



LOKALPLAN NR. 1144

GENBRUGSBUTIK OG HAVEAFFALDSPLADS PÅ
GENBRUGSSTATIONEN I SKOVSØ, SLAGELSE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget har i januar 2015 besluttet at udarbejde en ny lokalplan for området ved Skovsøvej, Slagelse, med henblik på at udvide den eksisterende genbrugsplads og udvikle en genbrugsbutik i tilknytning til genbrugspladsen.

Den nye lokalplan fastlægger rammer for byggefeltet, bebyggelsesprocent, højder og valg af materialer. Lokalplanen for området skal sikre arkitektonisk kvalitet og sammenhæng i området.

Området har beliggenhed ved Skovsøvej og udgør et areal på ca. 38.000 m².

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 1. september 2017 til den 27. oktober 2017.

Slagelse Kommune har ikke modtaget bemærkninger i høringsperioden.



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	5
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	15
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	16
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	16
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1144.....	18
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	19
BILAG 1: MATRIKELKORT	31
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	32
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	33

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 Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Lokalplanområdet set fra den sydlige del af Skovsøvej. Udkørsel fra genbrugspladsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) 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 samt butikformål i tilknytning til det primære erhverv,
- 1.2 at sikre, at området vejbetjenes fra Skovsøvej
- 1.3 at fastlægge områdets principielle disponering.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav: Skovsø, Slagelse Jorder

16r, 16z, 16a, del af 16p samt del af 7000g.

2.2 Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde A

Delområde A udlægges til erhvervsformål. Der må kun indrettes bebyggelse eller udøves erhverv til følgende:

Lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed samt andre tilsvarende erhvervstyper, som efter kommunens opfattelse kan placeres i området.

I området må der være genbrugsstation.

I området må der ikke placeres bebyggelse til kontor eller lignende anvendelsesformål bortset fra den til den enkelte virksomhed hørende administration.

3.2 Anvendelse, delområde B

Delområde B udlægges til erhvervsformål. Der må kun indrettes bebyggelse eller udøves erhverv til følgende:

Lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed samt andre tilsvarende erhvervstyper, som efter kommunens opfattelse kan placeres i området.

I området må der være haveaffaldsplads.

I området må der alene placeres småbygninger på maks. 50 m².

3.3 Anvendelse, delområde C

Delområde C udlægges til erhvervsformål. Der må kun indrettes bebyggelse til detailhandel i tilknytning til det primære erhverv i delområde A og delområde B.

I området må der være regnvandsbassin til opsamling af overfladevand i princippet som vist på kortbilag 2.

Ad 3.3

Detailhandel i erhvervsområdet tillades i henhold til planlovens § 5 o.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning, sammatrিকulation

Der må ske sammatrিকulation af eksisterende ejendomme inden for området.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Vejadgange

Vejadgangene til lokalplanområdet skal ske fra Skovsøvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.2 Vejbredde

Veje udlægges i en bredde af 8 meter med et befæstet areal på minimum 6 meter som vist i princippet på kortbilag 2.

5.3 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.4 Sti

Der skal anlægges en sti på minimum 1,5 m langs den østlige side af vejen inden for lokalplanområdet som vist i princippet på kortbilag 2. Stien kobles på eksisterende sti, som afgrænser lokalplanområdet mod syd.

5.5 Eksisterende sti

I forbindelse med etableringen af ny overkørsel fra syd, er det tilladt at tilpasse eksisterende stiforløb, så oversigtsforhold for både bilister og lette trafikanter sikres.

Det er tilladt at fjerne træer langs stiens nordlige side inden for lokalplanområdet.

Ad 5.1

Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.

Ad 5.6

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal.

Ad 5.10

Lokalplanen stiller således ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men der skal sikres, at der er en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.

PARKERING
5.6 Parkering

Der skal udlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksformål i delområde C.

5.7 Parkering, indretning

Der skal udlægges areal til adgang og varelevering i forbindelse med bebyggelsen til butiksformål.

5.8 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 3 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

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

Handicapparkeringspladser skal placeres så nær indgangsparti til butikken som muligt.

BEFÆSTELSE
5.9 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at de kan mærkes af en mobility-stok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

5.10 Befæstelse

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

5.11 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal befæstes med asfalt, belægningssten eller armeringssten.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Tekniske bygningsdele, butiksfornål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen, således at de ikke er synlige fra offentlig vej, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæpende foranstaltninger, i form af f.eks. yderligere inddækning af støjklenderne.

6.3 Kloakering

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet i delområde C som vist på kortbilag 2.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til areal til adgang, parkering og varelevering eller beplantet areal.

Indhegnet oplag, kundevognsskjul og teknikskure må opføres uden for byggefeltet. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1,5 m. Indhegning til oplag må ikke placeres nærmere skel end 1 m. Hver småbygning må være maks. 50 m².

Ad 7.2-7.3

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, teknikrum, lagerlokaler, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangssarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal.

Ad 7.4

Beregning af etagearealet sker efter det til enhver tid gældende bygningsreglements bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal.

OMFANG
7.2 Butiksformål, samlet bruttoetageareal i lokalplanområdet

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2.000 m² inkl. lagerlokaler.

7.3 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik

Den maksimale størrelse for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m² bruttoetageareal.

7.4 Etageareal

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til 40 inden for delområderne A og C.

I delområde B må bygninger kun udgøre en ubetydelig del af delområdet.

7.5 Etager og bygningshøjde, delområde A

Inden for delområde A fastsættes bygningshøjden til maks. 8,5 m, målt fra et niveauplan, fastsat af bygningsmyndigheden. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

Sekundære bygninger og varegård må være maks. 3 m høje.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.6 Etager og bygningshøjde, delområde C

Inden for delområde C fastsættes bygningshøjden til maks. 6 m, målt fra et niveauplan, fastsat af bygningsmyndigheden. Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage.

Sekundære bygninger og varegård må være maks. 3 m høje.

Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Facader

Bebyggelsens facader må udføres i metal, træ, murværk i teglsten eller pudset, filtset eller vandskuret mur.

8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden må udføres i andre materialer end facadematerialerne, nævnt i § 8.1, såsom glas og stenkomposit.

Butiksfacaden skal udformes med "visuelle brud", så store monotone facadepartier undgås. Dette kan ske ved vertikale materiale- og/eller farveskift, vinduer, indsnit eller udkrængninger.

8.3 Mindre bygninger

Mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² må opføres i andre materialer end angivet i §§ 8.1-8.2.

TAGE

8.4 Tagform

Ny bebyggelse/tilbygninger i delområde A må udføres med en taghældning mellem 0-45 grader. Ny bebyggelse i delområde C må kun udføres med ensidig taghældning eller fladt tag.

8.5 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger, som teknikskur, varegård og lignende småbygninger på maksimalt 50 m² samt anlæg til teknisk forsyning, må opføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen, jf. § 8.4.

8.6 Tagmaterialer

Tag skal enten beklædes med tagpap, evt. med trekantlister, natur- eller eternitskifer eller udføres som tag dækket med vegetation.

8.7 Solceller

Der må opsættes solceller i området. Solceller må ikke være til gene for naboer.

Ad. 8.2

Mindre bygningsdele kan eksempelvis være vindfang, vinduer, mindre facadeelementer mv.

Ad. 8.6

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage, dvs. beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.

Ad. 8.8 – 8.14

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

SKILTE
8.8 Facadeskilte og plakater

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

Skiltning på bygninger må ikke gå mere end 0,8 m ud over facaden eller være placeret ovenpå bygningen. Ingen skilte på bygninger må overskride byggefeltet som angivet i kortbilag 2.

Skiltning med logo tillades dog placeret på glaspartier, såfremt det udformes som enkeltstående bogstaver.

Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte på facader i forbindelse med f.eks. varelevering og indgang.

Skiltning skal godkendes af Slagelse Kommune. Som administrationsgrundlag bruges "Regler for skiltning, Erhvervsvirksomheder".

8.9 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

8.10 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.11 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.12 Dynamiske skilte

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale informationstavler eller reklameskilte som f.eks. lys-aviser eller animerede film ud mod Sorøvej.

8.13 Pyloner

Der må inden for lokalplanområdet maks. placeres 1 pylon eller lignende opstander til skiltning i tilknytning til ny vejadgang fra Skovsøvej.

Pylonen må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde).

8.14 Flag og bannere

Reklameflagning er ikke tilladt ud mod Sorøvej.

Der må opsættes maks. 2 flagstænger ud mod Skovsøvej. Flagstænger skal placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

Bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.

8.15 Henvisningsskilte

Der må til hver vejadgang til lokalplanområdet, jf. § 5.1, placeres et henvisningsskilt.

Henvisningsskiltet må være maks. 1,5 x 1,0 m (højde x bredde).

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING

9.1 Beplantning og grønne arealer

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgang, torveareal, parkering, genbrugsplads, haveaffaldsplads, regnvandsbassin og varelevering, skal anlægges som grønt areal.

9.2 Eksisterende beplantning

Den eksisterende afskærmende beplantning mod Sorøvej og Skovsøvej skal opretholdes.

TERRÆNREGULERING

9.3 Terrænregulering

Der tillades en terrænregulering på maks. 0,5 m tillagt jord inden for byggefeltet i delområde C. Der fastsættes ingen maks. terrænregulering på udgravning af jord inden for byggefeltet. Der tillades terrænregulering i den resterende del af lokalplanområdet på en sådan måde, så det ikke er til ulempe for omkringliggende grunde.

9.4 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

OPHOLDSAREALER

9.5 Indgangspartiet

I forbindelse med indgange til butikker må der etableres areal til udstilling af varer.

9.6 Oplag forbudt, delområde C

På ubebyggede arealer i delområde C, herunder tilkørselsarealer og grønne arealer samt uden for indhegnede arealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag.

9.7 Støjafskærmning

Såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, skal der etableres støjafskærmning i lokalplanområdets østlige hjørne, der grænser op til boligejendomme.

Hvis beregninger af støj skulle eftervise en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

9.8 Renovation, butiksfornål

Oplagsplads, som etableres i tilknytning til butikker, skal afskærmes visuelt. Den visuelle afskærmning skal ske med tæt beplantning eller tæt, fast hegn.

9.9 Lyskilder

Der skal sigtes efter ensartede lyskilder med samme belysningsfunktion på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

9.10 Lyskilder, størrelse

Lyskilder må have en højde på maks. 6 m, og det skal sikres, at lyskeglerne er nedadrettede, så de ikke giver anledning til gene for naboer.

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.

Ad 10.1

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

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.

9.11 Regnvand

Inden for lokalplanområdets delområde C må der etableres anlæg til opsamling og forsinkelse af regn- og overfladevand fra lokalplanområdet. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på eksisterende net.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kollektivt varmforsyningsanlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

10.2 Kloakering

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

10.3 Vejadgang

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

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 212

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1144 ophæves Lokalplan 212 for erhvervsområdet ved Skovsøvej/Sorøvej, vedtaget den 16. juni 2003, for det område, der er omfattet af Lokalplan 1144.

11.2 Lokalplan – ophævelse af en del af Lokalplan 104

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 1144 ophæves Lokalplan 104 for erhvervsområdet ved Skovsø Øst, vedtaget den 24. november 1986, for det område, der er omfattet af Lokalplan 1144.

SERVITUTTER

11.3 Eksisterende servitutter

Der findes eksisterende servitutter, men disse ophæves ikke med vedtagelsen af lokalplanen.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

Ad 12.1

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

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

formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

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

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1144

Lokalplan 1144 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. august 2017.

Lokalplan 1144 er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN NR. 1144's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplanen er igangsat på anmodning af bygherre, der ønsker at udvide og omorganisere den eksisterende genbrugsplads, tilknytte haveaffaldsplads til genbrugspladsen samt etablere en genbrugsbutik.

Formål

Lokalplan 1144 har til formål at give mulighed for fortsat drift af eksisterende genbrugsplads samt etablering af en genbrugsbutik og haveaffaldsplads i tilknytning til genbrugspladsen i den østlige del af Slagelse. Lokalplanen har desuden til formål at sikre to vejadgange fra Skovsøvej samt at udstikke principper for, hvor og hvordan bebyggelse må etableres.

Indhold

Lokalplan 1144 giver mulighed for at udvide den eksisterende genbrugsplads med en haveaffaldsplads samt at etablere en genbrugsbutik på maks. 1.000 m² i tilknytning til det primære erhverv.



Lokalplanområdet set fra sydvest. Her ses den eksisterende genbrugsplads.

Der eksisterer to overkørsler til arealet, begge fra Skovsøvej. Den vestlige overkørsel bevares, som den er i dag. Den østlige, som kun fungerer som udkørsel fra genbrugsstationen i dag, udvides til at være både ind- og udkørsel til haveaffaldspladsen og genbrugsbutikken.

Lokalplanen sikrer, at der er tilstrækkelige parkeringspladser i tilknytning til butikken. Såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkraft for støj fra virksomheder skal der desuden etableres støjhegn bag ved bebyggelsen for at afskærme omgivelserne fra støj.

I lokalplanen fastholdes det afskærmende beplantningsbælte ud mod Sorøvej og Skovsøvej.

Lokalplanen har specifikke bestemmelser om, hvordan facadeudtrykket skal være for at sikre, at bebyggelsen gives et varieret arkitektonisk udtryk. Facaden skal fremstå som enten blank murværk i teglsten eller pudset, filtset eller vandskuret mur og udformes, så der ses en variation i facaden ved at lave vertikale materiale og/eller farveskift, så store ensformige facadepartier undgås. Butikken med tilhørende lagerlokaler må have en maks. bebyggelseshøjde på 6 m. Dette vil betyde, at butikken vil være minimalt synlig fra Sorøvej på grund af det eksisterende beplantningsbælte mellem butikken og vejen samt det faldende terræn i lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Ifølge kommuneplanens retningslinje 1.3.1 står der følgende:

”Lokalplanlægning skal sørge for, at nye erhvervsområder ikke påvirker omgivelserne markant. Lokalplaner skal bl.a. sikre, at bygninger og arealer langs de overordnede veje fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet med grønne arealer, og at skiltning og flagning reguleres.”

Det skal således i lokalplanen sikres, at genbrugsbutikkens facade ud til Sorøvej bl.a. fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet, da Sorøvej ligeledes udgør indgangen til Slagelse by fra øst.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler en del af rammeområde 1.3E7 og 1.3E10, hvorom gælder:

Plannummer: 1.3E7
 Rammenavn: Skovsøvej Vest
 Anvendelse generelt: Erhvervsområde
 Anvendelse specifik: Industri
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom
 Maks. etageantal og højde: 8,5 m

Plannummer: 1.3E10
 Rammenavn: Skovsøvej/Skovsø Mose
 Anvendelse generelt: Erhvervsområde
 Anvendelse specifik: Lettere industri
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom
 Maks. etageantal og højde: 8,5 m

Lokalplan 1144 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområderne 1.3E7 og 1.3E10, idet lokalplanen udlægger området til et erhvervsområde i form af en genbrugsplads med tilknyttet genbrugsbutik til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion.

Lokalplan/byplanvedtægt

Området er omfattet af en del af Lokalplan 104, der udlægger arealet til erhvervsområde, og en del af Lokalplan 212, der udlægger arealet til genbrugsplads og grusgrav.

Lokalplan 104 og Lokalplan 212 ophæves for de områder, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Der tillades en terrænregulering på maks. 0,5 m tillagt jord inden for byggefeltet i delområde C. Der fastsættes ingen maks. terrænregulering på udgravning af jord inden for byggefeltet. Der tillades terrænregulering i den resterende del af lokalplanområdet på en sådan måde, så det ikke er til ulempe for omkringliggende grunde.

Med disse bestemmelser er det sikret, at genbrugsbutikken med sin højde over terrænet ikke kommer til at dominere i området.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Inden for lokalplanområdet eksisterer der bebyggelse, som hører til genbrugspladen. Derudover er der en række containere, som ligeledes hører til genbrugspladsen. Vest for lokalplanområdet er der en række bygninger, der tilhører et anlægsgartnerfirma, og øst for lokalplanområdet er der et dækservicecenter samt boliger.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet ligger mellem Skovsøvej og Sorøvej. Der er ind- og udkørsel fra Skovsøvej fra syd både til genbrugspladsen og til anlægsgartnerfirmaet. Øst for denne er der desuden en udkørsel fra genbrugspladsen – også til Skovsøvej.

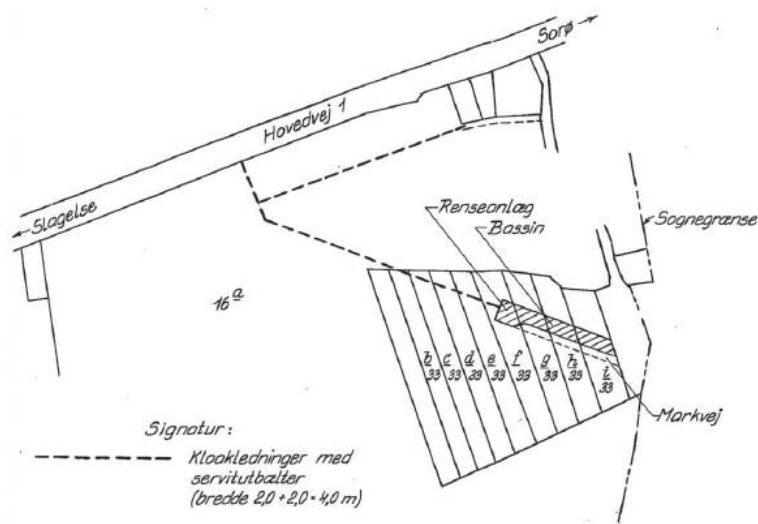
Lokalplanområdet afgrænses mod syd af en sti, som fører fra Byskovvej til Skovsøvej i øst.

Kollektiv trafikbetjening

Der kører busser mellem Slagelse og Korsør samt mellem Slagelse og Ringsted. Busstoppesteder er at finde på Sorøvej.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet er mod syd afgrænset af Skovsø Mose. Nord for lokalplanområdet er Trelleborg Golfklubs golfbaner. Slagelse Lystskov er beliggende inden for en radius af 500 m syd/syd-øst for lokalplanområdet.



Den stiplede linje viser fælleskloakledningen inden for lokalplanområdet.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende tinglyste (og ikke-tinglyste) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr.nr.: 16a og 16r, Skovsø, Slagelse Jorder

Servitut tinglyst: 8. juni 1964

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Sct. Mikkel's Landsogns sogneråd på vegne af Slagelse Kommune.

Deklarationen foreskriver, at der er lagt kloakledninger i lokalplanområdet, og at det er forbudt at placere bebyggelse eller plante træer inden for 2 meter fra disse.

Matr.nr.: 16a og 16r, Skovsø, Slagelse Jorder

Servitut tinglyst: 26. marts 1971

Titel: Deklaration

Påtaleberettiget: Slagelse Byråd.

Deklarationen foreskriver, at der er lagt regnvandsledninger i lokalplanområdet, og at det er forbudt at placere bebyggelse eller plante træer inden for 2 meter fra disse.

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 (Lednings-ejerregisteret) forud for gravearbejde.

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 5

I henhold til planlovens § 16, stk. 5 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.

Lokalplanområdet omfatter en eksisterende genbrugsplads og er beliggende i Østbyen i Slagelse. Området ligger ud til Sorøvej, som er en indfaldsvej til Slagelse. De fleste boligområder ligger sydvest for lokalplanområdet, men der er også enkelte naboejendomme til genbrugspladsen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Genbrugspladsen er den eneste genbrugsplads i hele Slagelse by, og den anvendes yderligere af borgere fra de omkringliggende byer og landsbyer. Samtidig er det planen at flytte den eksisterende haveaffaldsplads på Assensvej og lægge den sammen med genbrugspladsen på Skovsøvej. Dette vil betyde, at alle former for affaldshåndtering bliver samlet et sted.

I dag er der årligt ca. 200.000 køretøjer, der anvender genbrugspladsen, og ca. 34.000, der anvender den eksisterende haveaffaldsplads. Erfaringer fra andre steder, hvor der er tilknyttet en genbrugsbutik til genbrugspladsen, viser, at ca. 1/3 af genbrugspladsens kunder ligeledes er kunder i genbrugsbutikken. Dette betyder, at en stor del af kunderne allerede befinder sig i området i forbindelse med genbrugspladsen, og derfor vil bymiljøet ikke blive væsentligt påvirket af øget trafik.

På grund af terrænet i området vil butikkens placering ikke være af væsentlig betydning for bymiljøet. Mod syd, øst og vest grænser lokalplanområdet op til erhvervsområder. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Sorøvej, som er en større indfaldsvej til Slagelse. Sorøvej ligger ca. i kote 40 ud for lokalplanområdet, mens butikken planlægges placeret ca. i kote 37. Imellem butikken og Sorøvej er der yderligere et højt beplantningsbælte, som bevares i lokalplanen. Det vurderes på den baggrund, at butikkens påvirkning af bymiljøet vil være af uvæsentlig grad.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Øst for lokalplanområdet er der tre boligejendomme, og ellers er området omkranset af forskellige typer af erhverv. Det vurderes derfor, at den planlagte butik kun vil påvirke eksisterende bebyggelse i ubetydelig grad.

Bebyggelsens facader må udføres i metal, træ, murværk i teglsten eller pudset, filtset eller vandskuret mur og udformes, så der ses en variation i facaden ved at lave vertikale materiale- og/eller farveskift, så store ensformige facadepartier undgås. Butikken med tilhørende lagerlokaler må have en maks. bebyggelseshøjde på 6 m. Dette vil betyde, at butikken vil være minimalt synlig fra Sorøvej på grund af det eksisterende beplantningsbælte mellem butikken og ve-

jen samt det faldende terræn i lokalplanområdet. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som sikrer, at skiltning ud til Sorøvej ikke må virke forstyrrende i bybilledet, da vejen er en af de væsentlige indgange til Slagelse by fra øst.

Virksomheder inden for lokalplanområdet er forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme. Vareindleveringen vil foregå i det østlige hjørne af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3. Da det er varer fra selve genbrugspladsen, hvor der i forvejen manøvreres med store køretøjer, vurderes det ikke, at der vil være en øget støj i området.

Trafikale forhold

Butikkens placering i tilknytning til genbrugspladsen vil betyde, at mange kunder vil besøge genbrugsbutikken i forbindelse med deres ærinde på genbrugspladsen. Desuden er der mulighed for at benytte busser, som har stoppested på Sorøvej. Placering af genbrugsbutikken ud til en større indfaldsvej, Sorøvej, med nærhed til motorvejsafkørsler vil også betyde, at kunder fra omkringliggende byer, der ikke har en genbrugsbutik, vil have mulighed for nemt at tilgå genbrugsbutikken.

Rekreative arealer

Detailhandel i lokalplanområdet vil ikke påvirke omkringliggende rekreative arealer negativt.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende erhvervsområde, og butikkens placering i området ligger ikke ud til rekreative arealer.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

En stor del af lokalplanområdet er kortlagt på V1, jf. jordforureningsloven med offentlig indsats, da ejendommen er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser. Derfor skal der ved opførelse af et byggeprojekt og/eller veje ansøges om tilladelse før påbegyndelse, jf. § 8, stk. 2 i jordforureningsloven (*lovbekendtgørelse nr. 282 af den 27. marts 2017*).

Området er endvidere omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune (*jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015*).



Det blå areal viser den del af lokalplanområdet, der er kortlagt på V1.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven § 71 (*lovbekendtgørelse nr. 282 af den 27. marts 2017*).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af *"Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse"* (nr. 1697 af 21. december 2016) fremgår det, at kommunen skal friholde disse områder for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Den nye arealanvendelse, som lokalplanen fastlægger, udgør ikke en væsentligt fare for forurening af grundvandet, og lokalplanen er dermed ikke i konflikt med udpegningen som område med særlige drikkevandsinteresser.

STØJFORHOLD

Lokalplanen sikrer, at der må etableres støjafskærmning, såfremt det bliver nødvendigt.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Lokalplanområdet kloakforsynes af SK Forsyning A/S.

Regnvandshåndtering

Det er af væsentlig betydning, at spildevandsplanens tilbageholdelseskrav af regnvand på 2 l/s/ha opfyldes, og at der planlægges for miljøvenlige LAR-løsninger. Tilbageholdelseskravet gælder, uanset om der er tale om lokalplanområdets bebyggede eller ubebyggede arealer.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Varmeplanlægning

Området er et godkendt naturgasområde og skal slttes hertil.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementerne. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

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

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

MUSEUMSLOVEN



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

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

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, der er ingen registrerede fortidsminder i lokalplanområdet. Museet påpeger, at der er en vis usikkerhed omkring, hvorvidt der i lokalplanområdets nordlige del er ovenbunde, der ikke er ældre end 1600. Museet påpeger yderligere, at selvom der ikke er registrerede fortidsminder i lokalplanområdet, kan muligheden for spor efter forhistorisk aktivitet ikke udelukkes.

Den topografiske udformning af lokalplanområdet kan angiveligt have tiltrukket bebyggelse gennem forhistorisk tid. Museet vil derfor anbefale gennemførelse af prøvegravning i lokalplanområdet forud for påbegyndelse af anlægsarbejde. Resultatet af en prøvegravning kan efterfølgende give basis for en mere bindende § 25-udtalelse.

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:

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.

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi
 Oldvejen 25C
 4300 Holbæk
 Tlf.: 25528383
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Denne lokalplan har været under udarbejdelse siden 2015, og miljøvurderingsscreeningen er derfor foretaget efter Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015.

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

Skemaet, som var vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes det ikke at have 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.

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

Sammenfatning af miljøvurderingsscreening for Lokalplan 1144

Planen muliggør en genbrugsbutik samt haveaffaldsplads i tilknytning til genbrugspladsen. Planen er i tråd med Kommuneplan 2013, og genbrugsbutikken etableres efter planlovens § 5 o.

En stor del af lokalplanområdet er kortlagt på V1, jf. jordforureningsloven med offentlig indsats, da ejendommen er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser. Derfor skal der ved opførelse af et byggeprojekt og/eller veje ansøges om tilladelse før påbegyndelse.

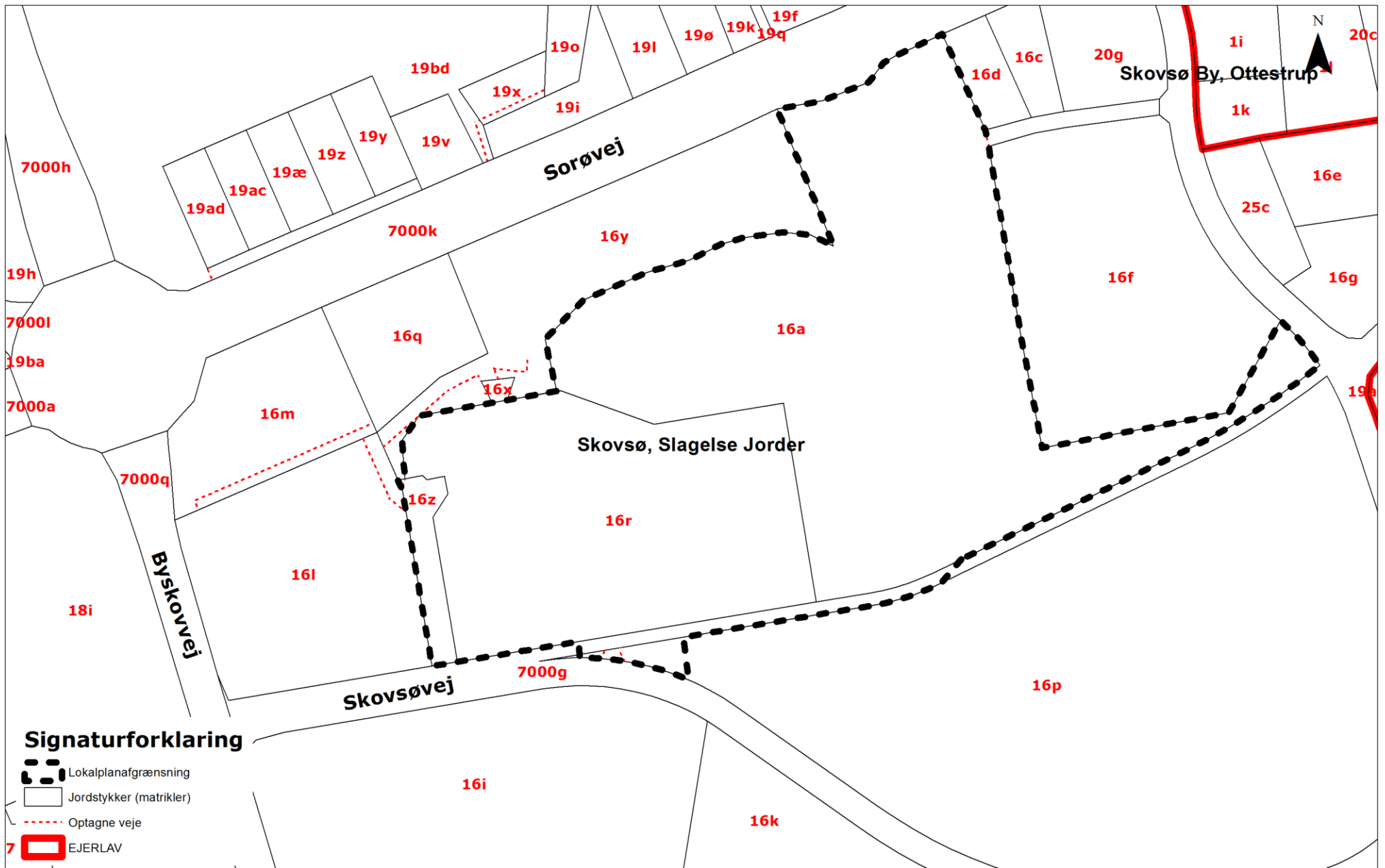
Den vestligste del af arealet er omfattet af en skovbyggelinje. Da der i lokalplanområdet kun skal etableres en vej inden for skovbyggelinjen, kræver dette ikke behandling ift. skovbyggelinjen. Etablering af en vej vil heller ikke påvirke oplevelsen af "skoven", som er et beplantningsbælte mellem jernbanen og erhvervsområdet.

Planen tilpasses, så den indgår i harmoni med de øvrige bebyggelser langs Sorøvej. Planen forringer ikke det visuelle udtryk i området, men lægger sig tæt op ad den allerede eksisterende bebyggelse til erhvervsformål. Samtidig vil en del af bebyggelsen blive skjult af beplantning langs Sorøvej.

Yderligere vurderes den planlagte anvendelse til genbrugsbutik ikke at påvirke miljøet væsentligt.

Planen lægger op til integrerede LAR-løsninger.

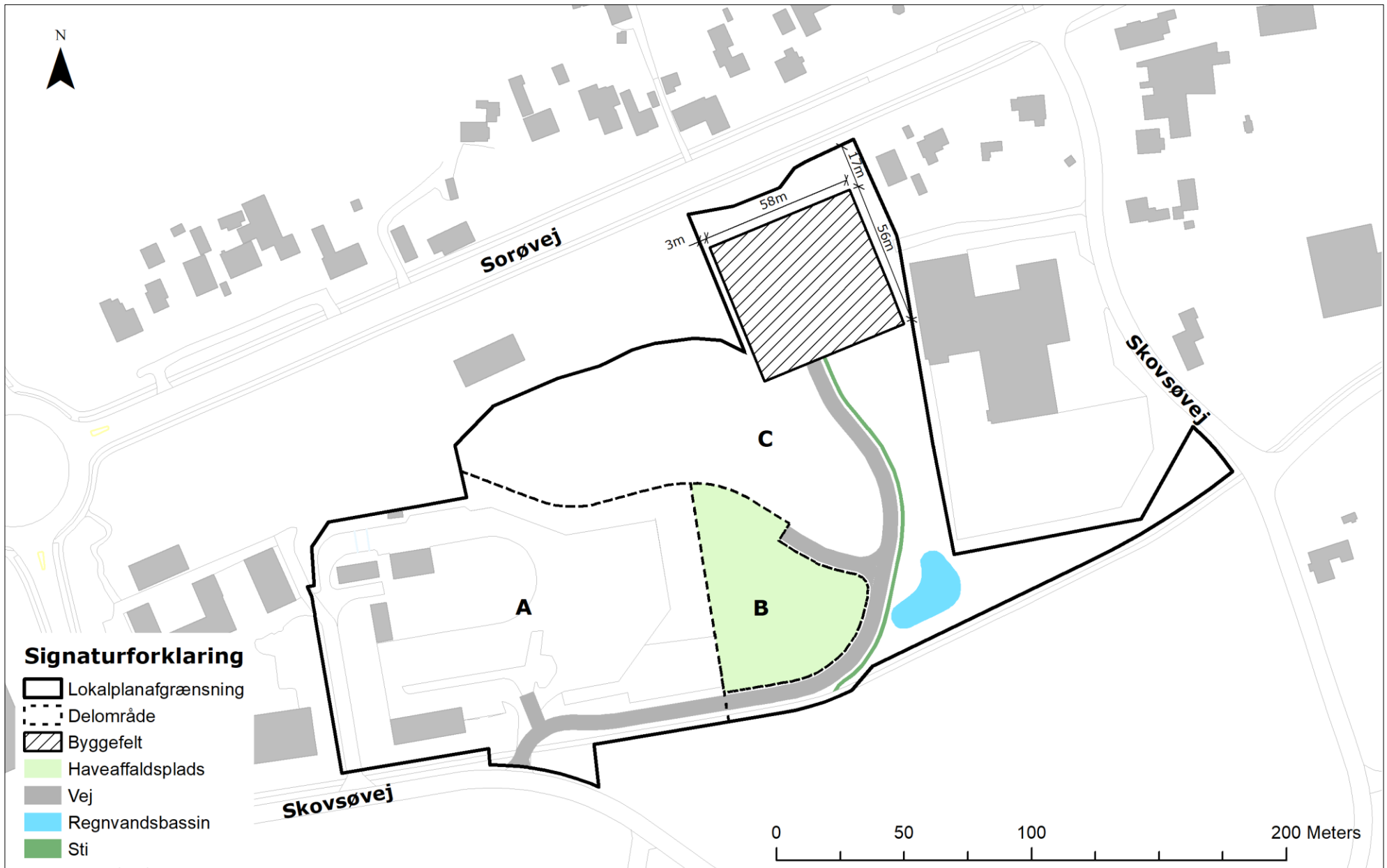
BILAG 1: MATRIKELKORT



Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Jordstykker (matrikler)
- Optagne veje
- EJERLAV

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

