

LOKALPLAN NR. 1217

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 27

KISTEFABRIKKEN VED NØDDEBOVEJ,
HARRESTED MARK

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at sikre en eksisterende virksomheds fortsatte udviklingsmuligheder. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende erhvervsbebyggelse. Ny bebyggelse etableres i samme stil som eksisterende erhvervsbebyggelse og vil derfor harmonere med det bestående miljø. Det er desuden et formål, at virksomhedens udvikling sker under hensyntagen til beskyttelsen af grundvandet ved at sikre, at der ikke kan foregå potentielt grundvandstruende aktiviteter i området.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 30. august til den 25. oktober 2019.

Slagelse Kommune har modtaget 1 høringssvar, som ikke har givet anledning til ændringer i lokalplanen.



NØDDEBOVEJ, HARRESTED MARK

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 VEJE OG PARKERING	7
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	11
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	14
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	17
§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	18
§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	18
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1217.....	20
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	21
BILAG 1: MATRIKELKORT	37
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	38
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN	39
BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE ARTER.....	40
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 27.....	41
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 27	48

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 Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan og Landdistriktsudvalget 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. 287 af 16. april 2018) 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 blandet bolig- og erhvervsformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, befæstede arealer og tilkørselsforhold,
- 1.3 at forebygge miljøkonflikter med omgivelserne herunder at forebygge mod forurening af grundvand.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på kortbilag 1 og udgør et areal på ca. 1,2 ha og omfatter følgende matrikelnumre:

Ejerlav Harrested By, Sludstrup
28d.

samt alle parceller, der efter den 30. august 2019 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Zoneforhold

Området ligger i landzone og fastholdes i landzone.

2.3 Bonusvirkning i forhold til landzonetilladelse

Landzonelokalplanen giver bonusvirkning i forhold lokalplanens bestemmelser om anvendelse samt til etablering af:

- ny bebyggelse,
- interne veje,
- parkering,
- overkørsel til Nøddebovej,
- oplag,
- befæstede arealer,
- belysning,
- solceller på byggeri og terræn,
- afskærmende randbeplantning,
- terrænregulering,
- afskærmende jordvold og/eller støjafskærmning,
- regnvandsbassin,
- opsætning af containere, skurvogne og lignende,
- tekniske anlæg,
- skorstene m.m.,
- skiltning herunder pyloner.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse

Området må kun anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål med mulighed for håndværksvirksomhed, produktionsvirksomhed og tilhørende administration/én bolig samt tilknyttet oplag.

Virksomheden skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for så vidt angår forureningsvirkninger i forhold til boligområder og enkeltboliger uden for lokalplanområdet.

Virksomhedens aktiviteter må ikke rumme potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Den eksisterende bolig/administrationsbygning må benyttes som én bolig.

Inden for lokalplanområdet tillades parkering og servicering af køretøjer, maskiner og containere såfremt servicering og rengøring foregår på fast belægning og vaskevand ledes til rensning via kloak eller opsamles med henblik på rensning.

§ 4 Udstykning

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

4.1 Udstykning

Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE OG PARKERING

VEJE

Ad 5.1

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

5.1 Veje

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

Interne veje og vendepladser skal etableres og dimensioneres efter behov.

5.2 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

PARKERING

Ad 5.3

I henhold til Slagelse Kommunes parkeringsstrategi er parkeringsnormen for erhvervsbyggeri følgende:

Kontor og administration: 1 pr. 50 m².

Fabriks- og værkstedsbygninger: 1 pr. 50 m².

5.3 Parkering

Der skal etableres parkeringspladser indenfor lokalplanområdet for ansatte og kunder iht. Slagelse Kommunes parkeringsstrategi. Antal parkeringspladser fastsættes af byggemyndigheden iht. kommunens parkeringsstrategi. Parkeringspladser skal lokaliseres indenfor markeringen af byggefeltet på kortbilag 2.

Lagerbygninger: 1 pr. 100 m².

5.4 Parkering ved handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal minimum en parkeringsplads udformes med dimensionerne 8 m x 4,5 m, så den kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE

5.5 Befæstelse, overkørsel

Overkørslen til Nøddebovej skal befæstes med asfalt.

5.6 Befæstelse, veje

Interne veje skal være befæstet med grus, belægningssten eller asfalt som udgør et stabilt underlag, der tillader kørsel med tunge køretøjer og ikke giver anledning til væsentlige støjgener under kørsel.

5.7 Befæstelse, parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal være befæstet med grus, belægningssten eller asfalt.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Antenner

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

6.3 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende spildevandskloakerede kloaknet.

6.4 Afvanding fra oplagspladser

Afvanding af pladser mv. skal ske på en måde, så der ikke er risiko for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der skal være tæt belægning, hvor der foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer. Afvandingen fra disse

Ad 6.4

Kontrol interval af belægninger, rør, brønde, sumpe mv. fastsættes af miljømyndigheden iht. miljøbeskyttelsesloven.

pladser skal ske kontrolleret gennem tætte anlæg. Der skal ske regelmæssig kontrol af tæthed og tilstanden af belægninger, rør, brønde, sumpe mv., der har betydning for forebyggelsen af grundvandsforurening.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad 7.1

Byggefeltet er afgrænset så det omfatter eksisterende bebyggelse og samtidig giver mulighed for indpasning af ny bebyggelse øst for den eksisterende bebyggelse. Den østlige afgrænsning af byggefeltet sikrer, at der fastholdes et friareal med en beskyttet sø.

PLACERING

7.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2.

OMFANG

7.2 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.

7.3 Etager

Bygninger må maks. opføres i 2 etager.

7.4 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan som fastsættes i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebestemmelserne.



Eksisterende silo og skorstene.

Ad 7.6

Virksomheden er beliggende indenfor en landsbyafgrænsning med tæt kontakt til det åbne land. Af hensyn til indpasningen af ny bebyggelse i forhold til virksomhedens eksisterende bebyggelse, fastsættes bestemmelse om at ny bebyggelse skal have karakter af halbebyggelse opført som længehuse.

7.5 Facadehøjde

Facadehøjden må ikke overstige 7 m. Facadehøjden bestemmes ved ydervæggens skæring med tagfladen. Denne bestemmelse gælder ikke for tekniske bygninger til oplag af materiale som f.eks. en silo.

7.6 Hustype

Ny bebyggelse skal have karakter af halbebyggelse til erhvervsformål og må kun opføres som længehuse. Denne bestemmelse gælder ikke mindre sekundære bygninger under 50 m².

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Ad 8.1

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

De viste farver er fra jordfarveskalaen.

FARVER

8.1 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver. Træbeklædning skal fremstå i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid eller i træets naturlige farve.

FACADER

8.2 Facader

Facader skal udføres med murede- eller pudsede facader, lette stålplader (eksempelvis stål-trapez plader) eller med facadeelementer i stenkompisitmateriale.

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

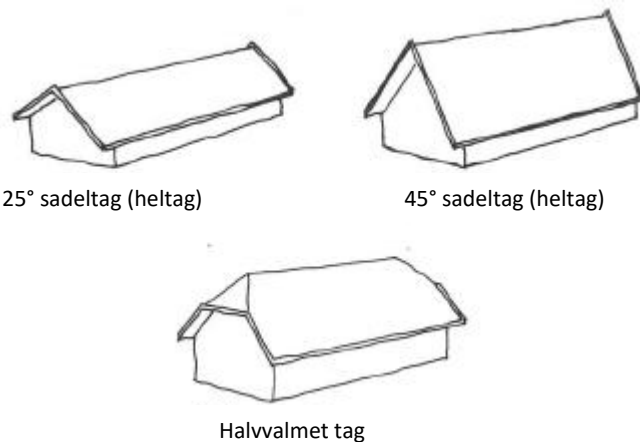
TAGE

8.3 Tagform og taghældning

Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 15°- 45°.

8.4 Taghældning, sekundære bygninger

Sekundære bygninger som cykelskure, garager, skure og andre lignende småbygninger under 50 m² kan have en anden hældning end erhvervsbygningerne.



Skitsen viser sadeltag med forskellig taghældning samt med og uden valm.

Ad 8.5

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

Ad 8.6

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

8.5 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres med følgende materialer i grå eller sorte nuancer: lertegl, betontagsten, eternittag, profileret metaltag eller med listedækket tagpap. Derudover må tage-ene etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

8.6 Tagmaterialer, genskin

Tage må maksimalt have en glansværdi på 25.



Den eksisterende virksomheds to skorstene.

Ad 8.9-8.12



Eksisterende virksomheds aktuelle facadeskiltning.

8.7 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. De skal opsættes lige på og parallelt med tagfladen. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solceller må kun placeres på terræn såfremt de er afskærmet og ikke er synlige fra nabobeboelse og offentlig vej.

8.8 Skorstene

Skorstene med en højde der overstiger 8,5 m over terræn skal fremstå i ensfarvede lysegrå nuancer og med ikke-reflekterende overflader.

SKILTE

8.9 Skilte

Der må ikke forekomme reklameskiltning indenfor lokalplanområdet udover skiltning for egen virksomhed.

Der må på hver bygning opsættes 2 navneskilte på facaden der maksimalt må være 0,5 m x 2 m (højde x bredde). Skiltningen på bebyggelsen må ikke gå ud over facaden eller være ovenpå bygningen.

Skiltning på terræn må kun ske ved overkørslen til lokalplanområdet fra Nøddebovej og skal fremstå som et henvisningsskilt i form af et firmaskilt udført som skilt, pylon eller lignende opstander som maks. må være 2 m x 1 m (højde x bredde).



Eksisterende flagstang ved overkørslen til virksomheden fra Nøddebovej.

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

I øvrigt henledes opmærksomheden på Naturbeskyttelseslovens § 21 (lovbekendtgørelse nr. 934 af 27. juni 2017), som foreskriver, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskabet eller er synlige over store afstande.

Ad 9.1

Det egnskarakteristiske beskriver tilpasningen til de lokale naturgeografiske forhold. Egnskarakteristiske træer og buske vil understøtte den naturlige flora og fauna, som lever i tilknytning til læhegn, og vil samtidig ikke fremstå som et fremmedelement i landskabet. Kontakt Slagelse Kommune for nærmere oplysninger om egnskarakteristiske træer og buske.

Når der plantes træer og levende hegn bør man være opmærksom på, at der (jf. vandløbsloven) ikke må plantes ovenpå eller i

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

Skiltning og reklamering på skorstene må ikke finde sted.

8.10 Flag

Der må opstilles op til 3 flagstænger i en gruppe ved overkørslen til lokalplanområdet fra Nøddebovej. Flagstængerne må gives en højde på maksimalt 10 m.

8.11 Skiltning, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbigående eller naboejendomme.

8.12 Skiltning, oversigtsforhold

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

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING OG HEGN

9.1 Randbeplantning og hegn

Der udlægges areal til afskærmende randbeplantning og fast hegn som vist på kortbilag 2. I det udlagte areal mod nord op mod matr. nr. 28x Harrested By, Sludstrup må afskærmningen alene udgøre et fast hegn med en maks. højde på 2,5 m.

Beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende busk- og træbeplantning iht. bilag 4 som danner en tæt bund af lavtvoksende buske kombineret med mere højt voksende buske og træer.

nærheden af dræn, hvis der kan være fare for, at drænene beskadiges eller tilstoppes. Det er grundejerens ansvar at undersøge om der findes dræn. Man kan blive erstatningsansvarlig, hvis der er sket skader på opstrøms liggende ejendomme som følge af tilstoppede dræn.



T.v.: Eksisterende levende hegn mod syd, hvor den østlige halvdel af hegnet (i retning mod Nøddebovej) alene består af et fast hegn.

T.h.: Eksisterende fast hegn langs det nordlige skel mod matr. 28x Harrested By, Sludstrup. Her må hegnet alene udgøre et fast hegn.

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 Miljø, Plan og Teknik.

Ad 9.3

Den østlige del af det eksisterende ubefæstede friareal, som rummer en beskyttet sø iht. Naturbeskyttelseslovens § 3, fastholdes som ubefæstet friareal. Dermed vil planlægningen ikke påvirke

Det levende hegn kan suppleres med et fast hegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udviklet, dog maks. 2,5 m.

TERRÆNREGULERING

9.2 Terrænregulering

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

OPHOLDSAREALER

9.3 Friareal

Den østlige del af lokalplanområdet øst for byggefeltet skal fastholdes som et ubefæstet friareal som markeret på kortbilag 2.

ke tilstanden af den beskyttede sø.

Ad 9.4

Kontrol interval af belægninger, rør, brønde, sumpe mv. fastsættes af miljømyndigheden iht. miljøbeskyttelsesloven.

Ad 9.5

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

Ad 9.7

Regnvand nedsives lokalt. Såfremt en fremtidig situation kræver afledning til dræn, kloak eller vandløb gælder følgende: Regnvandsafstrømningen fra befæstet areal skal reduceres hydraulisk inden det ledes til dræn, kloak eller vandløb. For at nå den nødvendige reduktion kan der etableres regnvandsbassiner. Den nødvendige reduktion vil blive fastlagt i forbindelse med ansøgning af ny bebyggelse, hvor der skal meddeles en udledningstilladelse/miljøgodkendelse. I forbindelse med udledningstilladelsen vil der blive foretaget en konkret vurdering af udledningens konsekvenser for vandløbet og den konkrete reduktion (l/s/ha) vil blive fastlagt i overensstemmelse med dræ-

9.4 Oplag

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer indenfor markeringen af byggefeltet på kortbilag 2. Udendørs oplag af potentielt grundvandstruende materialer må ikke finde sted.

Udendørs oplag skal etableres på tæt bund med afløb til regnvandsbassin. Afvandingen fra disse oplagspladser skal ske kontrolleret gennem tætte anlæg. Der skal ske regelmæssig kontrol af tætheden og tilstanden af belægninger, rør, brønde, sumpe mv., der har betydning for forebyggelsen af grundvandsforurening.

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, størrelse

Lyskilder til belysning af udendørs arbejdsarealer må monteres på bygningers facader og etableres som maksimalt 5 meter høje lysmaster. Det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre trafikanter på Nøddebovej, Slagelse Landevej, eller stiforbindelsen "Fodsporet".

9.7 Regnvand, bassin

Friarealer, herunder interne veje og parkeringsarealer, hvor der ikke foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer må anlægges, så de egner sig til nedsivning af regnvand.

For øvrige arealer, skal afledning af regnvand fra interne veje og kørearealer, befæstede arealer og oplagspladser forsinkes og renses iht. gældende miljølovgivning inden udledning til sø, dræn eller vandløb. Der må anlægges regnvandsbassin, der kan bidrage til at forsinke udledning af regnvand, og som kan udvikles som biotop.

Afvanding af pladser mv. skal ske på en måde, så der ikke er risiko for nedsivning af forure-

nets/kloakkens/vandløbets bæreevne.



Eksisterende sø der fungerer som regnvandsbassin.

Kontrol interval af belægninger, rør, brønde, sumpe mv. fastsættes af miljømyndigheden iht. miljøbeskyttelsesloven.

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 miljøbeskyttelseslovgivningen,*
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og*
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.*

nende stoffer til grundvandet. Der skal være tæt belægning, hvor der foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer. Afvandingen fra disse pladser skal ske kontrolleret gennem tætte anlæg. Der skal ske regelmæssig kontrol af tæthed og tilstanden af belægninger, rør, brønde, sumpe mv., der har betydning for forebyggelsen af grundvandsforurening.

Virksomhedens aktiviteter skal i øvrigt reguleres efter vilkår i en miljøgodkendelse, efter miljøbeskyttelsesloven kapitel 5 eller anden relevant lovgivning. I virksomhedens miljøgodkendelse eller anden godkendelse, skal der stilles vilkår, så virksomhedens aktiviteter ikke foruren jord og grundvand generelt og derved forhindrer nedsivning af forurenende stoffer og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter. Vilkårene skal desuden stille krav om afvanding og kontrol.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

10.1 Kloakering

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

10.2 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 5.

10.3 Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret tilstrækkelig parkering til bebyggelsen.

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

10.4 Beplantning og hegn

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret afskærmende beplantning og hegn i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.1.

10.5 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til håndtering af regnvand.

§ 11 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

11.1 Ingen eksisterende lokalplaner

Der ophæves ingen lokalplaner eller byplanvedtægter.

SERVITUTTER

11.2 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

§ 12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

12.1 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykses, 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

Ad 12.1

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen.

Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1217

Lokalplan 1217 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. august 2019.

Lokalplan 1217 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 16. december 2019.

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 1217'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Fuglebjerg Kistefabrik A/S, har behov for at udvide sin bygningsmasse med henblik på at optimere produktionen og derigennem fremtidssikre virksomheden. Virksomheden har i 2019 udvidet med en ca. 400 m² stor hal. Efterfølgende har virksomheden ønsket mulighed for yderligere at opføre op til 800 m² halbebyggelse.

Formål

Lokalplanen har til formål, at fastholde området til blandet bolig- og erhvervsformål. Der er

mulighed for, at etablere håndværksvirksomhed, produktionsvirksomhed og tilhørende administration/bolig samt oplag. Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres ca. 800 m² halbebyggelse.

Lokalplanen disponerer området i forhold til placering af bebyggelse, befæstede arealer, tilkørselsforhold og friareal. Lokalplanen har desuden til formål, at forebygge miljøkonflikter med omgivelserne herunder at forebygge mod forurening af grundvand og dermed sikre, at virksomhedens aktiviteter ikke rummer potentielt grundvandstruende aktiviteter.

Indhold

VEJE OG PARKERING

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via en overkørsel til Nøddebovej. Derudover må interne veje og vendepladser etableres efter behov. Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med Slagelse Kommunes parkeringsstrategi, hvor parkeringsnormen for erhvervsbyggeri er følgende:

- Kontor og administration: 1 pr. 50 m².
- Fabriks- og værkstedsbygninger: 1 pr. 50 m².
- Lagerbygninger: 1 pr. 100 m².

BEBYGGELSENS PLACERING, OMFANG OG UDSEENDE

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet som fremgår af kortbilag 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %, og bygningshøjde og antal etager er fastlagt til hhv. 8,5 m og 2 etager. Bebyggelsen skal fremstå som længehuse i form af halbebyggelse til erhvervsformål. Ny bebyggelse må etableres med murede- eller pudsede facader. Derudover må facader fremstå med lette stålplader (eksempelvis ståltrapez plader) eller med facadeelementer i stenkompositmateriale. Tage skal opføres som symmetriske saddeltage med en hældning mellem 15°- 45°. Tage skal fremstå med lertegl, betontagsten eller som eternittag, profileret metaltag eller med listedækket tagpap. Derudover må tagene etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om skiltning og skilttestørrelser. Der må på hver bygning opsættes 2 navneskilte på facaden med dimensionerne 0,5 m x 2 meter (højde x bredde). Derudover må der opstilles et henvisningsskilt/fimaskilt på terræn ved overkørslen til Nøddebovej med dimensionerne 2 m x 1 m (højde x bredde). Desuden må der opstilles op til 3 flagstænger i en gruppe ved overkørslen til Nøddebovej som maksimalt må have en højde på 10 m.

UBEBYGGEDE AREALER

Der skal etableres en afskærmende randbeplantning mod nord, syd og vest, hvor beplantningen skal bestå af egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende busk- og træbeplantning. Det egnskarakteristiske beskriver tilpasningen til de lokale naturgeografiske forhold. Egnskarakteristiske træer og buske understøtter den naturlige flora og fauna, som lever i tilknytning til læhegn, og vil ikke fremstå som et fremmedelement i landskabet. Eksempler på egnskarakteristiske og naturligt hjemmehørende arter fremgår af lokalplanens bilag 4.

På den indvendige side af randbeplantningen må der etableres fast hegn med en maksimal højde på 2,5 m. Mod nord, op mod matr. nr. 28x Harrested By, Sludstrup, må afskærmningen alene udgøre et fast hegn.

Oplag skal foregå indendørs eller på visuelt afskærmede arealer. Udendørs oplag af potentielt grundvandstruende materialer må ikke finde sted.

Friarealer, herunder interne veje og parkeringsarealer, hvor der ikke foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer må anlægges, så de egner sig til nedsivning af regnvand. For øvrige arealer, skal afledning af regnvand fra interne veje og kørearealer, befæstede arealer og oplagspladser forsinkes og renses iht. gældende miljølovgivning inden udledning til sø, dræn eller vandløb. Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af regnvandsbassin, der kan bidrage til at forsinke udledning af regnvand, og som kan udvikles som biotop.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens udpegning af Særligt værdifulde landbrugsområder. Her skal arealer, der anvendes til landbrugsdrift, i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter.

Planlægningen er ikke i strid med retningslinjerne, da området udgør en eksisterende erhvervsvirksomhed indenfor afgrænsningen af Harrested Mark. Der inddrages ikke landbrugs-

jord i forbindelse med planlægningen.

STØJFØLSOMME ANLÆG

Planområdet ligger inden for et udpeget støjkonsekvensområde omkring Antvorskov Kaserne. Der kan ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvensområder om Forsvarets anlæg, herunder skydebaner, medmindre det er godtgjort, at der ikke bliver miljø-mæssige problemer.

Den aktuelle planlægning er ikke strid med udpegningen og retningslinjerne for støjkonsekvensområdet, da der er tale om en planlægning der skal sikre udviklingsmuligheder for en eksisterende virksomhed. Der er således ikke tale om støjfølsom anvendelse.

LANDSKAB

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens landskabsudpegning Landbrugsflade med det strategiske mål Vedligehold. Der kan beplantes og etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

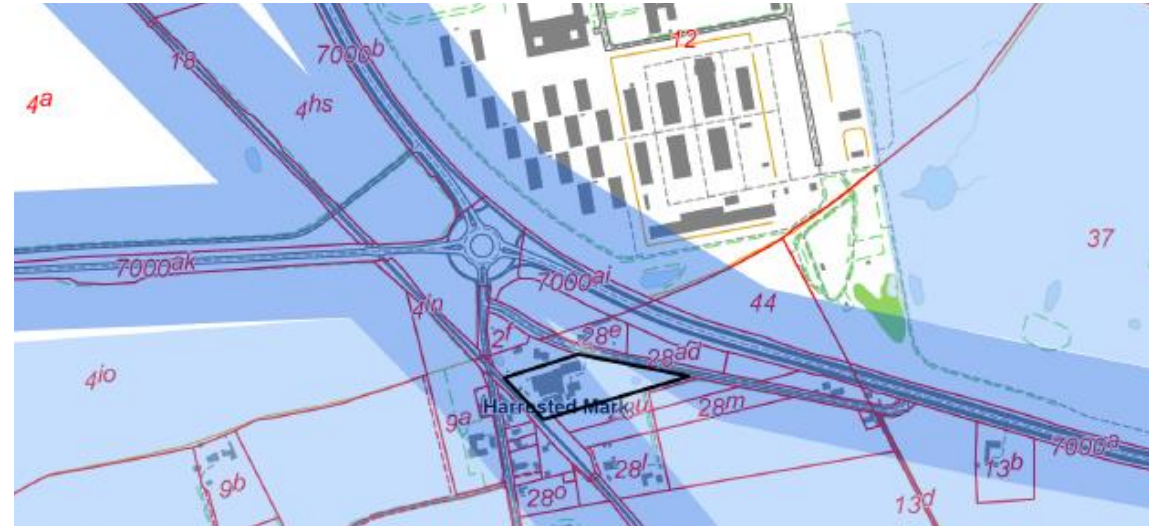
NATURNETVÆRK

Kommuneplanens udpegning af Naturnetværk omfatter Kerneområder, Korridorer, Potentielle kerneområder og Potentielle korridorer. Kerneområder er større sammenhængende områder af særlig betydning for plante- og dyrelivet. De har en særlig høj tæthed af naturområder, og de består ofte af en mosaik af forskellige naturtyper. Korridorer ligger langs med vandløb, vejanlæg og banelegemer. Korridorer fungerer som økologiske forbindelser mellem kerneområder. Potentielle kerneområder og korridorer er områder, som med tiden vil kunne udvikle sig til at blive en del af Naturnetværket. De skal give mulighed for at forbedre, genoprette, etablere områder eller skabe nye forbindelser.

Inden for det udpegede Naturnetværk kan der som hovedregel kun opføres nye bebyggelser, som har direkte tilknytning til det enkelte jordbrug. Andre former for anlæg og bebyggelse kan kun finde sted, hvis formålet er at fremme formidlingen af områdets kvaliteter, og uden at disse tilsidesættes. Der skal tages hensyn til den enkelte områdetype.

Lokalplanområdet er placeret inden for to udpegede Naturnetværkskorridorer. Den ene korridor er knyttet til siderne på Fodsporet som ligger vest for det lokalplanlagte areal. Den an-

den korridor er knyttet til vejsiderne langs Slagelse Landevej, der ligger nord og øst for det lokalplanlagte areal. Der er desuden en potentiel korridor der ligger mellem disse. Begge korridorudpegninger er 100 m bredde på hver side og er således tegnet langt bredere end selve korridorerne reelt er.



Kommuneplanens udpegning af naturnetværkskorridorer omkring lokalplanområdet. Henholdsvis korridorer langs Fodsporet, Slagelse Landevej og Omfartsvejen (mørkeblå) og potentielle korridorer (lyseblå).

Korridorudpegningen, som knytter sig til siderne af Fodsporet, er reelt max. 12 m bred på den strækning som ligger vest for kistefabrikken. (Afstanden er målt fra kanten af asfalten og ind til skellet, hvor beplantningen slutter). Resten af arealet, inden for denne korridor, er udlagt med bygninger og har derfor ingen betydning for selve korridoren. Da der ikke påtænkes, at ændre på arealet mellem asfalten på fodsporet og beplantningen der knytter sig til kistefabrikken, vurderes det, at denne korridor er intakt.

Den anden korridorudpegning er knyttet til Slagelse Landevej. Denne korridor knytter sig til vejsiderne langs Slagelse Landevej. Dermed er denne udpegning også tegnet meget bredere, end den reelt er. Da matriklen, som skal lokalplanlægges, ikke ligger i tilknytning til vejrabatten på Slagelse landevej, vurderes det, at korridoren er intakt.

Den potentielle korridor er udpeget som paddekorridor. Det fremgår af kommuneplanens

redegørelse, at der inden for de potentielle korridorer skal ske en afvejning af forskellige interesser i forbindelse med kommunens sagsbehandling. Da søen friholdes for bebyggelse i forbindelse med realisering af lokalplanen, vurderes det, at den potentielle korridor er intakt.

Den aktuelle planlægning vurderes på ovenstående baggrund at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Naturnetværk.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde L.BE1, hvorom gælder:

Plannummer: L.BE1

Rammenavn: Harrested mark erhvervsområde

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet bolig og erhverv

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 25 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5m

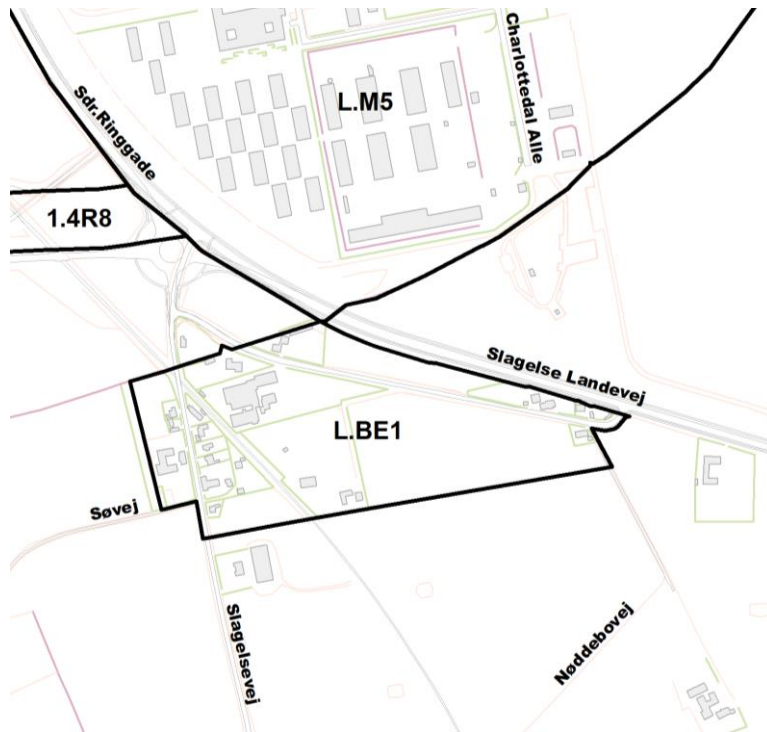
Øvrige bestemmelser: Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål såsom mindre håndværks-, service- og lagervirksomhed, mindre industrivirksomheder. Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af støj eller forurening. Ved nybyggeri mod Slagelsevej landevej 606 er vejbyggelinien 12 meter eller 20 meter fra vejmidten alt efter det enkelte matrikelnummers beliggenhed, hvortil skal lægges 2 gange en eventuel højdeforskel plus 1 meter.

Lokalplan 1217 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde L.BE1, idet bebyggelsesprocenten er hævet til 40 for den enkelte ejendom. Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

Kommuneplantillæg nr. 27

Med kommuneplantillægget overgår området til et nyt rammeområde, hvor eneste ændring i rammebestemmelserne er en justering af bebyggelsesprocenten således at bebyggelsesprocenten hæves til 40 for den enkelte ejendom.

Kommuneplantillægget er at finde på side 41.



Rammeområde L.BE1

ZONEFORHOLD	Lokalplanområdet fastholdes i landzone.
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	Der kræves ingen tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder
TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING	<p>Miljøgodkendelse eller anden godkendelse: Det forudsættes, at der i miljøgodkendelsen eller lignende godkendelse stilles krav og vilkår, der forhindrer nedsivning af forurenende stoffer og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter.</p> <p>Overkørsel: Lokalplanområdet vejbetjenes via den eksisterende overkørsel til Nøddebovej. Såfremt der sker ændringer i overkørslen/vejbetjeningen af området, kræver det tilladelse fra Slagelse Kommune, som er vejmyndighed.</p> <p>Terrænregulering: Terrænregulering over +/- 0,5 meter kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.</p> <p>Beskyttet sø iht. Naturbeskyttelseslovens §3: Såfremt der skal foretages tilstandsændringer i den beskyttede sø og brinkerne omkring søen, kræver det en forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven fra Slagelse Kommune.</p> <p>Skovbyggelinje: Hele lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje. Som udgangspunkt kræver ny bebyggelse derfor dispensation fra skovbyggelinjen fra Slagelse Kommune. Der er dog eksisterende lovlige bebyggelse nærmere skoven end 300 meter, der taler for, at forbuddet kun gælder mellem denne lovlige bebyggelse og skoven jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3 (LBK. nr. 240 af 13. marts 2019).</p>
EKSISTERENDE FORHOLD	I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.



Eksisterende bebyggelse i Harrested Mark.

Eksisterende bebyggelse

Harrested Mark udgør en samlet bebyggelse, der ligger sig langs Slagelsevej og Nøddebovej. Bebyggelsen udgør en blanding af enfamiliehuse, landbrugsbebyggelse samt erhvervsbygninger. Nord for Harrested Mark ligger bebyggelseskomplekset og øvelsesterrænet omkring Antvorskov Kaserne.

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet udgør et enfamiliehus, der er omdannet til administrationsbygning samt lager- og produktionsbygninger.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til den overordnede infrastruktur. Med overkørsel til Nøddebovej, der har tilslutning til Slagelsevej, har området således god adgang til Sdr. Ringgade/Slagelse Landevej med forbindelse til hhv. Slagelse, Næstved og ikke mindst Vestmotorvejen med forbindelse til hovedstadsområdet samt Fyn og Jylland. Derudover er der nem adgang til Omfartsvejen med forbindelse til Kalundborg. Området grænser desuden op til Fodsporet, hvilket gør området tilgængeligt for bløde trafikanter.

Kollektiv trafikbetjening

Området ligger tæt på Sdr. Ringgade/Slagelse Landevej og Slagelsevej og betjenes således af kollektive busforbindelser på disse strækninger. Herfra er der forbindelse til Slagelse Station, hvorfra der er adgang til andre buslinjer samt regionaltog med forbindelse til København, Fyn og Jylland.

Landskabelige og rekreative forhold

Harrested Mark udgør en samlet bebyggelse langs Slagelsevej og Nøddebovej, som gennemskæres af Fodsporet, der i dag udgør en rekreativ sti på det gamle baneterræn mellem Slagelse/Skælskør/Næstved. Landsbyen ligger i krydset mellem Omfartsvejen og Sdr. Ringgade/Slagelse Landevej. Nord for landsbyen ligger Antvorskov Kaserne, og mod nordvest ligger transportcenteret "Stop 39". Mod syd, øst og vest fremstår landskabet som intensivt landbrugsjord i omdrift. Mod syd udfolder ådalen Lindes Å Tunneldal sig som et område med særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Lokalplanområdet fremstår delvist bebygget med erhvervsbyggeri. I den østlige del af området ud mod Nøddebovej fremstår området grønt med spredte træer og buskeplantning samt en beskyttet sø iht. Naturbeskyttelseslovens § 3.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for

bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Det er bygherres ansvar at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregistret) forud for gravearbejde.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Forurening

Matriklen i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Miljø, Plan og Teknik har ingen kendskab til forurening. Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningsloven, jf. § 71 (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

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. 282 af 27. marts 2017).

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

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpegningen Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I henhold til de nationale interesser i kommuneplanlægningen skal OSD områder friholdes for placering af virksomheder med aktiviteter, der kan udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Med de fastlagte rammebestemmelser for området og lokal-

planens anvendelsesbestemmelser vil det ikke være muligt at placere virksomheder i området med aktiviteter, der udgør en væsentlig fare for grundvandet. Lokalplanen er således i overensstemmelse med de nationale interesser og derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Området er udpeget som indsatsområde for grundvandsbeskyttelse, idet grundvandet er særligt sårbart. Der kan derfor være behov for en særlig indsats for at beskytte grundvandet.

Under dele af området dannes der grundvand til Rosted og Omegns Vandværk, som er mindre end 50 år undervejs fra overfladen til vandboring. Derfor er det vigtigt at forebygge spild/udsivning af forurenende stoffer.

Aktiviteter, der kan forurene grundvandet, må ikke etableres i området. Dette til trods, skal afvanding af pladser mv. ske på en måde, så der ikke er risiko for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der skal være tæt belægning, hvor der foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer. Afvandingen fra disse pladser skal ske kontrolleret gennem tætte anlæg. Der skal ske regelmæssig kontrol af tætheden og tilstanden af belægninger, rør, brønde, sumpe mv., der har betydning for forebyggelsen af grundvandsforurening.

Sø og vandløb

Indenfor lokalplanområdet ligger en beskyttet sø iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i søens tilstand uden forudgående dispensation fra Slagelse Kommune. Dette gælder også søens brinker.

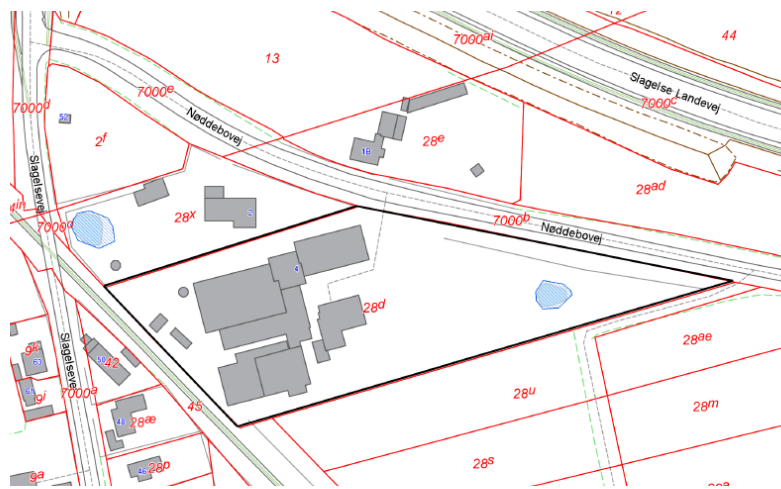
Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område ligger i en afstand af 9,4 km: Habitatområde 194 Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen og Fuglebeskyttelsesområde 93 Tystrup-Bavelse Sø.

Naturbeskyttelse

Området er præget af den eksisterende produktionsvirksomhed/håndværksvirksomhed med dertilhørende befæstede arealer. Derudover henligger en væsentlig del af arealet som græsareal med spredte træer og buskbeplantning.

Ved en besigtigelse på arealet kan det konstateres, at træerne på arealet er unge og dermed uegnede for flagermus. Da arealet omkring søen ikke bliver påvirket af planen, vurderes det,



Beskyttet sø indenfor lokalplanområdet.

at eventuelle padder, der er knyttet til søen, ikke påvirkes af planen.

Hele lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje. Som udgangspunkt kræver ny bebyggelse derfor dispensation fra skovbyggelinjen fra Slagelse Kommune. Der er dog eksisterende lovlige bebyggelse nærmere skoven end 300 meter, der taler for, at forbuddet kun gælder mellem denne lovlige bebyggelse og skoven jf. Naturbeskyttelseslovens § 17 stk. 3 (LBK. nr. 240 af 13. marts 2019).

Naturnetværk

Lokalplanområdet er berørt af to udpegede naturnetværkskorridorer som knytter sig til siderne af Fodsporet, som ligger vest for det lokalplanlagte areal og til vejsiderne langs Slagelse Landevej, der ligger nord og øst for det lokalplanlagte areal. Lokalplanområdet er desuden berørt af en udpeget potentiel korridor. De udpegede korridorer er bredere end korridorerne reelt er. Korridorerne vurderes derfor ikke at blive påvirket af planlægningen og vil således forblive intakte. Den potentielle korridor er udpeget som paddekorridor. Da søen friholdes for bebyggelse i forbindelse med realisering af lokalplanen, vurderes det, at den potentielle korridor er intakt.

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

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

Støjbelastningen fra virksomhedens aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastning ved nærmeste enkeltbolig (Vejledning fra Miljøstyrelsen, Ekstern støj fra virksomheder, Vejledning nr. 5/1984). For virksomheder beliggende i landsbyer i det åbne land, er det som udgangspunkt en konkret vurdering, der fastsætter støjgrænserne, men typisk vil det være de vejledende støjgrænser for enten områdetype 4 eller 5 der gælder:

(Områdetype 4/Områdetype 5)

- 50/45dB(A) mandag til fredag mellem kl. 07.00-18.00 samt lørdag mellem kl. 07.00 og 14.00.
- 45/40 dB(A) mandag til fredag mellem kl.18.00-22.00, lørdag mellem kl. 14.00-22.00 samt søn- og helligdage mellem kl. 07.00-22.00.
- 40/35 dB(A) alle dage mellem kl. 22.00-07.00.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

I henhold til spildevandsplanen, er området ikke planlagt spildevandskloakeret.

Eksisterende forhold: Spildevand ledes til egen mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.

Regnvandshåndtering

Overfladevand på ubefæstet terræn nedsives lokalt. Overfladevand fra befæstede arealer ledes til den eksisterende sø inden for lokalplanområdet hvorfra overfladevandet enten fordamper eller nedsiver. Søen er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Overfladevand fra befæstede arealer ledes derfor igennem sandfang inden udledning til søen. I forbindelse med etablering af en ny hal i 2018/2019, blev der ligeledes givet tilladelse til at lede regnvand til den eksisterende sø inden for ejendommen.

Der er ikke krav om en udledningstilladelse i forhold til afledning af overfladevand, da overfladevand ikke afledes til dræn eller vandløb men nedsives lokalt.

Friarealer, herunder interne veje og parkeringsarealer, hvor der ikke foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer, må anlægges, så de egner sig til nedsivning af regnvand.

For øvrige udendørsarealer, hvor der efter en konkret vurdering ikke må foregå nedsivning, skal afledning af regnvand fra interne veje og kørearealer, befæstede arealer og oplagspladser forsinkes og renses iht. gældende miljølovgivning inden udledning til regnvandsbassin eller eksisterende sø. Der må anlægges regnvandsbassin, der kan bidrage til at forsinke udledning af regnvand, og som kan udvikles som biotop.

Afvanding af pladser mv. skal ske på en måde, så der ikke er risiko for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der skal være tæt belægning, hvor der foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer. Afvandingen fra disse pladser skal ske kontrolleret gennem tætte anlæg. Der skal ske regelmæssig kontrol af tætheden og tilstanden af belægninger, rør, brønde, sumpe mv., der har betydning for forebyggelsen af grundvandsforurening.

Virksomhedens aktiviteter skal i øvrigt reguleres efter vilkår i en miljøgodkendelse og efter miljøbeskyttelseslovens kapitel 5 eller anden relevant lovgivning. I virksomhedens miljøgodkendelse eller anden godkendelse, skal der stilles vilkår, så virksomhedens aktiviteter ikke forurener jord og grundvand generelt og derved forhindrer nedsivning af forurenende stoffer og andre potentielt grundvandstruende aktiviteter. Vilkårene skal desuden stille krav om afvanding og kontrol.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Rosted og Omegns Vandværk. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og Rosted og Omegns Vandværk skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation. Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald iht. gældende regulativer.

Tekniske anlæg

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

Området rummer en del tekniske anlæg bl.a. en silo og to skorstene samt ventilationsanlæg.

Varmeplanlægning

Området forsynes med varme via eget varmforsyningsanlæg.



Eksempel på eksisterende tekniske bygningselementer: To skorstene og en silo samt en teknisk bygningskonstruktion på gavlen

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

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.

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet ikke er bevaringsinteresser eller arkæologiske interesser og udtaler følgende:

Nyere tids interesser:

Ingen bevaringsinteresser i området.

Arkæologi/jordfund:

Ingen arkæologiske interesser i området.

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
Forten 10
4300 Holbæk
Tlf. 59 43 23 53

Arkæologi tlf.: 25 52 83 83
E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) 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 § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

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.

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

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er udarbejdet for at sikre en eksisterende virksomheds fortsatte udviklingsmuligheder. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse i tilknytning til eksisterende erhvervsbebyggelse. Ny bebyggelse etableres i samme stil som eksisterende erhvervsbebyggelse og vil derfor harmonere med det bestående miljø.

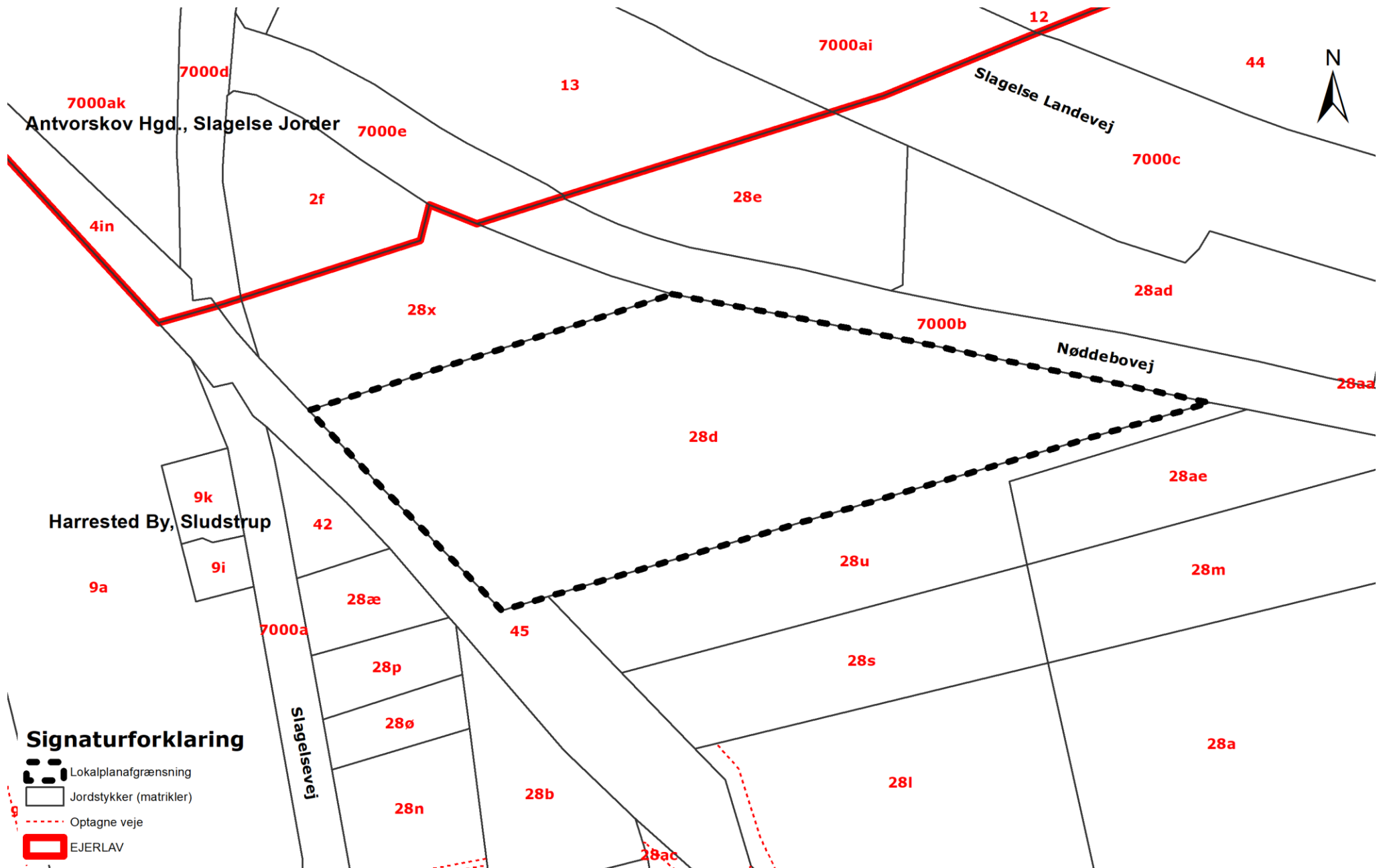
Planlægningen påvirker ikke kulturarv, arkitektonisk- eller arkæologisk arv. Der er ikke påvist væsentlig indvirkning af planlægningen på materielle goder, befolkningen og menneskers sundhed, luft, klimatiske faktorer og vand. Planlægningen sikrer, at der ikke må foregå potentielt grundvandstruende aktiviteter i området. Området er velplaceret i forhold til den overordnede infrastruktur (Omfartsvejen, Sdr. Ringgade/Slagelse Landevej med forbindelse til

Vestmotorvejen).

Der er ikke påvist væsentlig indvirkning af planlægningen på jordbund eller landskab. Ny bebyggelse vil have karakter af længehus med sadeltag og få samme udtryk som virksomhedens eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen vil blive placeret indenfor landsbyafgrænsningen til Harrested Mark og være omgivet af eksisterende bebyggelse. Planlægningen vil således ikke få væsentlig visuel indvirkning på omgivelserne.

Planlægningen påvirker ikke i væsentlig grad fauna, flora, biologisk mangfoldighed herunder beskyttet natur. Lokalplanområdet rummer en beskyttet sø som fastholdes i et friareal og derved ikke berøres af planlægningen. Træerne på arealet er unge og dermed uegnede for flagermus. Da arealet omkring søen ikke bliver påvirket af planen, vurderes det, at eventuelle padder der er knyttet til søen ikke påvirkes af planen. Nærmeste Natura 2000 områder ligger i en afstand af ca. 9,4 km fra lokalplanområdet og vil således ikke blive påvirket.

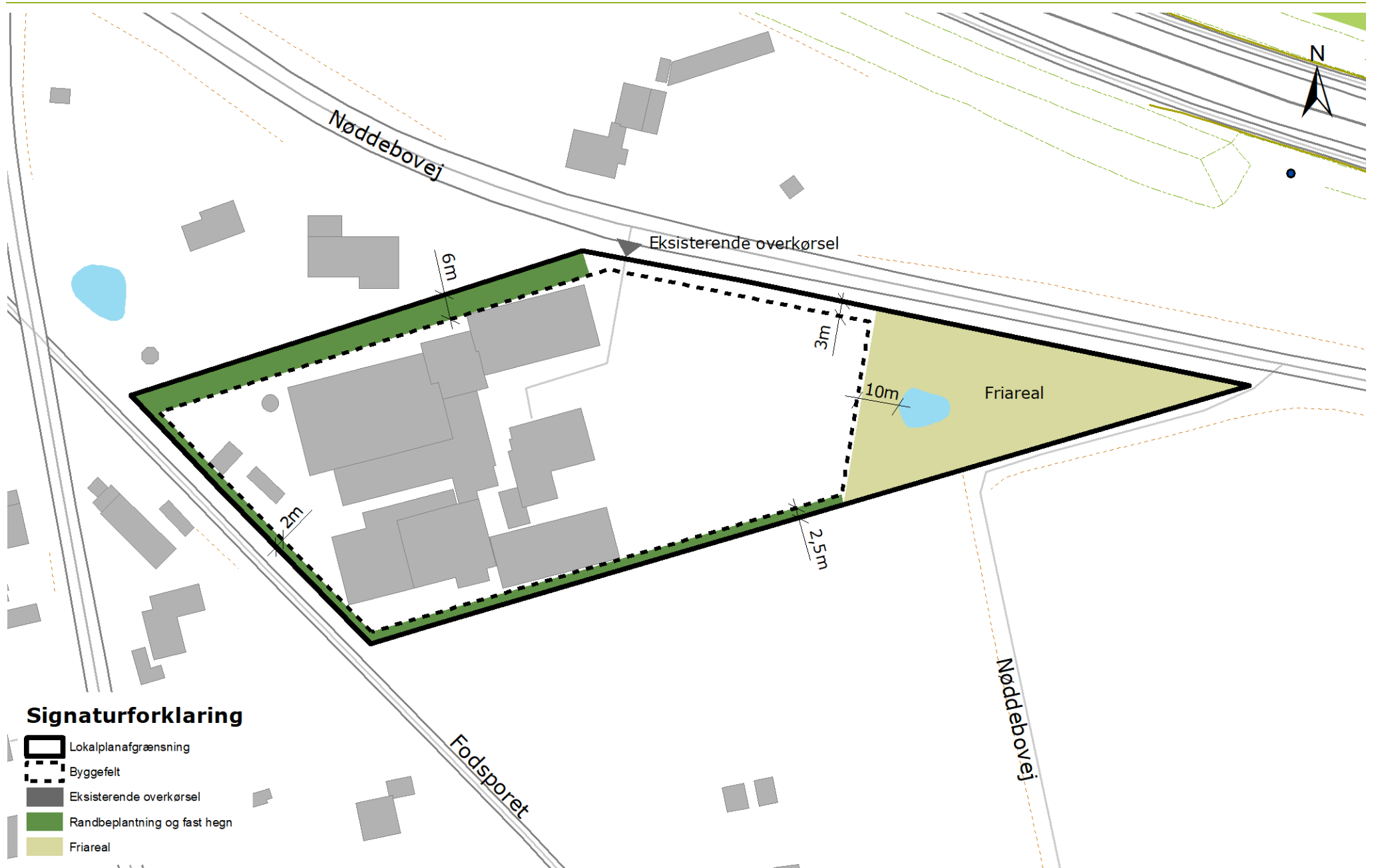
BILAG 1: MATRIKELKORT




Signaturforklaring

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

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Eksisterende overkørsel
-  Randbeplantning og fast hegn
-  Friareal

BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN

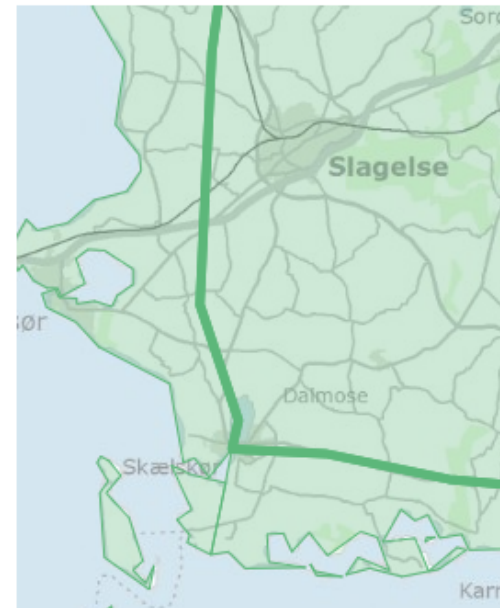


Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Ekisterende_bygninger
- Ny hal
- Køreareal
- Randbeplantning og fast hegn
- Træ
- Busk

BILAG 4: EGNSKARAKTERISTISKE ARTER

Centrale Slagelse



Alm. hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Alm. hyl	<i>Sambucus nigra</i>
Alm. hæg	<i>Prunus padus</i>
Alm. røn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>
Benved	<i>Euonymus europaeus</i>
Bævreasp	<i>Populus tremula</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Dunbirk	<i>Betula pubescens</i>
Dunet gedeblad	<i>Lonicera xylosteum</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Hunderose	<i>Rosa canina</i>
Koralhvidtjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>
Kvalkved	<i>Viburnum opulus</i>
Rød kornel	<i>Cornus sanguinea</i>
Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Seljepil	<i>Salix caprea</i>
Skovabild	<i>Malus sylvestris</i>
Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Slåen	<i>Prunus spinosa</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>
Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Storbladet elm	<i>Ulmus glabra</i>
Storbladet lind	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tørst	<i>Frangula alnus</i>
Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Vrietorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Æblerose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Ær	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Øret pil	<i>Salix aurita</i>



SLAGELSE
KOMMUNE

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 27

KOMMUNEPLAN 2017

ERHVERVSOMRÅDE VED NØDDEBOVEJ

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

DECEMBER 2019



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 27

OFFENTLIG HØRING

Kommuneplantillægget har været i offentlig høring i perioden fra den 30. august til den 25. oktober 2019.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 28d Harrested By, Sludstrup, beliggende i Harrested Mark på adressen Nøddebovej 4, 4200 Slagelse.

Formålet med dette kommuneplantillæg er alene at justere bebyggelsesprocenten for ejendommen, så den hæves fra 25 % til 40 % for den enkelte ejendom.

FOROFFENTLIGHED

Pligten til at gennemføre en forudgående offentlighedsfase gælder ikke, hvor planforslaget kun fordrer mindre ændringer i kommuneplanens rammedel. Ændringerne må ikke stride imod kommuneplanens hovedprincipper, jf. planlovens § 23c, stk. 2.

DRIKKEVANDSINTERESSER

Planområdet er beliggende inden for udpegningen Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I henhold til de nationale interesser i kommuneplanlægningen skal OSD områder friholdes for placering af virksomheder med aktiviteter, der kan udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Med de fastlagte rammebestemmelser for området og lokalplanens anvendelsesbestemmelser vil det ikke være muligt at placere virksomheder i området med aktiviteter, der udgør en væsentlig fare for grundvandet. Lokalplanen er således i overensstemmelse med de nationale interesser og derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

Området er udpeget som indsatsområde for grundvandsbeskyttelse, idet grundvandet er særligt sårbart. Der kan derfor være behov for en særlig indsats for at beskytte grundvandet.

Aktiviteter, der kan forurene grundvandet, må ikke etableres i området. Dette til trods, skal afvanding af pladser mv. ske på en måde, så der ikke er risiko for nedrivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der skal være tæt belægning, hvor der foregår aktiviteter, der kan medføre spild, udsivning eller udvaskning af forurenende stoffer. Afvandingen fra disse pladser skal ske kontrolleret gennem tætte anlæg. Der skal ske regelmæssig kontrol af tætheden

og tilstanden af belægninger, rør, brønde, sumpe mv., der har betydning for forebyggelsen af grundvandsforurening.

SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDBRUGSOMRÅDER

Området ligger indenfor kommuneplanens udpegning af Særligt værdifulde landbrugsområder. Her skal arealer, der anvendes til landbrugsdrift, i størst muligt omfang friholdes for andre aktiviteter. Ved inddragelse af landbrugsarealer til ikke jordbrugsmæssige formål, bør arealforbruget begrænses mest muligt, især inden for de særligt værdifulde landskabsområder. Ved inddragelse af landbrugsjord til byvækst, tekniske anlæg samt ferie- og fritidsformål skal der i videst muligt omfang tages hensyn til de berørte landbrugsejendommers struktur- og arronderingsforhold samt til arealbehov, investeringsniveau og mulighederne for jordfordeling.

Planlægningen er ikke i strid med retningslinjerne, da området udgør en eksisterende erhvervsvirksomhed indenfor afgrænsningen af Harrested Mark. Der inddrages ikke landbrugsjord i forbindelse med planlægningen.

STØJFØLSOMME ANLÆG

Planområdet ligger indenfor et udpeget støjkonsekvensområde omkring Antvorskov kaserne. Der kan ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse inden for støjkonsekvensområder om Forsvarets anlæg, herunder skydebaner, med mindre det er godtgjort, at der ikke bliver miljømæssige problemer.

Den aktuelle planlægning er ikke strid med udpegningslinjerne og retningslinjerne for støjkonsekvensområdet, da der er tale om en planlægning der skal sikre udviklingsmuligheder for en eksisterende virksomhed. Der er således ikke tale om støjfølsom anvendelse.

LANDSKAB

Området ligger indenfor kommuneplanens landskabsudpegning Landbrugsflade med det strategiske mål Vedligehold. På Landbrugsflade med det strategiske mål Vedligehold, kan der beplantes og etableres nødvendig bebyggelse og anlæg under hensyntagen til det omgivne landskab samt landbrugets udviklingsmuligheder og arronderingsforhold. Byggeri skal som udgangspunkt tilpasses landskabets nøglekarakter og den lokale byggeskik.

Den aktuelle planlægning er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Landskab idet planområdet er beliggende indenfor afgrænsningen af Harrested Mark. Der inddrages ikke landbrugsjord i forbindelse med planlægningen. Ny bebyggelse placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og med samme arkitektoniske udtryk. Bebyggelsen tager således udgangspunkt i den lokale byggeskik.

NATURNETVÆRK

Planområdet er placeret inden for to Naturnetværkskorridorer. Den ene korridor er knyttet til siderne på Fodsporet som ligger vest for det lokalplanlagte areal. Den anden korridor er knyttet til vejsiderne langs Slagelse Landevej, der ligger nord og øst for det lokalplanlagte areal. Der er desuden en potentiel korridor der ligger mellem disse. Begge korridorer er 100 m bredde på hver side og er således tegnet langt bredere end selve korridorerne reelt er.

Korridoren, som knytter sig til siderne af Fodsporet, er reelt max. 12 m bred på den strækning som ligger vest for kistefabrikken. (Afstanden er målt fra kanten af asfalten og ind til skellet, hvor beplantningen slutter). Resten af arealet, inden for denne korridor, er udlagt med bygninger og har derfor ingen betydning for selve korridoren. Da der ikke påtænkes, at ændre på arealet mellem asfalten på fodsporet og beplantningen der knytter sig til kistefabrikken, vurderes det, at denne korridor er intakt.

Den anden korridor er knyttet til Slagelse Landevej. Denne korridor knytter sig til vejsiderne langs Slagelse Landevej. Dermed er denne korridor også tegnet meget bredere, end den reelt er. Da matriklen, som er omfattet af planlægningen, ikke ligger i tilknytning til vejrabatten på Slagelse landevej, vurderes det, at korridoren er intakt.

Den potentielle korridor er udpeget som paddekorridor. Det fremgår af kommuneplanens redegørelse, at der inden for de potentielle korridorer skal ske en afvejning af forskellige interesser i forbindelse med kommunens sagsbehandling. Da søen friholdes for bebyggelse i forbindelse med realisering af lokalplanen, vurderes det, at den potentielle korridor er intakt.

Den aktuelle planlægning vurderes på ovenstående baggrund, at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Naturnetværk.

KONSEKVENSER FOR ARTER OPTAGET I HABITATDIREKTIVETS BILAG IV.

Ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af arter er kommunen forpligtet til at sikre, at planen ikke vil ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det gælder bl.a. for alle danske arter af flagermus og for en række af padder, krybdyr, insekter mm.

Området er præget af den eksisterende produktionsvirksomhed/håndværksvirksomhed med dertilhørende befæstede arealer. Derudover henligger en væsentlig del af arealet som græsareal med spredte træer og buskbeplantning.

Ved en besigtigelse på arealet kan det konstateres, at træerne på arealet er unge og dermed uegnede for flagermus. Da arealet omkring søen ikke bliver påvirket af planen, vurderes det, at eventuelle padder, der er knyttet til søen, ikke påvirkes af planen.

Nærmeste Natura 2000 område ligger i en afstand af 9,4 km: Habitatområde 194 Suså med Tystrup-Bavelse Sø og Slagmosen og Fuglebeskyttelsesområde 93 Tystrup-Bavelse Sø.

GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde L.BE1.

For L.BE1.gælder:

Plannummer: L.BE1.

Rammenavn: Harrested mark erhvervsområde

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet bolig og erhverv

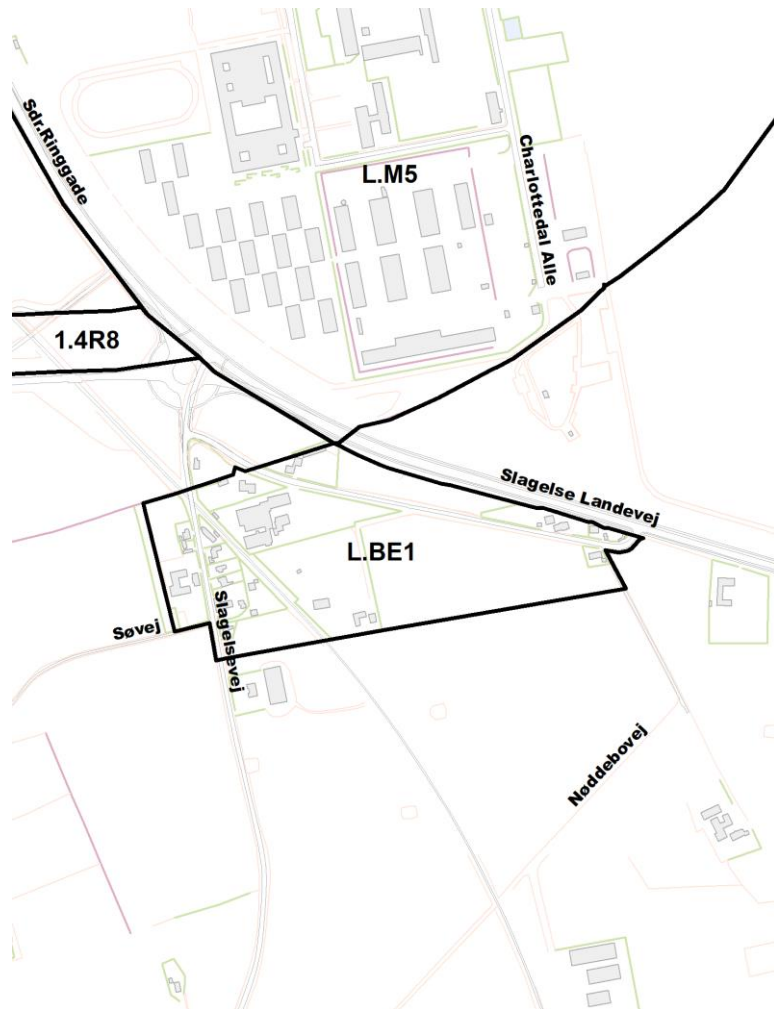
Zonestatus: Landzone

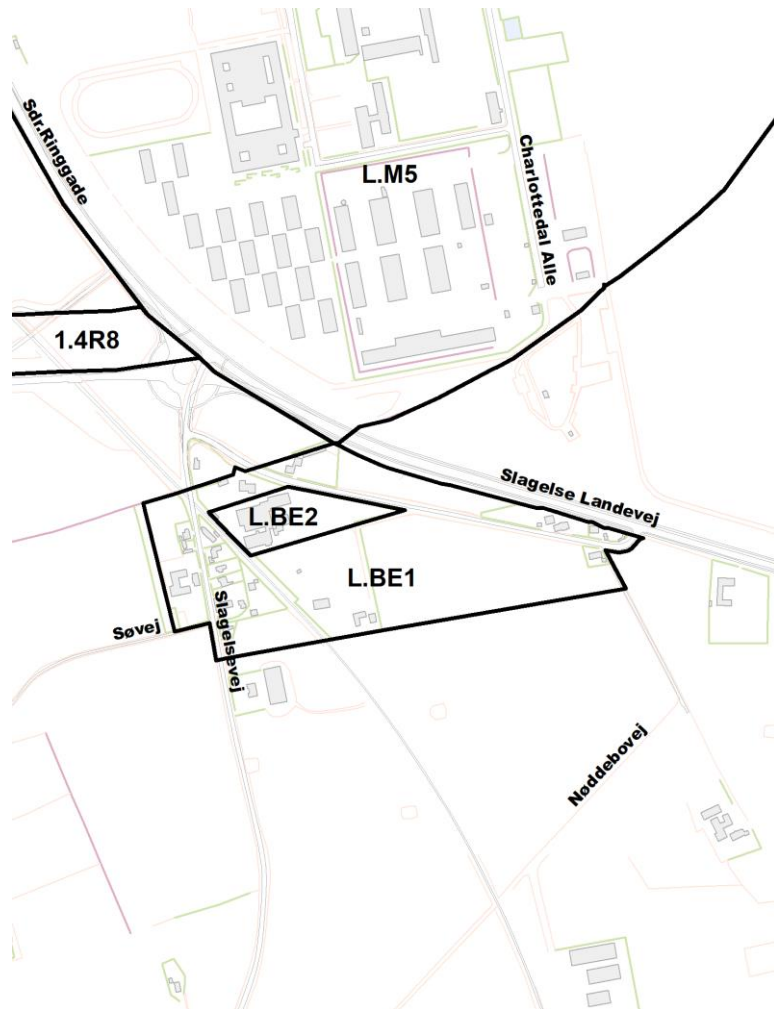
Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 25 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5m

Øvrige bestemmelser: Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål såsom mindre håndværks-, service- og lagervirksomhed, mindre industrivirksomheder. Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af støj eller forurening. Ved nybyggeri mod Slagelsevej landevej 606 er vejbyggelinien 12 meter eller 20 meter fra vejmidten alt efter det enkelte matrikelnummers beliggenhed, hvortil skal lægges 2 gange en eventuel højdeforskel plus 1 meter.





NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme L.BE2 til blandet bolig og erhvervsformål, der alene justerer bebyggelsesprocenten til 40 % for den enkelte ejendom.

For L.BE2.gælder:

Plannummer: L.BE2.

Rammenavn: Erhvervsområde ved Nøddebovej

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet bolig og erhverv

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 8,5m

Øvrige bestemmelser: Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsformål såsom mindre håndværks-, service- og lagervirksomhed, mindre industrivirksomheder. Der må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af støj eller forurening. Ved nybyggeri mod Slagelsevej landevej 606 er vejbyggelinien 12 meter eller 20 meter fra vejmidten alt efter det enkelte matrikelnummers beliggenhed, hvortil skal lægges 2 gange en eventuel højdeforskel plus 1 meter.

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 27

Kommuneplantillæg nr. 27 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 26. august 2019.

Kommuneplantillæg nr. 27 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 16. december 2019