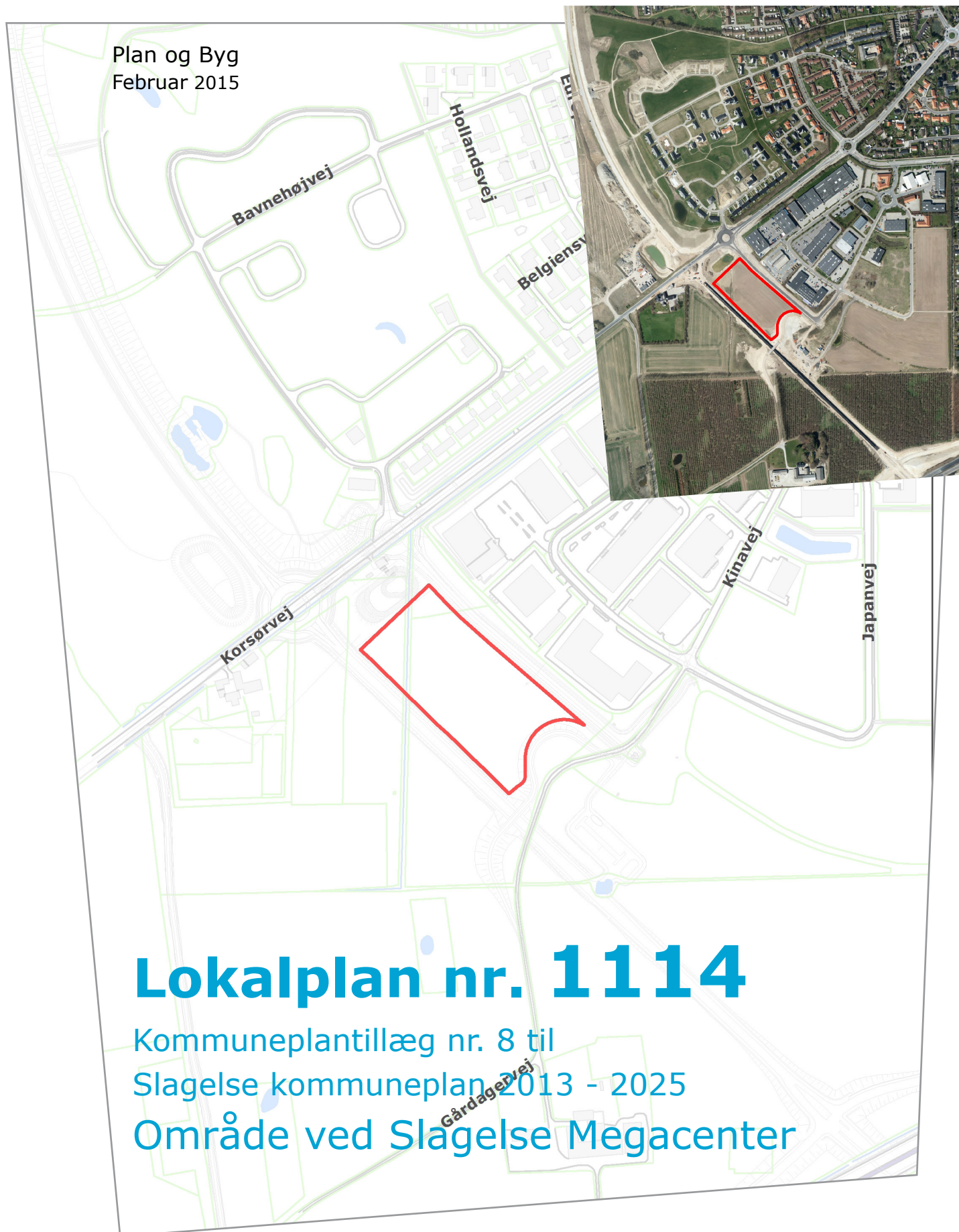


Plan og Byg  
Februar 2015



# Lokalplan nr. 1114

Kommuneplantillæg nr. 8 til  
Slagelse kommuneplan 2013 - 2025  
Område ved Slagelse Megacentrum

# 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?

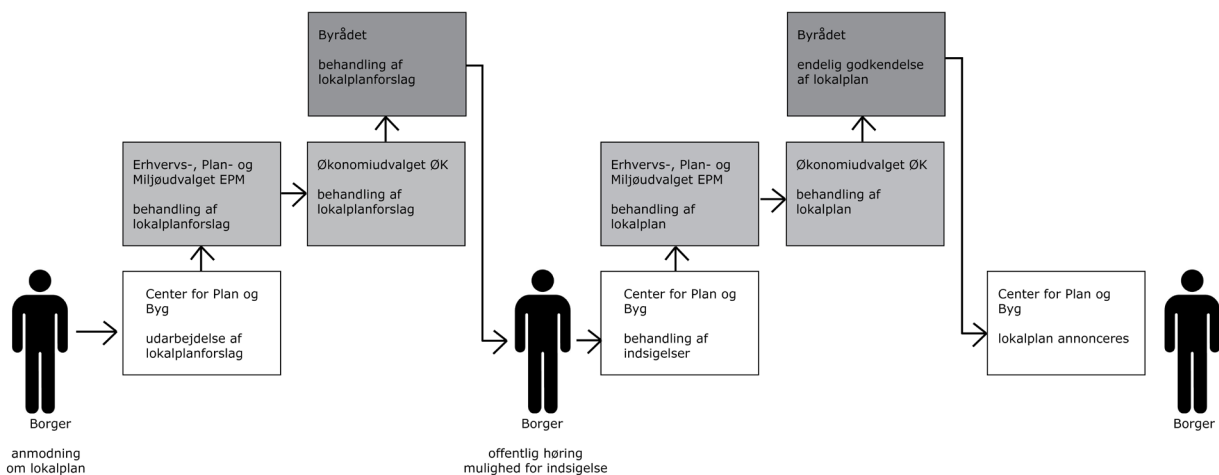
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

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.

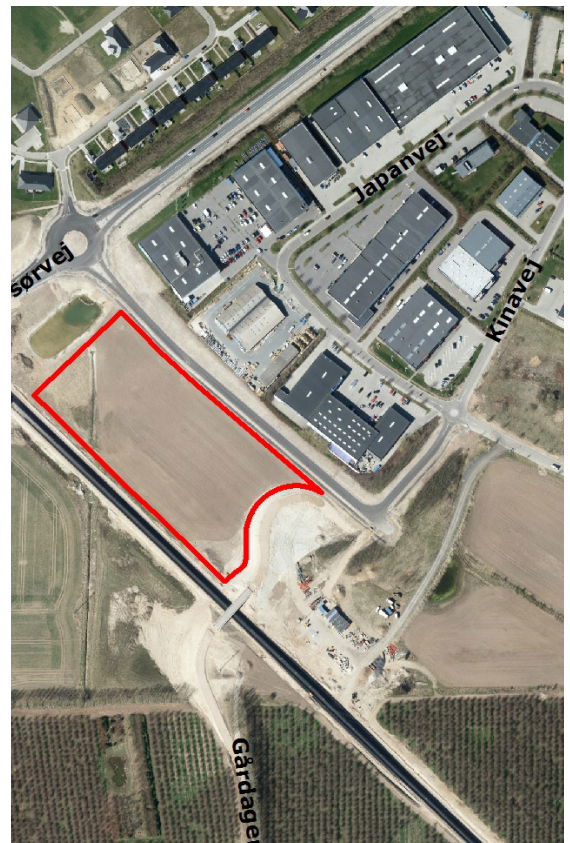
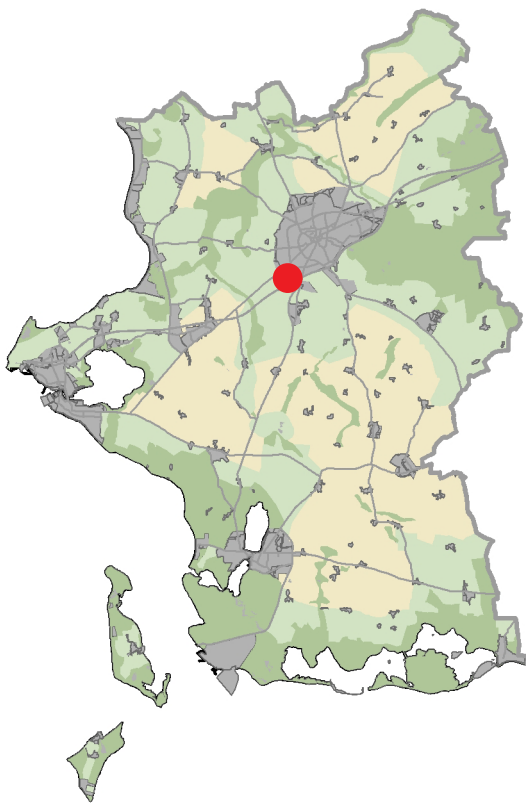
Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan 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. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

## Offentliggørelse



Offentlig fremlæggelse:

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 31.10.2014 til den 29.12.2014.

# Indholdsfortegnelse

---

## INDHOLD

Offentliggørelse .....	3
<b>Indledning</b> .....	<b>5</b>
<b>Forhold til anden planlægning</b> .....	<b>7</b>
<b>Miljøforhold</b> .....	<b>8</b>
<b>Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder</b> .....	<b>9</b>
<b>Forsyningsforhold</b> .....	<b>9</b>
<b>Eksisterende forhold</b> .....	<b>9</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger</b> .....	<b>10</b>
<b>Lokalplanens midlertidig retsvirkninger</b> .....	<b>10</b>
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>12</b>
§ 1 Lokalplanens formål .....	12
§ 2 Område og zonestatus .....	12
§ 3 Områdets anvendelse .....	12
§ 4 Udstykning.....	12
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	12
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 8 Ubebyggede arealer .....	14
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	14
§ 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner.....	14
<b>Vedtagelsespåtegning</b> .....	<b>15</b>
<b>Tillæg nr. 8 til Slagelse Kommuneplan 2013</b> .....	<b>18</b>
<b>Redegørelse for planlægning i område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande</b> .....	<b>19</b>
<b>Gældende rammebestemmelser</b> .....	<b>27</b>
<b>Nye rammebestemmelser</b> .....	<b>27</b>
<b>Vedtagelsespåtegning</b> .....	<b>29</b>

## Indledning

Den nye omfartsvej vest om Slagelse betyder at byens grænse til det åbne land defineres på ny. Baggrunden for lokalplanen er Slagelse Kommunes ønske om at den videre udvikling af Slagelse Megacenter tilpasses den nye afgrænsning.

Lokalplanområdet ses som et mindre restareal, der er opstået i forbindelse med etablering af omfartsvejen. Med omfartsvejens tilblivelse er mulighederne for rekreativ anvendelse af området mellem omfartsvejen og Megacenter blevet begrænset. Med kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan nr. 1114 planlægges for et restareal, der således vil afslutte planlægningen af området som helhed.

Den eksisterende bebyggelse i området, der er synlig ved ankomsten til byen, fremstår som industri- og lagerbygninger. Byens afgrænsning virker både diffus og rodet.

Formålet med lokalplanen er, at sikre en mere harmonisk og attraktiv indgang til byen præget af kvalitet i bygninger og omgivelser til gavn for Slagelse og dens besøgende. Omfartsvejen og bebyggelsen skal fremover danne en klar afgrænsning mellem by og land - i overensstemmelse med de statslige interesser i kommuneplanlægning.

Planen muliggør desuden en mere intensiv anvendelse af eksisterende byområde, med deraf følgende mindre behov for at inddrage landzonearealer til byformål.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere domicilbygninger til kontor og administration. I alt kan der opføres 6.500 m<sup>2</sup> etageareal. Der kan ikke etableres butikker i området.

Bygningerne skal vejbetjenes fra Korsørvej/Asienvej.

Hensigten med lokalplanen er, at sikre særlige værdier i området. Særligt karakteristisk for området er dets placering som både en ankomst til og afgrænsning af Slagelse by. Arealet er eksponeret mod både Korsørvej og omfartsvejen. Det er derfor en vigtig forudsætning for planen, at området sikres arkitektonisk kvalitet, en klar bebyggelsesstruktur og en markant profil mod de omgivende veje.

Det betyder bl.a., at der fastlægges bindende byggelinje i forhold til omfartsvejen, at arealerne mellem byggelinje og vej ikke må anvendes til oplagring eller udstilling, at der stilles kvalitetskrav til bebyggelsens fremtræden, og at det ikke må være uafskærmet, skæmmende oplagring af affald o. lign. inden for området.

En høj grad af synlighed til bygningerne og området skal sikres ved store glaspartier ud mod de eksterne veje (omfartsvejen, Korsørvej og Asienvej). Facaderne mod øst er vendt mod et internt parkeringsområde langs Asienvej. Der skal være sammenhæng i materiale valg for bygningerne. Farvesætningen inden for området skal være inden for skalaen jordfarve og disses blanding med sort og hvidt.

For at sikre en arkitektonisk sammenhæng med eksisterende og fremtids bebyggelse øst for lokalplanområdet må bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager i en højde på maksimalt 8,5 m. Bebyggelsen kan kun opføres med en ensidig taghældning mellem 5 og 15 grader. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

I stil med butiksområdet skal parkeringsarealet mod Asienvej beplantes med træer.

Med henblik på at sikre en harmonisk helhedsvirkning skal skiltning godkendes efter reglerne i kommunens skilteregulativ. Af samme grund er flagning kun tilladt mod Asienvej.

## Beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Slagelse by. Området ligger umiddelbart vest for Asienvej og butikker ved Slagelse Megacenter. Mod nord grænser området op ad regnvandsbasin ved Korsørvej. Mod syd grænser området op ad en stibro over omfartsvejen. Omfartsvejen udgør områdets vestlige afgrænsning.

Området omfatter matr. nr. 6bk Landsgrav, Slagelse Jorder.

## Areal

Arealet er 13.310 m<sup>2</sup>.

# Redegørelse

---



Lokalplanområdet



Byens eksisterende grænse



Transparente facader - inspiration

## Forhold til anden planlægning

Anvendelse generelt: Rekreativt område

## Kommuneplan 2013-2025

Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område.

## Kommuneplanens rammedel

Zonestatus: Byzone

Lokalplanen omhandler rammeområder 1.4E12 og 1.4R8.

Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes et kommuneplantillæg idet de nye anvendelser ikke er i overensstemmelse med rammeområde 1.4R8. Der er gennemført en idéfase den 15. september til den 30. september 2012. Kommunen modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

For rammeområde 1.4E12 gælder:

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Kommuneplantillæg 8 er beskrevet på side 19.

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

## Lokalplan/Byplanvedtægt

Bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom

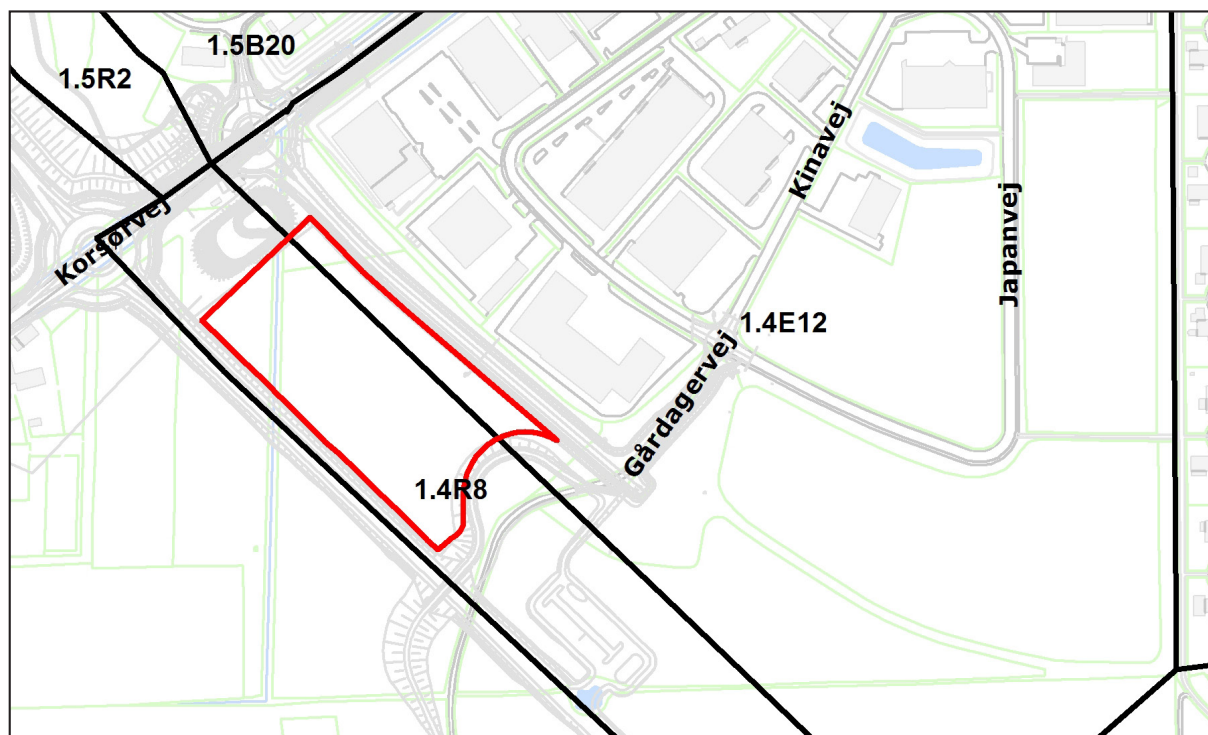
En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 122.

Max etageantal: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Lokalplan 122 ophæves ved den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 1114 for så vidt angår denne lokalplans område.

For rammeområde 1.4R8 gælder:



Rammekort

# Redegørelse

---

## Miljøforhold

### Grundvand, sø og vandløb

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Forudsætningen for byudvikling og anden ændret anvendelse i OSD og indvindingsoplande er, at den statslige kortlægning af grundvandet er gennemført. Alternativt må der tages udgangspunkt i, at området har status som nitratsfølsomme indvindingsområder (NFI).

Den statslige kortlægning af grundvandet er ikke gennemført i lokalplanområdet. Området betragtes derfor som NFI.

Mindre grundvandstruende virksomheder kan tillades i nitratsfølsomme indvindingsområder såfremt der er redegjort herfor. Redegørelsen fremgår af kommuneplantillæg 8 på side 19.

Lokalplanområdets nordvestlige hjørne krydses af et mindre åbent vandløb. Vandløbet er ikke beskyttet. Ved en eventuel realisering af lokalplanen kan ovennævnte forhold indebære særlige foranstaltninger.

### Arkæologi

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Sydvestsjællands museum i henhold til § 23 i museumsloven. Udtalelsen konkluderer, at der ved museets forundersøgelser til vejanlæg og støjvolde både øst og vest for arealet er påtruffet bopladsspor fra bronze- og jernalder. Det anbefales derfor 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.

Der vurderes ikke at være bevaret væsentlige kulturlandskabelige eller nyere tids kulturhistoriske interesser på arealet mellem handels-/industriområde og omfartsvej.

Henvendelser angående spørgsmål eller fund skal rettes til Sydvestsjællands museum i Sorø.

### Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering. Jord som opgraves og

flyttes fra matriklen skal forinden 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.

### Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, LBK nr. 939 af 3. juli 2013 skal der udarbejdes en miljøscreening når en myndighed i medfør af lovgivningen, tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokal plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Retslige klager over afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retslig 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](mailto:plan@slagelse.dk) eller Slagelse Kommune, Plan og Byg, Dahlsvej 3, 4220 Korsør. Slagelse Kommune videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet.

### Lavenergi

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



## Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder

### Ophævelse af landbrugspligt

Er arealet udlagt til landbrugsformål og forudsættes landbrugspligten ophævet for at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres, kræver dette en tilladelse efter Landbrugslovens § 7.

### Vejdirektoratet

Der er den 4/10 2010 tinglyst deklARATION om byggelinjer langs omfartsvejen i en afstand på 25 m. målt fra vejens midte. Vejdirektoratet er ikke indstillet på at give dispensation fra vejlovens byggelinjebestemmelser. Lokalplanens byggefelt er derfor placeret uden for den tinglyste vejbyggelinje.

Såfremt ejendommen, som lokalplanområdet omfatter, på et tidspunkt ønskes udstykket eller på anden vis ændres matrikulært, så forudsætter den matrikulære ændring tilladelse fra Vejdirektoratet i henhold til vejlovens § 71 stk. 3, hvis ejendommen har en bestående overkørsel til kommunevejen, der er beliggende i mindre afstand end 50 m. fra hovedlandevejen.

## Forsyningsforhold

### Kloakplanlægning/betjening

SK Spildevand har en hovedregn- og spildevandsledning beliggende umiddelbart nord/ vest for det i kortbilag 2 viste byggefelt, hvilket der skal tages hensyn til, hvis der arbejdes i området.

Det fremgår af spildevandsplanen, at området skal separatkloakeres.

Ved en mere intensiv udnyttelse af området vil det være af stor væsentlighed, at spildevandsplanens tilbageholdelses krav af regnvand på 2 l/s /ha opfyldes og, at der planlægges for miljøvenlige løsninger. Tilbageholdelseskravet gælder uanset om

der er tale om parcellens bebyggede eller ubebyggede areal.

Nedsivning af regnvand for p-plads og kørearealer (som udgør langt størstedelen af området) vil ikke være foreneligt med den nødvendige grundvandsbeskyttelse. For at nå den nødvendige reduktion skal der anvendes alternative LAR-løsninger.

### Vandforsyning

SK Vand har en hovedvandleddning beliggende umiddelbart nord/vest for det i kortbilag 2 viste byggefelt, hvilket der skal tages hensyn til, hvis der arbejdes i området.

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

### Affald

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

### Varmeplanlægning

Arealet er beliggende i SK Varmes forsyningsområde. Byggeri skal forsynes med fjernvarme, hvis det skal tilsluttes til en kollektiv varmforsyning.

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

### Handicapforhold/tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

## Eksisterende forhold

### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er i dag ubebygget.

### Trafikale forhold

Området er direkte tilgængelig fra Korsørvej/Asienvej. Asienvej forbinder desuden lokal-

# Redegørelse

---

planområdet med butiksområdet beliggende mod øst og endvidere til Idagårdsvej.

## **Kollektiv trafikbetjening**

Området ligger i udkanten af Slagelse by hvorfor afstand til togstationen er ca. 3 km. Området er betjent af buslinjer nr. 901, 902, 903 og 439 med stoppesteder på Korsørvej.

## **Landskabelige og rekreative forhold**

Lokalplanområdet har et forholdsvis plant terræn. Området er uden bevoksning. Det er klart afgrænset fra det åbne land af omfartsvejen.

Området er udlagt som rekreativt område (Slagelses grønne ring), men indeholder ingen rekreative elementer. Fortovet langs Asienvvej skal forbinde de rekreative områder nord og syd for lokalplanområdet.

## **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.



## 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 området kan anvendes til erhvervsformål.
- 1.2 at fastlægge retningslinjer for placering, udformning og ydre fremtræden af ny bebyggelse.
- 1.3 at fastlægge principper for indretning af udendørsarealer.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 6 bk samt alle parceller, der efter den 31.10.2014 udstykkes i området.
- 2.2 Området ligger i landzone og byzone. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres den del af lokalplanområdet der ligger i landzone til byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til kontor og serviceerhverv. Der kan ikke etableres butikker i området.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2000 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Grundens facadelængde mod vej skal mindst være 30 m.

### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjenes fra Korsørvej/Asienvej.
- 5.2 Der udlægges areal til nye interne stier fra Asienvej til den enkelte bygnings indgangsparti.

Stierne skal udlægges i en bredde på 2 m med beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Stierne skal udføres i lys grå farve og hæves i niveau.

- 5.3 Inden for den enkelte ejendom skal der etableres mindst en p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal.
- 5.4 Der udlægges areal til parkeringsareal med beliggenhed i princippet som vist på kortbilag nr. 3.

Parkeringsarealer skal udføres med asfalt.

P-pladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

Parkeringsanlægget skal udformes som parkering på terræn.

Parkeringsanlægget må ikke overdækkes.

- 5.5 Inden for den enkelte ejendom skal der etableres det nødvendige antal cykelparkeringspladser, svarende til:

1 plads pr. 3 ansatte.

- 5.6 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan at det kan mærkes af en mobilitystok.

Kanter skal kunne forceres af kørestol.

Inden for den enkelte ejendom skal der etableres det nødvendige antal handicapparkeringspladser, svarende til:

Ved 1-9 p-pladser skal der etableres 1 handicap p-plads til kassebil. Ved 10-25 p-pladser skal der etableres 1 handicap p-plads til alm. bil og 1 handicap p-plads til kassebil. Ved 26-50 pladser

skal der etableres 1 handicap p-plads til alm. bil og 2 handicap p-pladser til kassebil.

Handicapparkeringspladser bør placeres så nær indgang som muligt.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for området som helhed.
- 6.2** Bebyggelsen må kun placeres inden for det på kortbilag nr. 2 viste byggefelt.
- 6.3** Bebyggelsens facade skal placeres i den på kortbilag nr. 2 viste facadebyggelinje på 30 m fra vejmidten af omfartsvejen.
- 6.4** Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager.
- 6.5** Bebyggelsens samlede højde må ikke overstige 8,5 m.
- 6.6** Tage må kun udføres med en ensidig taghældning mellem 5 og 15 grader således at taget falder ind mod Asiensevej, og facaden er højest ud mod omfartsvejen.
- 6.7** Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1** Ny bebyggelse skal fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning.
- 7.2** Ydervægge skal udføres i beton, pudset tegl, granit eller glas.

Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer end facadematerialerne som fx. metalplader eller træbeklædning.

Udvendige bygnings sider må ikke fremstå som industribygninger, landbrugshaller, lagerbygninger og lignende i plademateriale, stålplader mv.

- 7.3** Der lægges særlig vægt på, at bebyggelsen fremtræder præsentabelt og ordenligt mod omfartsvejen, Asiensevej og Korsørvej.

Der skal etableres vinduer svarende til mindst 60 procent af facadearealet i facader mod omfartsvejen, Asiensevej og Korsørvej. Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.

- 7.4** Facader skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blandning med hvidt eller sort.

Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang ved indgangspartierne.

- 7.5** Tagbelægning skal udføres som listet tagpap.

Tage kan alternativt anlægges som grønne tage.

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

Der må alene opsættes flagstænger mod Asiensevej.

*Forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 mod opstilling af reklamer og andre indretninger i reklameøjemed i det åbne land er et absolut forbud, der ikke kan dispenseres fra. Opstilling af reklamer og andre indretninger i reklameøjemed i det åbne land er derfor kun lovlig, såfremt indretningerne er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1-5.*

*Flag, bannere m.v. er også omfattet af naturbeskyttelseslovens § 21 og derfor kun kan opstilles/ophænges lovligt, såfremt de er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2, nr. 1-5. Opstilling af flagstænger e.l. forudsætter særlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde.*

- 7.7** Opsætning af bannere på facaden eller andre steder inden for lokalplanens område er ikke tilladt.
- 7.8** Der må ikke på bebyggelsen opsættes individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagning.
- 7.9** Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation m.v. skal indarbejdes i selve bygningen, således at de ikke er synlige og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.
- 7.10** På tage må placeres solfangere eller solceller, dog maks. 50% af den enkelte tagflade.

## § 8 Ubebyggede arealer

- 8.1** Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- 8.2** Afledning af regnvand skal ske til SK Forsyning A/S's kloaknet.

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2/l/s/red. ha, inden det kobles på det eksisterende net. Nedsivning af regnvand for p-plads og kørearealer (som udgør langt størstedelen af området) vil ikke være foreneligt med den nødvendige grundvandsbeskyttelse. For at nå den nødvendige reduktion skal der anvendes alternative LAR-løsninger.*

- 8.3** Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 8.4** Underjordiske tanke til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

- 8.5** Stier kan etableres med permeable belægninger.

Langs Asienvvej og langs de interne stier skal der indrettes felter med bede med stedsgrønt bunddække og opstammede træer, som vist i princippet på kortbilag nr. 3.

- 8.6** Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område.

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

Belysning på færdsels-, parkerings- og varetilkørselsarealer skal udføres som lav parkbelysning eller som vægbelysning.

- 8.8** 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.

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

## § 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1** En bebyggelse må først tages i brug når:
- Tilhørende parkeringsanlæg er udført.
  - Der er etableret tilslutning til kollektiv varmforsyning.

## § 10 Ophævelse af servitutter og lokalplaner

- 10.1 I forbindelse med vedtagelse af Lokalplan nr. 1114 aflyses Lokalplan 122 for så vidt angår denne lokalplans område.

---

## **Vedtagelsespåtegning**

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

**Den 27.10.2014**

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

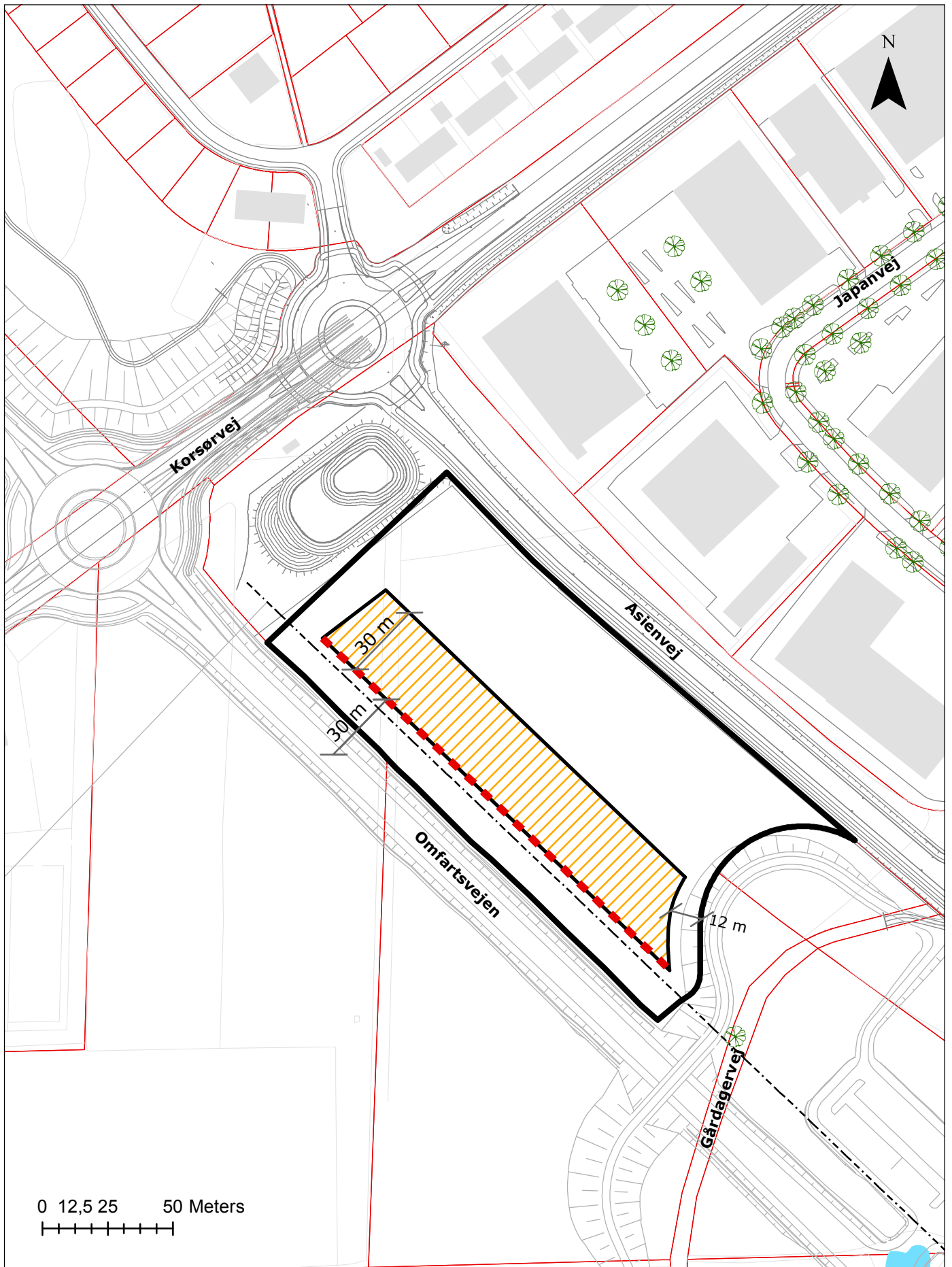
**Den 23.2.2015**

**På byrådets vegne**

**Stén Knuth  
Borgmester**

**/**

**Søren Lund Hansen  
Kommunaldirektør**



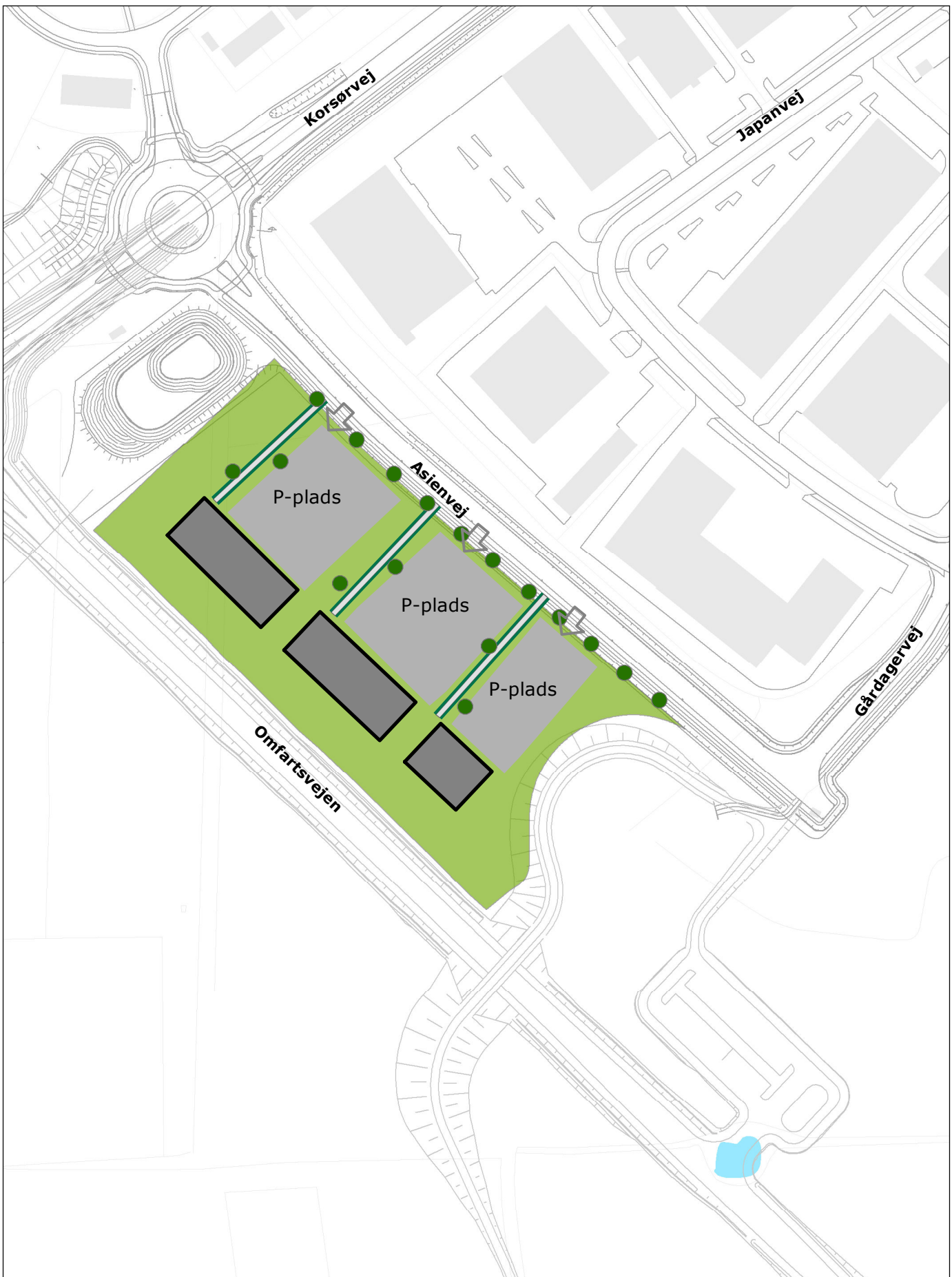
### Signaturforklaring

- Vejbyggelinje 25 m fra vejmidte
- ▭ Lokalplanafgrensning
- ▨ Byggefelt
- Facadelinje
- ▭ Jordstykker (matrikler)

### KORTBILAG 2 Arealanvendelseskort Lokalplan nr. 1114

Mål 1:2.000





### Signaturforklaring

- Ny bygning
- Træ
- Udlagt til p-plads
- Beplantning
- Ny sti

### KORTBILAG 3

Illustrationsplan  
Lokalplan nr. 1114

Planlægning  
Oktober 2014



# Tillæg nr. 8 til Slagelse Kommuneplan 2013

## **Redegørelse for planlægning i område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande**

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Forudsætningen for ændret anvendelse i OSD og indvindingsoplande er, at den statslige kortlægning af grundvandet er gennemført. Alternativt må der tages udgangspunkt i, at området har status som nitratfølsomme indvindingsområder (NFI).

Den statslige kortlægning af grundvandet er ikke gennemført i lokalplanområdet. Området betragtes derfor som NFI. Som udgangspunkt skal ændret arealanvendelse ikke ske i NFI. Der er muligheder for undtagelse for mindre grundvandstruende virksomheder (fx. domicilbygninger til kontor og administration), hvis alternative muligheder for byudvikling og anden ændret arealanvendelse er overvejet, og der er meget vægtige planlægningsmæssige hensyn herfor.

### **Muligheden for alternative placeringer**

Store dele af Slagelse Kommune er udpeget som OSD, herunder hele Slagelse by og byens omgivelser, jf. kort 1. Alternative placeringer af domicilbygninger til kontor og administration i Slagelse by, som ligger uden for OSD, er derfor ikke muligt.

Den statslige kortlægning af grundvandet er ikke gennemført i Slagelse Kommune, og kun Tude Å kortlægningsområdet nord for Slagelse by kan betragtes som kortlagt svarende til den statslige kortlægning. Med undtagelse af Tude Å kortlægningsområdet må Slagelse Kommunes OSD derfor betragtes som NFI i relation til ønske om ny byudvikling. Alternative placeringer af domicilbygninger til kontor og administration i Slagelse by, som ligger uden for et område, som må betragtes som NFI, er derfor kun muligt i den nordlige del af Slagelse by.

### **Restrummelighed**

Der er udlagt godt 500.000 m<sup>2</sup> til kontor og serviceerhverv i Slagelse by. Udlæggene ligger ved byens sydlige og østlige afgrænsninger. De ligger inden for det ikke-kortlagte OSD og må derfor betragtes som NFI, jf. kort 2.

## **Behov for at ændre arealanvendelse**

Lokalplanområdet er udlagt i Slagelse Kommuneplan 2013 til rekreativt formål. Kommuneplantillægget giver mulighed for at etablere kontor og service erhverv. I alt kan der opføres 6500 m<sup>2</sup> etageareal.

Slagelse Kommune vurderer, at der er meget vægtige planlægningsmæssige hensyn for at ændre arealanvendelse trods eksisterende rummelighed i byen.

Den nye omfartsvej vest om Slagelse betyder at byens grænse til det åbne land defineres på ny. Baggrunden for lokalplanen er Slagelse Kommunes ønske om at den videre udvikling ved Slagelse Megacenter tilpasses den nye afgrænsning.

Lokalplanområdet ses som et mindre restareal, der er opstået i forbindelse med etablering af omfartsvejen. Med omfartsvejens tilblivelse er mulighederne for rekreativ anvendelse af området mellem omfartsvejen og Megacenter blevet begrænset. Med kommuneplantillæg nr. 8 og lokalplan nr. 1114 planlægges for et restareal, der således vil afslutte planlægningen af området som helhed.

Den eksisterende bebyggelse i området, der er synlig ved ankomsten til byen, fremstår som industri- og lagerbygninger. Byens afgrænsning virker både diffus og rodet.

Formålet med lokalplanen er, at sikre en mere harmonisk og attraktiv indgang til byen præget af kvalitet i bygninger og omgivelser til gavn for Slagelse og dens besøgende. Omfartsvejen og bebyggelsen skal fremover danne en klar afgrænsning mellem by og land - i overensstemmelse med de statslige interesser i kommuneplanlægning.

Planen muliggør desuden en mere intensiv anvendelse af eksisterende byområde, med deraf følgende mindre behov for at inddrage landzonearealer til byformål.

### **Matr. nr. 6bk Landsgrav, Slagelse Jorder**

Matriklen ligger sydvest for Slagelse by i kote 45-47. Ca. 1 km vest for området falder terrænet kraftigt ned mod Vårby Å, som ligger i ca. kote 1. Potentialekort udarbejdet i for-

bindelse med Tude Å kortlægningen, udført af Rambøll for Vestsjællands Amt viser et nogenlunde tilsvarende fald i grundvandspotentialiet. Den overordnede grundvandsstrømning i området er således mod vest eller nordvest. Der er få dybe boringer (70-80 m) i nærheden af lokalplanområdet, men to boringer ca. 1 km nordvest for området og en boring ca. 1,5 km sydvest for området viser lertykkelser over det primære magasin på ca. 60 m.

Naturstyrelsen har som en del af trin 1 kortlægningen af Slagelse kortlægningsområde foretaget en foreløbig sårbarhedszonerings. Lokalplanområdet ligger ikke indenfor eller i umiddelbar nærhed af områder med mulig stor sårbarhed.

Ifølge forslag til Vandplan ligger lokalplanområdet over grundvandsforekomsten Tude Å, ØvreKvartær Sand, 2.5.2.25. Forekomsten er vurderet til at have god kvantitativ tilstand og ringe kemisk tilstand.

### **Grundvandsressourcens størrelse**

Grundvandsressourcens størrelse er forsøgt opgjort på grundlag af data fra Vandplanen. Ved at summere Vandplanens estimerede grundvandsdannelse til hver enkelt grundvandsforekomst (justeret i forhold til hvor meget af forekomsten, der ligger i kommunen) har kommunen forsøgt at opgøre den samlede grundvandsdannelse i Slagelse Kommune. På denne måde er grundvandsdannelsen beregnet til i størrelsesordenen 3,5 mio. m<sup>3</sup> årligt. Dette tal er væsentlig mindre end den faktiske vandindvinding i kommunen og derfor urealistisk. En sammentælling af grundvandsdannelsen til de enkelte grundvandsforekomster synes derfor ikke velegnet til at vurdere grundvandsressourcens størrelse.

I stedet har kommunen taget udgangspunkt i resultater fra Slagelse kortlægningsområde (Trin 1, Blok 3-notat fra Orbicon, februar 2011). Slagelse Kortlægningsområde omfatter den største del af OSD i Slagelse. Den resterende del af OSD udgøres af Tude Å kortlægningsområde i den nordligste del af kommunen samt af to små områder på Agersø og Omø. Tude Å kortlægningsområde er kortlagt af Vestsjællands Amt i 2001-2003. Det materiale fra Tude Å kortlægningen, som kommunen har adgang til, indeholder ikke nogen opgørelse af vandressourcen i områ-

det. Derfor baseres ressourcevurderingen på resultaterne fra den indledende kortlægning af Slagelse kortlægningsområde.

I Blok 3-notatet fra Slagelse kortlægningsområde er der i afsnit 6.5.2 redegjort for vandbalancen i kortlægningsområdet. Kortlægningsområdet er 268 km<sup>2</sup>, som øges til 375 km<sup>2</sup>, når der af kortlægningstekniske årsager lægges en buffer på 1 km bredde omkring området. Der regnes efterfølgende på det udvidede kortlægningsområde. Det fremgår, at grundvandsdannelsen (nettonedbør – interflow) for kortlægningsområdet kan sættes til 52 mm til det øverste grundvandsmagasin. Det giver en årlig grundvandsdannelse i kortlægningsområdet på 19,5 mio. m<sup>3</sup>. Indvindingen fra vandværker og øvrige indvindere i området er 4.582.738 m<sup>3</sup> (2009) som svarer til 12 mm, og den tilladte indvinding er 6.359.305 m<sup>3</sup> som svarer til 17 mm. Det betyder, at den tilladte indvinding svarer til 33 % af grundvandsdannelsen, dvs. tæt på Vandplanens miljømål om, at vandindvindingen maksimalt må udgøre 35 % af grundvandsdannelsen. Den faktiske indvinding i kortlægningsområde Slagelse svarer til 23 % af grundvandsdannelsen.

Hvis man lægger arealet af den resterende del af OSD i Slagelse Kommune (minus øerne) sammen med kortlægningsområde Slagelse og foretager en tilsvarende beregning på det samlede OSD-område (435 km<sup>2</sup>), når man frem til, at grundvandsdannelsen er 22,6 mio. m<sup>3</sup>. Den tilladte indvinding i området er 8.770.000 m<sup>3</sup> svarende til 20 mm eller 38 % af grundvandsdannelsen, og den faktiske indvinding er 6.270.000 m<sup>3</sup> (2009) svarende til 14 mm eller 27 % af grundvandsdannelsen. Den tilladte vandindvinding i OSD i Slagelse er altså lidt større end miljømålet i Vandplanen, mens den faktiske indvinding holder sig under miljømålet.

Foretager man en opgørelse for hele kommunens areal (568 km<sup>2</sup>) med en forudsætning om, at grundvandsdannelsen er 52 mm overalt, fås en samlet grundvandsdannelse på 29,5 mio. m<sup>3</sup>. Den tilladte indvinding i Slagelse Kommune er ca. 11 mio. m<sup>3</sup> svarende til, at der indvindes 19 mm eller 37 % af grundvandsdannelsen, mens den faktiske indvinding er ca. 6,6 mio. m<sup>3</sup> svarende til, at der indvindes 12 mm eller 23 % af grundvandsdannelsen.

Indvindingsprocenterne for OSD er kun en lille smule større end for den samlede kommune. Det forklares bl.a. ved, at det almene vandindvindingsselskab Stignæs Vandindvinding I/S er placeret uden for OSD med en meget stor indvindingstilladelse. Inden for OSD indvindes en større del af grundvandsdannelsen i den nordlige del af kommunen (Tude Å kortlægningsområde) sammenlignet med resten af OSD. Dette stemmer godt overens med at kommunens største indvinding (Valbygårdsværket) er placeret i dette område sammen med flere mindre vandværker. Ifølge Vandplanen er den grundvandsforekomst (DK 2.5.2.30), som Valbygårdsværket indvinder fra, væsentlig overudnyttet i forhold til miljømålet om højest at indvinde 35 % af grundvandsdannelsen.

Man kan konkludere, at tilladelsesmæssigt er grundvandsressourcen i Slagelse Kommune fuldt udnyttet, hvis man skal overholde Vandplanens miljømål om maksimalt at indvinde 35 % af grundvandsdannelsen. Reelt er indvindingen dog noget mindre, så de vandværker og andre indvindere, der har en uudnyttet tilladelse, har tilladelsesmæssig mulighed for at øge indvindingen.

### **Grundvandsressourcens naturlige beskyttelse**

Naturstyrelsens (tidligere amternes) kortlægning af grundvandsressourcen i OSD har fokus på at vurdere den naturlige beskyttelse af grundvandet og dermed på, hvor der eventuelt er behov for at gennemføre særlig grundvandsbeskyttelse. I Slagelse Kommune er den nordlige del af OSD kortlagt af Vestsjællands Amt i 2001-2003 (Tude Å Kortlægningsområde), mens den resterende del af OSD kortlægges af Naturstyrelsen. Naturstyrelsen forventer at være færdig med Slagelse Kortlægningsområde med udgangen af 2015.

Som led i kortlægningen af Tude Å området er der opstillet en grundvandsmodel. Modellen indeholder 4 sandmagasiner, som indbyrdes er helt eller delvist adskilt af lerlag, samt et underliggende kalkmagasin. Indvindingen til vandværker foregår primært fra de to nederste sandmagasiner samt fra kalken. Kortlægningen i Tude Å i Slagelse Kommune viste, at de grundvandsmagasiner, som vandværkerne indvinder vand

fra, generelt er beskyttet af mere end 15 meter ler og mange steder af mere end 30 m ler. Mere end 30 m ler betegnes som god beskyttelse, mens grundvand, der er beskyttet af mindre end 15 m ler, betegnes som dårligt beskyttet. Generelt er der således en god beskyttelse af det grundvand, som indvindes af vandværkerne i Tude Å området. I et område nord for Slagelse By er der dog et område, som vurderes at have stor sårbarhed. Området er udpeget på grundlag af tynde lerlag (mindre end 15 m) over de øvre grundvandsmagasiner kombineret med stor grundvandsdannelse. Det kan ikke udelukkes, at en forurening kan sprede sig fra de øvre magasiner til dybereliggende grundvandsmagasiner, da grundvandsmagasinerne flere steder er adskilt af mindre end 5 m ler. Der er ingen vandværker i nærheden, som indvinder vand fra de øvre, dårligt beskyttede grundvandsmagasiner. Det sårbare område ligger ifølge indsatsplanen udenfor nuværende indvindingsoplande til almene vandværker.

I Slagelse Kortlægningsområde er der foreløbig gennemført trin 1 kortlægning, baseret på sammenstilling af eksisterende data. Ligesom i Tude Å opereres der med en grundvandsmodel med 4 sandmagasiner samt et underliggende kalkmagasin (DK-modellen). Vandværkernes indvinding foregår også her primært fra de to nederste sandmagasiner (KS3 og KS4) og fra kalken. Ved hjælp af modellen er den samlede lerlagstykkel over de to nederste sandmagasiner og kalken beregnet. Det viser, at der generelt er en god beskyttelse af det nedre sandmagasin og kalken med mere end 30 m ler i store dele af kortlægningsområdet, og at der også er forholdsvis god beskyttelse af det næstnederste sandmagasin med mere end 15 m ler og i flere områder mere end 30 m ler. Den dårligste beskyttelse af grundvandsmagasinerne findes i et strøg omkring Vårby Å samt i et sammenhængende område vest for Slagelse. I disse områder er der flere steder mindre end 5 m ler over det næstnederste sandmagasin (KS3).

### **Grundvandsressourcens kvalitet**

Grundvandets kvalitet vurderes ud fra en opdeling i grundvandstyper på grundlag af indholdet af en række naturligt forekommende stoffer. Man inddeler grundvandet efter, i hvor høj grad det indeholder stoffer,

---

som tyder på, at vandet er ungt og påvirket af stoffer fra overfladen, f.eks. nitrat, eller om det har en kemisk sammensætning, som tyder på at vandet er gammelt og upåvirket at aktivitet på jordoverfladen, f.eks. ilt- og nitratfrit, har lav forvitningsgrad og lavt indhold af sulfat.

Både i kortlægningsområde Slagelse og Tude Å viser vandanalyser, at det meste af det grundvand, som vandværkerne indvinder, tilhører vandtyper, som indikerer mindre sårbare eller ikke sårbare forhold, altså at magasinet ikke er påvirket fra overfladen. Ser man f.eks. på sulfatindholdet, ligger det stabilt i de fleste borer, så der er ingen generel tendens til stigende indhold. Stigende sulfatindhold kan være en indikation på, at jordens reduktionskapacitet i forhold til nitrat er ved at være opbrugt. Dette harmonerer fint med, at kun få borer indeholder nitrat. Problemerne med grundvandets kvalitet i Slagelse Kommune er således generelt ikke relateret til påvirkninger fra terræn. Det skal dog bemærkes, at datagrundlaget i store dele af kommunen er "tyndt", i det der er meget få eller ingen borer.

Derimod har mange af borerne til kalken og det nederste sandmagasin forhøjede indhold af klorid og natrium. I enkelte kystnære borer kan det forhøjede saltindhold muligvis skyldes påvirkning fra havet, men ellers stammer saltindholdet sandsynligvis fra såkaldt residualvand fra de dybere dele af kalken. I visse områder kan der også være tale om sideværts udvaskning til kalken fra lerlaget umiddelbart over kalken. Dette lerlag er nogen steder meget tyndt eller mangler helt, bl.a. i et bånd omkring Vårby Å. Det gør, at salt vand fra kalken kan strømme op i det overliggende sandmagasin, når der pumpes fra sandmagasinet. Problemet med høje saltindhold er særlig udtalt ved Erdrup Vandværk, men det findes mange steder i kommunen. Erdrup Vandværk indvinder fra grundvandsforekomst DK 2.5.2.30, Tude Å, Nedrekvartær Sand svarende til S4 i DK-modellen. Forekomsten har ringe tilstand både kvantitativt og kvalitativt.

Fra en del vandværksboringer indvindes der vand, der indeholder væsentlig mere arsen end grænseværdien på 5 µg/l. Vandværkerne kan dog generelt overholde kravet til arsen i drikkevandet, da det arsenholdige vand typisk også indeholder meget jern, hvilket

gør det muligt at fjerne arsenet i vandværksfilteret. Der er ikke problemer med forhøjet indhold af nikkel i grundvandet i Slagelse Kommune.

Der er kun få fund af pesticider i grundvandet i Kortlægningsområde Slagelse på trods af, at der er analyseret for pesticider i 115 borer. Der er dog fund af mechlorprop (under grænseværdien for drikkevand) i alle 4 indvindingsboringer på Hovedværket i Slagelse by. Samlet set vurderes pesticider pt. ikke at udgøre noget væsentligt problem for drikkevandsindvindingen i området.

Der er ligeledes kun få fund af olieprodukter eller olierelaterede produkter i kortlægningsområde Slagelse bortset fra nogle monitoringsboringer ved Slagelse Gasværk. Der vurderes ikke at være et generelt problem med olieprodukter udenfor Slagelse By i forhold til drikkevandsindvindingen i Slagelse Kortlægningsområde.

### **Forsyningsituationen**

Vandforsyningen i Slagelse Kommune varetages af en række større og mindre vandværker. Det drejer sig om det kommunalt ejede SK Vand A/S, som pt. har 6 vandværker samt 17 private almene vandforsyninger, hvoraf to forsyninger har 2 vandværker. Drikkevandet distribueres altså pt. fra 25 vandværker. Herudover findes der et alment vandindvindingsselskab, Stignæs Vandindvinding I/S, som har det særlige erhvervsområde ved Stignæs som forsyningsområde. Desuden er der ca. 70 større enkeltanlæg, som hovedsageligt indvinder vand til industri og vanding. Heraf er langt de største Harboe og Arla. Endelig findes der ca. 250 enkeltindvindinger i det åbne land. SK Vand A/S leverer ca. 80 % af drikkevandet i kommunen.

De fleste vandværker har nødforbindelse til et nabovandværk, som helt eller delvist kan overtage forsyningen i en periode. De fleste nødforbindelser er til SK Vand A/S. Der er ingen af de private vandværker, som er i stand til at nødforsyne nogen af SK Vand A/S forsyningsområder. SK Vand A/S er i stedet ved at forbinde deres 6 vandværker og tilhørende forsyningsområder med både rentvands- og råvandsledninger således, at de er i stand til at "nødforsyne sig selv".

I Slagelse Kommune er det kun nødvendigt med en simpel vandbehandling, hvor vandet iltes og filtreres gennem sandfiltre for at fjerne naturligt forekommende stoffer.

SK Vand A/S har tilladelse til at indvinde ca. 6,6 mio. m<sup>3</sup>, og de indvinder ca. 4,3 mio. m<sup>3</sup> (2011). Det kunne tolkes som om, at forsyningen har rigelig kapacitet til at dække et væsentligt øget vandbehov. Dette er imidlertid ikke tilfældet. Fire af forsyningens kildepladser har forhøjet kloridindhold i varierende grad, hvorfor forøget indvinding på disse kildepladser ikke er realistisk. Tværtimod burde indvindingen reduceres, i hvert fald på Erdrup kildeplads. Desuden ligger en af SK Vands kildepladser i Slagelse By, hvor den er meget udsat for forurening, bl.a. med fund af vinylklorid og mechlorprop. Inden for en kortere årrække er der sandsynligvis behov for at finde supplerende råvandsforsyning til SK Vand A/S.

Langs kommunegrænsen forsynes enkelte ejendomme og spredt bebyggelse på tværs af kommunegrænsen. 8 vandværker i Slagelse Kommune leverer vand til ejendomme i Kalundborg, Næstved og Sorø kommuner, og tilsvarende leverer 6 vandværker i disse kommuner vand til enkelte ejendomme i Slagelse Kommune. Mængdemæssigt er der tale om ubetydelige vandmængder.

### **Forhold til vandplanen, den kommunale handleplan og indsatsplaner til grundvandsbeskyttelse**

Slagelse Kommune er omfattet af "Vandplan 2010-15, Smålandsfarvandet, Hovedopland 2.5, Vanddistrikt Sjælland". Ifølge vandplanen er der i alt 11 grundvandsforekomster, som i større eller mindre grad berører kommunen. Af de 11 forekomster har 4 god kvantitativ tilstand og 5 god kemisk tilstand. To forekomster har samlet god tilstand. Ingen af disse forekomster udnyttes til vandindvinding (små forekomster).

De 3 grundvandsforekomster, hvorfra der indvindes mest vand i Slagelse Kommune – 2.5.2.28, 25.2.30 og 2.5.2.35 – har alle kvantitativ ringe tilstand, og 25.2.30 og 25.2.35 har også kvalitativ ringe tilstand. De beregnede udnyttelsesgrader for de 3 forekomster i Vandplanen er urealistiske – mellem 300 og 6000 % - men er dog en tydelig indikation af, at den nuværende indvinding

ligger over eller meget tæt på, hvad der er bæredygtigt. Der skal ikke ske indsatser over for vandindvindingen i Slagelse Kommune i første planperiode. Indsatsen i forhold til den kvantitative påvirkning, dvs. for stor indvinding, er generelt udskudt med begrundelsen "Tekniske Årsager", dvs. manglende viden.

De urealistiske høje udnyttelsesgrader må bero på unøjagtigheder i DK-modellen. Kommunen forventer, at Naturstyrelsens kortlægning af den resterende del af OSD i Slagelse vil bidrage med ny viden til opdatering af DKmodellen, som ligger til grund for vurderingen af grundvandsforekomsterne i Vandplanen. På grundlag af en mere sikker beregning af bl.a. udnyttelsesgrader vil den kommende vandplan muligvis indeholde krav til indsats over for den eksisterende vandindvinding.

Da der ikke er krav om indsats over for vandindvinding i Vandplanen, er der heller ikke stillet krav om indsats i den kommunale handleplan. Mange af vandværkernes tilladelser til vandindvinding udløber et år efter vedtagelsen af den første kommunale handleplan, dvs. sandsynligvis engang i 2014. For de vandværker, der indvinder fra grundvandsforekomster, som Vandplanen vurderer har ringe tilstand, vil kommunen som udgangspunkt forlænge tilladelserne frem til 2021. Det åbner mulighed for at revidere vandindvindingstilladelserne i overensstemmelse med eventuelle krav i anden eller tredje vandplanperiode.

I Slagelse Kommune er der kun vedtaget indsatsplan for den nordligste del af kommunen, "Indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i Slagelse nordøst indsatsområde". Planen er udarbejdet af Vestsjællands Amt i samarbejde med vandværker og kommuner, og endelig vedtaget august 2006. Planen foreskriver en række indsatser, som primært handler om bedre indvindingsstrategi, fokuseret informations- og tilsynsindsats, kontrol af boringers tæthed og sløjfning af ubenyttede brønde og borer. Desuden skulle Slagelse Kommune indarbejde en retningslinje i førstkommende kommuneplan, som sikrede et særligt følsomt område nord for Slagelse By mod byudvikling.

På Agersø og Omø er kortlægningen af OSD afsluttet, og kommunen er i gang med at udarbejde indsatsplan for grundvandsbe-

---

skyttelse for de to øer. Indsatsplanen forventes færdig medio 2013. Den resterende – og langt største – del af OSD i kommunen forventes kortlagt med udgangen af 2015, hvorefter kommunen kan udarbejde indsatsplan for grundvandsbeskyttelse for dette område. Kommunen er ikke bekendt med, at Naturstyrelsen har udarbejdet en konkret plan for kortlægning af indvindingsoplande til almen vandforsyning udenfor OSD.

### **BNBO**

Der er ikke beregnet boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for vandværksboringerne i Slagelse Kommune, men kommunen har indgået aftale med rådgiver om at udarbejde ansøgning til Naturstyrelsen om støtte til beregningen. Kommunen håber at ansøgningen imødekommes, så arbejdet med at beregne BNBO'erne kan sættes i gang i løbet af 2013.

### **Befæstelsesgrad og forhold til grundvandsdannelse**

Som tidligere nævnt har grundvandsforekomsten Tude Å, ØvreKvartær Sand, 2.5.2.25 under lokalplanområdet god kvantitativ tilstand. Kommunen har ikke grundlag for at vurdere den nuværende grundvandsdannelse i lokalplanområdet, og kan derfor heller ikke vurdere betydningen af en delvis befæstelse af området i forhold til vandplanens mål. Hvis de tykke lerlag, som ses i boringer både nordøst og sydvest for området også findes under lokalplanområdet, må man forvente at grundvandsdannelsen til det primære magasin er beskeden.

### **Risikovurdering ift. hydrogeologiske forhold**

Ud fra de oplysninger kommunen har om undergrunden, vurderes området ikke særlig sårbart.

Ingen af de planlagte anvendelser vurderes at være grundvandstruende. Der bliver bygget domicilbygninger til kontor og serviceerhverv, som bliver kloakeret. Nedenstående tekniske tiltag er desuden påkrævet for at sikre en ekstra grundvandsbeskyttelse.

### **Tekniske tiltag**

Følgende tekniske tiltag er indarbejdet i lokalplanens bestemmelser:

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

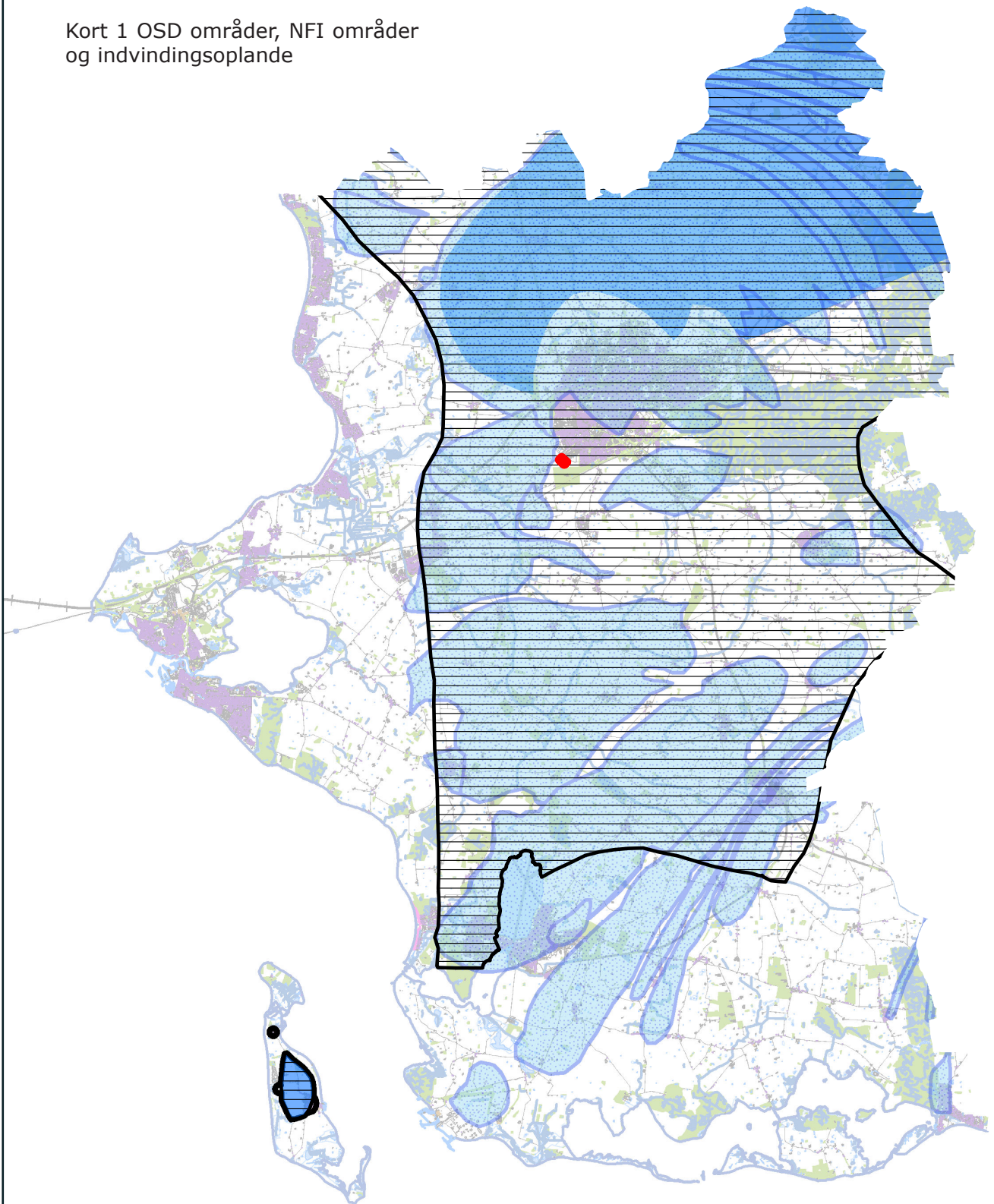
Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse, jf. generel stor udnyttelse af grundvandsressourcen i vandplanen. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.






Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

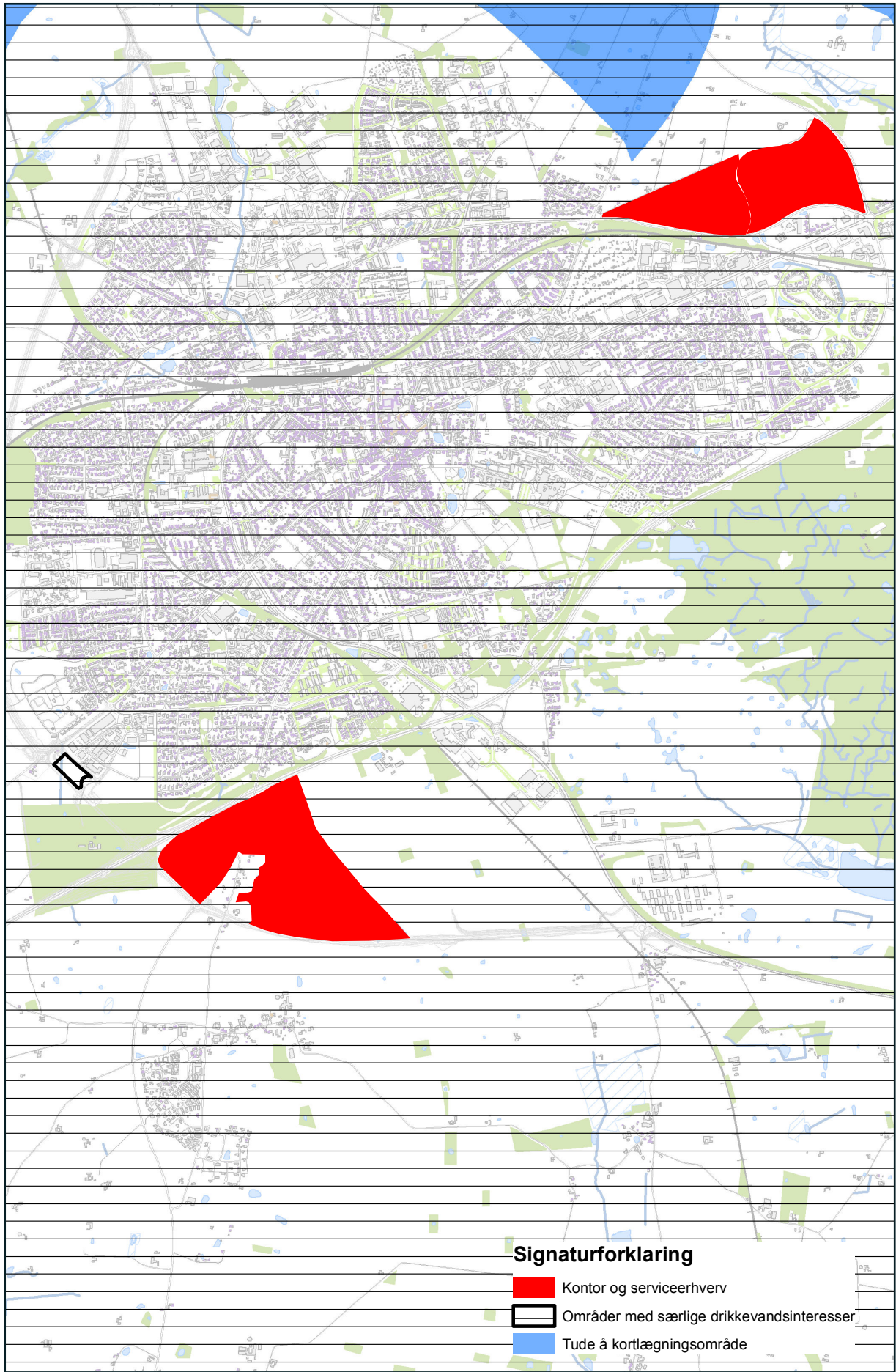


Kort 1 OSD områder, NFI områder  
og indvindingsoplande



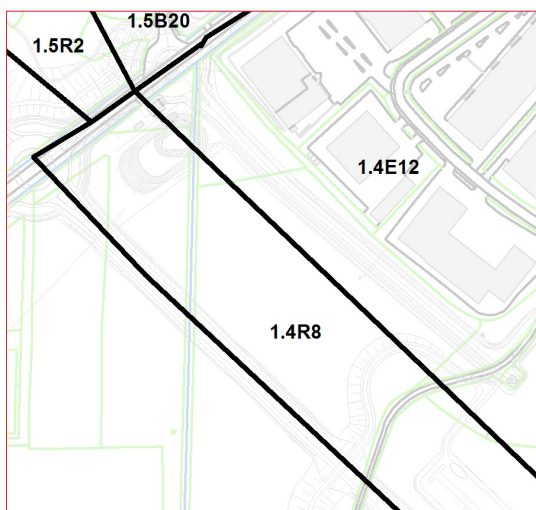
**Signaturforklaring**

-  Lokalplaner forslag
-  Områder med særlige drikkevandsinteresser
-  Indvindingsoplande\_Slagelse
-  Tude å kortlægningsområde
-  Nitratfølsomme indvindingsområder



Kort 2 Eksisterende udlæg til kontor og serviceerhverv

## Gældende rammebestemmelser



Kommuneplantillægget omhandler rammeområder 1.4R8 og 1.4E12.

### 1.4R8

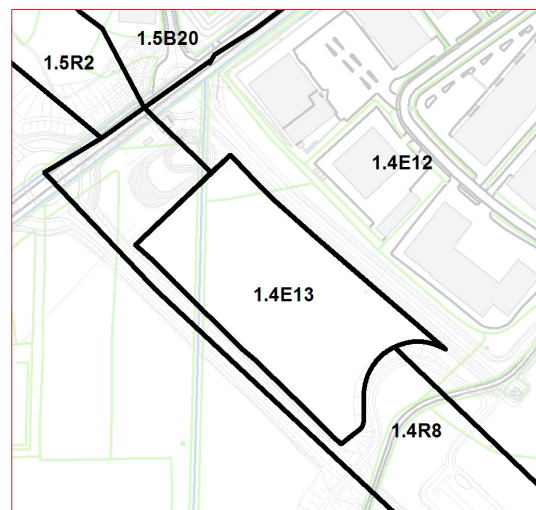
Anvendelse generelt: Rekreativt område  
Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område.  
Zonestatus: Landzone og Byzone

### 1.4E12

Anvendelse generelt: Erhvervsområde  
Anvendelse specifik: Erhvervsområde  
Zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom  
Max etageantal: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

## Nye rammebestemmelser



Forslaget forudsætter, at der tilvejebringes kommuneplantillæg nr. 8 hvor gældende rammebestemmelser ændres til følgende:

### 1.4E13

Anvendelse generelt: Erhvervsområde  
Anvendelse specifik: Kontor og serviceerhverv  
Zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 50 for området som helhed  
Max etageantal og højde: 2 etager, 8,5 m

Øvrige bestemmelser:

Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Afledning af regnvand skal ske til SK Forsyning A/S's kloaknet.

*Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2/l/s/red. ha, inden det kobles på det eksisterende net. Nedsivning af regnvand for p-plads og kørearealer (som udgør langt størstedelen af området) vil ikke være foreneligt med den nødvendige grundvandsbeskyttelse. For at nå den nødvendige reduktion skal der anvendes alternative LAR-løsninger.*

Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en

---

tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.

Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Underjordiske tanke til fyringsolie til opvarmning skal etableres i henhold til den gældende olietankbekendtgørelse samt de nyeste regler om håndtering af brandfarlige væsker og Beredskabsstyrelsens bekendtgørelse.

---

## **Vedtagelsespåtegning**

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

**Den 27.10.2014**

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

**Den 23.2.2015**

**På byrådets vegne**

**Stén Knuth  
Borgmester**

**/**

**Søren Lund Hansen  
Kommunaldirektør**