

LOKALPLAN NR. 1159

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

**ERHVERVSOMRÅDE VED SØRBY HOVEDGADE –
SØRBY AUTO**

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

MARTS

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	9
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	13
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	17
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	19
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	20
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	21
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1159.....	23
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	24
BILAG 1: MATRIKELKORT	41
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	42
BILAG 3: TEKNISK KORT.....	43
BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN	44
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34.....	46
BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING	52

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 Vækst og Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

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

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (*lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015*) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål med henblik på mindre håndværksvirksomheder samt at sikre udviklingsmulighed for eksisterende autoforhandlervirksomhed med tilknyttet autoværksted,
- 1.2 at fastholde den eksisterende bolig på ejendommen, dog med mulighed for at den eksisterende bolig må anvendes til administration og liberalt erhverv.
- 1.3 at fastlægge områdets disponering, herunder placering af bebyggelse over 50 m², parkeringsarealer, udendørs oplag og tilkørselsforhold.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Ejerlav Sørbymagle by, Sørbymagle

4l, del af 5cp.

samt alle parceller, der efter den 1. april 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål for mindre håndværksvirksomheder og for autoforhandlervirksomhed med tilknyttet værksted, udstillings- og administrationsbygning samt vaskehal.

3.2 Anvendelse

Delområde 2 må fortsat anvendes til boligformål samt erhverv der kan indpasses i boligen som f.eks. administration eller liberalt erhverv. Delområde 2 må ikke inddrages til virksomhedens oplag eller egentlige håndværksmæssige produktion som eksempelvis autoværksted.

3.3 Anvendelse

Delområde 3 må kun anvendes til busstoppested med tilknyttet cykelparkering. Hvis busstoppestedet med cykelparkering nedlægges vil delområde 3 kunne benyttes efter samme bestemmelser som delområde 1.

3.4 Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse inden for delområde 1 må fortsat kun anvendes til mindre håndværksvirksomheder herunder autoværksted med tilknyttet administration.

Den eksisterende bolig i delområde 2 må alene anvendes som administrationsbygning og liberalt erhverv når der ikke længere er behov for bebyggelsens anvendelse til boligformål.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanrådets afgrænsning. Dog tillades delområde 3 udstykket i overensstemmelse med afgrænsningen af delom-

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

råde 3.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Sørby Hovedgade som vist i princippet på kortbilag 2.

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.



Billedet viser eksisterende overkørsler til Sørby hovedgade.

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde og hjørneafskæring vil ske i forbindelse med godkendelse efter vejlovgivningen. Placeringen af vejadgangene sikrer en god afstand til krydset ved Ringvejen.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

STIER

5.3 Stier

Der er ingen bestemmelser om stier.

PARKERING

5.4 Parkering

Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2 til kunder og ansatte. Derudover tillades parkering af køretøjer indenfor lokalplanområdet til udstillingsformål.



Markering af areal til parkering for kunder og ansatte. Sort markering viser eksisterende bebyggelse.

5.5 Cykelparkering

Eksisterende cykelparkering i delområde 3 skal fastholdes så længe delområde 3 fungerer som busstoppested.

5.6 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at det kan mærkes af en mobilitystok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.7 Vendepladser

Der skal sikres areal til vendeplads i forbindelse med adgangsvejene således at der ikke opstår problemer med fremkommelighed indenfor lokalplanområdet.

Ad 5.9

Lokalplanen stiller krav om, at der skal sikres en gennemgående linje i bygherres valg af befæstelse.



Eksisterende fast belægning som kan videreføres.

5.8 Befæstelse

Delområde 1 og 3 tillades etableret udelukkende som befæstede arealer evt. kombineret med græsarealer regnvandsbede, buskbeplantning og enkeltstående træer.

5.9 Befæstelse

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

Veje og kørearealer herunder parkeringsarealer til kunder og ansatte skal dog være befæstet med en fast og tæt belægning i følgende materiale: asfalt eller belægningssten.

Perlesten eller lignende belægningsmateriale må ikke anvendes på kørearealer og parkeringsarealer af støjmessige hensyn. Dette gælder ikke udstillingsarealer.

§ 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.) må placeres indenfor lokalplanområdet og skal så vidt muligt afskærmes.

6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

Tekniske installationer og bygningsdele til eksempelvis udluftning og opvarmning skal indarbejdes i byggeriet, således at de ikke er umiddelbart synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.4 Tekniske bygningsdele

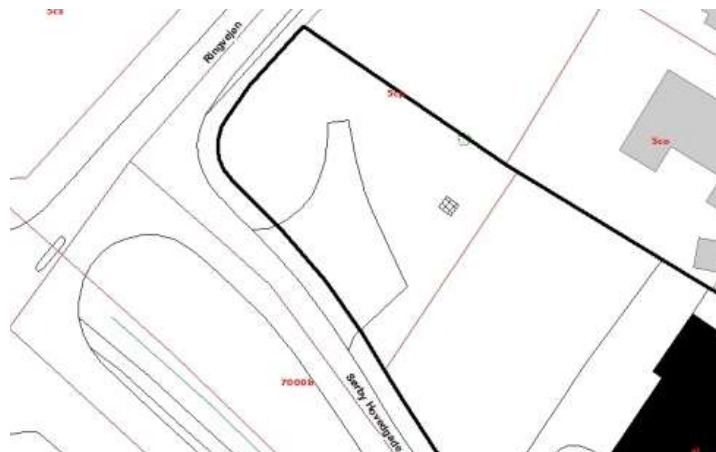
Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventila-

tion mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

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

6.5 Tekniske bygninger

Den eksisterende tekniske bygning til nærområdets forsyning fastholdes. Bygningen tillades, om nødvendigt, flyttet til en anden placering indenfor lokalplanområdet.



Eksisterende teknisk bygning markeret med krydskravering.

6.6 Antenner

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabobebyggelse, offentlige veje og stier.

6.7 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt byggeri opført efter bygningsklasse 2020.



Placering af Kloakledning.

6.8 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

En kloakledning til fælleskloakering berører lokalplanområdet. Der må som udgangspunkt ikke opføres byggeri inden for respektafstanden på 2 meter til ledningen. Under særlige omstændigheder og efter aftale med SK Forsyning A/S om afværgeforanstaltninger kan nybyggeri etableres tættere på ledningen.

Der må ikke plantes træer eller buske med dybtgående rødder i en afstand af 2 meter fra kloakledningen.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2. Byggefeltet er udformet således, at det er minimum 5 m fra skel mod vej (Sørby Hovedgade) og hhv. 7 m og 20 m fra naboskel mod nordøst som vist på kortbilag 2.



Placering af byggefelt med angivelse af størrelse samt afstand til vejskel, eksisterende bygning og naboskel mod nordøst.

7.2 Mindre, sekundære bygninger

I delområde 2 må carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² opføres uden for byggefelterne. To eller flere småbygninger placeret direkte op ad hinanden vil blive betragtet som én bygning i forhold til denne bestemmelse.

7.3 Afstand til vejskel

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

OMFANG

7.4 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for de retningsgivende byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Markeringen af eksisterende bebyggelse på kortbilag 2 betragtes ligeledes som et byggefelt.

Såfremt en del af byggefeltet i delområde 1 ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til parkering.

I delområde 1 må småbygninger op til 50 m², såsom carporte og redskabsskure, opføres uden for byggefeltet.

7.5 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 45 %.

7.6 Etager

Bygninger må maks. opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

7.7 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i henhold til det gældende bygningsreglement.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

FARVER

8.1 Farver

Indenfor delområde 1 skal facader fremstå i sort eller hvid samt jordfarver og deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

Indenfor delområde 2 må facader kun fremstå med røde teglsten.

8.2 Farver

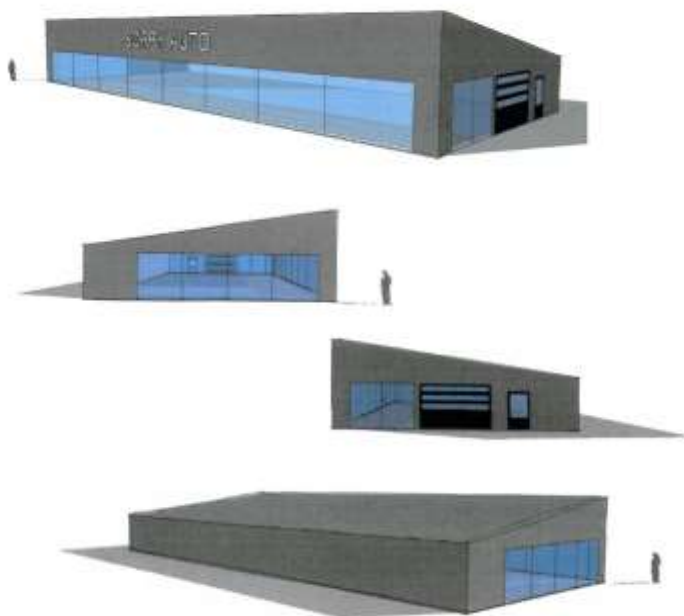
Træbeklædning skal fremstå i sort eller hvid eller i jordfarver og deres blanding med sort og hvid eller i træets naturlige farve.

FACADER

8.3 Facader

Facader skal udføres som murede facader. Indenfor delområde 1 tillades dog også facader udført med lette materialer som stål og glas.

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på op til 50 m² må udføres som trækonstruktioner.



Eksempel på nybyggeri til udstillingsformål.

8.4 Mindre bygningsdele

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

8.5 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,4 m. Hvis en sokkel er højere end 0,4 m, skal den del, der er højere end 0,4 m, udføres i samme materialer som facaden.

8.6 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast på tage skal trækkes mindst 5 m tilbage i forhold til bygningens facade mod offentlig vej og naboejendom.

Ventilationsafkast må ikke være højere end 1 m over tagryggen svarende til en maksimal højde på 9,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.



Placering af eksisterende skorsten og ventilationsafkast.

TAGE

8.7 Tagform

Indenfor delområde 1 skal tage udføres som sadeltag med en hældning på mellem 15-45° i forhold til det vandrette plan. Alternativt tillades fladt tag eller tag med en ensidig taghældning der ikke overstiger 25° i forhold til det vandrette plan.

8.8 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger på op til 50 m² kan have en anden taghældning end bolig-/erhvervsbygningerne.

8.9 Tagmaterialer

Tagbeklædningen indenfor delområde 1 skal udføres som eternittag, eller med tagplader, stålplader eller tagpap.

Indenfor delområde 2 skal tagbeklædningen udføres med røde teglsten. Denne bestemmelse gælder ikke mindre sekundære bygninger på op til 50 m².

Ad 8.10

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

Ad 8.11

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis. Bemærk, at det er ikke muligt at etablere grønne tage på taghældninger over 30 grader.

Ad 8.16

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejerne, inden

8.10 Tagmaterialer, genskin

Tagbeklædningen må ikke være glaseret eller stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

8.11 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.12 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

SKILTE**8.13 Skilte, placering**

Fritstående skilte må kun fremstå som pyloner eller lignende opstander og flag og må alene opsættes mod Sørby Hovedgade.

8.14 Pyloner

Der må inden for lokalplanområdet placeres op til 2 pyloner eller lignende opstander til skiltning i tilknytning til vejadgangen til Sørby Hovedgade.

Pyloner eller lignende opstander må maks. være 4 m x 1,3 m (højde x bredde).

8.15 Flag

Flagning er tilladt. Dog må der kun opstilles op til 3 flagstænger som skal placeres i en gruppe ud mod Sørby Hovedgade så de udgør en samlet enhed. Flagstænger må ikke overstige en højde på 8,5 m.

8.16 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at

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.

skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

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

Skiltning og reklamering må ikke finde sted på boligbebyggelse.

8.17 Skiltning, belysning

Belysning af skilte og pyloner eller lignende opstandere må ikke finde sted ligesom der ikke må opsættes lysende skilte, logoer eller tekst.

8.18 Skiltning, oversigtsforhold

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

8.19 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed.

8.20 Dynamiske skilte

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

VINDUER

8.21 Vinduer

Vinduer i den eksisterende bolig i delområde 2 skal udføres med rammer og karme af træ, der må males med en dækkende maling.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER



Placering af støjdæmpende hegn på indersiden af det levende hegn ved delområde 1 ind mod nabobeboelse og det grønne område mod nordøst.

Ad 9.2

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

HEGN

9.1 Hegn

Der må ikke opføres fast hegn i skel mod Ringvejen og Sørby Hovedgade. Hegn i skel skal være levende hegn. Levende hegn mod Ringvejen og Sørby Hovedgade skal placeres på indersiden af oversigtsarealet markeret på kortbilag 2.

Der skal etableres et levende hegn i skel mod nabobeboelse og det grønne område. Indenfor delområde 1 skal det levende hegn i skel mod nabobeboelse og det grønne område mod nordøst suppleres med et støjdæmpende hegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,80 m.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

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

9.3 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.

Ad 9.5

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald og regulativ for erhvervsaffald.

Ad 9.6

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 9.8

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, forsinkel-sesbassin eller andre LAR-løsninger.

Ad 9.9

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, forsinkel-sesbassin eller andre LAR-løsninger.

OPHOLDSAREALER**9.4 Oplag**

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer med fast- og tæt underlag markeret på kortbilag 2.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.5 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.

9.6 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for delområde 1.

9.7 Lyskilder, størrelse

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

9.8 Regnvand

Regnvand fra tage, ubefæstede arealer og udstillingsarealer skal håndteres på egen grund ved nedsivning. Dog tillades nedsivning ikke fra arealer hvor der er konstateret jordforurening.

På arealer med jordforurening skal regnvand afledes til kloak. Regnvand skal forsinkes til 2 l/s/ha forinden det ledes til kloak.

9.9 Regnvand, parkering

Parkeringsarealerne til hhv. kunder og ansatte skal befæstes med fast tæt belægning i form af asfalt eller belægningssten, hvorfra regnvand afledes til kloak. Regnvand skal forsinkes til 2 l/s/ha forinden det ledes til kloak.

9.10 Ubefæstede arealer

Ubefæstede arealer skal etableres som græsarealer evt. kombineret med regnvandsbede til håndtering af overfladevand, buskbeplantning og enkeltstående træer.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

Ad 10.1

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

Generel kommentar

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

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,*
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgiv-*

10.1 Kollektiv varmforsyning

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

10.2 Kloakering

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

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 5.1, 5.4.

10.4 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret et støjdæmpende hegn på indersiden af et levende hegn langs delområde 1 ind mod nabobeboelsen som beskrevet i lokalplanens bestemmelse punkt 9.1. Og at det er sikret ved støjberregning, at nabobeboelse og opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj og støj fra virksomhedens aktiviteter, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

10.5 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til håndtering af regnvand i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens punkt 9.8 og 9.9.

ningen,

c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og

d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 20 Blandet bolig- og erhvervsområde – Sørby Hovedgade

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1159 ophæves lokalplan 20 – Blandet bolig- og erhvervsområde – Sørby Hovedgade, tinglyst 20. december 2004, for det område, der er omfattet af lokalplan 1159.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

Ad 12.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 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.

Princippet i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

12.1 Midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de arealer, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. planlovens § 17, stk. 1 (*lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015*).

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 01. april 2016 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 01. april 2017.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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.

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.

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. planloves § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1159

Lokalplan 1159 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. marts 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 1159's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Den eksisterende virksomhed Sørby Auto ApS driver et værksted og salg af biler fra ejendommen Sørby Hovedgade 1. Virksomheden ønsker at udvide sin bygningsmasse og sine aktiviteter med en udstillingsbygning samt en vaskehal. Vaskehallen forventes etableret som en integreret del af udstillingsbygningen. Udvidelsen kan ikke rummes indenfor den gældende lokalplan, hvilket er årsagen til at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen.

Formål

Lokalplanen skal sikre at der kan etableres mindre håndværksvirksomheder indenfor området. Lokalplanen sikrer ligeledes udviklingsmuligheder for den eksisterende autoforhandlervirksomhed med tilknyttet autoværksted. Derudover sikrer lokalplanen, at den eksisterende bolig fortsat kan anvendes til boligformål. Lokalplanen fastlægger områdets disponering i forhold til eksempelvis placering af byggefelt til bebyggelse over 50 m², parkering og tilkørselsforhold.

Indhold

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål for mindre håndværksvirksomheder samt autoforhandlervirksomhed med tilknyttet værksted og vaskehal.

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder, hvor delområde 1 udgør selve autoforhandlervirksomheden med værksted, udstillingsbygning og vaskehal samt parkering og udendørs udstilling. Delområde 2 udgør den eksisterende bolig som fortsat anvendes til boligformål. Alternativt kan boligen anvendes som administrationsbygning for virksomheden eller til liberalt erhverv såfremt der ikke længere er behov for anvendelsen til boligformål. Delområde 3 udgør et eksisterende busstoppested som fastholdes med lokalplanen. Delområde 3 kan overgå til virksomhedens aktiviteter såfremt der ikke længere er behov for et busstoppested på den pågældende placering.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at de 3 eksisterende overkørsler til Sørby Hovedgade fortsat skal anvendes til overkørsel. Derudover anviser lokalplanen areal til placering af parkering for kunder og ansatte samt placering af udendørs oplag. Kørearealer og parkering for kunder og ansatte skal etableres med fast og tæt belægning.

Der er i lokalplanen fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser herunder om placering af ny bebyggelse og bygningshøjde samt materialer. Der er ligeledes bestemmelser om skiltning og reklamering.

Som en del af virksomhedens afgrænsning mod tilstødende naboer, er der fastlagt bestemmelser om at der skal etableres en afskærmning i form af et levende hegn. Langs delområde 1 skal der på indersiden af det levende hegn etableres en støjafskærmning der ligeledes kan skærme for lysindfald fra bilers forlygter ind mod nabobeboelsen.

Der er med lokalplanen anvist areal til udendørs oplag som skal etableres på fast- og tæt underlag.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2013

Kommuneplanens retningslinjer

Byudvikling:

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling. Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.

Det fremgår af retningslinjerne, at byudvikling kun kan finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er således i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling.

Bolig:

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for Boliger. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med retningslinjeudpegningen. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg der ændrer rammeområdet således at arealet overgår til erhvervsformål.

Naturnetværk – korridor:

Langs rute 22 – Slagelse Landevej er der i kommuneplanen udpeget Naturnetværk – korridor. Det fremgår af retningslinjerne, at det samlede naturnetværk skal sikres mod forhold, der kan forringe levevilkårene for de tilstedeværende dyre- og plantearter. Der skal tages hensyn til den enkelte områdetype, som fremgår af kortbilag.

Udpegningen berører en væsentlig del af byområdet for Sørbymagle. Det er vurderingen, at lokalplanen ikke får væsentlige konsekvenser udpegningen da lokalplanen vedrører et eksisterende byområde i byzone.

Kirkeomgivelser:

Lokalplanområdet ligger indenfor udpegningen af kirkeomgivelser i forhold til Sørbymagle Kirke. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår det bl.a., at der inden for arealer udpeget som kirkeomgivelserne kun må ske byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg, råstof-

gravning samt skovrejsning, hvis det kan ske uden af forringe oplevelsen af kirken.

Såfremt nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres andre steder end inden for kirkeomgivelserne skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Ved væsentlige til- og ombygninger af eksisterende bebyggelse og tekniske anlæg, der ligger inden for kirkeomgivelserne, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Det er vurderingen, at lokalplanen og det nybyggeri der muliggøres gennem denne ikke vil få konsekvenser for oplevelsen af kirken det pågældende sted og dermed kirkeomgivelserne. Området er beliggende indenfor byområdet for Sørbymagle og nybyggeri placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og vil ikke adskille sig fra øvrig bebyggelse mht. bygningshøjde.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 10.B1, hvorom gælder:

Plannummer: 10.B1

Rammenavn: Sørby Hovedgade m.fl.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for området som helhed for tæt lav

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

Øvrige bestemmelser: De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse

Lokalplan 1159 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 10.B1, idet området udlægges til erhvervsformål.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 10.E3

Der udlægges et nyt rammeområde til erhvervsformål for at fremtidssikre en eksisterende autoforhandlervirksomhed med tilknyttet værksted hvorom gælder:

Plannummer: 10.E3
 Rammenavn: Sørby Auto
 Anvendelse generelt: Erhvervsområde
 Anvendelse specifik: Mindre håndværksvirksomhed herunder autoforhandler med værksted
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 45 for området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 1 etage og 8,5m
 Øvrige bestemmelser: Den eksisterende bolig må fortsat benyttes som bolig eller alternativt anvendes til administration eller liberalt erhverv

Der er gennemført en idéfase fra den 25. november 2015 til den 16. december 2015. Kommunen modtog ingen høringssvar.

Kommuneplantillægget er at finde på side 44.

Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet eksisterende Lokalplan 20 – Blandet bolig- og erhvervsområde – Sørby Hovedgade. Da lokalplan 20 ikke kan rumme virksomhedens ønsker om udvidelse, er der udarbejdet en ny lokalplan 1159 – Erhvervsområde ved Sørby Hovedgade – Sørby Auto. I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1159 ophæves Lokalplan 20 – Blandet bolig- og Erhvervsområde – Sørby Hovedgade for det område der er omfattet af lokalplan 1159.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Vejdirektoratet

I forbindelse med lokalplanens ændring af anvendelsen for det omfattede areal skal vejdirektoratet meddele tilladelse til ændret anvendelse af eksisterende adgang til matr. nr. 5cp Sørbymagle by, Sørbymagle. Vejdirektoratet har den 13. januar 2016 meddelt tilladelse til ændret anvendelse af den eksisterende adgang.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Der er registreret jordforurening på ejendommen, da der har været autoværksted siden 1928. Ejendommen ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at bygge- og anlægsarbejde kræver tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8 (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*).

Terrænregulering over +/- 0,5 meter kræver dispensation.

Autoværksteder reguleres efter "Autoværkstedsbekendtgørelsen" Bek. 1733 af 21/12-2015 om miljøkrav i forbindelse med etablering og drift af autoværksteder m.v.

EKSISTERENDE FORHOLD

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige udkant af Sørbymagle og grænser op til et boligområde mod nordøst bestående af traditionel parcelhusbebyggelse. Eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet udgør den eksisterende bolig som er et traditionelt byhus med tegltag og facader i røde mursten. Der er etableret en række tilbygninger til huset herunder en sammenbygning med virksomhedens administrationsbygning. Administrationsbygningen fremstår med en hvid muret facade med fladt tag. I tilknytning til administrationsbygningen er selve værkstedet som ligeledes fremstår med en hvid muret facade med sadeltag. Taget fremstår med tagplader - eternittag. På den nordlige side af værkstedsbygning er der etableret en yderligere bygning, som fremstår med fladt tag.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af 3 overkørsler til Sørbys hovedgade. Alle 3 overkørsler fastholdes i lokalplanen. Lokalplanen sikrer et oversigtsareal ud mod Ringvejen der skal sikre gode oversigtsforhold ved tilkørsel til Ringvejen fra Sørbys Hovedgade.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet busbetjenes af Movia linje 433 og 480R.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet ligger i den vestlige udkant af Sørbymagle på hjørnet af Sørbys Hovedgade

og Ringvejen. Mod syd og vest er der direkte udsigt til det åbne land med marker i omdrift. Lokalplanen inddrager en mindre del af et rekreativt område der strækker sig et kort stykke mod nordøst langs Ringvejen. Der er ikke rekreative områder indenfor lokalplanområdet med undtagelse af haven til den eksisterende bolig.

Servitutter

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

Matr.nr. 5cp, Sørbymagle by, Sørbymagle (oprindeligt matr. nr. 5a Sørbymagle by og sogn).

Tinglyst: 27. december 1972.

Titel: Servitut om kloakledning.

Påtaleberettiget: Hashøj Kommune (overdraget til SK Forsyning A/S)

Matr. nr. 5cp, Sørbymagle by, Sørbymagle.

Tinglyst: 1. november 1977.

Titel: Deklaration om vandledning.

Påtaleberettiget: Sørbymagle-Kirkerup Vandværks Bestyrelse.

Matr.nr. 5cp, Sørbymagle by, Sørbymagle.

Tinglyst: 27. november 1992.

Titel: Deklaration om naturgasledning.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ledningsejer. På nuværende tidspunkt Naturgas Sjælland I/S.

Matr.nr. 5cp, Sørbymagle by, Sørbymagle.

Tinglyst: xx. xx 20xx.

Titel: Deklaration om bredbåndsanlæg.

Påtaleberettiget: SEAS-NVE Holding A/S.

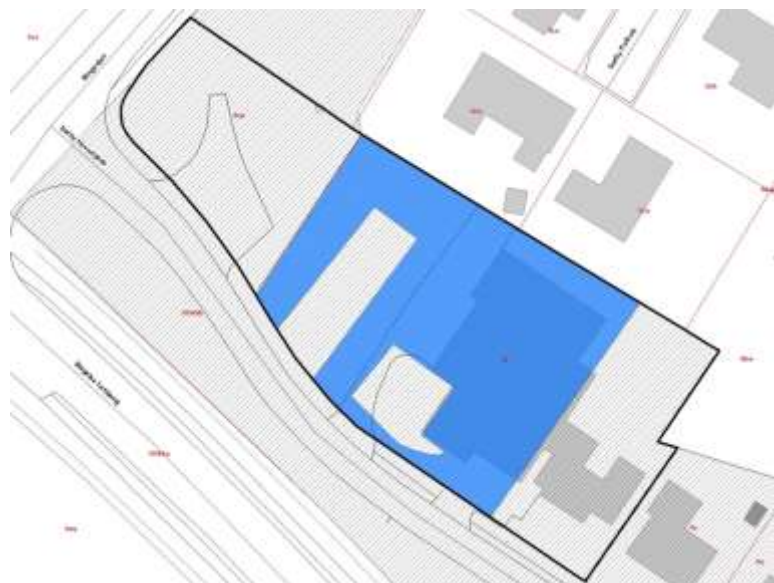
Slagelse Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten over servitutter eller for, at de ledninger, servitutarealer mv., som er vist på kortet, er korrekt vist.

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 forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

MILJØFORHOLD



Registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Dels områdeklassificering – lettere forurenede jord (lys skravering) og forurening på vidensniveau 1 (V1; blå markering).

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

Forurening

Der er registreret jordforurening på ejendommen, da der har været autoværksted siden 1928. Ejendommen ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at bygge- og anlægsarbejde kræver tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8 (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*).

Området er endvidere omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (*Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015*). Jorden skal anmeldes via www.jordweb.dk.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune staks orienteres i henhold til jordforureningsloven § 71 (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*).

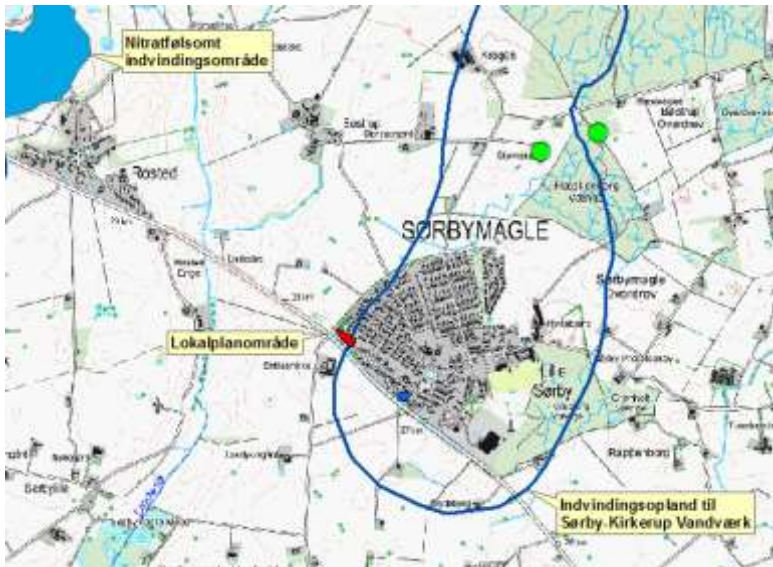
I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (*lovbekendtgørelse nr. 895 af 3. juli 2015*). 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

Redegørelse i forhold til OSD og byudvikling

Rammeområdet ligger i Område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) indenfor Kortlægningsområdet Slagelse. Slagelseområdet er kortlagt af Naturstyrelsen, og kortlægningen er afsluttet i 2015. Lokalplanområdet ligger udenfor de udpegede nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Afstanden til nærmeste NFI er ca. 2 km. I forbindelse med Naturstyrelsens kortlægning er der beregnet indvindingsoplande for de almene vandværker. Udvidelsen af lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsoplandet til Sørby-Kirkerup Vandværk.



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 indvin-

dingsoplande, og konsekvenserne af den.”
Ovenstående gælder også indenfor NFI.

Slagelse Kommune har udarbejdet en sådan grundvandsredøgørelse 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

Virksomheden Sørby Auto er en eksisterende autoforhandler med tilknyttet værksted. Virksomheden er beliggende i byzone i den sydvestlige udkant af Sørbymagle ud til Sørby Hovedgade. Sørby Auto ønsker at udvide sin bygningsmasse med en udstillingshal og vaskehal. Planlægningen inddrager derfor et naboareal - udlagt til grønt område - til erhvervsformål. Det areal, der inddrages, er delvist benyttet som ”genbrugsø”. Virksomheden skønnes at være på ”Opmærksomhedsliste” i de statslige udmeldinger, under ”Mindre oplag af olie og benzin”. Området udlægges til erhvervsformål, hvilket giver anledning til ændret anvendelse af arealet, der i dag anvendes til blandet bolig- og erhverv samt grønt område.

Planmæssig nødvendighed / begrundelse for placering

Den planlægningsmæssige nødvendighed og dermed inddragelse af areal udlagt som grønt område, hvorved områdets anvendelse ændres, er begrundet i den eksisterende virksomheds placering og behov for udvidelsesmulighed. Området udgør byzone, og virksomheden ligger i kanten af byen ud mod det åbne land dog indrammet af hhv. Sørby Hovedgade og Ringvejen.

Karakteren af områdets eksisterende benyttelse er i tråd med den nye anvendelse.

Beliggenhed i forhold til OSD – Trin 1

Området ligger i OSD.

Da anvendelsen i form af en ny udstillingshal med integreret vaskehal samt udendørs udstilling af biler med henblik på salg er mindre grundvandstruende, kan der planlægges for udviklingen i området i fald alternativer uden for OSD ikke gives. Afstanden fra virksomheden til et område udenfor OSD er mere end 2,5 km.

Geologien under lokalplanområdet

Det øverste grundvandsmagasin under lokalplanområdet er Ks2. Magasinet er dog ganske tyndt, mellem 0,5-5 meter tykt. Mellem terræn og Ks2 er der 20-25 meter beskyttende ler (Kl1+Kl2). Der indvindes ikke fra Ks2 i området, og Ks2 regnes for et sekundært grundvands-

magasin.

Under Ks2 findes moræneler K13 og derunder Ks3, der er det øverste primære grundvandsmagasin. Begge Sørby-Kirkerup Vandværks boreriger indvinder fra Ks3. Lige under lokalplanområdet er Ks3 dog ganske tyndt, mellem 0,5- 5 meter, mens magasintykkelsen øges mod øst, hvor vandværksboringerne er placeret. Den samlede dæklagstykkelse over Ks3 er 25-30 meter under lokalplanområdet.

Grundvandspotentialer i Ks3 under lokalplanområdet ligger i ca. 5 meters dybde og strømmingen er mod sydvest. Grundvandsdannelsen til Ks3 er 0-100 mm pr. år, og grundvandet betragtes som gammelt, dvs. ældre end 50 år. Den planlagte aktivitet skønnes ikke at ændre afgørende på grundvandsdannelsen i et større område omkring lokalplanområdet, uanset hvad befæstelsesgraden vil blive i lokalplanområdet.

Grundvandskvaliteten i området er præget af meget lavt eller intet indhold af nitrat og lavt sulfatindhold som tegn på, at nitrat ikke er på vej ned i magasinerne. Det er overvejende sandsynligt, at den planlagte aktivitet ikke vil påvirke grundvandskvaliteten, da grundvandet i området er velbeskyttet. Desuden ligger området udenfor indvindingsoplandet (den eksisterende virksomhed dog på kanten af indvindingsoplandet) og til dels nedstrøms indvindingsboringerne til Sørby-Kirkerup Vandværk.

Vurdering

Alternative placeringer af virksomhedens udvidelsesønsker er begrænsede, da anvendelsens funktionelle begrundelse for placering vejer tungt idet en ny udstillingsbygning med en integreret vaskehal bør lokaliseres i tilknytning til virksomhedens øvrige aktiviteter. En placering udenfor OSD vil betyde, at der bliver en urealistisk stor afstand mellem den eksisterende virksomhed og virksomhedens udendørs udstillingsareal og vaskehal.

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.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygninger-

ne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

Området er støjbelastet fra Slagelse Landevej. Etablering af en udstillingsbygning parallelt med Sørby Hovedgade vil have en støjdæmpende virkning for bagvedliggende boliger.

Støj fra virksomheden reguleres gennem miljøbeskyttelsesloven. Virksomheden skal overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til boligområder.

Lokalplanen har bestemmelser om, at der skal etableres en støjafskærmning på indersiden af et levende hegn langs delområde 1 ind mod nabobeboelse.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Området er fælleskloakeret.

Regnvandshåndtering

Overfladevand fra ubefæstede arealer håndteres lokalt ved nedsivning. Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbede og grønne tage til forsinkelse af overfladevand.

På arealer kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 samt parkeringsarealer for kunder og ansatte, skal overfladevand ledes til kloak.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes af 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.

Der er opstillet genbrugsøer på arealet som fremover inddrages og anvendes til erhverv. Det er aftalt, at ejeren af erhvervsarealet skal bære flytning og genetablering af genbrugsøerne.



Placering af eksisterende spildevandsledning til fælleskloakering.



Placering af Naturgasledning tinglyst november 1992.

Tekniske anlæg

Der er indenfor lokalplanområdet et eksisterende teknikhus med et grundareal på 2x2,5 meter og en underjordisk bredbåndsbrønd med et grundareal på 1x1,5 meter. Ejeren (SEAS-NVE Holding A/S) skal til enhver tid have uhindret adgang til drift, eftersyn og vedligeholdelse.

Ledningsanlæg

Spildevandsledning fælleskloakering:

Lokalplanområdet er berørt af en spildevandsledning til fælleskloakering. Ledningens dimension udgør 70 cm i diameter. Der må ikke bygges oven på spildevandsledningen. Der skal i forbindelse med nybyggeri holdes en respektafstand på 2 meter. Under specielle forhold og efter aftale med SK Forsyning A/S om foranstaltninger kan der bygges tættere på ledningen. Der må jf. servitut, ikke plantes træer eller buske med dybtgående rødder i en afstand af 2 meter fra kloakledningen.

Naturgasledning:

Parallelt med Ringvejen på matr. nr. 5cp Sørbymagle by, Sørbymagle er der en nedgravet gasledning. Inden for en respektzone på 4 meter fra ledningens midte skal følgende respekteres (uddrag fra deklaration om naturgasledning):

- a) arealet må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget, ej heller må der placeres hegnspæle og lignende i større dybde end 60 cm.
- b) drænledning, fjernvarmeledning, vandledning, kloak, elektriske kabler eller lignende må ikke nedlægges i arealet uden forudgående aftale med ledningsejeren herom. Grøftegravning, såvel uddybning af eksisterende grøfter som anlæg af nye, påfyldning eller afgravning af jord eller anlæg af nye veje må ikke finde sted uden særlig tilladelse fra ledningsejeren. Jorden må dyrkes i den udstrækning det er muligt uden at beskadige ledningen. Dog må jorden ikke bearbejdes dybere end 60 cm.
- c) ejer, bruger eller trediemand må ikke grave, bore m.v. med mekaniske redskaber nærmere end 2 m fra ledningsmidte uden særlig tilladelse fra og under tilsyn af ledningsejeren.

Bredbåndsanlæg:

På matr. nr. 5cp Sørbymagle by, Sørbymagle er der nedgravet et- eller flere signalkabler i et



Placering signalkabler til bredbåndsforbindelse. Kabler føres fra Sørby Hovedgade frem til teknikbygning (fiberhus) og underjordisk bredbåndsbrønd på matr. nr. 5cp Sørbymagle by, Sørbymagle.

tracé fra Sørby Hovedgade og frem til en teknikbygning og underjordisk bredbåndsbrønd.

For bredbånds anlægget gælder bl.a. (uddrag fra Deklaration Bredbånds anlæg):

- At der på arealer/arealerne omkring brønden og/eller teknikhuset ikke må bebygges, placeres belægningssten, asfalter eller plantes træer, buske o.lign. som hindrer eller besværliggør Selskabets (SEAS-NVE Holding A/S) arbejde på anlægget, og
 - At der kan udføres almindelig jordbearbejdning med almindelige redskaber for have- og landbrugsarbejde uden forudgående anmeldelse til Selskabet.
- For andre arbejder i nærheden af anlæggene, f.eks. dræning, grubning, plantning, opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for beskadigelse af anlæggene skal der foretages anmeldelse til Selskabet om arbejdet mindst 8 arbejdsdage før arbejdets påbegyndelse. Selskabet vil efter aftale træffe de nødvendige foranstaltninger til sikring af anlæggene. Påvisning og eventuel frilægning sker for Selskabets egen regning

Varmeplanlægning

I henhold til Slagelse Kommunes varmeplan, er området udlagt til naturgasforsyning.

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. Byggeselskabets krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at ind-

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

hente 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.

Museum Vestsjællands kontrol viser, at området ligger på tidligere landbrugsjord, der nu er helt bebygget. Museet vurderer ikke at der på arealet findes særlige og velbevarede arkæologiske interesser, ligesom der ikke er konstateret særlige kulturhistoriske interesser fra nyere tid.

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

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. 1533 af 10.12.2015*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening.

Lokalplanen giver mulighed for mindre håndværksvirksomheder samt at den eksisterende virksomhed, Sørby Auto, kan udvide bygningsmassen med en udstillingshal, en vaskehal og mulighed for udstilling af biler på terræn med henblik på salg.

Planlægningen vurderes ikke at få konsekvenser for kulturarv, arkitektonisk arv og arkæologisk arv samt materielle goder. Planlægningen vil ikke få væsentlige konsekvenser for befolkningen og menneskers sundhed. Der må forventes en øget til- og fra kørsel af biler til vaskehallen, men denne placeres ud mod åbne marker og vil derved ikke få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen vil ikke få konsekvenser for klimatiske faktorer. Lokalplanens realisering forventes ikke at medføre væsentlige konsekvenser for vand herunder grundvand og recipienter. Overfladevand fra befæstede arealer i direkte tilknytning til det eksisterende værksted samt arealer til parkering af biler afleveret til reparation og vand fra vaskehal ledes til fælleskloakering og efterfølgende rensning.

Planlægningen vurderes ikke at få væsentlige konsekvenser for jordbund. En del af ejendommen omkring det eksisterende værksted er forurennet på vidensniveau 1.

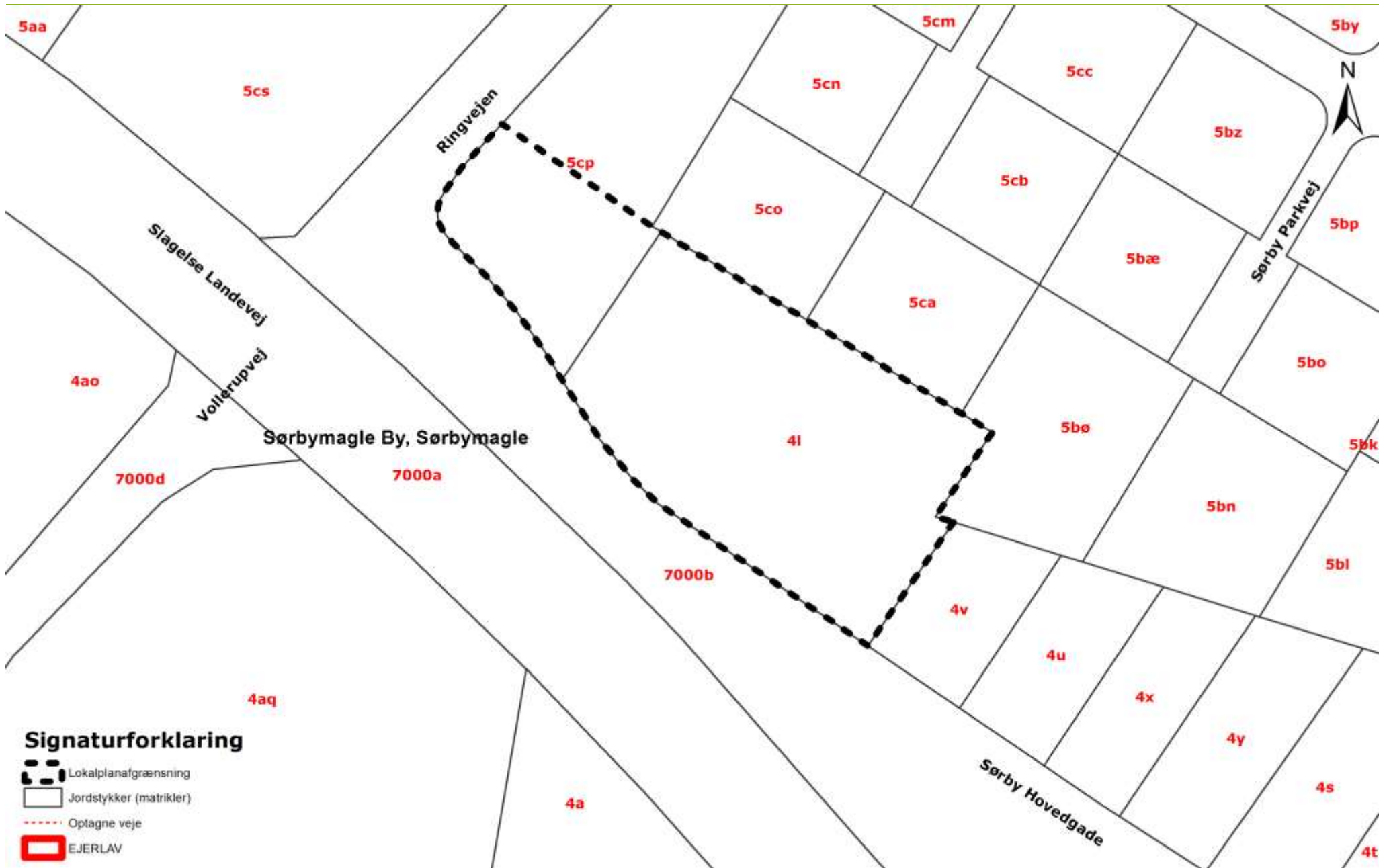
Lokalplanen vurderes ikke at få konsekvenser for landskab, fauna, flora og biologisk mangfoldighed.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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

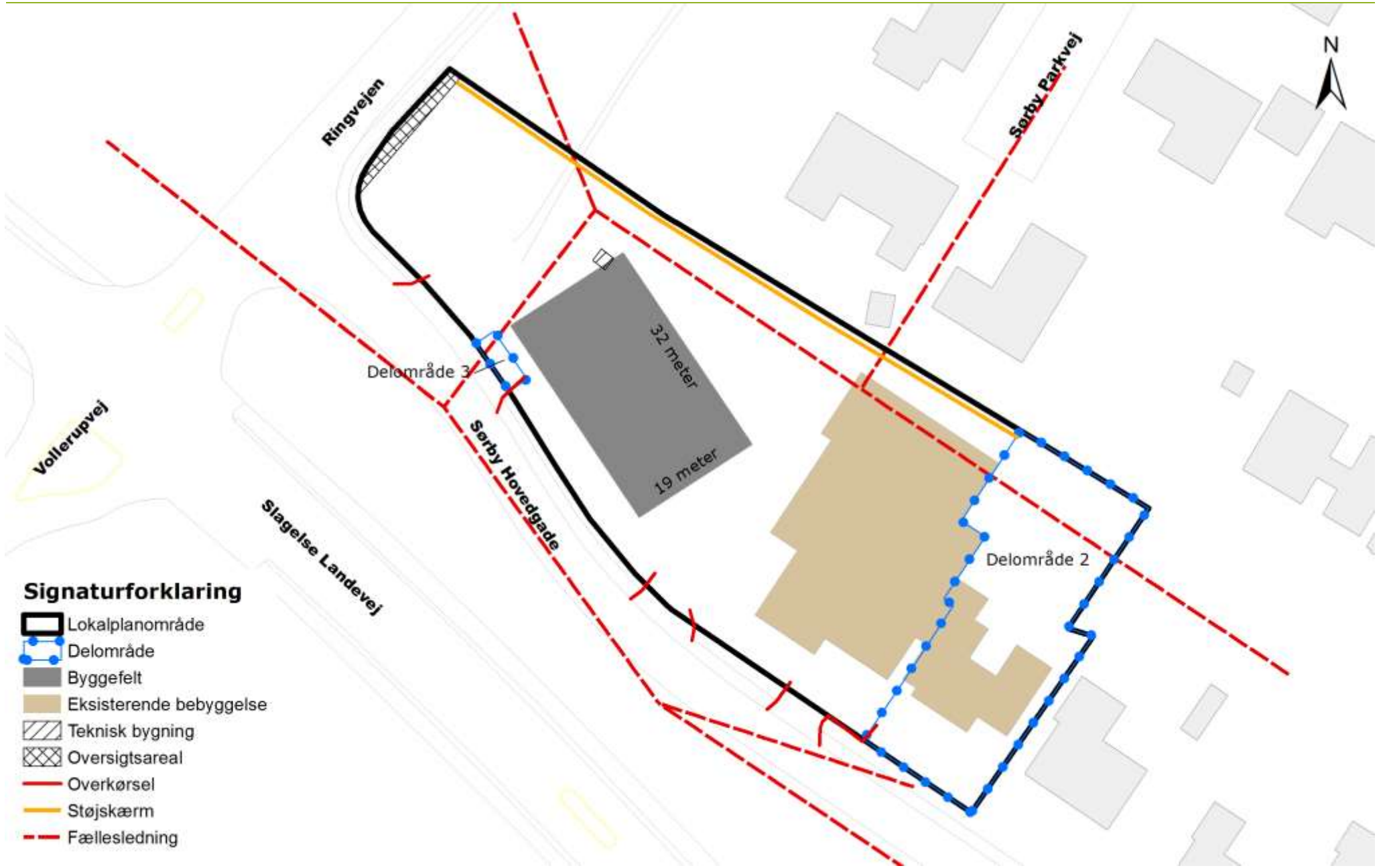
BILAG 1: MATRIKELKORT



BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



BILAG 3: TEKNISK KORT



Signaturforklaring

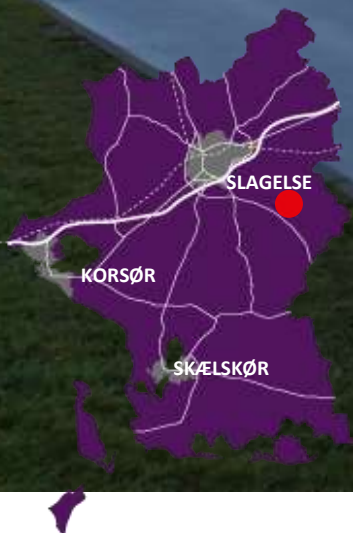
- Lokalplanområde
- Delområde
- Byggefelt
- Eksisterende bebyggelse
- Teknisk bygning
- Oversigtsareal
- Overkørsel
- Støjskærm
- Fællesledning

BILAG 4: ILLUSTRATIONSPLAN



Signaturforklaring

- | | |
|-------------------------|--------------|
| Byggefelt | Oplag |
| Eksisterende bebyggelse | Parkering |
| Teknisk bygning | Levende hegn |
| Oversigtsareal | Støjskærm |
| | Overkørsel |



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

KOMMUNEPLAN 2013

FORSLAG

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

MARTS

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 34

REDEGØRELSE

Der er gennemført en idéfase fra den 25. november 2015 til den 16. december 2015. Kommunen modtog ingen høringsvar.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Redegørelse i forhold til OSD og byudvikling

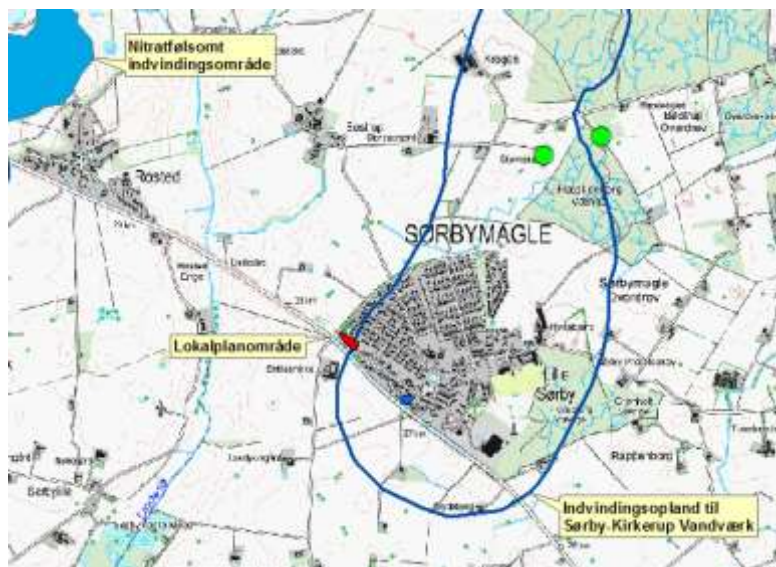
Rammeområdet ligger i Område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) indenfor Kortlægningsområdet Slagelse. Slagelseområdet er kortlagt af Naturstyrelsen, og kortlægningen er afsluttet i 2015. Lokalplanområdet ligger udenfor de udpegede nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Afstanden til nærmeste NFI er ca. 2 km. I forbindelse med Naturstyrelsens kortlægning er der beregnet indvindingsoplande for de almene vandværker. Udvidelsen af lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsoplandet til Sørby-Kirkerup Vandværk.

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

Virksomheden Sørby Auto er en eksisterende autoforhandler med tilknyttet værksted. Virksomheden er beliggende i byzone i den sydvestlige udkant af Sørbymagle ud til Sørby Hovedgade. Sørby Auto ønsker at udvide sin bygningsmasse med en udstillingshal og vaskehal. Planlægningen inddrager derfor et naboareal - udlagt til grønt område - til erhvervsformål. Det areal, der inddrages, er delvist benyttet som ”genbrugsø”. Virksomheden skønnes at være på ”Opmærksomhedsliste” i de statslige udmeldinger, under ”Mindre oplag af olie og benzin”. Området udlægges til erhvervsformål, hvilket giver anledning til ændret anvendelse af arealet, der i dag anvendes til blandet bolig- og erhverv samt grønt område.

Planmæssig nødvendighed / begrundelse for placering

Den planlægningsmæssige nødvendighed og dermed inddragelse af areal udlagt som grønt område, hvorved områdets anvendelse ændres, er begrundet i den eksisterende virksomheds placering og behov for udvidelsesmulighed. Området udgør byzone, og virksomheden ligger i kanten af byen ud mod det åbne land dog indrammet af hhv. Sørby Hovedgade og Ringvejen.

Karakteren af områdets eksisterende benyttelse er i tråd med den nye anvendelse.

Beliggenhed i forhold til OSD – Trin 1

Området ligger i OSD.

Da anvendelsen i form af en ny udstillingshal med integreret vaskehal samt udendørs udstilling af biler med henblik på salg er mindre grundvandstruende, kan der planlægges for udvi-

delsen i området i fald alternativer uden for OSD ikke gives. Afstanden fra virksomheden til et område udenfor OSD er mere end 2,5 km.

Geologien under lokalplanområdet

Det øverste grundvandsmagasin under lokalplanområdet er Ks2. Magasinet er dog ganske tyndt, mellem 0,5-5 meter tykt. Mellem terræn og Ks2 er der 20-25 meter beskyttende ler (Kl1+Kl2). Der indvindes ikke fra Ks2 i området, og Ks2 regnes for et sekundært grundvandsmagasin.

Under Ks2 findes moræneler Kl3 og derunder Ks3, der er det øverste primære grundvandsmagasin. Begge Sørby-Kirkerup Vandværks borer indvinder fra Ks3. Lige under lokalplanområdet er Ks3 dog ganske tyndt, mellem 0,5- 5 meter, mens magasintykkelsen øges mod øst, hvor vandværksboringerne er placeret. Den samlede dæklagstykkel over Ks3 er 25-30 meter under lokalplanområdet.

Grundvandspotentialet i Ks3 under lokalplanområdet ligger i ca. 5 meters dybde og strømmingen er mod sydvest. Grundvandsdannelsen til Ks3 er 0-100 mm pr. år, og grundvandet betragtes som gammelt, dvs. ældre end 50 år. Den planlagte aktivitet skønnes ikke at ændre afgørende på grundvandsdannelsen i et større område omkring lokalplanområdet, uanset hvad befæstelsesgraden vil blive i lokalplanområdet.

Grundvandskvaliteten i området er præget af meget lavt eller intet indhold af nitrat og lavt sulfatindhold som tegn på, at nitrat ikke er på vej ned i magasinerne. Det er overvejende sandsynligt, at den planlagte aktivitet ikke vil påvirke grundvandskvaliteten, da grundvandet i området er velbeskyttet. Desuden ligger området udenfor indvindingsoplandet (den eksisterende virksomhed dog på kanten af indvindingsoplandet) og til dels nedstrøms indvindingsboringerne til Sørby-Kirkerup Vandværk.

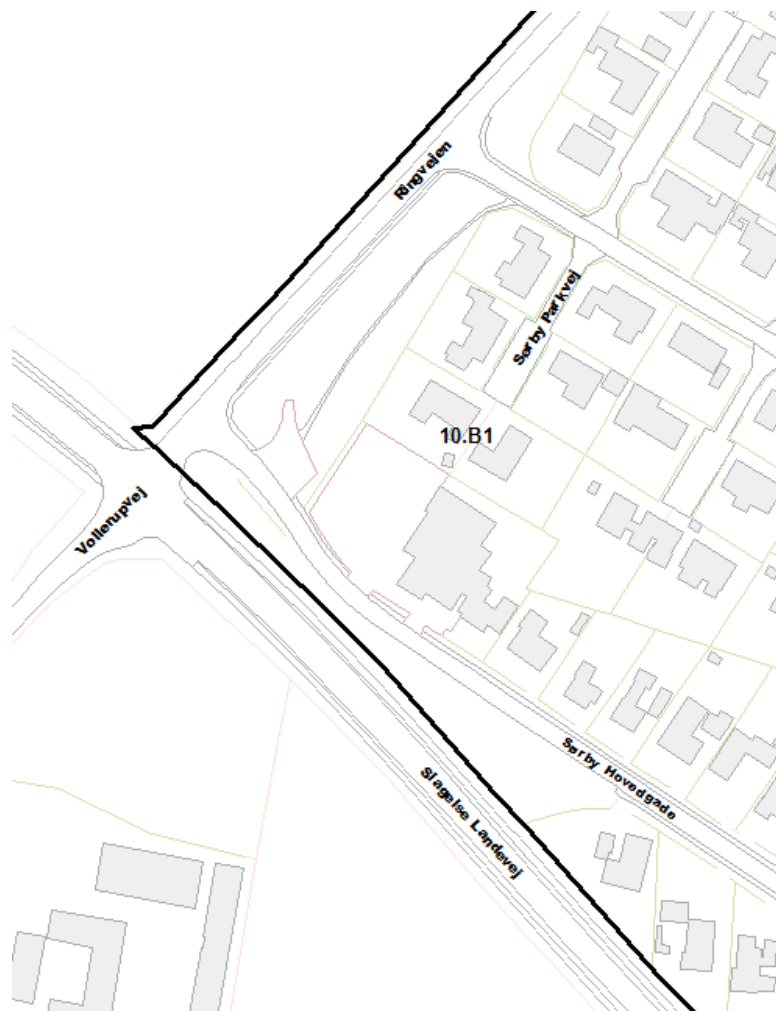
Vurdering

Alternative placeringer af virksomhedens udvidelsesønsker er begrænsede, da anvendelsens funktionelle begrundelse for placering vejer tungt idet en ny udstillingsbygning med en integreret vaskehal bør lokaliseres i tilknytning til virksomhedens øvrige aktiviteter. En placering udenfor OSD vil betyde, at der bliver en urealistisk stor afstand mellem den eksisterende virksomhed og virksomhedens udendørs udstillingsareal og udstillings- og vaskehal.

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. lokalplanfor-

slaget for området).

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



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Området er omfattet af rammeområde 10.B1, hvorom gælder:

Plannummer: 10.B1

Rammenavn: Sørby Hovedgade m.fl.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

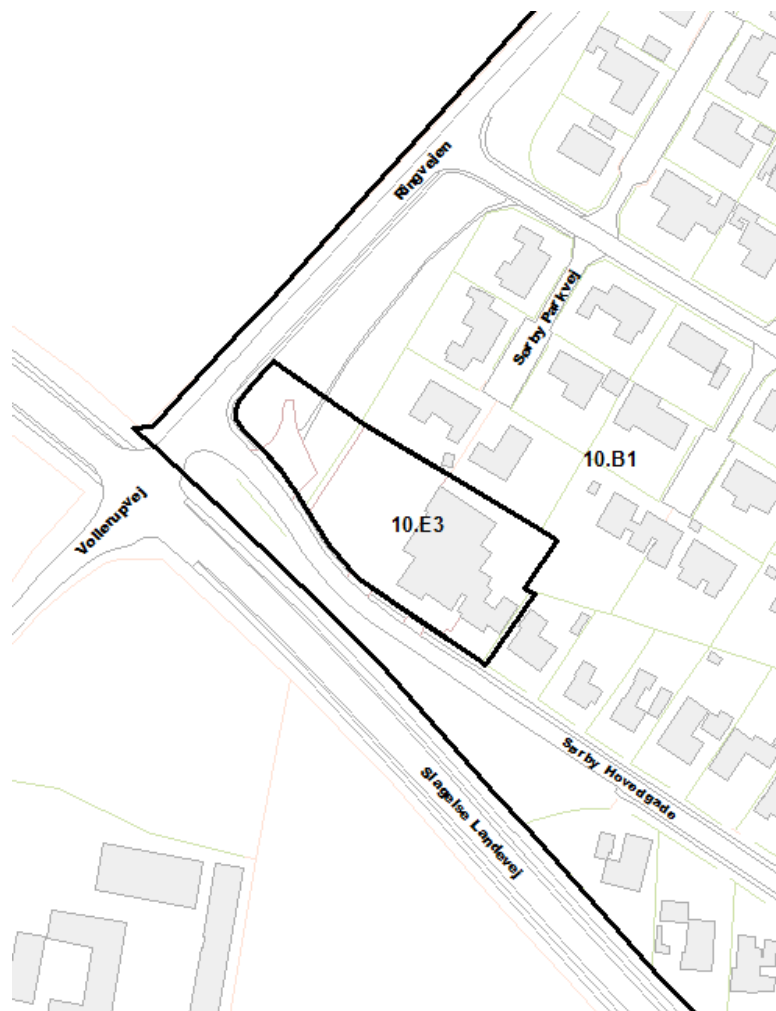
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom for åben lav. 40 for området som helhed for tæt lav

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

Øvrige bestemmelser: De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne skal friholdes for bebyggelse



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges et nyt rammeområde til erhvervsformål for at fremtidssikre en eksisterende autoforhandlervirksomhed med tilknyttet værksted hvorom gælder:

Plannummer: 10.E3

Rammenavn: Sørby Auto

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Mindre håndværksvirksomhed herunder autoforhandler med værksted

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 45 for området som helhed

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

Øvrige bestemmelser: Den eksisterende bolig må fortsat benyttes som bolig eller alternativt anvendes til administration eller liberalt erhverv



SLAGELSE
KOMMUNE

BILAG 4: MILJØVURDERINGSSCREENING



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1159 OG KOMMUNEPLANTILLÆG 34

ERHVERVSOMRÅDE VED SØRBY HOVEDGADE –
SØRBY AUTO

SLAGELSE KOMMUNE, CENTER FOR VÆKST OG PLAN

FE-

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen skal primært skabe mulighed for at den eksisterende virksomhed Sørby Auto, beliggende på Sørby Hovedgade 1 i Sørbymagle kan udvide sine aktiviteter. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ny bebyggelse til eksempelvis udstillingsformål og vaskehal. Derudover giver lokalplanen mulighed for udstilling af biler på ejendommens ubebyggede arealer med henblik på salg.

Der tilvejebringes et kommuneplantillæg sammen med lokalplanen, der inddrager en del af et rekreativt areal til erhvervsformål.

Det areal der inddrages, rummer en eksisterende "genbrugsø" samt en teknisk bygning som formentlig skal genplaceres et andet sted.

Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige udkant af Sørbymagle tæt på Slagelse Landevej og grænser op til et eksisterende boligområde mod hhv. nordøst og sydøst.

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer - (Lov nr. 316 af 5. maj 2004 jf. lovbekendtgørelse 1533 af 10-12-2015) er der i Bilag 2 fastlagt kriterier der skal anvendes ved vurdering af om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skemaet 1 gennemgås planens karakteristika og kendetegn ved indvirkning med udgangspunkt i lovens bilag 2. Der er tilføjet bemærkninger hvor forholdet har nødvendiggjort at punktet uddybes.

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Planen giver mulighed for mindre håndværksvirksomheder samt at en eksisterende autoforhandler med tilknyttet værksted kan udvide sine aktiviteter. Udvidelsen omfatter dels en arealmæssig udvidelse til udstilling af biler med henblik på salg, dels etablering af en udstillingsbygning hvor der også indrettes vaskehal.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Der udarbejdes et kommuneplantillæg sammen med lokalplanen idet en del af et rekreativt areal inddrages til erhvervsformål – særligt autoforhandlervirksomhed med tilknyttet værksted og vaskehal.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Der er tale om en eksisterende autoforhandlervirksomhed med tilknyttet værksted beliggende op ad et boligområde. Etablering af udstillingsbygning samt vaskehal, samt udstilling af biler vurderes ikke i væsentligt omfang, at medføre øget støjpåvirkning i området. Spildevand fra virksomheden herunder vand fra vaskehal ledes til Sørbymagle renseanlæg. Overfladevand nedses på arealet. Håndtering af olieholdige produkter o. lign. reguleres efter miljøbeskyttelsesloven.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Området er omfattet af udpegningen "Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det vurderes ikke at være nødvendigt, at stille krav om at arealer hvor udstilling af biler med henblik på salg foregår, skal etableres med fast og tæt belægning med afløb til fælleskloakering. Det vurderes dog nødvendigt på arealer til parkering af køretøjer der afleveres til reparation på virksomhedens værksted.
Hvorvidt planen har relevans for gennemførelse af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse)	X			

SKEMA 2 – KENDETEGN VED INDVIRKNING OG DET BERØRTE OMRÅDE

I skemaet 2 gennemgås planens kendetegn ved indvirkning og det berørte område med udgangspunkt i lovens bilag 2.

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkning og det berørte område:

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder	X			
Beskyttelseszone omkring landsbykirker	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser	X			
Beskyttede sten- og jorddiger	X			
Beskyttede fortidsminder	X			
Kirkeomgivelser	X			
Kulturmiljø	X			
Kulturhistoriske landskabstræk	X			
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker	X			
Bevaringsværdige bygningsværker	X			
Bevaringsværdige sammenhænge	X			
ARKÆOLOGISK ARV				

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Synlige og usynlige fortidsminder	X			
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.	X			
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Der er en eksisterende "genbrugsø" som skal genplaceres såfremt lokalplanen bliver realiseret.
Offentlige transportmuligheder		X		Sørbymagle betjenes af flere busforbindelser bl.a. til Slagelse. Der er busstoppested ud for virksomheden på Sørbym Hovedgade.
Opholdsarealer		X		Lokalplanen inddrager et mindre areal der har fungeret som rekreativt område – grønning ud mod Ringvejen i Sørbymagle. Dette vurderes ikke at få væsentlig betydning for adgangen til grønne arealer i Sørbymagle.
Tryghed, kriminalitet	X			
Friluftsliv – rekreative interesser		X		Lokalplanen inddrager et mindre areal der har fungeret som rekreativt område – grønning ud mod Ringvejen i Sørbymagle. Dette vurderes ikke at få væsentlig betydning for adgangen til grønne arealer i Sørbymagle.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		<p>Der er tale om en eksisterende virksomhed der ønsker at udvide bygningsmassen med henblik på at etablere en udstillingshal og en vaskehal. Det er vurderingen, at denne udvidelse ikke vil medføre væsentlig påvirkning i form af støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for mindre håndværksvirksomheder. Dette vurderes heller ikke at medføre væsentlig påvirkning i form af støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.</p> <p>Der må forventes en øget til- og frakørsel som konsekvens af at der etableres en vaskehal. Vaskehallen placeres således, at ind- og udkørsel til vaskehallen vender ud mod åbne marker hvilket vil afværge evt. støjgener. Derudover foregår vask i vaskehallen med lukket port, der effektivt forhindrer støjuddredelse.</p>
Trafiksikkerhed		X		Virksomheden benytter sig af eksisterende overkørsler. Planlægningen vurderes ikke at få væsentlige konsekvenser for trafiksikkerhed.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø.		X		Der er tale om en eksisterende miljøreguleret virksomhed. En udvidelse af virksomhedens areal, etablering af udstillingsbygning og vaskehal, vurderes ikke at påvirke menneskers sundhed og sikkerhed væsentligt.

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Grønne områder, skovrejsning		X		Lokalplanen inddrager et mindre areal der har fungeret som rekreativt område – grønning ud mod Ringvejen i Sørbymagle. Dette vurderes ikke at få væsentlig betydning for adgangen til grønne arealer i Sørbymagle.
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Planlægningen vurderes ikke at få væsentlige konsekvenser for luftforurening.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima	X			
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning	X			
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening		X		Området er omfattet OSD, og derfor er det vigtigt at sikre, at der ikke sker nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Ifølge Naturstyrelsens kortlægning har området lille sårbarhed i forhold til nitrat, og området ligger udenfor indvindingsoplandet til Sørbymagle Vandværk. Lokalplanen giver mulighed for udstilling af biler. Der bliver stillet krav om tæt belægning hvor der foregår aktiviteter der potentielt kan udgøre en risiko for forurening af grundvandet særligt i tilknytning til værkstedet og områder til parkering af biler afleveret til reparation. Det eksisterende værksted fortsætter uændret på den eksisterende placering. Overfladevand ledes til fælleskloakering og efterfølgende rensning på Sørbymagle renseanlæg. Udendørs arealer hvor udstilling af biler foregår vurderes ikke at kræve fast belægning med afløb til spildevandsledning. På disse øvrige arealer bortledes overfladevand ved almindelig nedsivning.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer		X		Overfladevand fra befæstede arealer i direkte tilknytning værkstedet og arealer til parkering af biler afleveret til reparation ledes til fælleskloakering og efterfølgende rensning på kommunalt renseanlæg. Vand fra vaskehal ledes til sandfang og olie- og benzinudskiller før afledning til fælleskloakering.
Recipientpåvirkning fra overfladevand		X		Overfladevand fra befæstede arealer i direkte tilknytning værkstedet og arealer til parkering af biler afleveret til reparation ledes til Sørbymagle renseanlæg som har udledning til Lindes Å
Afledning af spildevand og rensning		X		Spildevand ledes til Sørbymagle renseanlæg.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning		X		Spildevand og overfladevand ledes til Sørbymagle renseanlæg som har udledning til Lindes Å.
Havmiljø		X		

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Der er tale om en eksisterende virksomhed der servicerer og sælger biler. Ved sådanne aktiviteter, er der potentiel risiko for, at der kan ske jordforurening. Der stilles krav om, at befæstede arealer, hvor virksomheden har sine aktiviteter i form af værksted og parkering af biler til reparation etableres med tæt belægning med afløb til fælleskloakering og efterfølgende rensning på Sørbymagle renseanlæg. Der vurderes således ikke at være en væsentlig risiko for forurening af jordbund.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering		X		En stor del af området er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1. Kortlægningen berører kun det eksisterende autoværksted. Området er beliggende i byzone og er således omfattet af områdeklassificering.
Flytning af jord		X		Der forventes ikke at skulle ske flytning af jord. I det omfang der foretages terrænregulering indenfor området, vil overskudsjord blive genanvendt indenfor området.
Deponering af jord	X			Der vil ikke være behov for deponering af jord.
Råstoffer	X			
Deponi af affald		X		Virksomheden er omfattet af Slagelse Kommunes affaldsregulativ. Miljøfarligt affald fra virksomhedens aktivitet håndteres efter gældende lovgivning og overvåges ved kommunens lovpligtige tilsyn.
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinie	X			
Sø- og åbeskyttelseslinie	X			
Skovbyggelinie	X			
Klitfredede arealer	X			
Kystnærhedszonen	X			
Landskabsfredninger	X			
Landskabskarakter	X			
Jordbalance i anlægsprojekter	X			
Arealforbrug til byudvikling	X			

KENDETEGN VED INDVIRKNINGEN OG DET BERØRTE OMRÅDE JF. LOVENS BILAG 2 PKT. 2. MILJØPARAMETRE:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Skovrejsning / Ophævelse af fredskov	X			
Visuel påvirkning	X			
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. Naturbeskyttelseslovens § 3 (Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)	X			
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder, fuglebeskyttelsesområder)	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt øvrige fugle	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor	X			
Vildtreservater	X			

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1159 SAMT KOMMUNEPLANTILLÆG 34

Lokalplanen giver mulighed for mindre håndværksvirksomheder samt at den eksisterende virksomhed, Sørby Auto, kan udvide bygningsmassen med en udstillingshal, en vaskehal og mulighed for udstilling af biler på terræn med henblik på salg.

Planlægningen vurderes ikke at få konsekvenser for kulturarv, arkitektonisk arv og arkæologisk arv samt materielle goder. Planlægningen vil ikke få væsentlige konsekvenser for befolkningen og menneskers sundhed. Der må forventes en øget til- og fra kørsel af biler til vaskehallen, men denne placeres ud mod åbne marker og vil derved ikke få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen vil ikke få konsekvenser for klimatiske faktorer. Lokalplanens realisering forventes ikke at medføre væsentlige konsekvenser for vand herunder grundvand og recipienter. Overfladevand fra befæstede arealer i direkte tilknytning til det eksisterende værksted samt arealer til parkering af biler afleveret til reparation og vand fra vaskehal ledes til fælleskloakering og efterfølgende rensning.

Planlægningen vurderes ikke at få væsentlige konsekvenser for jordbund. En del af ejendommen omkring det eksisterende værksted er forurennet på vidensniveau 1.

Lokalplanen vurderes ikke at få konsekvenser for landskab, fauna, flora og biologisk mangfoldighed.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANTITEL:		
Lokalplan 1159 – Sørby Auto, Sørby hovedgade med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 34 til Slagelse Kommuneplan 2013		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET DER SKAL SCREENES:		
Lokalplanen giver mulighed for at den eksisterende virksomhed Sørby Auto kan udvide sin bygningsmasse med en udstillingshal og en vaskehal samt udstilling af biler på terrænen med henblik på salg.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 3 og 4? (§ 3, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 3, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 3, stk. 2)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		X
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplan 1159 med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 34 og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet ved realiseringen af lokalplanen.		

Eftersom det samlet vurderes at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 4 stk. 1, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering af Forslag til lokalplan 1159 – Sørby Auto, Sørby Hovedgade med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 34 til Slagelse Kommuneplan 2013.