

Plan og Byg
Marts 2015



Kongebroen

Tårnborgvej

Stenvangen

Teglgården

Lokalplan nr. 1140

Kommuneplantillæg nr. 17 til
Slagelse Kommuneplan 2013

Dagligvarebutik og tankanlæg, Tårnborgvej Korsør

Hvad er en lokalplan?

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaner skal sikre den fremtidige udvikling i et område samt give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastsætter byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

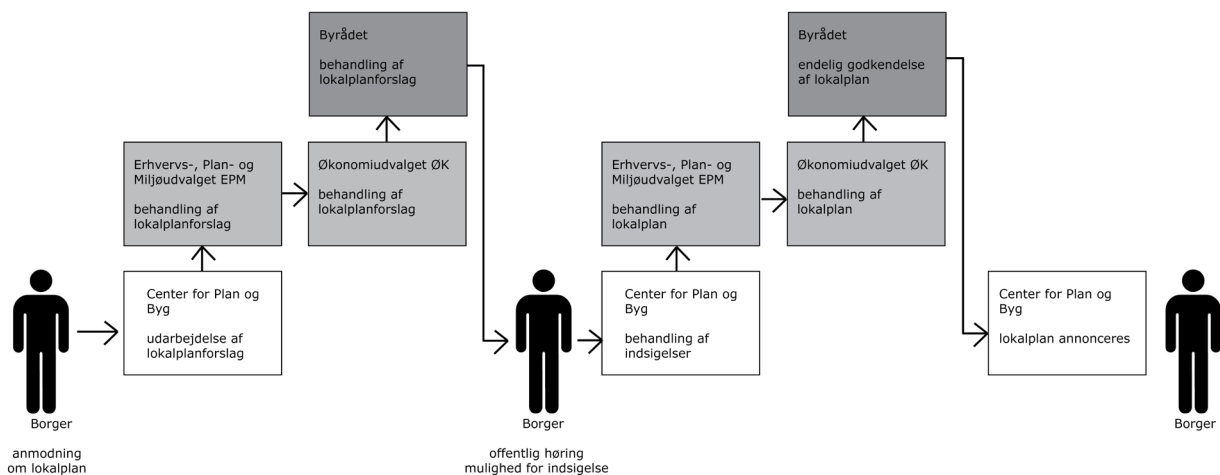
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVEM HENVENDER MAN SIG TIL NÅR MAN ØNSKER AT DER SKAL UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Planlægning.

Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan behandlet i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet.



HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**
Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.
- **Planbestemmelser**
Er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- **Matrikelkort**
Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.
- **Arealanvendelseskort**
Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.
- **Illustrationsskitse**
Viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitzen er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.



Indholdsfortegnelse

INDHOLD

Offentliggørelse	3
Indledning	6
Redegørelse	8
Forhold til anden planlægning	8
Kommuneplan 2013-2025	8
Lokalplan	10
Miljøforhold	10
Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder	12
Forsyningsforhold	12
Eksisterende forhold	13
Lokalplanens retsvirkninger	13
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort	14
Bestemmelser	15
§ 1 Lokalplanens formål	15
§ 2 Område og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	15
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8 Ubebyggede arealer	17
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner	17
Vedtagelsespåtegning	19
Kortbilag nr. 2 - Anvendelseskort	21
Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan	23
Tillæg nr. 17 til Slagelse Kommuneplan 2013	24
Gældende rammebestemmelser	25
Nye rammebestemmelser	26
Redegørelse jf. Planlovens § 11 e, stk. 4	26
Vedtagelsespåtegning	28

Redegørelse

Indledning

Baggrunden for at udarbejde nærværende lokalplan er et konkret ønske om at udvide butiksarealet i den eksisterende dagligvarebutik på Tårnborgvej 31. Udvidelsen af dagligvarebutikken forventes at kunne etableres internt i den eksisterende bebyggelse, der er derfor ikke udlagt væsentlige nye byggemuligheder med lokalplanen.

Den hidtidige lokalplanlægning for området giver mulighed for etablering af en dagligvarebutik med et bruttoetageareal til butiksformål på op til 750 m² samt etablering af udvalgsvarebutik på op til 200 m². I den nuværende kommuneplanramme for området er der mulighed for at etablere en dagligvarebutik på op til 1.000 m² mens der ikke gives mulighed for at etablere udvalgsvare-

butikker. Disse muligheder videreføres med lokalplanen og hensigten med lokalplanen er således, at sikre udbygningsmulighed for den eksisterende dagligvarebutik i henhold til gældende kommuneplan samtidig med at områdets karakter sikres og der opnås arkitektonisk helhed.

Beliggenhed

Lokalplanen gælder for et område beliggende Tårnborgvej nr. 31 i Korsør og omfatter matr. nr. 90d Tårnborg Hgd., Korsør Jorder. Området afgrænses af Kongebroen mod syd og Tårnborgvej mod øst. Mod vest grænser området op til Korsør Bypark og mod øst til et større boligområde øst for Tårnborgvej.

Areal

Lokalplanområdet dækker et areal på 4.398 m².



Ortofoto af området

Bebyggelse

Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i harmoni med den eksisterende bebyggelse i området. Derfor indeholder lokalplanen krav til bebyggelsens placering og materialevalg. Disse krav har til formål, at give bebyggelsen kvalitet og karakter.

Bebyggelse skal placeres inden for et byggefelt mod lokalplanens syd og østlige skel på hjørnet af Tårnborgvej og Kongebroen. Mod nord og vest placeres areal til parkering og varelevering. Ny bebyggelse må opføres i én etage og skal etableres med saddetag. Facader skal etableres i røde eller brune tegl, mens mindre bygningsdele må opføres i andre farver der harmonerer med hovedbebyggelsen. Mindre bygninger, som kundevognsskjul, cykelskure, udhuse samt ubemandet tankanlæg må placeres uden for byggefeltet og må etableres med andre tagformer og i andre materialer.

Skiltning

Lokalplanen stiller krav om at skiltning inden for området skal fremtræde enkel og informativ, og skal tilpasses i udformning og udseende, så det passer til bygningens størrelse, facadeudformning og farvesætning. Derudover må der placeres én pylon ved hver vejadgang inden for lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af den nuværende dagligvarebutik fra 750 m² til 1.000 m². I den hidtidige planlægning for området er der udover dagligvarebutikken mulighed for etablering af udvalgsvarebutik på op til 200 m². Denne mulighed fjernes med nærværende lokalplan og det vurderes derfor, at der samlet set ikke vil ske en betydelig ændring i de trafikale forhold.

Lokalplanen sikrer, at der tilvejebringes det nødvendige antal parkeringspladser i forbindelse med dagligvarebutikken og tankanlægget.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger et samlet areal til fælles adgang, parkering og varelevering for virksomhederne inden for lokalplanområdet. Arealet omkranses langs lokalplanområdets vestlige skel af et ca. 1 m bredt beplantningsbælte, som skal bestå af lav beplantning kombineret med enkeltstående træer.

Langs lokalplanens nordlige afgrænsning må der opsættes hegn i op til 3 meters højde, som må etableres som støjhegn.

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer, dog må der i forbindelse med indgange til butikker etableres areal til udstilling af varer.

Redegørelse

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanens retningslinjer

Området er udpeget i Kommuneplan 2013 som centerområde med mulighed for en dagligvarebutik på maks. 1000 m².

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanområdet er beliggende inden for 3 rammeområder; 2.3C4, 2.3R11 og 2.3B17.

Rammeområde 2.3C4

Lokalplanen omhandler dels rammeområde 2.3C4 hvorom gælder:

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse: Centerområde

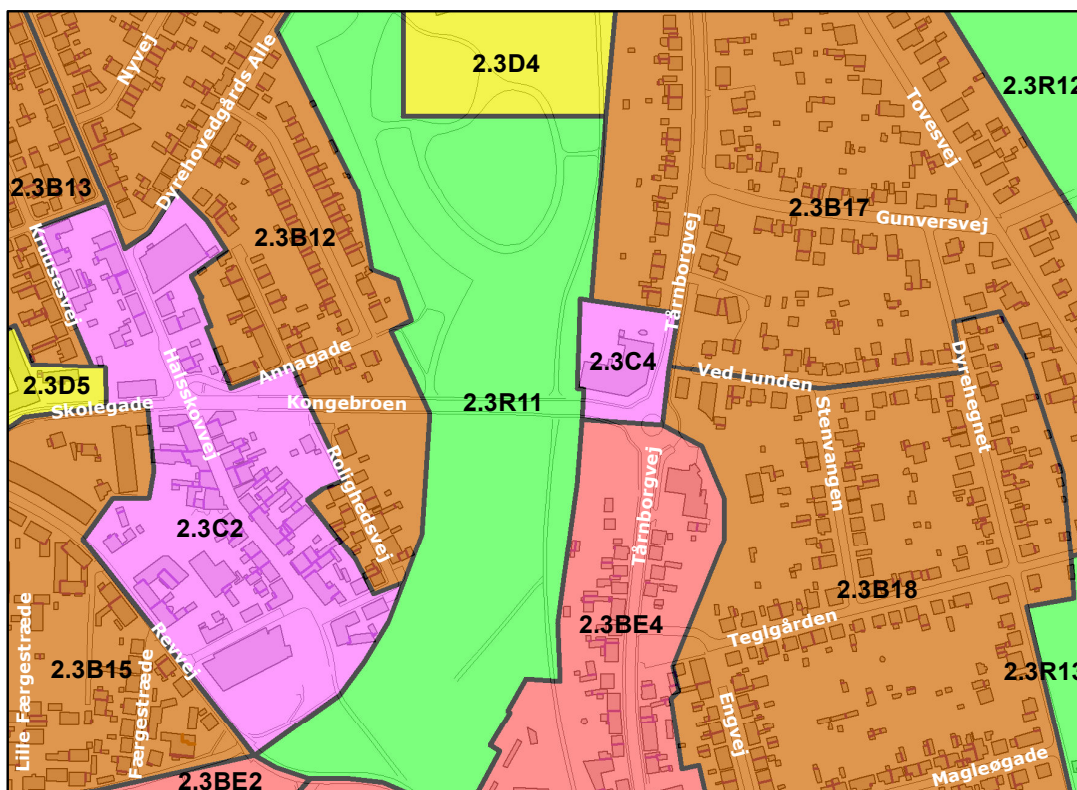
Zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Max etageantal og højde: 1 1/2 etage

Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 1.000 m², udvalgsvarer 0 m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 0 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med 2.3C4.



Rammekort

Rammeområde 2.3R11

Lokalplanen omhandler ydermere rammeområde 2.3R11 hvorom gælder:

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: I området må kun opføres mindre bygninger (skure og lignende), som er nødvendige for områdets benyttelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen da afgrænsningen af rammerne ikke stemmer overens med lokalplanafgrænsningen.

Det forudsættes derfor, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg hvor rammerne justeres så de stemmer overens med lokalplanafgrænsningen.

Kommuneplantillæg er beskrevet på side 24.

Rammeområde 2.3B17

Lokalplanen omhandler ydermere rammeområde 2.3B17 hvorom gælder:

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse: Boligområde - åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1½ etage

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen da afgrænsningen af rammerne ikke stemmer overens med lokalplanafgrænsningen.

Det forudsættes derfor, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg hvor rammerne justeres så de stemmer overens med lokalplanafgrænsningen.

Kommuneplantillæg er beskrevet på side 24.

Redegørelse

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 124
Dagligvarebutik på Tårnborgvvej 31
- Lokalplan nr. 106
Park på baneterrænen

Med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 1040 ophæves eksisterende "Lokalplan nr. 124 Dagligvarebutik på Tårnborgvvej 31" samt "Lokalplan nr. 106 Park på baneterrænen" for de dele der er omfattet af nærværende lokalplan.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der, i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Korsør og er en del af området omkring Tårnborgvvej, som er en af indfaldsvejene til Korsør. Umiddelbart øst for området ligger et større boligområde med åben-lav boliger.

Forud for etablering af hidtil gældende lokalplan blev der udarbejdet et notat om etableringsgrundlaget for en dagligvarebutik på Tårnborgvvej/Kongebroen. Det blev i notatet konkluderet, at en ny dagligvarebutik ville bidrage positivt til at forbedre lokalforsyningen med dagligvare i Møllevangen og de østlige dele af Halsskov samt i nogen grad også i Svenstrup.

Lokalplanen muliggør udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik, hvilken forventes at kunne etableres internt i den eksisterende bebyggelse, der er derfor ikke udlagt væsentlige nye byggemuligheder med lokalplanen. Det vurderes derfor, at butikens påvirkning af bymiljøet ikke ændres væsentligt.

Der gives mulighed for at etablere støjafskærmning mellem boligområdet og centerområdet, således at der ikke opstår støjgener i forbindelse med driften af virksomheder inden for centerområdet.

Lokalplanområdet er optimalt og centralt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området, og det forventes ikke at udbygningsmuligheden for den eksisterende dagligvarebutik vil medføre trafikale problemer i området omkring centerområdet. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til centerområdets funktioner. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø. Det vurderes desuden, at det nye centerområde ikke vil påvirke byens friarealer.

Miljøforhold

Kystforhold

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Lokalplanens område er dermed omfattet af kystzonen, der er defineret som et 3 km bredt bælte langs de danske kyster. Zonen kan variere i bredde efter forholdene i kystlandskabet. Inden for denne zone skal der efter Planloven redegøres for, hvordan det område, der planlægges for, påvirker kysten visuelt.

Inden for lokalplanområdet bliver der givet mulighed for byggeri i en højde af maks. 8,5 m, som svarer til det eksisterende byggeri på grunden og de omgivende områder. Lokalplanområdet er allerede bebygget og fremstår som en del af det eksisterende byområde. Lokalplanområdet indgår ikke som en direkte del af kystområdet og er desuden adskilt fra kysten af både bebyggelse og beplantning. Det vurderes derfor, at påvirkningen af kystlandskabet ved en realisering af lokalplanens byggemuligheder vil være ubetydelige i forhold til situationen i dag.

Oversvømmelsesrisiko

En del af lokalplanområdet er omfattet Statens udpegning af risikoområder for oversvømmelse fra vandløb, søer, havet og fjorde. Risikoområdets udstrækning fremgår af nedenstående figur.

Indenfor områder udpeget som risikoområder må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er sikrede i forhold til oversvømmelser fra havet.



Figur. Det markerede område viser Statens udpegning af risikoområder for oversvømmelse.

Arkæologi

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven.

Udtalelsen konkluderer: Da arealet dels er bebygget og dels ligger på tidligere jernbaneterræn formodes der ikke at være større arkæologiske interesser på området.

Henvendelser ang. spørgsmål eller fund skal rettes til Museum Vestsjælland, Holbæk Museum.

Ved byggeri, der involverer jordarbejde på landjorden bør der, inden jordarbejdet påbegyndes, anmodes om en udtalelse fra det lokale kulturhistoriske museum, jf. § 25 i museumsloven.

Forurening

Den vestlige del af lokalplanområdet samt et mindre areal omkring det eksisterende tankanlæg er kortlagt som jordforurenede på vidensniveau 2 (rød markering på nedenstående figur).

Kortlægningen af jordforureningen betyder, at evt. bygge- og anlægsarbejder kan kræve tilladelse efter jordforureningsloven.

Den resterende del af området er omfattet af områdeklassificeringen, hvilket betyder, at jord som opgraves og flyttes fra matriklen forinden skal anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til Bekendtgørelse nr. 1479 af 12.12.2007 jf. § 2 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden, skal Jordforureningsloven § 72b overholdes. Eventuel genanvendelse af jorden indenfor ejendommen Tårnborgrvej 31 vil endvidere, kræve tilladelse eller vurdering efter § 19 i miljøbeskyttelsesloven.



Figur. Rød markering viser jordforurening på vidensniveau 2. Skraveret område viser områdeklassificering.

Støj

Aktiviteter inden for lokalplanområdet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra eksterne virksomheder. Derfor gives der mulighed for at opsætte støjhegn ved lokalplanområdets afgrænsning mod boligområdet nord for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 316 af 5. maj 2004 skal der udarbejdes en miljøvurdering når

Redegørelse

en myndighed i medfør af lovgivningen, tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirken på miljøet.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune.

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

En evt. klage skal sendes til plan@slagelse.dk eller Slagelse Kommune, Plan og Byg, Dahlsvej 3, 4220 Korsør. Slagelse Kommune videresender klagen via Klageportalen til Natur- og Miljøklagenævnet.

Lavenergi

Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens realisering kræver ikke tilladelser fra andre myndigheder.

Forsyningsforhold

Kloakplanlægning/betjening

Området er fælleskloakeret (en fælles kloakledning til både regn- og spildevand).

SK Forsyning har kloak ledninger på arealet.

SK Forsynings hovedkloak løber tværs over grunden, inden for byggefeltet.

Ledningen er fra 1940 og 1 m i diameter. Byggeri henover ledningen skal ske med omtanke, og under hensyntagen til gældende regler for fundering omkring ledningen.

Der må i øvrigt ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Forsyning skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse. Ændringer skal udføres af autoriseret el, vand og kloakmester og i samarbejde med SK Forsyning.

Der bør indtænkes løsninger til håndtering af regnevand lokalt (LAR).

Vandforsyning

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

Ændringer skal udføres af autoriseret el, vand og kloakmester og i samarbejde med SK Forsyning.

Affald

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes gældende affaldsregulativer.

Tekniske anlæg

Der kan inden for lokalplanområdet etableres mindre tekniske anlæg til områdets forsyning.

Ledningsanlæg

SK Forsyning har lavspændings kabler på arealet. Ændringer skal udføres af autoriseret el, vand og kloakmester og i samarbejde med SK Forsyning.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til lokal naturgasforsyning.

Kommunalbestyrelsen har ifølge planlovens § 19 stk.4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergi-bygning.

Handicapforhold/tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

Eksisterende forhold

Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet er opført som en vinkelbebyggelse i én etage med saddeltag. Bebyggelsen indeholder en dagligvarebutik og et solcenter. Udover denne bebyggelse er der inden for lokalplanområdet et ubemandet tankanlæg.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjens via to overkørsler fra henholdsvis Kongebroen og Tårnborvej. Begge overkørsler fastholdes.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er betjent af busser til bl.a. Stignes havn, Slagelse, Skovsø og Korsør Station med stoppested på Tårnborvej ved Kongebroen.

Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet grænser op til Korsør Bypark der fremstår som en stor fælled. Byparken danner ramme om en række rekreative muligheder med bl.a. naturlegeplads, vandbassiner og skaterbane.

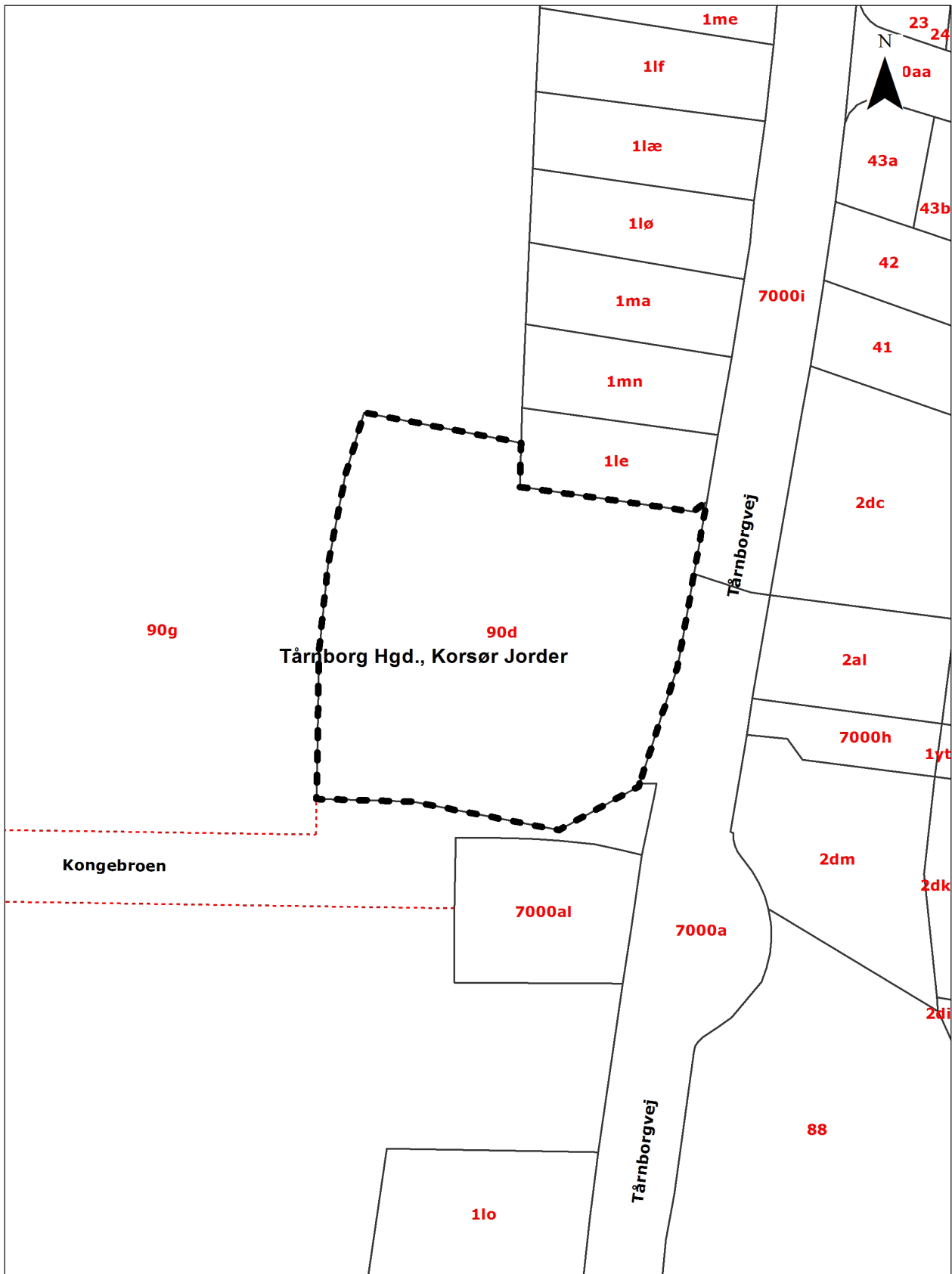
Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Signaturforklaring

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

KORTBILAG 1

Matrikelkort
Lokalplan nr. 1140

Mål 1:1.000



Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at fastholde områdets nuværende anvendelse til centerformål.
- 1.2 at give mulighed for etablering af bebyggelse til centerformål, herunder en dagligvarebutik samt et ubemandet tankanlæg.
- 1.3 at fastlægge områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 90d Tårnborghgd., Korsør Jorder samt alle parceller, der efter den 21.11.2014 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål med mulighed for at etablere bebyggelse til eksempelvis dagligvarebutik, serviceerhverv, ubemandet tankanlæg mv.
- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.000 m².
- 3.3 Inden for lokalplanområdet må der opføres eller indrettes bebyggelse til en dagligvarebutik med et bruttoetageareal til butiksformål på maksimalt 1.000 m². Hertil må der til den enkelte

butik tillægges personalefaciliteter på op til 200 m² jf. Planlovens bestemmelser.

- 3.4 Der må inden for lokalplanområdet placeres mindre bygninger som kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende, samt anlæg til teknisk forsyning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til adgang, parkering (inkl. cykelparkering) og varelevering i princippet som vist på kortbilag 2.

Ved etablering af varelevering og parkeringspladser, skal varelevering og parkering så vidt muligt adskilles.

- 5.2 Området adgangsbetjenes fra Kongebroen samt Tårnborgvvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Parkeringsanlægget må ikke overdækkes.

Parkeringsanlæg inkl. varelevering og cykelparkering skal etableres som en samlet løsning.

- 5.4 Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 3 parkeringspladser udformes, så den kan anvendes af personer med handicap. Heraf bør mindst 1 handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladsen bør placeres så nær indgang som muligt.

Kommentar til 5.4: Færdselsmæssige bestemmelser, der indvirker på vejes

(plads) udnyttelse eller indretning efter færdselslovens § 92, træffes af vejbestyrelsen/vejmyndigheden med samtykke fra politiet og bør rent praktisk ske med udgangspunkt i et egentligt vejprojekt.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.
- 6.2** Ny bebyggelse må kun placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.
- Kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende småbygninger, ubemandet tankanlæg samt anlæg til teknisk forsyning må opføres uden for byggefeltet.
- 6.3** Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til areal til adgang, parkering og varelevering.
- 6.4** Uanset bygningsreglementets regler om højder og afstand til skel, må der bygges til byggefeltets afgrænsning.
- 6.5** Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med uudnyttelig tagetage.
- 6.6** Bebyggelsens samlede højde må ikke overstige 8,5 m.
- 6.7** Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 5,5 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- 6.8** Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergi-byggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Ydervægge skal opføres i teglsten, der fuges med ufarvet mørtel.

7.2 Ydervægge skal fremstå i røde eller brune farver. Til døre, vinduer og lignende mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver, når de harmonerer med bygningen og omgivelserne.

7.3 Tagets vinkel med det vandrette plan skal ligge mellem 30 grader og 45 grader.

7.4 Tag skal udføres med røde vingetegl.

7.5 Tankanlæg samt mindre bygninger såsom kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende må etableres i andre materialer og med en anden taghældning end beskrevet i § 7.1, 7.2, 7.3 og 7.4.

7.6 Om- og tilbygninger skal opføres i materialer og med en taghældning der harmonerer med den bebyggelse de sammenbygges med.

7.7 Såfremt der opsættes solfangere, solpaneler, solceller og/eller lignende anlæg til aktiv solvarme skal disse opsættes som en integreret del af bebyggelsens klimaskærm, og i øvrigt tilpasses bygningens arkitektoniske helhed.

Solfangere, solpaneler, solceller og/eller lignende må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

7.8 Tekniske installationer og bygningsdele til eks. udluftning og opvarmning skal indarbejdes i selve bygningen, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj skulle eftervise en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, så skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af for eksempel yderligere inddækning af støjklenderne.

7.9 Der må kun skiltes for egen virksomhed inden for den enkelte ejendom. Der må ikke opsættes flagstænger.

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

7.11 Skiltning og reklamering på bygningers facader, gavle og indgangsparti skal udføres som enkeltstående bogstaver, tal og logoer med en maks. højde på 0,7 m. Facadeskiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Der må desuden opsættes mindre henvisningsskilte på facader i forbindelse med f.eks. varelevering.

7.12 Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst, eller må etableres som enkeltbogstaver med bagudrettet lys på facaden.

Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

7.13 Der må inden for lokalplanområdet højst placeres 1 pylon eller lignende opstander til skiltning i tilknytning til hver vejadgang.

Højden på pylon placeret i tilknytning til vejadgang ved Tårnborgevej må ikke overstige 6 m.

Højden på pylon placeret i tilknytning til vejadgang ved Kongebroen må ikke overstige 3 m.

7.14 Skilte, pyloner o. lign. må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørslen og skal således overholde gældende vejregler.

7.15 Skiltning og reklamering skal godkendes af Slagelse Kommune.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Langs lokalplanområdets vestlige skel skal der etableres et ca. 1 m bredt beplantningsbælte.

Bepantningsbæltet skal bestå af lav beplantning i 1-2 meters højde kombineret med enkeltstående træer.

8.2 Der må langs lokalplanens nordlige afgrænsning opsættes hegn i op til 3 meters højde. Hegn må etableres som støjhegn.

Langs det østlige skel ind mod naboejendommen matr. 1le Tårnborge Hdg., Korsør Jorde må der etableres en støttemur.

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

8.4 Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt tæt hegnede arealer.

8.5 Lyskilder med samme belysningsfunktion, skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

Lyskilder skal udføres på lave standere.

8.6 Terrænregulering på mindre end 0,5 m skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

Terrænregulering over 0,5 m skal godkendes af Slagelse kommune.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1 Ny bebyggelse må først tages i brug når der er:

- etableret den til bebyggelsen hørende andel af areal til adgang, parkering og varelevering.
- Etableret tilslutning til kollektiv varmemeforsyning.

Er de nævnte betingelser ikke opfyldt inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles krav om sikkerhedsstillelse for, at arbejderne udføres inden bebyggelsen tages i brug.

§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner

10.1 I forbindelse med vedtagelse af Lokalplan 1140 aflyses:

Lokalplan nr. 124 - Dagligvarebutik på Tårnborgevej 31

Samt

Lokalplan nr. 106 - Park på baneterræn
for den del der er omfattet af nærvæ-
rende lokalplan.

10.2 Der er ingen servitutter der er i strid
med lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 17.11.2014

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

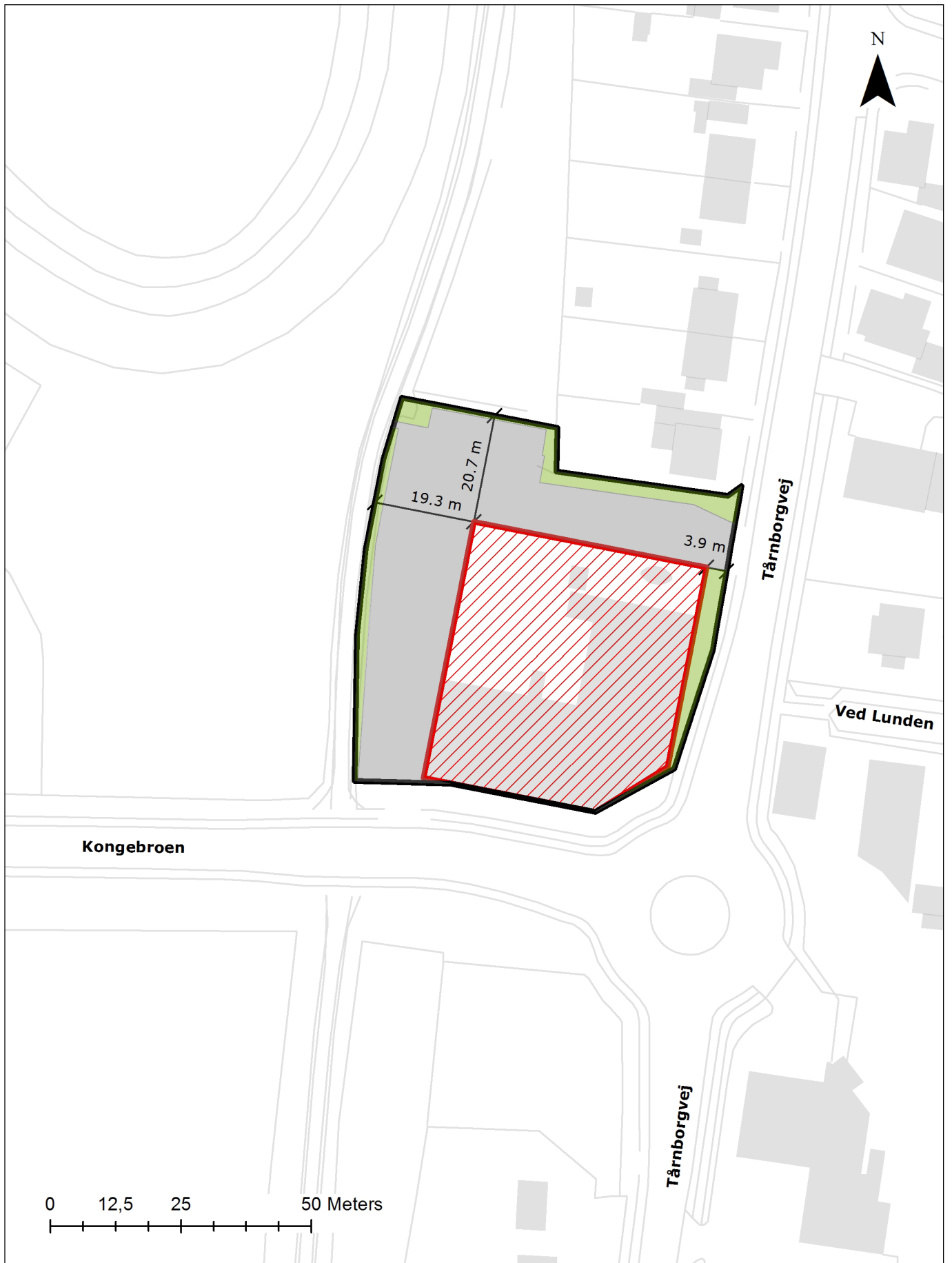
Den 02.03.2015

På byrådets vegne

**Stén Knuth
Borgmester**

/

**Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør**

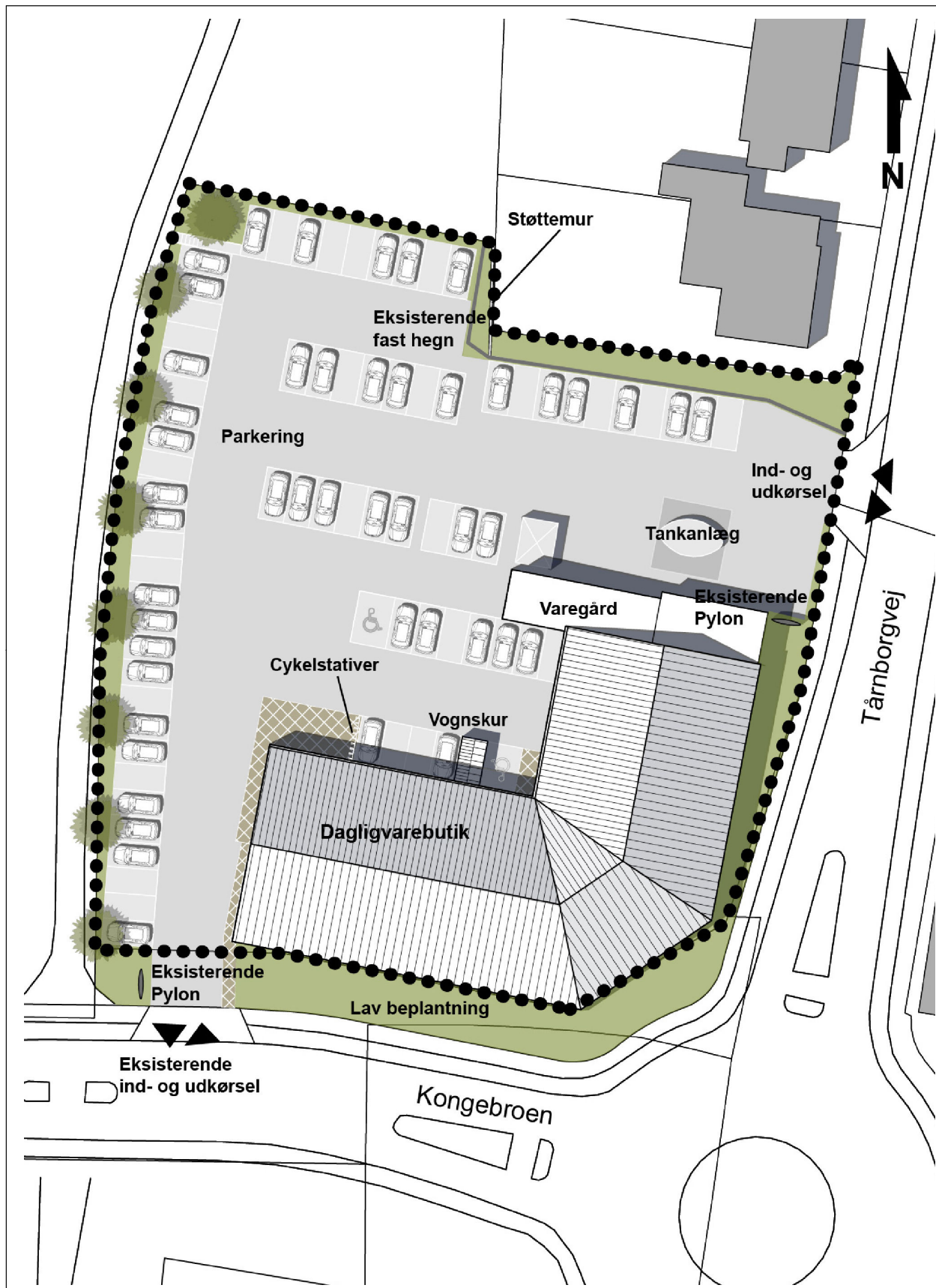


Signaturforklaring

- Vej og parkering
- beplantning
- Lokalplanafgrensning
- Byggefelt

KORTBILAG 2 Arealanvendelseskort Lokalplan nr. 1140

Mål 1:1.000



KORTBILAG 3
 Illustrationsplan
 Lokalplan nr. 1140

Plan og Byg
Februar 2015



Kongebroen

Tårnborgvej

Ved Lunder

Stenvangen

Teglgården

Tillæg nr. 17 til

Slagelse Kommuneplan 2013

Gældende rammebestem- melser

Forslaget omhandler rammeområde 2.3C4, 2.3R11 og 2.3B17 hvorom gælder:

Rammeområde 2.3C4:

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Max etageantal og højde: 1 1/2 etage

Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 1.000 m², udvalgsvarer 0 m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 0 m².

Rammeområde 2.3R11:

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse: Rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: I området må kun opføres mindre bygninger (skure og lignende), som er nødvendige for områdets benyttelse.

Rammeområde 2.B17:

Anvendelse generelt: Boligområde

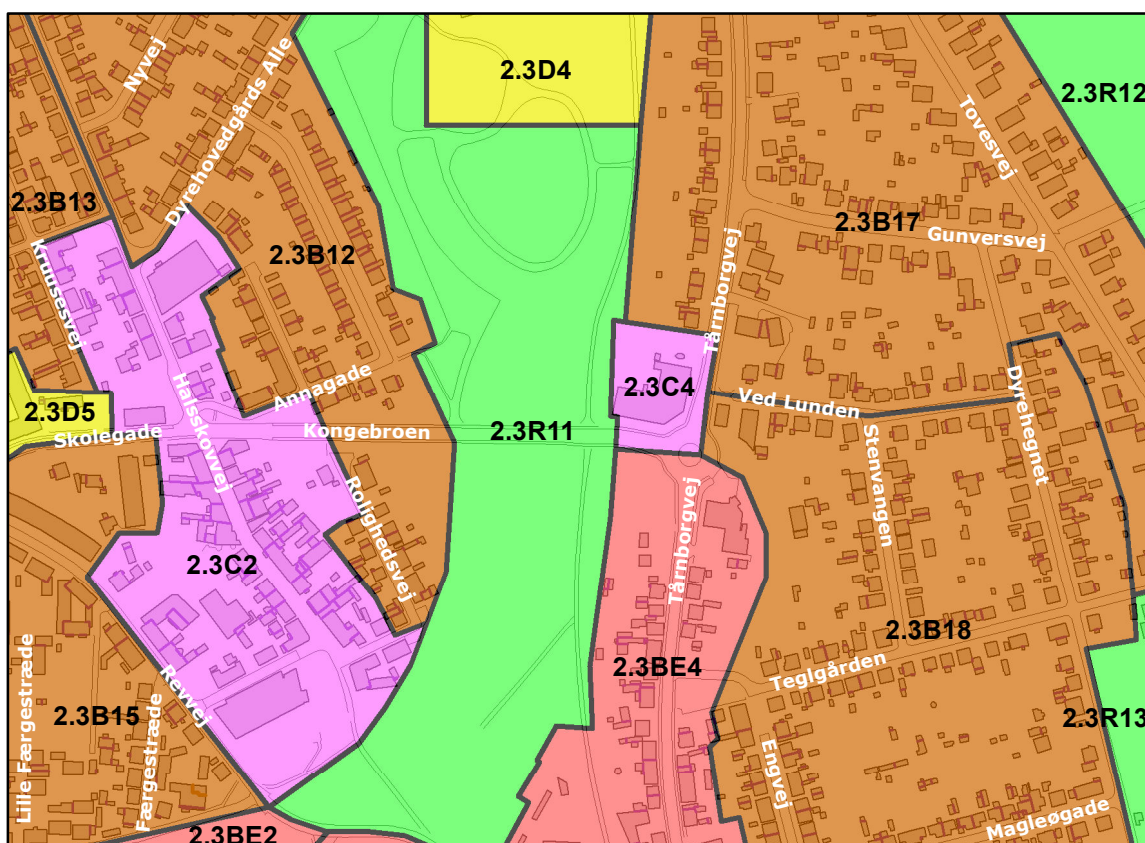
Anvendelse: Boligområde - åben lav

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 30 for den enkelte ejendom

Max etageantal og højde: 1 1/2 etage



Nye rammebestemmelser

Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg nr. 17, der justerer afgrænsningen af rammeområde 2.3C4.

Gældende rammebestemmelser for rammeområde 2.3C4 fastholdes:

Anvendelse generelt: Centerområde

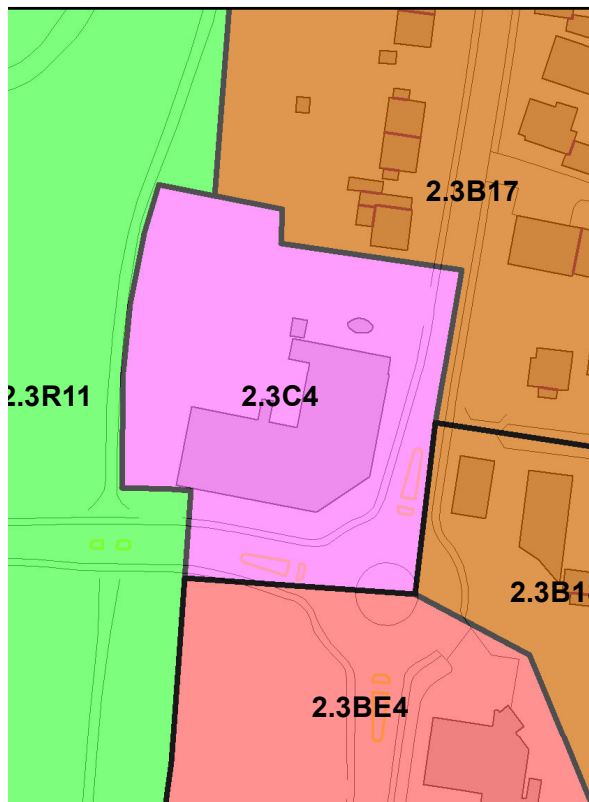
Anvendelse: Centerområde

Zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Max etageantal og højde: 1 1/2 etage

Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvarer 1.000 m², udvalgsvarer 0 m². Max. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 0 m², udvalgsvarer 0 m².



Redegørelse jf. Planlovens § 11 e, stk. 4

Vurdering af omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre og lokalcentre

Eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre og lokalcentre (m²):

Korsør Bymidte (2.1C1, 2.1C2, 2.1C3)	20.000
Lokalcenter Halskov (2.3C2)	2.900

Området ved rundkørsel Tårnborgvej/Kongebrovej i Korsør er i Kommuneplan 2013 udlagt til butiksformål.

Vurdering af behovet for nybyggeri, samt hvilke opland der forudsættes betjent

Kommuneplantillægget har alene til formål, at foretage en mindre justering af afgrænsningen af rammeområdet. Tillægget ændrer ikke på rammen for butiksstørrelser. Tillægget giver således ikke mulighed for et større udlæg til centerformål.

Der er 1083 husstande indenfor en radius på 500 m og 2803 husstande indenfor en radius på 1000 m fra området.

Målet for den kommunale hovedstruktur, hvordan varieret butiksudbud fremmes

En dagligvarebutik på 1000 m² vil ikke skabe en konkurrent til Korsør bymidte. Korsør bymidte ligger ca. 1000 m fra området.

En udvikling indenfor dagligvaresektoren i området vil ikke være en konkurrent til eksisterende butikker i denne del af Korsør. Udvidelse, modernisering eller nybyggeri vurderes at være et nødvendigt supplement til de eksisterende butikker i lokalområdet. Planlægningen til centerformål opfylder Planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et mere varieret butiksudbud i denne del af Korsør.

Tilgængelighed for forskellige trafikarter

Placeringen ved rundkørslen Tårnborgvej/Kongebrovej i Korsør medfører en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik, idet

der er anlagt fortov, cykelstier og kollektiv busbetjening. Det tæt bebyggede lokale område og hele den del af Korsør vil fortsat have kortere transportafstand til indkøb.

Vedtagelsespåtegning

Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Den 17.11.2014

Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Den 02.03.2015

På byrådets vegne

Stén Knuth
Borgmester

/

Søren Lund Hansen
Kommunaldirektør