

# LOKALPLAN NR. 1151

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 25

PANZERMUSEUM EAST

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

MARTS

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne landzonelokalplan for Panzermuseum East fastlægger de planlægningsmæssige rammer for museets fremtidige udvikling og aktiviteter.

Lokalplanen giver mulighed for, at museet kan udvide sin bygningsmasse til hhv. udstillinger og oplag af materiel samt mulighed for opstilling af museumsrelaterede effekter i det åbne terræn. Planlægningen muliggør ligeledes, at museumsrelaterede og rekreative aktiviteter kan foregå i det åbne terræn.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 18. december 2015 til den 19. februar 2016.

Slagelse Kommune har modtaget 11 hørings svar. På baggrund af indsigelserne er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

Hørings svarende har givet anledning til mindre justeringer af lokalplanens bestemmelser og redegørelse. Justeringerne vedrører præcisering af lokalplanens bonusvirkning i forhold til etablering af cafe og butik, præcisering af lokalplanens anvendelse så det fremgår at der må være cafe og butik, støjafskærmning, tilladelse fra andre myndigheder, præcisering af en antennemast som en del af museets udstilling ikke må benyttes til reklamering eller skiltning, præcisering af det kun er bebyggelse under 50 m<sup>2</sup> til den eksisterende bolig og til udstillingsformål der må placeres uden for byggefelter.



PANZERMUSEUM EAST, FLADHOLTE

## 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 .....	10
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	12
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	15
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	18
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	19
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1151.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	45
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	46
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN .....	47
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 25.....	49
BILAG 4: SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE .....	53

## 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 Center for Plan og Byg. 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.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

I henhold til planloven (*lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013*) 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 rekreative formål og museumsformål og dermed sikre udviklingsmulighed for den eksisterende virksomhed,
- 1.2 at fastlægge områdets disponering, herunder placering af bebyggelse og parkeringsarealer samt arealer til udendørs aktiviteter tilknyttet museet,
- 1.3 at fastholde den eksisterende bolig,
- 1.4 at sikre en afskærmende randbeplantning.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Ejerlav Esholte by, Kirkerup

11a.

samt alle parceller, der efter den 14. december 2015 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

### 2.2 Zoneforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

### 2.3 Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelse

Lokalplanen giver bonusvirkning i forhold til etablering af

- parkering,
- ny bebyggelse,
- randbeplantning,
- støjskærm,
- opstilling af materiel og effekter til museets udstilling,
- etablering af picnicområde,
- terrænregulering herunder etablering af støjvold
- oplag,
- cafe og butik
- samt aktiviteter i overensstemmelse med lokalplanen.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### Ad 3.1

*Støj fra museets aktiviteter reguleres gennem Miljøbeskyttelsesloven.*

### 3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til rekreative formål og museumsformål med dertilhørende aktiviteter herunder cafe og butik samt tilknyttet oplag. Til museets aktiviteter hører bl.a. kørsel med historiske militærkøretøjer. Som en del af områdets rekreative udnyttelse og museets drift må der lejlighedsvis afholdes markedsdage og særarrangementer.

### 3.2 Anvendelse

Den eksisterende bolig i det eksisterende stuehus markeret på kortbilag 2 må fortsat anvendes til én bolig.

### 3.3 Anvendelse

Der må fortsat ske dyrkning af juletræer med henblik på salg af juletræer fra ejendommen.

**Ad 4.1**

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

**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 5.2**

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen.

## § 4 Udstykning

---

**4.1 Udstykning**

Ejendommen indenfor lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

**5.1 Veje**

Vejadgangen til lokalplanområdet fra offentlig vej skal primært ske via to overkørsler til Fladholtevej som vist i princippet på kortbilag 2. Derudover tillades en overkørsel til Næblerødvej som vist i princippet på kortbilag 2.

**5.2 Veje**

Adgangsvejes kørebane skal minimum være 6 meter i bredden.

**5.3 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

### STIER

**5.4 Stier**

Overordnede stier skal etableres med grus samt med fast overlag der muliggør færdsel med kørestol. Øvrige stier i området etableres efter behov som trampestier.

### PARKERING

**5.5 Parkering**

Parkering skal finde sted på eksisterende parkeringsareal ud til Fladholtevej nord for eksiste-

rende bebyggelse markeret på kortbilag 2.

#### 5.6 Parkering

Der udlægges yderligere areal til parkering syd for eksisterende bebyggelse som vist på kortbilag 2. Parkeringsarealet skal etableres i takt med behovet for parkering opstår. På parkeringsarealet er det tilladt for besøgende til museet, at overnatte i egen autocamper eller campingvogn.

### VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

#### 5.7 Vendepladser

Der er ingen bestemmelser om vendepladser.

#### 5.8 Befæstelse

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

#### Ad 5.8

*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 byherres valg af befæstelse.*

## § 6 TEKNISKE ANLÆG

---

#### 6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

#### 6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.





*Eksisterende tæt, høj beplantning der omgiver eksisterende bebyggelse. Fotoretning mod nordvest fra det åbne terræn.*

#### **Ad 6.5**

*Der er ikke nogen umiddelbare oplysninger om afløbsforholdene på ejendommen. Jf. spildevandsplanen 2015 – 2018 skal ejendommen i 2016 påbydes forbedret spildevandsrensning, hvis anlægget har direkte udledning i Saltøå. Derefter er der formentlig 3 år til at gennemføre en ny spildevandsløsning. Da der er tale om et evt. fremtidigt besøgstal på 10.000 – 30.000 personer årligt, bør der indledes en dialog med ejeren om, dennes ønsker til en fremtidig spildevandsløsning.*

*Den nærmeste forsyningsledning ligger ca. 1,5 km væk i Kirkerup.*

### **6.3 Antenner**

Individuelle antenner og parabler må ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier.

Indenfor det store byggefelt på kortbilag 2 tillades dog, som en del af museets udstilling, opstilling af kun én radiostation med én antennemast udformet som gittermast og med en højde på maksimalt 30 m. Denne radiostation med tilhørende antennemast må kun opstilles såfremt den udgør en del af museets udstilling. Antennemasten skal afskærmes med en tæt og høj beplantning svarende til den eksisterende beplantning der omgiver eksisterende bebyggelse.

Det er tilladt at benytte antennemasten til opsætning af mobilantener til lokalområdets forsyning. Antennemasten må ikke benyttes til nogen form for skiltning eller reklamering.

### **6.4 Varmeplanlægning**

Ny bebyggelse skal tilsluttes eget varmforsyningsanlæg.

### **6.5 Kloakering**

Ny bebyggelse skal tilsluttes eksisterende mekanisk rensning med nedsivningsanlæg. Anlæg til mekanisk rensning med nedsivning skal dimensioneres til at kunne håndtere spildevand fra museets besøgende. Der skal foretages en konkret vurdering af, om anlæggets kapacitet er tilstrækkelig i forhold til den forventede belastning.

Alternativt skal der etableres en spildevandstilslutning til eksisterende spildevandsledning i nærområdet.

Ved særarrangementer som fx og markedsdage, må der benyttes mobile toiletvogne med opsamlingstank.

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Det nordlige og mindre byggefelt må kun omfatte ny bebyggelse til oplag.

Ny bebyggelse indenfor byggefelterne må ikke placeres nærmere naboskel end 20 m.

Det nordlige byggefelt er udformet således, at det er placeret minimum 20 m fra naboskel.

Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til parkering, ophold og udstilling.

#### 7.2 Mindre, sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger skal opføres indenfor de markerede byggefelter på kortbilag 2 eller i tilknytning til den eksisterende bolig. Dog må mindre sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> til museets udstilling opføres uden for byggefelterne. Mindre sekundære bygninger må ikke placeres nærmere naboskel end 20 m.

Denne bestemmelse gælder ikke for placering af radiostation som en del af museumsudstillingen med tilhørende antenne på gittermast.

#### 7.3 Afstand til vejskel

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel.

### OMFANG

#### 7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 5 %.

#### 7.5 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1½ etage.

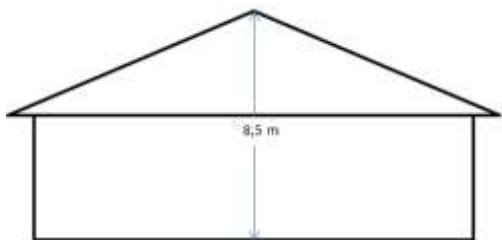


Illustration af bygningshøjde.



Illustration af husdybde.

#### Ad 7.8

Definition af længehus: Hus hvis grundplan er et rektangel (det traditionelle danske længehus er på 1½ etage med symmetrisk tag og udnyttelig tagetage og er højst 8 m bredt).



Eksempel på bebyggelse i området.

### 7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden for den eksisterende bolig samt bygninger indenfor byggefeltet til museumsformål må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i byggetilladelsen. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Denne bestemmelse gælder ikke opstilling af en antennemast som en del af museets udstilling.

Bygningshøjden for carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må maks. være 4,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

### 7.7 Husdybde

Husdybden for større bygninger til museumsformål må maks. være 20 m.

Husdybden på stuehuset (eksisterende bolig) må ikke overstige 8 meter.

### 7.8 Hustype

Ny bebyggelse må kun opføres som længehuse eller som traditionelle landbrugsbygninger. Denne bestemmelse gælder ikke mindre sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup>.

**Ad 8.1**

Farvevalg på facader kan eksempelvis understøtte museets miljøhistoriske fokus.



Eksempel på facade udført med lette materialer som stålplader.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### FARVER

#### 8.1 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

#### 8.2 Farver

Træbeklædning skal fremstå i jordfarver og deres blanding med sort og hvid eller i træets naturlige farve.

### FACADER

#### 8.3 Facader

Facader på den eksisterende bolig skal udføres som murede facader.

#### 8.4 Facader

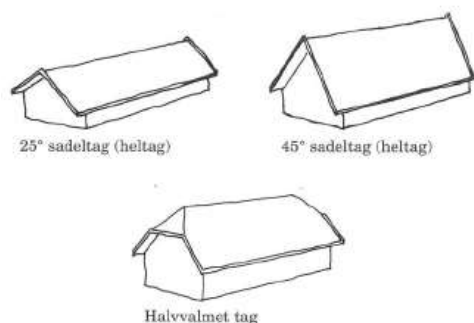
Facader på øvrig bebyggelse skal fremstå med

- teglsten,
- pudsede facader eller
- lette materialer som fx. stålplader.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m<sup>2</sup> må udføres i træ eller andet materiale.

#### 8.5 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end havdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, fx glas eller træ.



#### Ad 8.9

Det betyder, at eventuelle anlæg og installationer skal placeres inden for tagprofilen og integreres i bygningens arkitektur.

## TAGE

### 8.6 Tagform

Taget skal udføres som sadeltag med en hældning på mellem 15 og 45° i forhold til det vandrette plan. Tag på boligen skal dog udføres med en hældning på 45° i forhold til det vandrette plan og må udføres som halvvalmet sadeltag.

### 8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på op til 50 m<sup>2</sup> kan have en anden hældning end den eksisterende bolig og bygningerne til museumsudstilling.

### 8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen på stuehuset skal udføres som sort tegltag.

Tagbeklædningen på øvrige bygninger skal udføres som tegltag, ståltag eller med tagplader i grå nuancer.

Tagbeklædning på carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger må udføres i træ eller andet materiale.

### 8.9 Solceller

Solceller skal opsættes på taget og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbigående.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

## SKILTE

### 8.10 Skilte

Den nødvendige informationskiltning indenfor området for museets besøgende er tilladt. Dette gælder også orienteringsskiltning ud mod Fladholtevej.

**Ad 8.11**

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

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 870 af 14. juni 2013), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

Opstilling af en antennemast som en del af museets udstilling må ikke benyttes til skiltning.

**8.11 Skiltning, arkitektonisk**

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

Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

**8.12 Skiltning, belysning, Dynamiske skilte**

Der må alene ske belysning af skilte. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbigående eller naboejendomme.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede film.

**8.13 Baldakiner**

Der må ikke placeres faste baldakiner på bygningernes facader.

**8.14 Flag**

Som en del af museets entre-område tillades flagning med op til 3 flag. Flagstænger skal placeres så de udgør en samlet gruppe. Derudover tillades flagning i den lukkede gårdsplads.

**VINDUER****8.15 Vinduer**

Ingen bestemmelser.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### BEPLANTNING (NY)

#### 9.1 Beplantningsbælte

Der skal etableres et minimum 5 meter bredt beplantningsbælte i form af en randbeplantning som vist på kortbilag 2. Beplantning skal ske med nåletræer og i øvrigt egnskarakteristiske træer og buske.

#### 9.2 Friareal, beplantning

Beplantning inden for lokalplanområdet, skal ske med nåletræer og i øvrigt egnskarakteristiske træer og buske. Denne bestemmelse gælder ikke haven tilknyttet stuehuset.

### BEPLANTNING VED PARKERING

#### 9.3 Beplantning af parkeringspladser

Det sydlige parkeringsareal skal gives et grønt præg og omgives af levende hegn bestående af nåletræer og i øvrigt egnskarakteristiske træer og buske.

### HEGN

#### 9.4 Hegn

Der skal etableres en tæt 3 meter høj støjafskærmning langs det nordlige skel ind mod ejendommen Fladholtevej 20 som vist på kortbilag 2. Støjafskærmningen skal udføres med hård flade på begge sider. Støjafskærmningen tillades forlænget langs ejendommens vestlige skel mod naboer ud til Fladholtevej som vist på kortbilag 2. Støjskærmen langs det vestlige skel skal etableres på indersiden af en randbeplantning. Alternativt må forlængelsen af støjafskærmningen etableres som en 3 meter høj støjvold, som skal placeres på indersiden af randbeplantningen og som en del af randbeplantningen.

**Ad 9.5**

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 1 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Teknik og Miljø.

**TERRÆNREGULERING****9.5 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 1 meter skal godkendes af Slagelse Kommune. Terrænregulering indenfor 20 meter fra naboskel må ikke finde sted.

Dog tillades etableret en støjafskærmning i form af en støjvold på op til 3 meters højde langs ejendommens vestlige og nordlige skel som vist på kortbilag 2. Støjvolden skal placeres på indersiden af randbeplantningen og som en del af randbeplantningen.

**9.6 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****9.7 Fælles friareal**

Hele lokalplanområdet, med undtagelse af den private have tilknyttet boligen, udlægges til rekreativt område med mulighed for ophold, leg, picnicområde, shelterplads, udstilling, markedsdage samt øvrige museumsaktiviteter.

Støjende aktiviteter, herunder kørsel med historiske militærkøretøjer, må kun foregå indenfor det til formålet udlagte areal på kortbilag 2.

**9.8 Oplag forbudt**

På ubebyggede arealer, herunder tilkørselsarealer og friarealer, må der ikke foretages henstilling af varer, affald, containere eller andet oplag der ikke tjener et udstillingsformål.

**9.9 Oplag**

Oplagring må kun finde sted indenfor det nordlige mindre byggefelt på kortbilag 2.

**9.10 Opstilling af boder**

Kun i forbindelse med markedsdage og særarrangementer må der opstilles boder, pølsevogne og lignende i lokalplanområdet.



**Ad 9.11**

*Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.*

**Ad 9.12**

*Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.*

**Ad 9.13**

*Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.*

**Ad 9.15**

*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 (LAR: Lokal Afledning af Regnvand).*

*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 9.16**

*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 (LAR: Lokal Afledning af Regnvand).*

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.11 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.

**9.12 Fælles friareal, inventar**

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.), skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele arealet.

**9.13 Lyskilder**

Belysning må kun finde sted indenfor byggefeltene markeret på kortbilag 2. Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplannens område.

**9.14 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder må maksimalt have en højde på 4 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.15 Regnvand, bassin**

Afledning af regnvand skal ske på egen grund. Der kan om nødvendigt og muligt etableres overløb til fælles dræn. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 2 l/s/red. ha, inden det kobles på drænsystem.

Friarealer skal anlægges, så de egner sig til nedsivning af regnvand.

Der må anlægges regnvandsbassin som små søer, der kan bidrage til nedsivning af vand og udvikles som biotop.

**9.16 Regnvand, parkering**

Parkeringsarealerne skal befæstes med græsarmering eller andet materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

### 10.1 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det nødvendige areal til parkering er etableret jf. § 5.6.

### 10.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret et tilstrækkeligt spildevandsanlæg til håndtering af den forventede spildevandsudledning jf. § 6.5.

### 10.3 Randbeplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret en afskærmende randbeplantning jf. § 9.1.

### 10.4 Støjafskærmning

Kørsel med motorkøretøjer på det åbne terræn, som en del museets aktiviteter, må ikke finde sted før der er etableret en tæt støjskærm langs skellet ind mod ejendommen Fladholtevej 20 jf. § 9.4 og 9.5.

### 10.5 Støjafskærmning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret en tæt støjskærm langs skellet ind mod ejendommen Fladholtevej 20 jf. § 9.4.

## § 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

## SERVITUTTER

### 11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 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. 587 af 27. maj 2013*).

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.

#### Ad 12.2

*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. 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.*

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1151

---

Lokalplan 1151 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 14. december 2015.

Lokalplan 1151 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 25. april 2016.

## 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 1151'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Panzermuseum East holder til på ejendommen Fladholvevej 18, 4200 Slagelse. Der er tale om et eksisterende militærhistorisk museum som drives privat og har en støtteforening FBKK (Foreningen for Bevarelse af Koldkrigs Køretøjer). Museet har særligt fokus på krigsmateriel fra koldkrigstidens Østbloklande. Mussets udstilling foregår i ejendommens nedlagte landbrugsbygninger, hvor der også er indrettet en cafe, museumsbutik og værksted. Samtidig foregår der museumsrelaterede aktiviteter på ejendommens åbne terræn.



*Café Bomben ved gårdspladsen.*



*Museumsbygningerne som de ser ud i dag. Billedet er taget fra parkeringsarealet ved museets entre og museumsbutik. I baggrunden ses gårdspladsen, hvor et fly fungerer som biograf.*

Museet sigter på at skabe oplevelser for en bred målgruppe ved bl.a. at tilbyde naturbaserede aktiviteter i den rekreative granplantage der omgiver museets bygninger.



*Eksempel på museumsudstilling.*



*Tæt plantage øst for bebyggelsen. I plantagen, som bl.a. omfatter et legeområde, er der opstillet forskellige effekter som betonelementer (der fungerer som skjul) og miljøsanerede militærkøretøjer.*



Legeområdet i den tætte plantage. Her er etableret en mini FUT-bane.



Picnic område syd for eksisterende bebyggelse

Den tætte granplantage omkring museumsbygningerne rummer en nedskaleret militær forhindringsbane (FUT-bane), legeanlæg med skyttegrave, radiobunkers og sikrede betonfacader samt miljøsanerede køretøjer med henblik på at skabe en legekulisse for de besøgende børn. Til det formål udlejer museet uniform og ikke skydende/larmende geværer.

En væsentlig del af museet koncept er de historiske og fuldt funktionelle køretøjer herunder panserkøretøjer og bæltekøretøjer. Som en del af museets koncept ønsker museet at tilbyde de besøgende oplevelser gennem levende historieformidling. Derfor har museet et ønske om at tilbyde lejlighedsvis køreturer i det åbne terræn med udvalgte pansrede køretøjer. I det omfang aktiviteterne har støjende karakter, reguleres disse aktiviteter gennem Miljøbeskyttelsesloven ved påbud.



Det åbne terræn øst for bebyggelsen og den tætte plantage. I forgrunden ses fornyligt plantet juletræer hvilket er sket på dele af terrænet.

Museet ønsker mulighed for at opstille materiel og effekter som en del af udstillingen på det åbne terræn samt i den forbindelse at kunne etablere mindre bebyggelse i terrænet netop til udstillede effekter og materiel. Som en del af museumsaktiviteten ønskes mulighed for lejlighedsvis afholdelse af events samt markedsdage. Der ønskes desuden mulighed for at etablere et større parkeringsareal til museets gæster. Dette parkeringsareal skal ligeledes kunne benyttes til autocamperplads med mulighed for overnatning for museets gæster i egen autocamper. Derudover er der mulighed for etablering af en mindre shelterplads for museets besø-



Eksempel på museumsudstilling.



Gammelt charterfly indrettet som biograf.

gende.

Hidtil har museets aktiviteter fungeret på baggrund af landzonetilladelser. Slagelse Kommune har vurderet, at den udvikling som museet ønsker fremadrettet, både bygningsmæssigt og aktivitetsmæssigt i det åbne terræn, skal sikres gennem en landzonelokalplan for ejendommen.

### Formål

Lokalplanen skal sikre, at museet får mulighed for at udvide sin bygningsmasse til hhv. udstillinger og oplag af materiel samt mulighed for opstilling af museumsrelaterede effekter i det åbne terræn. Planlægningen skal ligeledes sikre, at museumsrelaterede- og rekreative aktiviteter kan foregå på ejendommens åbne terræn øst for eksisterende bebyggelse i Fladholte. Endelig skal lokalplanen sikre, at området afskærmes med en randbeplantning.

### Indhold

Lokalplanen fastlægger områdets disponering og fastlægger placering af byggefeltet, areal til oplag og parkering samt shelterplads. Derudover fastlægger lokalplanen et større areal til aktiviteter tilknyttet museet, herunder afholdelse af markedsdage, legeaktiviteter og kørsel med historiske militærkøretøjer.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for ny bebyggelse indenfor to byggefeltet samt mulighed for mindre sekundære bygninger udenfor byggefeltet. Derudover sikrer lokalplanen, at der fastholdes og etableres en randbeplantning omkring museet.





Lokalplanafgrænsning for Panzermuseum East med angivelse af eksisterende og potentielle fremtidige forhold.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2013

#### Kommuneplanens retningslinjer

I det følgende redegøres for de retningslinjer i kommuneplan 2013 der har relevans for lokalplanen.

#### Landområder – Åbent land:

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land. Af retningslinjer for "Landområder – Åbent land" fremgår, at "Nye tekniske anlæg og bebyggelser, der nødvendigvis må placeres i det åbne land, og som ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, skal som hovedregel placeres et sted, hvor de ikke er i konflikt med landskabelige interesser. Ved placeringen og udformningen af nye tekniske anlæg skal der lægges stor vægt på, at de naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier respekteres."

Det fremgår videre: "Eksisterende virksomheder i det åbne land kan i begrænset omfang udvides bygningsmæssigt, hvis det kan ske uden, at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes."

Lokalplanen giver i begrænset omfang mulighed for udvidelse af bygningsmassen. Dermed vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for "Landområder – Åbent land".

#### Landbrug – Særlig værdifulde landbrugsområder:

Lokalplanområdet er delvist omfattet af kommuneplanens retningslinjer for "Særlig værdifulde landbrugsområder". Arealer indenfor denne udpegning skal i størst mulig omfang fastholdes til jordbrugserhvervet. Såfremt arealer indenfor denne udpegning inddrages til anden anvendelse end jordbrugserhvervet, skal arealforbruget begrænses mest muligt. Ved inddragelse af landbrugsjord til byvækst, tekniske anlæg samt ferie- og fritidsformål skal der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendommers struktur- og arronderingsforhold samt til arealbehov, investeringsniveau og mulighederne for jordfordeling.

Lokalplanen inddrager et begrænset landbrugsareal til anden anvendelse og der er taget hensyn til arronderingsforhold således at landbrugsarealet fortsat kan dyrkes hensigtsmæssigt. Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for "Landbrug – Særlig værdifulde landbrugsområder".

#### Landskab:

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens landskabsudpegning "Landbrugsflade" med det strategiske mål "Vedligehold". Af kommuneplanens retningslinjer for Landbrugsflade der skal vedligeholdes fremgår, at der kan "beplantes, etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik."

Denne landskabsudpegning og det strategiske mål "Vedligehold" kan rumme de aktiviteter der planlægges for gennem den forestående planlægning. Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for "Landskab".

#### Større uforstyrrede landskaber:

Ejendommen er endvidere omfattet af kommuneplanens udpegning af "Større uforstyrrede landskaber". Udpegningen omfatter bl.a. skovene mellem Slagelse, Sorø og Tystrup Bavelse søerne og er en del af et større område, der rækker ind i Næstved og Sorø kommuner. Udpegningen skal sikre, at området så vidt muligt friholdes for store og/eller støjende anlæg samt meget støjende anlæg.

Store tekniske anlæg f.eks. store elforsyningsanlæg, store vindmølleparker, lufthavne, kraftværker skal så vidt muligt ikke placeres indenfor denne udpegning. Det samme gælder for meget støjende anlæg som f.eks. en motorsportsbane og veje med en forventet årsdøgnstrafik over 15.000 enheder. Hensigten med retningslinjerne for "Større uforstyrrede landskaber" er således, at undgå placering af større tekniske anlæg som vindmøller, elforsyningsanlæg, stærkt trafikerede veje, lufthavne, kraftværker og større by- og sommerhusområder. Det er således primært de landskabelige og visuelle konsekvenser der ønskes reguleret med retningslinjerne.

Planlægningen for museet og de tilhørende aktiviteter vurderes ikke at være i konflikt med den overordnede planlægning for "Større uforstyrrede områder". De aktiviteter der foregår udendørs, eksempelvis lejlighedsvis kørsel med bælteketøjer og motorcykel samt legeaktiviteter i et afgrænset område, vurderes ikke at kunne karakteriseres som store og/eller støjende eller meget støjende anlæg.

Støj fra museets aktiviteter skal overholde grænseværdier for støj hos nabobeboelse. Og reguleres ved påbud gennem miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanen er ikke i konflikt med retningslinjer for ”Større uforstyrrede landskaber”.

Skovrejsning:

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Skovrejsning positiv, hvilket betyder, at der her må plantes skov. Ved skovtilplantning skal der tages hensyn til landskab, natur, kulturhistorie, friluftsliv samt drikke- og grundvandsinteresser. Der skal desuden tages hensyn til indsigten til kirker, jf. retningslinjer for kirkeomgivelser.

Lokalplanen er ikke i konflikt med kommuneplanens retningslinjer for ”Skovrejsning”.

### **Kommuneplanens rammedel**

Lokalplan 1151 omhandler delvist rammeområde 88.BE1, hvorom gælder:

#### **Plannummer 88.BE1**

Rammenavn: Fladholte

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Landsbyområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte boligejendom. 40 for anden anvendelse

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

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser og for størstedelen af lokalplanområdet er der ikke udlagt et rammeområde.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

### **Kommuneplantillæg nr. 25**

Kommuneplantillæg nr. 25 udlægger et nyt rammeområde L.R26 – Panzermuseum East, hvorom gælder:

#### **Plannummer: L.R26**

Rammenavn: Panzermuseum East

Anvendelse generelt: Rekreative formål

Anvendelse specifik: Museumsformål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 5

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

Øvrige bestemmelser: Der må indenfor området etableres shelterplads til overnatning samt et større areal til parkering. Der må i det åbne terræn opstilles effekter til museets virke.

Der er gennemført en idéfase fra den 19. august 2015 til den 18. september 2015. Kommunen modtog i alt 7 høringsvar, der overvejende handler om støjgener fra aktiviteter og alternativ placering.

Kommuneplantillægget er at finde på side 48.

### Lokalplan/byplanvedtægt

Området er ikke omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

---

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i landzone.

---

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Landbrugspligt:

Ejendommen er omfattet af landbrugspligt. Som forudsætning for lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves for det areal der er omfattet af lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer der har pligt til at søge NaturErhvervsstyrelsen om ophævelse af landbrugspligten.

Tilladelse fra Politiet:

I det omfang museets aktiviteter kræver godkendelse og/eller tilladelse fra Politiet, er det den til enhver tid værende ejers ansvar at søge Politiet om godkendelse og /eller tilladelse.

---

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Miljøbeskyttelsesloven:

Forhold/aktiviteter der reguleres efter Miljøbeskyttelsesloven reguleres ved påbud.

Overkørsel:

Lokalplanområdet vejbetjenes via 2 overkørsler til Fladholtevej samt en overkørsel til Næble-



Overkørsler (vist med rød markering) til hhv. Fladholtevej og Næble-rødvej. Den nordlige markering udgør eksisterende overkørsel.

rødvej. Slagelse Kommune er vejmyndighed. Overkørsler inkl. oversigtsforhold betragtes godkendt ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

I det omfang der etableres areal til overnatning i egen campingvogn eller autocamper for besøgende til museet, er Slagelse Kommune myndighed og skal i det omfang det er påkrævet, give tilladelse efter campingreglementet. Der vil sandsynligvis ikke kunne gives campingtilladelse til en mindre campingplads under 100 enheder.

Såfremt der skal ske ændringer i §3 områders tilstand, kræver det en forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

Terrænregulering over +/- 1 meter kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

## EKSISTERENDE FORHOLD



Eksisterende bebyggelse, Fladholtevej 18.

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

### Eksisterende bebyggelse

Ejendommen fremstår som en landbrugsejendom bestående af et stuehus beliggende vest for ejendommens 4 nedlagte landbrugsbygninger. De 4 bygninger, der fremstår som længehuse med sadeltag, danner et gårdrum. De 2 tidligere landbrugsbygninger ud mod Fladholtevej fremstår med gule, pudsede facader med grå gavlbeklædning og grå porte. I den vestlige ende er der etableret en mellembygning der forbinder de to bygninger. Den tidligere landbrugsbygning parallelt med Stuehuset fremstår med røde facader delvist pudset. Bygningens sydlige gavl fremstår med en port og med røde teglsten helt til kip mens den nordlige gavl ligeledes fremstår med røde teglsten helt til kip men med en forbindelsesbygning til en af de to gule bygninger mod nord. Den østligt placerede vinkelbygning fremstår med hvid facade i lette materialer. For alle bygningerne gælder, at vinduespartier og døre hovedsageligt fremstår hvidmalet.

Stuehuset fremstår som et længehus med facader i røde teglsten og med halvvalmet sadeltag med sort glaseret tegl. Mod gårdspladsen er der etableret et indgangsparti som en integreret del af huset nærmest som en frontkvist. Mod haven er der etableret en vinkel der ender i en



*Eksisterende bebyggelse i Fladholte.*



*Eksisterende forhold. Det åbne terræn øst for bebyggelsen.*

bue

I gårdrummet, omgivet af de nedlagte landbrugsbygninger, er der placeret et gammelt charterfly der er givet en grå farve så det fremstår som et militærfly. Flyet benyttes som museets biograf og er en del af udstillingen.

Bebyggelsen ligger umiddelbart syd for en række beboelseshuse langs Fladholtevej og som udgør Fladholte.

### **Trafikale forhold**

Området vejbetjenes via overkørsler til kommunevejene Fladholtevej og Næblerødvej der er klassificeret som lokalvej. Fladholtevej har forbindelse til hhv. Slagelse Landevej og Skælskørvej mens Næblerødvej forbinder Fladholtevej med Skælskørvej. Der er således overordnet set gode forbindelse til området fra hhv. Næstved, Sorø og Slagelse som er de tre nærmeste større byer. Såfremt museet oplever besøgstal over 10.000 pr. år bør det overvejes, at gøre kørebanen på Fladholtevej bredere.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Området busbetjenes af rute 433 Slagelse St. – Rosted – Dalmose Terminal.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Området er beliggende i det åbne land og præget af landbrugsproduktion med marker i omdrift. Ejendommens åbne terræn fremstår som et ekstensivt udnyttet areal med en afskærmende randbeplantning der følger ejendommens skel hele vejen rundt. Omkring den eksisterende bebyggelse er der en tæt plantagebevoksning som rummer et eksisterende lovligt legeområde, hvor der er etableret en miniudgave af en såkaldt FUT-bane. Derudover er der i den tætte bevoksning placeret forskellige effekter som betonelementer og miljøsanerede køretøjer der benyttes til "krigslege" og fungerer som skjul. Området her rummer ligeledes skyttegrave. Den nordlige del af den tætte bevoksning rummer et areal til oplag som ikke er synligt fra omgivelserne.

Øst for den tætte plantagebevoksning åbner arealet sig. Området her er etableret med flere søer. I de åbne arealer på ejendommen sker der en kontinuerlig tilplantning og fældning af juletræer. Særligt den sydlige del af lokalplanområdet er tilplantet med juletræer og udgør en markant zone op mod Næblerødvej. Området rummer potentiale for rekreative aktiviteter.

Syd for den eksisterende bebyggelse er der etableret et picnicområde til museets gæster. Her er der ligeledes etableret søer, hvoraf den ene er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.



*Eksisterende forhold. Effekter i den tætte plantage. Øverst til venstre: Mini FUT-bane. Til højre: gammel militærlastbil. Nederst til venstre: skyttegrav og sandsække. Til højre betonelementer til skjul.*



*Eksisterende forhold. En af søerne i det åbne terræn øst for den tætte plantage.*

Området fremstår med borde-bænkesæt og parasoller som nogle steder er omkranset af terræn.

### 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.



## MILJØFORHOLD

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

### **Forurening**

Matriklerne i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Slagelse Kommune har ingen kendskab til forurening.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71.

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes:

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så 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 el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). 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.

### **Grundvand**

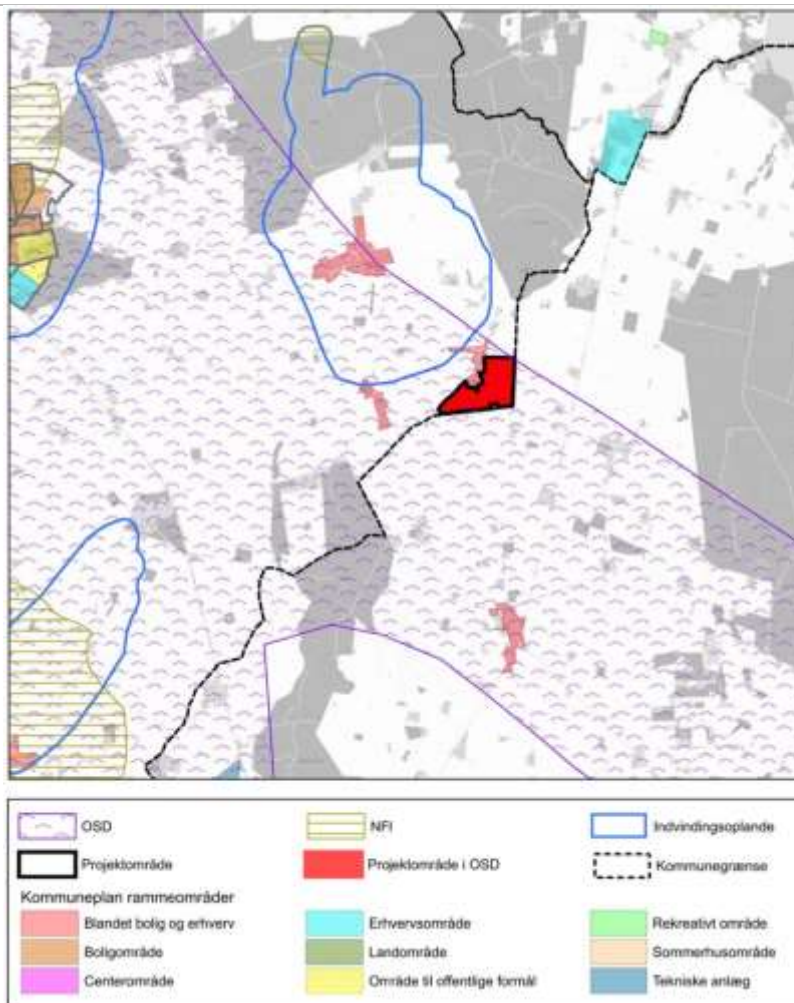
Arealet er udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af Statens retningslinjer fremgår det, at man ikke må ændre på arealanvendelsen, så grundvandsbeskyttelsen forringes. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning.

### **Redegørelse i forhold til OSD og byudvikling**

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Ifølge "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 om byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" kan kommunerne:

"...fremover planlægge for placering af boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande, herunder nitrutfølsomme indvindings-



områder (NFI), hvis der for et givent område er kortlagt og tilstrækkeligt redegjort for både planbehov og grundvandsbeskyttelse. I OSD kan potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg endvidere placeres efter en supplerende redegørelse for planbehov og for hvilke tekniske tiltag, kommunen vil iværksætte for at sikre grundvandsbeskyttelsen.

Hovedreglen er dog fortsat, at OSD og indvindingsoplande så vidt muligt skal friholdes for byudvikling, og i OSD og indvindingsoplande – herunder NFI - må der ikke placeres særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg.”

Endvidere står der i den statslige udmelding at:

”Der er muligheder for undtagelse, hvis alternative beliggenheder uden for OSD og indvindingsoplande er afvejet og ikke fundet mulige, og hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn til stede. Kommunerne skal udarbejde en redegørelse herom, jf. Planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 4. Formålet med redegørelsen er at sikre fokus på grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med planlægning for byudvikling og anden ændret arealanvendelse, så OSD problematikkerne håndteres samlet ved en overordnet planlægning samt, at offentligheden bliver opmærksom på planlægning i OSD og indvindingsoplande, og konsekvenserne af den.”

Ovenstående gælder også indenfor NFI.

Slagelse Kommune har udarbejdet en sådan grundvandsredegørelse for hele Slagelse Kommune. Redegørelsen fremgår af Kommuneplan 2013 – retningslinjetema 1.1 Byudvikling.

### Vurdering af lokalplanlægningen i forhold til OSD og Byudvikling i Slagelse Kommune

Området for Panzermuseum East er beliggende i det åbne land ved Fladholt. Militærmuseet med særligt fokus på krigsmateriel fra koldkrigstidens østbloklande ønsker mulighed for at udvide sin bygningsmasse. Aktiviteten skønnes at være på ”Opmærksomhedsliste” i de statslige udmeldinger, under ”Mindre oplag af olie og benzin”.

Området udlægges til rekreative formål herunder museumsformål, hvilket giver anledning til ændret anvendelse af arealet, der i dag anvendes som dyrkningsareal.

### Planmæssig nødvendighed / begrundelse for placering

Placering af det nye arealudlæg er begrundet i den eksisterende anvendelses placering af Panzermuseum East. Området udgør de åbne arealer, der støder op til museet, hvor museet

har særlige funktionsmæssige krav omkring oplag af materiel, og hvor en del af museumsaktiviteterne skal foregå. Arealet er beplantet og afskærmet, hvilket giver en vekselvirkning mellem tæt bevoksning og åbne vidder, der er en central del af museumsoplevelsen. Karakteren af områdets eksisterende landskab og beplantning er således i tråd med den nye anvendelse.

### Øvrige bindinger

Området er beliggende indenfor Slagelse Kommunes udpegning af "større uforstyrrede landskaber" og grænser op til Næstved Kommune mod hhv. syd og øst. Udpegningen "større uforstyrrede landskaber" strækker sig ind i Næstved Kommune mod øst.

Der er flere søer på ejendommen, hvoraf en er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Disse indarbejdes i planen for området.

### Beliggenhed i ift. OSD – Trin 1

Området ligger i OSD.

Da anvendelsen i form af rekreative formål i form af et museum er mindre grundvandstruende, kan der planlægges for aktiviteten i området i fald alternativer uden for OSD ikke gives.

### Vurdering

Alternative placeringer af museet og dets aktiviteter er begrænsede, da anvendelsens funktionelle begrundelse for placering vejer tungt. En placering udenfor OSD vil være nord for Fladholt og vil betyde, at der bliver u hensigtsmæssig stor afstand mellem selve museet og en central del af museets aktiviteter.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for området, bør der indarbejdes bestemmelser, der sikrer, at de planlagte aktiviteter ikke udgør en trussel mod grundvandet (Jf. lokalplanforslaget for området).

På baggrund af disse begrundelser findes der ikke anledning til alternative placeringer.

### Sø og vandløb

Lokalplanområdet omfatter 4 søer hvoraf en af søerne er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Det må forventes at de øvrige søer enten er- eller bliver omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.



4 søer placeret i området. Sø nr. 2 fra venstre er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.

### **Natura 2000**

Nærmeste Natura2000 område (EF fuglebeskyttelsesområde og EF habitatområde) ligger ca. 3 km NØ for lokalplanområdet ved Tystrup-Bavelse Sø.

### **Naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet omfatter en enkelt sø der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke ske ændringer eller forringelser af § 3 områdets tilstand.

## **STØJFORHOLD**

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttes til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Virksomhedens aktiviteter kan give anledning til støj i nærområdet. Det vil primært være støj fra udendørs aktiviteter i området samt støj fra kørsel med lastbiler og andet materiel, herunder historiske militærkøretøjer, samt af- og pålæsning af materialer der udgør virksomhedens eksterne støj.

Støjbelastningen fra virksomhedens aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning ved boligområder for åben og lav boligbebyggelse som er: 45/40/35 dB(A) i henholdsvis dag-, aften- og natperioden.

## **TEKNISK FORSYNING**

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Spildevand i form af almindelig husholdningsspildevand fra ejendommen ledes til mekanisk rensning med nedsivning.

Anlæg til mekanisk rensning med nedsivning skal dimensioneres til at kunne håndtere spildevand fra museets besøgende. Ved særarrangementer forventes anvendt mobile toiletvogne med opsamlingstank.

Det bør overvejes om spildevand fra ejendommen skal ledes til eksisterende kloakledning i nærområdet. Dette vil i givet fald kræve et tillæg til Slagelse Kommunes Spildevandsplan.

Det eksisterende spildevandsanlæg er sandsynligvis et gammelt anlæg, måske med sivebrønd.

Ud over spildevand fra den eksisterende helårsbeboelse, er der en forventning om 20.000-30.000 årlige besøgende. Af disse vil nogle kunne overnatte i autocamper/ campingvogn, og mange vil formentlig besøge Cafe Bomben. Desuden er der muligvis et årligt marked ("Kongs-kildemarked") med et tilsvarende antal besøgende. Selv om området ikke er nitratsårbart, vil det være uacceptabelt i forhold til grundvandet at lede spildevand fra de ovennævnte aktiviteter til det eksisterende spildevandsanlæg uden en konkret vurdering af, om anlæggets kapacitet er tilstrækkelig i forhold til den forventede belastning.

### **Regnvandshåndtering**

Overfladevand fra befæstede arealer og tagflader håndteres lokalt ved nedsivning. Der må etableres forsinkelsesbassin til håndtering af overfladevand.

Der er etableret 4 søer i området hvoraf den ene sø er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. De øvrige søer forventes ligeledes at være- eller blive omfattet af § 3. Af hensyn til bevaring af naturværdier, må de 4 søer derfor ikke fungere som forsinkelsesbassiner for overfladevand.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet vandforsynes fra Sørby-Kirkerup Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Sørby-Kirkerup Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

### **Renovation**

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

### **Tekniske anlæg**

Der kan indenfor lokalplanområdet etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning.

### **Ledningsanlæg**

Ledninger skal fremføres som jordkabler.

### **Varmeplanlægning**

Ejendommen opvarmes ved egen varmforsyning i form af oliefyfyr.

## 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.

## BYGGELOVGIVNINGEN

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

## 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.*

*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.*

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (*lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014*).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der indenfor lokalplanområdet ikke findes registrerede fortidsminder. Anlægsarbejder indenfor lokalplanarealet vil derfor ikke være i indlysende konflikt med arkæologiske interesser.

Museet vil dog ikke alene på den baggrund afvise, at der ved fremtidige anlægsopgaver i området vil kunne gøres iagttagelser og fund af arkæologisk interesse, og vil derfor afvente orientering om konkrete anlægsopgaver og tage stilling til disse i forhold til deres topografiske placering og arealmæssige omfang.

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, Arkæologi  
 Klosterstræde 18  
 4300 Holbæk  
 Tlf.: 59 43 23 53  
 E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## LAVENERGI

*Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.*

Nybyggeri skal etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes kollektiv varmforsyning.

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07.2013*) 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.

Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplanforslaget og har på denne baggrund besluttet at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget, afgrænset til at omfatte følgende emner:

- Friluftsliv og rekreative interesser
- Trafikafvikling
- Trafikstøj
- Støj fra aktiviteter
- Forurening af jord og grundvand

- Landskab og visuel påvirkning.

Miljøvurderingen er udformet som en miljørapport, der er vedlagt lokalplanforslaget som bilag.

I forbindelse med den endelige godkendelse af lokalplanen vil der blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse i medfør af Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

I det følgende gengives miljørapportens ikke-tekniske resumé:

Denne miljøvurdering af forslag til lokalplan 1151 – Panzermuseum East med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 25 til Slagelse Kommuneplan 2013 er udført af Slagelse Kommune iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøvurderingens formål er at belyse væsentlige miljømæssige problemstillinger ved vedtagelsen af lokalplanforslaget.

### **1.1 Baggrund**

Panzermuseum East er et eksisterende militærhistorisk museum beliggende i det åbne land på ejendommen Fladholtevej 18, Fladholte i Slagelse Kommune.

Museets aktiviteter har hidtil fungeret på baggrund af landzonetilladelser. Slagelse Kommune har vurderet, at den udvikling som museet ønsker fremadrettet, både bygningsmæssigt og aktivitetsmæssigt i det åbne terræn, skal sikres gennem en lokalplanlægning for ejendommen.

Museet har åbent fra maj-oktober alle ugedage undtagen mandag i tidsrummet 10.00-16.00 og museet havde i 2014 omtrent 6000 besøgende. Museets målsætning er, indenfor en relativ kort årrække, at nå et årligt besøgstal på mellem 20.000 og 30.000 besøgende.

Museet sigter på at skabe oplevelser for en bred målgruppe. Der er etableret et "legeområde" der rummer en nedskaleret militær forhindringsbane (FUT-bane), legeanlæg med skyttegrave, radiobunkers og sikrede betonfacader samt miljøsanerede køretøjer. Oplevelser skal derudover skabes gennem levende historieformidling, hvor der bl.a. tilbydes små køreturer på skovstierne i granplantagen i en gammel sidevogns MC samt lejlighedsvis køreturer i det åbne terræn med udvalgte pansrede køretøjer.

### **1.2 Lovgrundlag og planforhold**

Området er beliggende indenfor udpegningen "Områder med særlige drikkevandsinteresser".



Slagelse Kommune har udarbejdet en grundvandsredegørelse for hele Kommunen og der vil, i forbindelse med den konkrete planlægning for Panzermuseum East, blive redegjort for OSD og byudvikling herunder den planlægningsmæssige begrundelse for den konkrete placering.

Den overordnede kommuneplanlægning som omfatter udpegningen "Landskab, Landbrugsflade" med det strategiske mål "Vedligehold", "Større uforstyrrede landskaber" (som er en fællesudpegning med hhv. Næstved Kommune og Sorø Kommune) og "Skovrejsning positiv" kan rumme planlægningen for Panzermuseum East.

Der er ikke registreret jord- eller grundvandsforurening på ejendommen.

Der er registreret en beskyttet sø iht. § 3 i Naturbeskyttelsesloven indenfor området, derudover er der ikke beskyttet natur indenfor området.

Nærmeste Natura2000 område (EF fuglebeskyttelsesområde og EF habitatområde) ligger ca. 3 km NØ for lokalplanområdet ved Tystrup-Bavelse Sø.

### 1.3 Afgrænsning af miljøvurdering

Screening har påvist, at det ikke kan udelukkes, at planlægningen kan få indvirkning på følgende miljøparametre: befolkningen, menneskers sundhed, jordbund og vand, landskab. Screeningen har herefter dannet grundlag for en scoping, hvor berørte myndigheder er blevet hørt.

Med udgangspunkt i de 4 miljøparametre, er det vurderet, at følgende miljøforhold skal undersøges nærmere i miljøvurderingen:

- Friluftsliv og rekreative interesser
- Trafikafvikling
- Trafikstøj
- Støj fra aktiviteter
- Forurening af jord og grundvand
- Landskab og visuel påvirkning.

Høringen af berørte myndigheder har ikke givet anledning til ændringer af miljøvurderingens fokus.

#### 1.4 Alternativer

Miljøvurderingen behandler det såkaldte 0-alternativ som den situation, hvor der ikke gennemføres en lokalplanlægning for Panzermuseum East. I situationen hvor der ikke udarbejdes en lokalplan for museet, vil der fortsat være museumsaktivitet på ejendommen.

Miljøvurderingen behandler ikke andre alternative placeringsmuligheder, da planlægningen er i overensstemmelse med overordnet planlægning, museet er, gennem landzonetilladelser, etableret på ejendommen og museets aktiviteter vil i begrænset omfang kunne tillades uden at overskride Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved nærmeste nabo.

#### 1.5 Friluftsliv og rekreative interesser

Museet sigter på at skabe historieformidling fra den kolde krigs Østeuropa samt at skabe oplevelser for en bred målgruppe ved bl.a. at tilbyde aktiviteter i den rekreative granplantage, der omgiver museets bygninger samt ved lejlighedsvis at tilbyde køreturer i historiske fuldt funktionelle køretøjer.

Lokalplanen vurderes at få en positiv effekt på friluftsliv og rekreative interesser og derved understøtte visionen om at skabe attraktive oplevelser som kan tiltrække borgere og turister til kommunen.

#### 1.6 Trafikafvikling

Museet vejbetjenes via Fladholtevej med overkørsel til hhv. Slagelse Landevej og Skælskørvej. I 2013 er der i Fladholte by foretaget en trafiktælling med en registrering af årsdøgntrafikken på 210 køretøjer.

En øget trafikmængde med et besøgsantal over 10.000 besøgende pr. år forventes at få konsekvenser for fremkommeligheden herunder Fladholtevejs rabatarealer, som angiveligt vil blive brugt i forbindelse med forbikørsel. Såfremt besøgstallet overstiger 10.000 besøgende pr. år, bør vejbredden tilpasses til 6 meter i bredden så trafikafviklingen på Fladholtevej forbedres.

#### 1.7 Trafikstøj

Miljøvurderingen har, ud fra museets vision om fremtidige besøgstal, behandlet 3 scenarier i forhold til vurdering af trafikstøj ved til- og frakørsel fra museet:

1. 6.000-10.000 besøgende/år

2. 10.000-20.000 besøgende/år
3. 20.000-30.000 besøgende/år

Trafikstøj, hidrørende fra museets aktiviteter, vil afstedkomme en overskridelse i alle 3 scenarier hos naboer beliggende umiddelbart op til museet nord for den eksisterende parkeringsplads og indgang. Der er allerede etableret delvist tæt hegn mod naboejendommen Fladholtevej 20 beliggende op imod eksisterende parkeringsareal/indkørsel til museet. Ved at gøre hegnet helt tæt, er det forventeligt, at det vil have tilstrækkelig dæmpning til at sikre mod overtrædelse af støjgrænseværdier i alle 3 scenarier.

Støj fra trafik til- og fra et nyt parkeringsareal i det sydvestlige hjørne af ejendommen, etableret minimum 50 meter fra naboejendommen Fladholtevej 16, forventes at kunne overholde grænseværdierne i alle 3 scenarier.

### 1.8 Støj fra aktiviteter

Miljøvurderingen tager udgangspunkt i støjberregning af 28. maj 2015. Beregningen har begrænset validitet, da trafikstøj kun delvist er indeholdt i beregningerne og dermed vurderingen af genen. Støj fra museets andre aktiviteter er tilstrækkeligt belyst til at foretage en vurdering af mulige aktiviteter før overskridelse af grænseværdi.

De aktiviteter der forventes at udgøre de væsentligste støjkloder fra aktiviteter i området omfatter kørsel med Motorcykel (MC), pansret mandskabsvogn (PMV) samt et legeområde. Det vurderes at de ansøgte aktiviteter, ved at justere køremønstre for hhv. MC og PMV, i et vist omfang kan tillades uden at dette leder til overskridelse af støjgrænseværdier. Når plangrundlaget er tilvejebragt, skal der foretages en nærmere akkrediteret beregning der fastslår, nøjagtigt hvor mange aktiviteter der kan foregå, hvor, og hvor længe.

### 1.9 Forurening af jord og grundvand

Det er vurderingen, at de ansøgte aktiviteter vil svare til tidligere landbrugsaktiviteter og derfor ikke vil forurene jord eller grundvand. Det er således vurderingen, at en realisering af lokalplanen ikke vil få væsentlige forureningsmæssige konsekvenser for jord og grundvand.

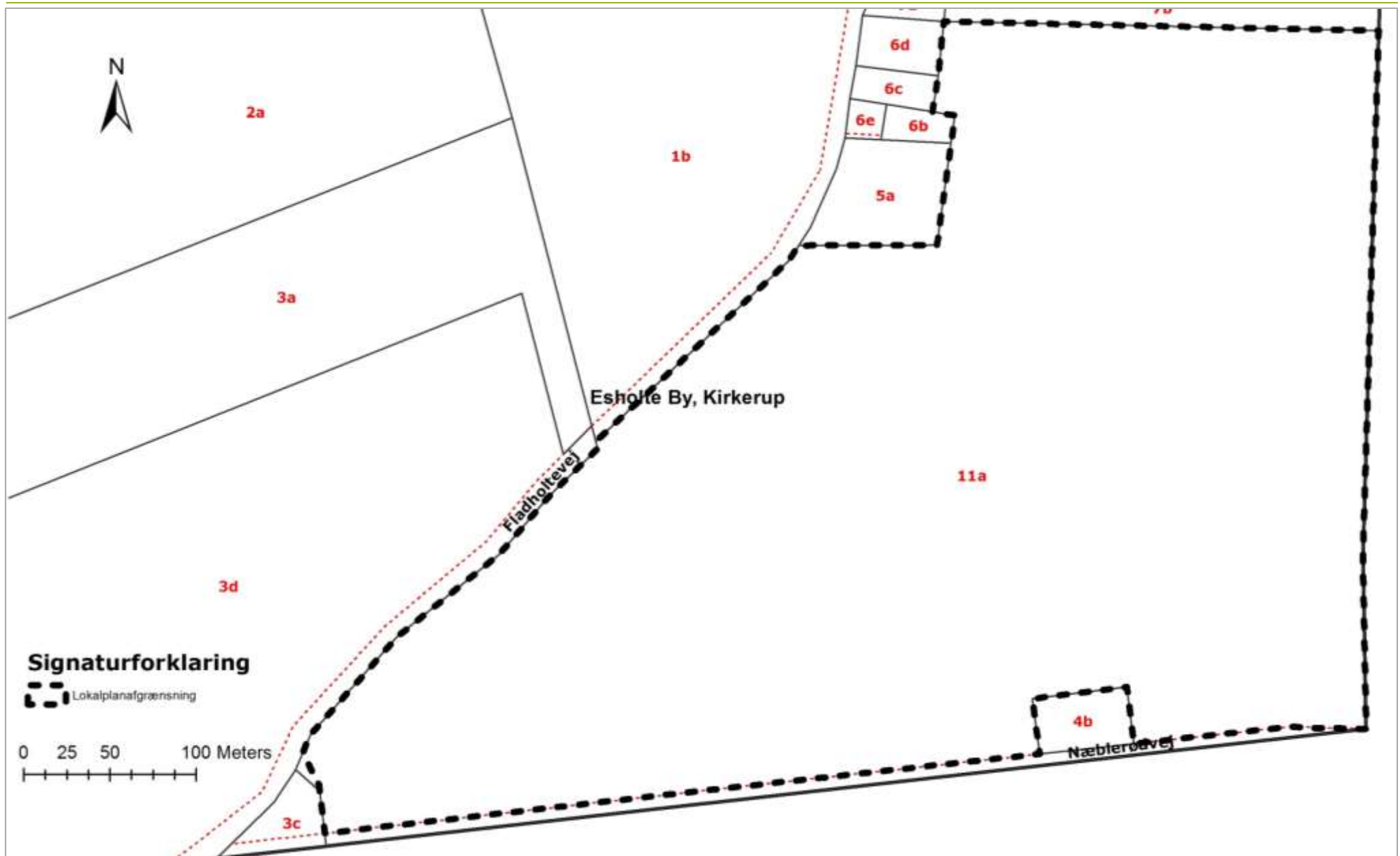
Som afværgeforanstaltning, skal der stilles krav om, at museet holder maskiner i god vedligeholdet stand og at museet udarbejder en plan for håndtering af miljømæssige uheld (eks. ved brand eller skade på materiel).

### **1.10 Landskab og visuel påvirkning**

Det er vurderingen, at museets udendørsaktiviteter, herunder opstilling af effekter, lejlighedsvis kørsel med køretøjer, lejlighedsvis afholdelse af særarrangementer og events samt etablering af ny bebyggelse, parkeringsareal og shelterplads, vil kunne gennemføres uden væsentlige konsekvenser for landskabet og den visuelle oplevelse.

Der vil formentlig være en hvis synlighed af de opstillede genstande fra omgivelserne, men ejendommen er afskærmet af en randbeplantning som udvikles over tid og løbene vil blive vedligeholdt. Der ses derfor ikke at være behov for afværgeforanstaltninger i forhold til evt. visuelle påvirkninger. Samlet set vurderes det, at aktiviteterne og de opstillede effekter ikke vil få væsentlige konsekvenser for oplevelsen af landskabet og dermed de overordnede landskabsinteresser.

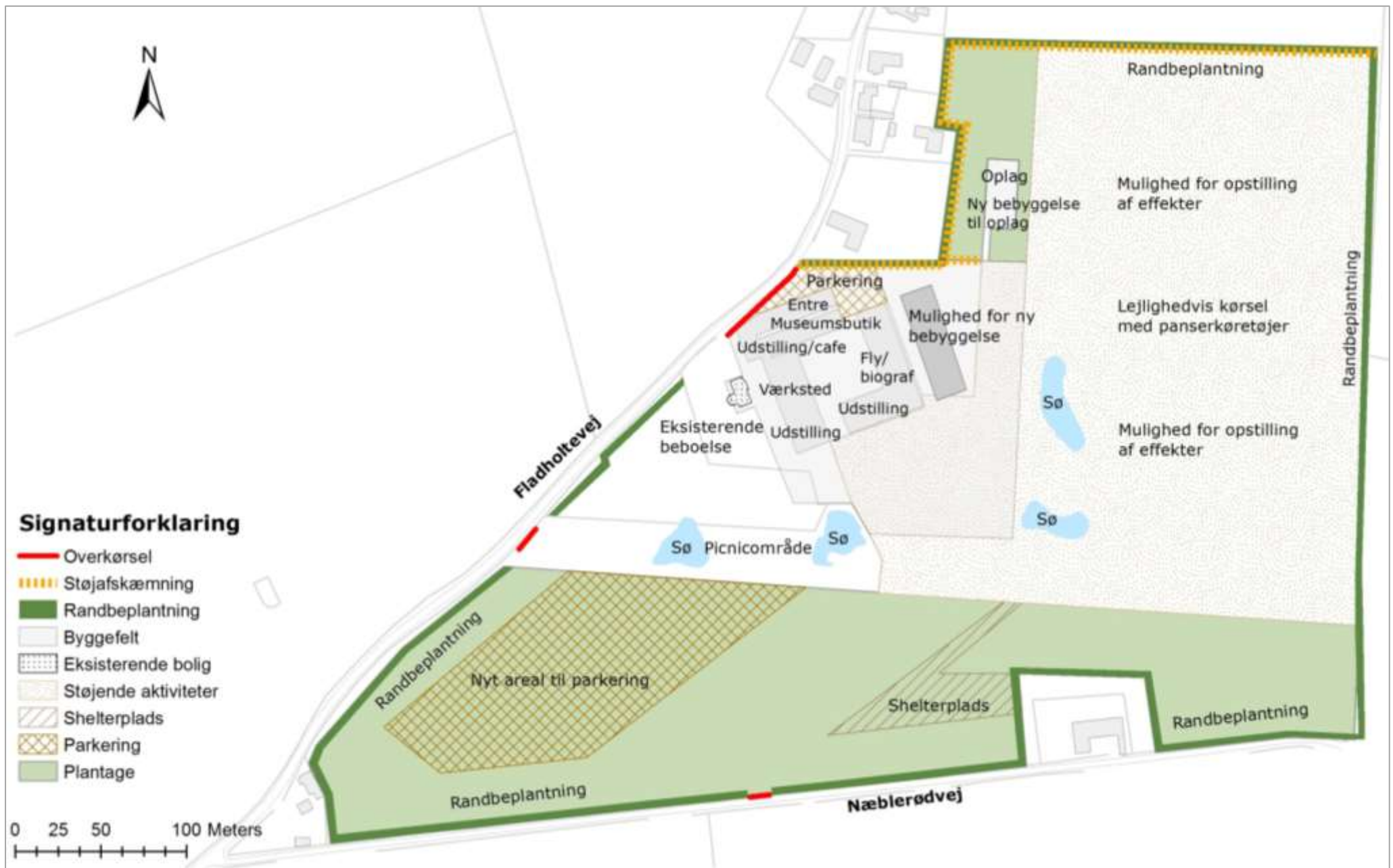
# BILAG 1: MATRIKELKORT

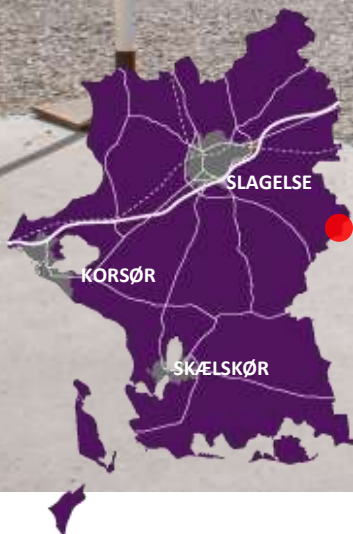


## BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 25

KOMMUNEPLAN 2013

FORSLAG

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

MARTS



## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 25

---

### REDEGØRELSE

Der er gennemført en idéfase fra den 19. august 2015 til den 18. september 2015. Kommunen modtog i alt 7 høringsvar, der overvejende handler om støjgener fra aktiviteter og alternativ placering.

### DRIKKEVANDSINTERESSER

#### Redegørelse i forhold til OSD og byudvikling

Rammeområdet er beliggende indenfor et område udpeget som område for særlige drikkevandsinteresser (OSD).

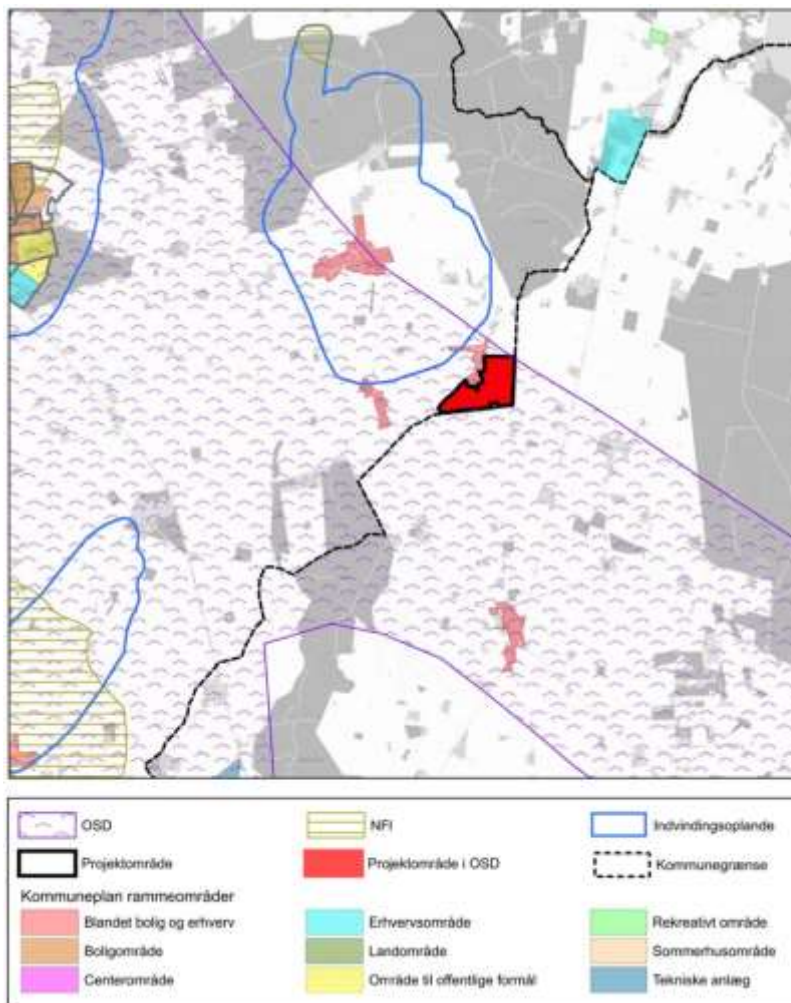
Ifølge "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 om byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" kan kommunerne:

"...fremover planlægge for placering af boliger og mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande, herunder nitratfølsomme indvindingsområder (NFI), hvis der for et givent område er kortlagt og tilstrækkeligt redegjort for både planbehov og grundvandsbeskyttelse. I OSD kan potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg endvidere placeres efter en supplerende redegørelse for planbehov og for hvilke tekniske tiltag, kommunen vil iværksætte for at sikre grundvandsbeskyttelsen.

Hovedreglen er dog fortsat, at OSD og indvindingsoplande så vidt muligt skal friholdes for byudvikling, og i OSD og indvindingsoplande – herunder NFI - må der ikke placeres særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg."

Endvidere står der i den statslige udmelding at:

"Der er muligheder for undtagelse, hvis alternative beliggenheder uden for OSD og indvindingsoplande er afvejet og ikke fundet mulige, og hvis der er vægtige planlægningsmæssige hensyn til stede. Kommunerne skal udarbejde en redegørelse herom, jf.



Planlovens § 11 e, stk. 1, nr. 4. Formålet med redegørelsen er at sikre fokus på grundvandsbeskyttelsen i forbindelse med planlægning for byudvikling og anden ændret arealanvendelse, så OSD problematikkerne håndteres samlet ved en overordnet planlægning samt, at offentligheden bliver opmærksom på planlægning i OSD og indvindingsoplande, og konsekvenserne af den.”

Ovenstående gælder også indenfor NFI.

Slagelse Kommune har udarbejdet en sådan grundvandsredegørelse for hele Slagelse Kommune. Redegørelsen fremgår af Kommuneplan 2013 – retningslinjetema 1.1 Byudvikling.

### Vurdering af lokalplanlægningen i forhold til OSD og Byudvikling i Slagelse Kommune

Området for Panzermuseum East er beliggende i det åbne land ved Fladholt. Militærmuseet med særligt fokus på krigsmateriel fra koldkrigstidens østbloklande ønsker mulighed for at udvide sin bygningsmasse. Aktiviteten skønnes at være på ”Opmærksomhedsliste” i de statslige udmeldinger, under ”Mindre oplag af olie og benzin”.

Området udlægges til rekreative formål herunder museumsformål, hvilket giver anledning til ændret anvendelse af arealet, der i dag anvendes som dyrkningsareal.

### Planmæssig nødvendighed / begrundelse for placering

Placering af det nye arealudlæg er begrundet i den eksisterende anvendelses placering af Panzermuseum East. Området udgør de åbne arealer, der støder op til museet, hvor museet har særlige funktionsmæssige krav omkring oplag af materiel, og hvor en del af museumsaktiviteterne skal foregå. Arealet er beplantet og afskærmet, hvilket giver en vekselvirkning mellem tæt bevoksning og åbne vidder, der er en central del af museumsoplevelsen. Karakteren af områdets eksisterende landskab og beplantning er således i tråd med den nye anvendelse.

### Øvrige bindinger

Området er beliggende indenfor Slagelse Kommunes udpegning af ”større uforstyrrede landskaber” og grænser op til Næstved Kommune mod hhv. syd og øst. Udpegningen ”større uforstyrrede landskaber” strækker sig ind i Næstved Kommune mod øst.

Der er flere søer på ejendommen, hvoraf en er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Disse indarbejdes i planen for området.

### **Beliggenhed i ift. OSD – Trin 1**

Området ligger i OSD.

Da anvendelsen i form af rekreative formål i form af et museum er mindre grundvandstruende, kan der planlægges for aktiviteten i området i fald alternativer uden for OSD ikke gives.

### **Vurdering**

Alternative placeringer af museet og dets aktiviteter er begrænsede, da anvendelsens funktionelle begrundelse for placering vejer tungt. En placering udenfor OSD vil være nord for Fladholte og vil betyde, at der bliver uhensigtsmæssig stor afstand mellem selve museet og en central del af museets aktiviteter.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for området, bør der indarbejdes bestemmelser, der sikrer, at de planlagte aktiviteter ikke udgør en trussel mod grundvandet (Jf. lokalplanforslaget for området).

På baggrund af disse begrundelser findes der ikke anledning til alternative placeringer.

## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Området er delvist omfattet af rammeområde 88.BE1 Fladholte hvorom gælder:

### Plannummer 88.BE1

Rammenavn: Fladholte

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Landsbyområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte boligejendom. 40 for anden anvendelse

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



## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Lokalplanen forudsætter, at der tilvejebringes et Kommuneplantillæg nr. 25 der udlægger et nyt rammeområde L.R26 – Panzermuseum East hvorom gælder:

### Plannummer: L.R26

Rammenavn: Panzermuseum East

Anvendelse generelt: Rekreative formål

Anvendelse specifik: Museumsformål

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 5

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

Øvrige bestemmelser: Der må indenfor området etableres shelterplads til overnatning samt et større areal til parkering. Der må i det åbne terræn opstilles effekter til museets virke.





## BILAG 4: SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE



## SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

MILJØVURDERING AF LOKALPLAN 1151 OG  
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 25

PANZERMUSEUM EAST

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

MARTS

## HVAD ER EN SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

Når der er udarbejdet en miljøvurdering af en plan eller et program skal Slagelse Kommune, inden planen eller programmet vedtages endeligt behandle de indkomne høringssvar og indarbejde eventuelle miljøhensyn i den endelige plan.

Der skal iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10/12-2015) udarbejdes en sammenfattende redegørelse for

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer der også har været behandlet og
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Høringssvarende er gengivet i en hvidbog i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Høringssvarendes fulde ordlyd ses bagest i hvidbogen, hvor de er vedhæftet som bilag. Der er registreret i alt 11 høringssvar inden for høringsfristen hvoraf en er en indsigelse fra Erhvervsstyrelsen.

Hvidbogen og den sammenfattende redegørelse forelægges byrådet, inden lokalplanen og kommuneplantillægget godkendes endeligt.

## PLANFORSLAGET

Denne sammenfattende redegørelse vedrører miljøvurderingen af forslag til lokalplan nr. 1151 med tilhørende kommunetillæg nr. 25 for Panzermuseum East. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget og miljøvurderingen har været fremlagt i offentlig høring fra den 18. december 2015 til den 19. februar 2016.



PANZERMUSEUM EAST

## INDHOLD

---

HVAD ER EN SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE	54
OVERSIGT	55
MILJØHENSYN I PLANEN	56
HØRINGENS INDFLYDELSE PÅ PLANLÆGNINGEN	58
ALTERNATIVER	60
OVERVÅGNING	61

## OVERSIGT

---

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget høringssvar fra følgende afsendere:

1. Gregers Larsen  
Næblerødvej 10, 4250 Fuglebjerg
2. Lone Lundsgaard Hesselberg og Mikael Hesselberg  
Fladholtevej 32, 4200 Slagelse
3. Museum Vestsjælland
4. Henrik Hansen  
Fladholtevej 5, 4200 Slagelse
5. Seija Haahkola og Henrik Hansen  
Fladholtevej 5, 4200 Slagelse
6. Danske Hærhistoriske Museer v. Ib Johannes Bager
7. Daniel P. Honoré  
Fladholtevej 28, 4200 Slagelse
8. Henrik Hansen  
Fladholtevej 5, 4200 Slagelse
9. Jette og Jens Jeppesen, Fladholtevej 9, 4200 Slagelse  
Vita og Poul Henning Pedersen, Fladholtevej 34, 4200 Slagelse
10. Birthe og Claus Jensen  
Fladholtevej 3, 4200 Slagelse
11. Erhvervsstyrelsen efter anmodning fra Naturstyrelsen.

## MILJØHENSYN I PLANEN

---

Herunder er redegjort for hvorledes miljøhensyn er integreret i planen.

Lokalplan 1151 fastsætter bestemmelser omkring en række forhold således at miljøhensyn er integreret i planlægningen.

Der udlagt et større areal indenfor lokalplanområdet til parkering, der sikrer at al parkering skal foregå på museets ejendom. Derved afværges evt. gener ved parkering langs Fladholtevej og der sikres fremkommelighed på Fladholtevej.

Der er i lokalplanen fastlagt et byggefelt der sikrer, at ny bebyggelse over 50 m<sup>2</sup> etableres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Derved fremstår bebyggelsen som en samlet enhed.

Der er i lokalplanen udlagt et areal hvor aktiviteter af støjende karaktere skal foregå. Derved er der skabt synlighed for hvor sådanne aktiviteter må finde sted. Der er i lokalplanen redegjort for, at alle aktiviteter forbundet med museet reguleres ved påbud gennem miljølovgivningen og at gældende støjgrænseværdier hos nabobeboelse skal overholdes. Når plangrundlaget er endeligt tilvejebragt, foretages en nærmere akkrediteret støjberegning for at fastslå nøjagtigt hvor mange aktiviteter der kan foregå, hvor, og hvor længe. Denne beregning skal indeholde alle aktiviteter, herunder gæsters kørsel på museets areal, kørsel med materiel – PMV, motorcykel o.a. samt legeaktiviteter.

Der i lokalplanen bestemmelser om, at der skal etableres en 3 meter høj støjafskærmning langs naboejendommen Fladholtevej 20. Støjafskærmningen tillades forlænget langs ejendommens vestlige skel ind mod naboer langs Fladholtevej. Forlængelsen af støjafskærmningen kan her etableres som en støjvold. Derudover er der bestemmelser i lokalplanen der tillader etableringen af en 3 meter høj beplantet støjvold langs ejendommens nordlige skel. Etablering af støjvolde skal ske på indersiden af en randbeplantning. Der er således i lokalplanen tiltag til støjdæmpende foranstaltninger.

Ejendommen fremstår som en landbrugsejendom med juletræsplantage og åbne arealer. Bebyggelsen er afskærmet af en markant og tæt plantage. Langs ejendommens skel er der en eksisterende afskærmende randbeplantning. Lokalplanen stiller krav om at den afskærmende randbeplantning skal etableres som et 5 meter bredt beplantningsbælte.



Lokalplanen giver mulighed for at der, til museumsformål, maksimalt må opstilles en antennemast med en maksimal højde på 30 m. Der er klare bestemmelser om hvor en antennemast må placeres og at denne skal være afskærmet af en tæt og høj beplantning. En sådan beplantning findes på ejendommen der hvor antennen må placeres. Lokalplanen fastholder og sikrer dermed, at museet indpasses i landskabet uden væsentlige visuelle gener.

## HØRINGENS INDFLYDELSE PÅ PLANLÆGNINGEN

---

Herunder er redegjort for hvorledes høringssvar fra den offentlige høring og miljøvurderingen har haft indflydelse på planlægningen.

### Høringssvar

Der er i forbindelse med den offentlige høring i alt modtaget 11 høringssvar hvoraf et høringssvar er en indsigelse fra Erhvervsstyrelsen. Alle høringssvar er samlet og behandlet i en hvidbog.

Indsigelsen fra Erhvervsstyrelsen er frafaldet idet der er opnået enighed mellem Erhvervsstyrelsen og Slagelse Kommune.

Høringssvarende handler om museets placering indenfor Kommuneplanens udpegning af Større uforstyrrede landskaber, museets placering i tilknytning til landsbyen Fladholt, alternative placeringer, bebyggelsens indpasning i landskabet, støj fra museets aktiviteter, støj fra trafik, afvikling af trafik herunder vejforhold og trafiksikkerhed på Fladholtvej, støjafskærmning, sikkerhed i forbindelse med museets aktiviteter, ulovlig kørsel med historiske militærkøretøjer.

Høringssvarende har givet anledning til mindre justeringer af lokalplanens bestemmelser og redegørelse. Justeringerne vedrører præcisering af lokalplanens bonusvirkning, præcisering af lokalplanens anvendelse, støjafskærmning, tilladelse fra andre myndigheder, præcisering af en antennemast som en del af museets udstilling ikke må benyttes til reklamering eller skiltning, præcisering af det kun er bebyggelse under 50 m<sup>2</sup> til den eksisterende bolig og til udstillingsformål der må placeres uden for byggefeltet.

### Miljøvurdering

Miljøvurderingen er udarbejdet parallelt med udarbejdelsen af planforslaget. Det har bevirket, at der løbene har kunnet foretages justeringer af planlægningen i forhold til miljøvurderingen.

Således har miljøvurderingen bidraget til at kvalificere planlægningen og skabe fokus på de centrale miljøparametre der har været undersøgt nærmere i miljøvurderingen.

Miljøvurderingen har skabt fokus på planlægningens betydning for friluftsliv og rekreative interesser.

Der er foretaget en vurdering af trafikafviklingen på Fladholtevej. Der er således udlagt et større parkeringsareal i lokalplanen der medvirker til at undgå, at der sker parkering langs Fladholtevej. Miljøvurderingen har derved bidraget til, at lokalplanen medvirker til at skabe god fremkommelighed på Fladholtevej. Derudover er miljøvurderingens anbefalinger om, at der bør sikres god orienteringsskiltning til museet (herunder til parkering og indgang) indarbejdet i lokalplanen. Endelig er der anbefalinger om at øge vejbredden på Fladholtevej hvis museets besøgstal overstiger 10.000 pr. år.

Miljøvurderingen undersøgte støj fra trafik og museets aktiviteter. Der er således i lokalplanen fastlagt bestemmelser om støjdæmpende foranstaltninger i form af støjskærm evt. kombineret med en støjvold. Der er anvist areal hvor støjende aktiviteter må foregå. Og der er foretaget foreløbige støjberegninger for støjudbredelsen ved hhv. leg, kørsel med motorcykel og pansret mandskabsvogn (PMV). Det fremgår af både miljøvurderingen og lokalplanen, at der skal foretages akkrediteret støjberegning for samtlige aktiviteter ved museet når plangrundlaget er vedtaget for, ved påbud, at fastlægge nøjagtigt hvor mange aktiviteter der kan foregå, hvor, og hvor længe således at støjgrænseværdier hos nærmeste nabobeboelse er overholdt.

Miljøvurderingen har skabt fokus på forurening af jord og grundvand fra museets aktiviteter. Det er vurderingen, at en realisering af planlægningen ikke vil få væsentlige forureningsmæssige konsekvenser for jord og grundvand.

Der er foretaget en vurdering af planlægningens visuelle og landskabelige konsekvenser. Der har således været fokus på at sikre en afskærmende randbeplantning der afgrænser lokalplanområdet. Ejendommen fremstår som en landbrugsejendom. Det er vurderingen, at nybyggeri og museets aktiviteter vil kunne indpasses uden væsentlige visuelle eller landskabelige konsekvenser og uden at være i strid med de landskabsinteresser der skal varetages. Der er i lokalplanen fastlagt bestemmelser der giver mulighed for opstilling af en enkelt antennemast på maksimalt 30 meters højde. Bestemmelserne sikrer, at antennemasten er afskærmet af en tæt og høj beplantning som eksisterer det pågældende sted hvor antennemasten må opstilles.

## ALTERNATIVER

---

Herunder er redgjort for hvorfor denne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer der også har været behandlet.

Det væsentlige alternativ der er undersøgt, er 0-alternativet – den situation hvor planlægningen ikke gennemføres.

I situationen hvor der ikke udarbejdes en lokalplan for museet, vil der fortsat være museumsaktivitet på ejendommen. I det omfang museet ønsker at udvide sine aktiviteter eks. etablere ny bebyggelse og skabe aktiviteter på det åbne terræn, vil det skulle gennemføres ved landzonetilladelser i det omfang det lovgivningsmæssigt er muligt.

Slagelse Kommune har vurderet, at museets ønske om ny bebyggelse er lokalplanpligtigt. For både museet og naboer til museet, vil en lokalplan samtidig skabe synlighed for hvordan området skal disponeres og dermed hvor de forskellige aktiviteter skal finde sted inden for lokalplanområdet.

Planlægningen for Panzermuseum East er i overensstemmelse med overordnet planlægning. En alternativ placering og mere egnet lokalitet har der ikke umiddelbart kunnet peges på set i lyset af, at museet, gennem landzonetilladelser, er etableret på ejendommen og at museets aktiviteter, ved regulering, vil kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved nærmeste nabo.

## OVERVÅGNING

---

Herunder er redegjort for hvorledes Slagelse Kommune vil overvåge væsentlige miljøpåvirkninger af planen.

Overvågning vil ske ved Slagelse Kommunes almindelige tilsyn med virksomheden. Der vurderes ikke at være behov for et særligt overvågningsprogram udover den overvågning som Slagelse Kommune skal foretage og foretager efter gældende lovgivning.