

NOTAT

Oplæg vedr. principper for fremtidig regulering af bebyggelse i Lokalplan 1189 for Industriområdet ved Kongstedvej og Rugvænget i Slagelse

Formål med lokalplan er at sikre en fremtidig zonerings af erhvervsområdet, så fremtidige miljøkonflikter så vidt muligt undgås. Det er således hensigten, at såvel de tilstødende boligområders interesser som erhvervsområdets interesser bliver tilgodeset bedst muligt. Lokalplanen skal endvidere fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser omkring bebyggelsesprocent, bygningshøjde og byggelinjer. Lokalplanen skal ligeledes forhindre etablering af boliger indenfor området.

Lokalplanen kan kun regulere fremtidige byggeansøgninger. Bestående lovlige forhold må fortsætte. Udvidelse og ny anvendelse skal dog være i overensstemmelse med lokalplanen.

Eksisterende forhold:

Området er omfattet rammeområderne 1.4E1 og 1.4E6, der fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål med en bebyggelsesprocent på hhv. 50 (Rammeområde 1.4E1) og 55 (Rammeområde 1.4E6) for den enkelte ejendom. Områdets struktur er styret af det eksisterende vejnet der udgøres af Kongstedvej, Rugvænget og Kongstedparken. Mod syd, øst og vest er området afgrænset af boligområder. Mod nordvest er området afgrænset af Korsørvej. Mod nord grænser området op til Fodsporet og erhvervsområdet ved Bornholmsvej. Bebyggelsen i området er meget forskellig og rummer mange forskellige typer virksomheder så som kontor og administration, møbelforretning, dyrehospital, levnedsmiddelsvirksomhed, håndværksvirksomhed, bilsyn, fitness, Engroshandel, entreprenørvirksomhed. Det vurderes, at bygningshøjden i området ikke overstiger 8,5 meter. Erhvervsområdet rummer 15 boliger.

Som området fremstår i dag kan der opstå miljømæssige konflikter mellem de tilstødende boligområder og erhvervsområdet men også i forhold til de eksisterende boliger indenfor erhvervsområdet. Miljøgener handler typisk om støj – såvel støj fra virksomheder og transport, skyggegener ved højt byggeri relativt tæt på eksisterende boliger, lysrefleksion, lugt og støvgener. Erhvervsområdets randområde, op mod eksisterende boliger, rummer virksomhedstyper der kategoriseres som klasse 3-4 virksomheder. Sådanne virksomheder kan have en væsentlig påvirkning af sine næromgivelser i form eks. støj og aktiviteter om natten.

Områdets fremtidige udvikling skal tage udgangspunkt i følgende principper:

Fremtidige forhold:

Området opdeles i to delområder, hvor afgrænsningen mellem delområderne primært er styret efter eksisterende bebyggelse og vejforløb.

Delområde 1

- Delområdet udgør randområdet ind mod de tilstødende boligområder og må kun rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-2 (det er typisk virksomheder som kontor og administration samt mindre virksomheder der ikke medfører væsentlige miljøgener som f.eks. støj).
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 50 for den enkelte ejendom.
- Bygningshøjden må ikke overstige 6 meter.
- Der fastsættes en byggelinje på 15 meter fra skel mod tilstødende boligområder udenfor lokalplanområdet og Fodsporet.
- Indenfor byggelinjen på 15 meter skal der etableres et 10 meter bredt plantebælte i skel mod tilstødende boligområder og Fodsporet og ind mod erhvervsområdet. Plantebæltet skal bestå af en variation af forskellige buske og træer i en højde på 3-4 meter, som skaber en tilstrækkelig afskærmning ind mod erhvervsområdet.
- Der fastsættes en byggelinje mod vej på 5 meter.

Delområde 2

- Delområdet udgør den centrale del af erhvervsområdet som støder op mod Korsørvej og Fodsporet og må kun rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-4 (virksomheder i klasse 3-4 har typisk aktiviteter der i nogen grad påvirker omgivelserne i form af f.eks. støj, de har et større transport flow og kan have aktiviteter om natten).
- Bebyggelsesprocenten fastsættes til 50 for den enkelte ejendom dog 55 for matr. nr. 1ii som er omfattet af rammeområde 1.4E6 der fastlægger bebyggelsesprocenten til 55.
- Bygningshøjden i delområdet må ikke overstige 8,5 meter.
- Der fastsættes en byggelinje på 15 meter mod skel til Fodsporet.
- Indenfor byggelinjen på 15 meter skal der etableres et 10 meter bredt plantebælte i skel mod Fodsporet. Plantebæltet skal bestå af en variation af forskellige buske og træer i en højde på 3-4 meter, som skaber en tilstrækkelig afskærmning ind mod erhvervsområdet.
- Der fastsættes en byggelinje mod vej på 5 meter.