ikke at udgøre en væsentlig påvirkning af lokalområdets luft.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.	X			Planlægningen vurderes ikke at påvirke mikroklimaet i væsentlig grad. Der planlægges ikke for større bygninger eller anlæg, som giver anledning til væsentlige skyggekast.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.		X		Der vil være en vis udledning af CO ₂ fra forbrændingsmotorer til transport og håndtering af materialer, omfanget af udledningen vurderes uvæsentlig i forhold til påvirkning af klimaet.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Området er beliggende indenfor område med drikkevandsinteresser (OD), der er ikke Boringsnært beskyttelses- område (BNBO) eller Nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) indenfor området. Det vurderes, at områdets fremtidige anvendelse ikke udgør en risiko for grundvandsforurening.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Overfladevand håndteres i henhold til gældende spildevandsplan, og afledes til recipient eller nedsives lokalt. Området er ikke beliggende indenfor område med forbud for nedsivning. Lokalplanen stiller krav om, at der ikke sker udledning eller nedsivning af miljøfremmede stoffer.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Se oven for.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Spildevand håndteres i henhold til gældende spildevandsplan. Spildevand afledes til offentlig kloak.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Se oven for.
Havmiljø.	X			Planlægningen vurderes ikke at påvirke havmiljøet.
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Områdets anvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for forurening af jord.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Forureneede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.	X			Der er ikke kendskab til jordforurening indenfor området, området er ikke omfattet af områdeklassificeringen. Det vurderes, at områdets fremtidige anvendelse ikke udgør en risiko for jordforurening.
Flytning af jord.		X		Der vil i anlægsfasen være behov for flytning af jord og terrænbearbejdning til bl.a. etablering af støjvolde og hensigtsmæssig indretning af materialepladsen.
Deponering af jord.	X			Der vil ikke være deponi af jord indenfor området.
Råstoffer.	X			Der er ikke råstofinteresser indenfor området.
Deponi af affald.	X			Der vil ikke være deponi af affald indenfor området. Affald fra området skal håndteres i henhold til Slagelse Kommunes gældende regulativer for håndtering af affald.
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.	X			Området ligger ikke indenfor strandbeskyttelseslinjen.
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			Der er ingen sø- eller å-beskyttelseslinjer indenfor området.
Skovbyggelinje.	X			Området er ikke omfattet af skovbyggelinje.
Klitfredede arealer.	X			Ingen klitfredning indenfor området.
Kystnærhedszonen.	X			<p>Området ligger indenfor Kystnærhedszonen.</p> <p>Området er beliggende i direkte tilknytning til områder udlagt til tekniske anlæg og anvendt til rensningsanlæg, genbrugsplads og haveaffaldsplads. Området vurderes at være funktionelt velplaceret, da kundeaktiviteten har samme karakter som brugerne af den tilstødende haveaffaldsplads og genbrugsplads. Områdets indretning har samme karakter som genbrugsplads og haveaffaldsplads og området afskærmes ligesom haveaffaldspladsen af en jordvold der tjener som støjafskærmning. Der er eksisterende bebyggelse mellem planområdet og selve kysten i form af landbrug. Det vurderes, at realisering af planerne ikke vil medføre visuel påvirkning af kysten.</p> <p>Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 84 for rensesanlæg Korsør, som udlægger området til tekniske anlæg og giver mulighed for etablering af en 4 m høj vold omkring anlægget. Det er derfor Slagelse Kommunes vurdering, at der er tale om en mindre udvidelse af det lokalplanlagte areal og en mindre ændring i forhold til de gældende muligheder i relation til påvirkning af kysten.</p>
Landskabsfredninger.	X			Der er ingen landskabsfredninger indenfor området.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Landskabskarakter.		X		<p>Området er beliggende indenfor landskabskarakterområde nr. 18 Korsør Randmorænelandskab, som er karakteriseret ved at være et bølget og småbakked landskab med enkelte store bakkeformationer – disse findes ikke indenfor nærværende planområde.</p> <p>Områdets karakter er præget af intensiv landbrugsdrift på middelstore marker afgrænset af transparente hegn og diger, huse og husmandssteder langs veje og middelstore gårde trukket tilbage, mindre vejlandsbyer. Store dele af området er kystrelateret. Området er påvirket af en del tekniske anlæg, som stedvist er dominerende. Der er visuel sammenhæng mellem området og naboområdernes vindmøller, som stedvist virker forstyrrende. Nærværende planområde ligger ikke indenfor områder med særlige visuelle oplevelsesmuligheder.</p> <p>Det strategiske mål for landskabskarakterområdet er "vedligeholde", det vurderes, at nærværende planlægning ikke er i konflikt med dette mål.</p>
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		Der vil ved anlægsaktiviteter være brug for terrænbearbejdning for bl.a. etablering af støjvolde. Der kan derfor blive behov for at tilføre fyldjord til voldene.
Arealforbrug til byudvikling.		X		Der udlægges et nyt areal til erhvervsformål. Arealet er ca. 10.000 m ²
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			Planlægningen påvirker ikke skovrejsning og kræver ikke ophævelse af fredskov.
Visuel påvirkning.		X		Anlægget vil være synligt i landskabet og vil knytte sig til det eksisterende rensningsanlæg, genbrugsplads og haveaffaldsplads. I nærområdet findes desuden også en produktionsskole, transformerstation og redningsberedskab. Der bliver ikke opført væsentlig bebyggelse i området og området afskærmes mod omgivelserne af en støjvold.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		X		Der er ingen beskyttede naturtyper iht. Naturbeskyttelseslovens § 3 indenfor planområdet. De § 3 beskyttede områder i nærheden af planområdet vurderes ikke at blive påvirket i væsentlig grad af nærværende planlægning.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).				<p>Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 116 Centrale Storebælt og Vresen, ca. 2,7 km sydvest for planområdet. Natura 2000-området består af Habitatområde H100 og Fuglebeskyttelsesområde F98 og F73. Området består af naturtyperne: Rev, Strandvold med enårige planer, Strandvold med flerårige planter og der findes arter som marsvin, edderfugl, splitterne og dværgterne.</p> <p>Det overordnede mål for området fremgår af Natura 2000-plan 2026-2021 for området og er: <i>"De marine naturtyper opnår en god vandkvalitet med veludviklet fauna og bundvegetation, som kan sikre fødegrundlaget</i></p>

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
		X		<p>for edderfugl, splitterne, dværgterne og marsvin. Området udvikles til et af landets vigtige yngle- og rasteområder for splitterne, dværgterne og edderfugl, således at arterne får store og stabile bestande. Arternes levesteder bliver tilstrækkeligt store og forstyrrelsesfrie og rummer velegnede muligheder for fouragering og egne ynglesteder.</p> <p>Området sikres som et af landets vigtigste yngle- og fourageringsområder for marsvin.</p> <p>Områdets økologiske integritet sikres i form af en for naturtyperne hensigtsmæssig hydrologi og drift/pleje, en ringe/ingen tilførsel af næringsstoffer, en lav næringsstofbelastning og gode sprednings- og etableringsmuligheder for arterne.”</p> <p>Ramsarområdet ”Farvandet mellem Skælskør Fjord og Glænø med strandenge” ligger desuden ca. 6 km syd for planområdet.</p> <p>Det vurderes, at planen hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer, vil påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt, både som følge af afstanden til områderne og som følge af anvendelsen som erhvervsområde med detailhandel i form af særligt pladskrævende varer.</p>
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		Slagelse Kommune har ikke kendskab til bilag IV-arter indenfor området. På grund af områdets hidtidige anvendelse som landbrugsjord vurderes området ikke som egnet levested for bilag IV-arter.
Spredningskorridorer og barrierer herfor.		X		Planområdet ligger ikke indenfor udpegede eller potentielle spredningskorridorer og vurderes ikke at påvirke udpegede spredningskorridorer eller at udgøre en væsentlig barriere for spredning af dyr og planeter. Da der er tale om et beskedent areal der knytter sig til arealer med lignende anvendelse.
Vildtreservater.	X			Der er ikke vildtreservat indenfor eller i nærheden af planområdet.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1262 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

Planlægningen omfatter et mindre areal på lokalt plan og der fastsættes i lokalplanen bestemmelser for fremtidige anlægstilladelser. Der findes i planområdet ikke beskyttede arealer, arter eller områder beskyttet efter naturbeskyttelsesloven eller internationalt beskyttede arter eller områder. Området er omfattet af en indsigtslinje til et bygværk af arkitektonisk interesse, indsigten til bygværket sikres i lokalplanen.

Der vil forekomme nogen støj fra området, lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der skal etableres en støjvold, som sikrer omgivelserne mod støj og at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Trafikalt vejbetjenes området fra Genbrugsvej, trafikken til og fra området har samme karakter som trafikken til og fra genbrugspladsen, det vurderes at områdets veje og infrastruktur kan bære den øgede trafikmængde.

Områdets spildevand håndteres i overensstemmelse med den gældende spildevandsplan og afledes til recipient eller nedsives lokalt. Der er ikke særlige drikkevandsinteresser i området og området er ikke omfattet af boringsnært beskyttelsesområde eller nitratfølsomt indvindingsområde.

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Det vurderes, at området er funktionelt velplaceret, da kunde- aktiviteten har samme karakter som brugerne af den tilstødende genbrugsplads og haveaffaldsplads. Indretningen af området har ligeledes samme karakter som indretning af genbrugsplads og haveaffaldsplads. Der findes bebyggelse mellem planområdet og kysten i form af landbrug. Realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke kysten visuelt.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1262 for Materialeplads ved Slagelse Landevej, Korsør og Kommuneplantillæg nr. 4 til kommuneplan 2021 for Slagelse Kommune.		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
<p>Planlægningen omfatter Lokalplan 1262 og kommuneplantillæg nr. 4, som udlægger et område på ca. 10.000 m² til erhvervsformål med mulighed for detailhandel i form af "særligt pladskrævende varegrupper". Kommuneplantillægget fastsætter de overordnede rammer for områdets anvendelse og skaber overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.</p> <p>Lokalplanen muliggør etablering af en materialeplads med salg af materialer som grus, muld, skærver mv. til hus- og havearbejder, der vil være salg til både virksomheder og private. Området disponeres som et relativt åbent areal med indkørsel fra Genbrugsvej. Indenfor området muliggør lokalplanen etablering af ca. omkring 50 båse af betonelementer, heraf kan omkring 10 båse overdækkes af et halvtag. Derudover muliggør lokalplanen etablering af enkelte mindre bygninger som f.eks. teknikbygning og der fastsættes bestemmelser om skiltning og belysning på området. Lokalplanen sikrer, at der bliver etableres værn mod støj, f.eks. i form af en støjvold langs med Slagelse Landevej og langs områdets sydvestlige grænse med det åbne land.</p>		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening:		

Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1262 – Materialeplads ved Slagelse Landevej og kommuneplantillæg nr. 4 – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der med lokalplanen sikres, indkig til bygværk ved Korsør renseanlæg, at nærområderne sikres mod støjgener ved etablering af en støjvold. Lokalplanen sikrer at vejadgang sker fra Genbrugsvej og eksisterende infrastruktur har kapacitet til at håndtere den øgede trafik. Realisering af planlægningen vil ikke påvirke beskyttet natur eller fredede arealer eller arter. Der er i gældende planlægning samme muligheder for etablering af jordvold, som der gives i den nye planlægning. Det vurderes, at der samlet set ikke er væsentlige ændringer i forhold til gældende planlægning og at der ikke vil forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslagene ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for forslag til lokalplan nr. 1262 og kommuneplantillæg nr. 4.

18. marts 2022, Carsten Sloth Møller, Planlægger