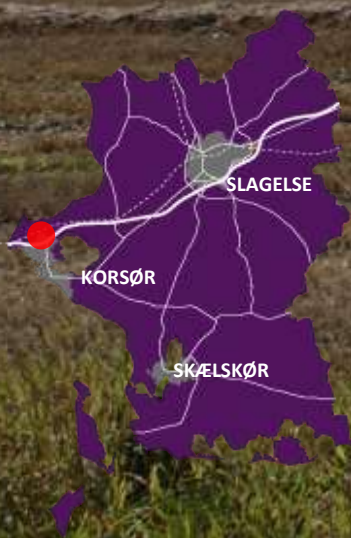




SLAGELSE  
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 1158

FORSLAG

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

ENERGIPARK KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE, PLAN

DECEMBER 2016

## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan giver mulighed for etablering af et erhvervsområde til placering af en energiklynge bestående af et halmvarmeværk til fjernvarmeforsyning, et brintproduktions anlæg og brint-tankstation baseret på vedvarende energi samt et energikompetencecenter der også fungerer som besøgscenter. Derudover gives der mulighed for indpasning af butikker for særligt pladskrævende varegrupper og domicilbyggeri som en randbebyggelse ud mod Tårnborgevej. Et grønt strøg mod vest udgør en oplevelsespark med en stiforbindelse til Korsør Station. Oplevelsesparken kan benyttes til opstilling, udstilling og demonstration af bæredygtig- og vedvarende energiproduktion.

### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 28. december 2016 til den 24. februar 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 24. februar 2017.

Materialet skal sendes til:

Plan  
Rådhuspladsen 11  
4200 Slagelse  
E-mail: [plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)



## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	5
§ 3 AREALANVENDELSE.....	6
§ 4 Udstykning .....	7
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	8
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	12
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE.....	14
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	17
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	21
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	21
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	22
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	23
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1158.....	25
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	26
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	48
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	49
BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN – GRØN STRUKTUR .....	50
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45.....	52
VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45.....	62
BILAG 4: VISUALISERINGER.....	63
BILAG 5: MILJØVURDERING .....	68

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

### HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

#### Lokalplanens bestemmelser

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

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

### Lokalplanens kortbilag

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

### Lokalplanens redegørelse

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



*Sådan ser området ud i dag.*

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

---

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

## § 1 FORMÅL

---

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål.
- 1.2 at give mulighed for indpasning butikker for særligt pladskrævende varegrupper.
- 1.3 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold.
- 1.4 at sikre stiforløb samt et oplevelsesområde med mulighed for opstilling og udstilling af bæredygtige energiproduktionsformer.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### **Ejerlav Tårnborghgd, Korsør Jorde**

86 b, 1 hp, 1rs, 1sv, 1zy, offentligt vejareal 7000 ap, del af 90 a, 1vn, del af offentligt vejareal 7000 af, 7000 as.

Samt alle parceller, der efter den 28. december 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.



Markerede områder er landzonearealer der overføres til byzone.

## 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

## 2.3 Zoneforhold

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres landzonearealer indenfor lokalplanområdet til byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål virksomhedsklasse 1-3 herunder domicilbyggeri, kontor og administrationsbyggeri samt forskning og undervisning. Delområdet må anvendes til butikformål for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. butikker må kun placeres indenfor det skraverede område i delområde 1 ud mod Tårnborgevej som vist på kortbilag 2.

### 3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål virksomhedsklasse 2-5 herunder varmeværk, brintproduktionsanlæg og brinttankstation med tilknyttet vedvarende energiproduktionsanlæg i form af en vindturbine. Området må desuden anvendes til kontor og administrations-

#### **Ad 3.5**

Bruttoetageareal for butikker er alle salgsarealer og arealer til brug for produktion og/eller opbevaring af varer eller remedier, der er nødvendige for butiksdriften. Det betyder, at salgsarealer, produktionsarealer, lagerlokaler, teknikrum, kølerum og lignende samt arealer til opbevaring af diverse maskiner for rengøring og/eller behandling af varer, overdækket varegård, interne adgangsarealer, cafeteria mv. alle indgår i butikkens areal. Der kan trækkes op til 200 m<sup>2</sup> personalefaciliteter fra ved beregningen af butiksarealet.

#### **Ad 4.1**

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme.

#### **Ad 4.2**

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

byggeri samt forskning og undervisning.

#### **3.3 Anvendelse, delområde 3**

Delområdet må kun anvendes som oplevelsesområde med mulighed for opstilling af tekniske installationer til produktion af bæredygtig- og vedvarende energi herunder til forsøgsformål og udstilling af demonstrationsprojekter og prototyper i relation til bæredygtige- og vedvarende energiproduktionsformer.

#### **3.4 Anvendelse, delområde 4**

Delområdet 4 må kun anvendes til vejtekniske formål og rabatarealer. I delområde 4 må der opstilles op til 2 pyloner i tilknytning til adgangsvejen ved rundkørslen.

#### **3.5 Butiksformål, bruttoetageareal for den enkelte butik**

Den maksimale størrelse for den enkelte butik for særligt pladskrævende varegrupper i delområde 1 må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Hertil må der til den enkelte butik tillægges personalefaciliteter på op til 200 m<sup>2</sup>.

## **§ 4 UDSTYKNING**

---

#### **4.1 Udstykning**

Lokalplanområdet må udstykkes.

#### **4.2 Udstykningsprincip**

For delområde 1 og 2 gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 2000 m<sup>2</sup>.

For delområde 3 gælder:

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 2000 m<sup>2</sup>. Alternativt må delområde 3 udstykkes som en selvstændig ejendom i overensstemmelse med delområdets afgrænsning.

### Ad 5.1

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

*Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af vejforløbet. Tilslutningen til andre veje og stier vil finde sted som vist på kortbilaget.*



*Cykelstien langs Tårnborgevej ind mod lokalplanområdet – her vist ved rundkørslen ved motorvejstilslutningen (til- og frakørsel 42).*

For delområde 4 gælder:

Delområde 4 må kun udstykkes i overensstemmelse med delområdet afgrænsning.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### VEJE

#### 5.1 Veje

Der udlægges areal til primære og sekundære adgangsveje i princippet som vist på kortbilag 2. Den primære adgangsvej skal kendetegnes ved at ligge i et grønt strøg fra øst mod vest i princippet som vist på kortbilag 2. Et eksempel på en løsning er vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

Det grønne strøg skal etableres samtidig med den primære adgangsvej og udgøre en del af områdets fællesarealer. I det grønne strøg kan der etableres stiforbindelse, regnvandsbede, grøfter og lavninger til bortledning af overfladevand evt. med overløb til fælles dræn eller regnvandsbassin.

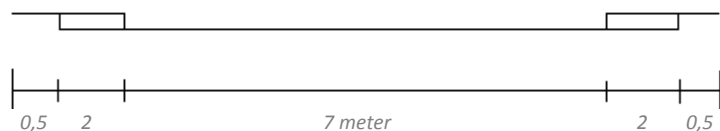
I delområde 1 skal den primære adgangsvej etableres med allé beplantning på begge sider som markeret på kortbilag 2.

#### 5.2 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Tårnborgevej som vist i princippet på kortbilag 2 ved etablering af et 4. ben i rundkørslen ved motorvejstilslutning 42 i delområde 4. Den primære adgangsvej og vejtilslutning i rundkørslen på Tårnborgevej skal kunne betjene modulvogntog.

Den eksisterende cykelsti langs Tårnborgevej ind mod lokalplanområdet må fastholdes. I forbindelse med projektering og etablering af adgangsveje til området skal cykelstien sikres trafiksikkerhedsmæssigt i forhold til den nye overkørsel til lokalplanområdet.





Skitse der viser princippet for vejprofil. Eksemplet her viser en kørebane på 7 meter med 2x2 meter fortov og 2x0,5 meter rabat.

#### Ad 5.5

Med "i princippet" menes, at stien kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige fastlæggelse af stiforløbet. Tilslutningen til andre stier og veje vil finde sted som vist på kortbilaget.

### 5.3 Veje

Vejene i delområde 1,2 og 4 udlægges med en samlet bredde på minimum 12 m heraf udgør kørebanen minimum 7 m. Der skal som minimum anlægges fortov langs den ene side af adgangsvejene.

### 5.4 Tilgængelighed

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

### STIER

#### 5.5 Stier

Den eksisterende sti i delområde 3, der forbinder Storebæltsvej med Servicevej/Motalavej, skal fastholdes. Stien må dog gives en ny placering. Der udlægges derfor areal til en 3 m bred primær sti i delområde 3 som vist i princippet på kortbilag 2.

Øvrige sekundære stier i delområde 3 etableres efter behov.

### PARKERING

#### 5.6 Parkering

Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med følgende normer for parkeringspladser:

Kontor og administration:	1 pr. 25 m <sup>2</sup> etageareal
Bbutikker:	1 pr. 50 m <sup>2</sup> bruttoetageareal
Fabriks-, værksteds- og lagerbygninger:	1 pr. 50 m <sup>2</sup> etageareal

For virksomheder der har mindre behov for parkering (eksempelvis forsyningsvirksomheder med store bygningsvolumener og få ansatte) kan parkeringsnormen fraviges. Dog skal antallet af parkeringspladser i dette tilfælde godkendes af Slagelse Kommune.

#### 5.7 Parkering, delområde 1

Parkering i tilknytning til butikker indenfor det på kortbilag 2 viste område ud mod Tårnbor-

vej i delområde 1, skal etableres vest for den vestlige byggelinje.

### **5.8 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformningen af parkeringspladser for den enkelte butik i delområde 1 skal minimum 2 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst en handicapparkeringsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

### **5.9 Handicapforhold**

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

## **BEFÆSTELSE**

### **5.10 Befæstelse, veje**

Veje skal være befæstet med asfalt.

### **5.11 Befæstelse, stier**

Stier skal være befæstet med asfalt. Alternativt tillades stier etableret med grus med et fast overlag der muliggør færdsel med cykel og kørestol.

### **5.12 Befæstelse, parkeringsarealer**

Parkeringsarealer skal være befæstet med asfalt eller belægningssten.

## **§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

---

### **6.1 Ledninger, kabler mv.**

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler. Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

### **6.2 Tekniske anlæg til områdets forsyning**

Skabe fra forsyningsvirksomheder og tekniske anlæg (kabel- og rørskabe, transformationssta-

tioner mv.) skal som udgangspunkt integreres i bebyggelsen. Alternativt må skabe fra forsyningsvirksomheder og tekniske anlæg placeres på terræn og skal indpasses diskret i området og gives et ensartet udtryk.

### 6.3 Tekniske installationer til områdets forsyning

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

Denne bestemmelse gælder ikke for høje bygningsdele som eksempelvis skorstene, akkumuleringsstanke og vindturbiner for så vidt angår synlighed.

### 6.4 Tekniske bygningsdele, butiksformål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

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

### 6.5 Antenner

I delområde 1 må Individuelle antenner og paraboler ikke være synlige fra nabobebyggelser, offentlige veje og stier udenfor lokalplanområdet.

I delområde 2 må Individuelle antenner og paraboler ikke være synlige fra delområde 3.

### 6.6 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgas-/fjernvarmeforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

### 6.7 Kloakering

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

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### PLACERING

#### 7.1 Facadebyggelinje, delområde 1

Ny bebyggelse i delområde 1 med facade ud til Tårnborgvej skal placeres med den lange del af facaden i facadebyggelinjen a-b som vist på kortbilag 2 svarende til 5 meter fra vejskel mod Tårnborgvej/skel mod matr. nr. 90a Tårnborg Hgd, Korsør Jorde, således at der ud mod Tårnborgvej dannes en randbebyggelse.

Der fastsættes derudover en byggelinje c-d ind mod den centrale del af lokalplanområdet som vist på kortbilag 2 svarende til en afstand på 40 meter til vejskel mod Tårnborgvej/skel mod matr. nr. 90a Tårnborg Hgd, Korsør Jorde.

For den øvrige del af delområde 1 skal ny bebyggelse placeres med den lange del af facaden i facadebyggelinje e-f, svarende til en afstand på ca. 55 meter fra det beskyttede sten- og jorddige som vist på kortbilag 2, således at bebyggelsen danner en afskærmning mod nord og en facade ind mod den centrale del af lokalplanområdet.

Bebyggelse i delområde 1 må ikke overskride byggelinje g-h af hensyn til sikring af det beskyttede sten- og jorddige. Byggelinjen g-h, som vist på kortbilag 2, ligger i en afstand af ca. 5 meter fra det beskyttede sten- og jorddige.

#### 7.2 Afstand til vejskel

I delområde 1 må ny bebyggelse ikke placeres nærmere end 12 m fra vejskel mod adgangsvej. Ved etablering af adgangsveje skal der således som minimum sikres en afstand fra byggelinje c-d og e-f til skel mod adgangsvej på minimum 12 meter.

Der fastsættes en byggelinje på 10 meter fra skel mod adgangsvej i delområde 2.

#### 7.3 Afstand til fortidsminde og sigtelinjer mellem fortidsminder

Ny bebyggelse må ikke opføres inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen på 100 m medmindre der forudgående er meddelt dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Ny bebyggelse skal i størst mulig omfang placeres med respekt for den visuelle og landskabelige kontakt mellem fortidsminder i nærområdet. Sigtelinjerne på kortbilag 2 skal så vidt muligt respekteres ved indpasning af ny bebyggelse.

## OMFANG

### 7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

### 7.5 Etager

I delområde 1 må domicilbyggeri og byggeri til kontor og administration herunder forskning og uddannelse maks. opføres i 3 etager.

Byggeri til butikker for særligt pladskrævende varegrupper må maks. opføres i 2 etager.

I delområde 2 må byggeri maks. opføres i 3 etager.

### 7.6 Bygningshøjde

Bygningshøjden må maks. være 12,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner samt enkelte nødvendige bygningsdele for den pågældende virksomhed så som en akkumuleringstank og en enkelt vindturbine for området som helhed er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

For varmeværket alene gælder, at såfremt det er nødvendigt for bebyggelsens funktion, tillades dele af bebyggelsen (f.eks. kedelhaller og halmlager, eller andre anlæg, der kræver stor højde) opført med en højde på op til 20 m over niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

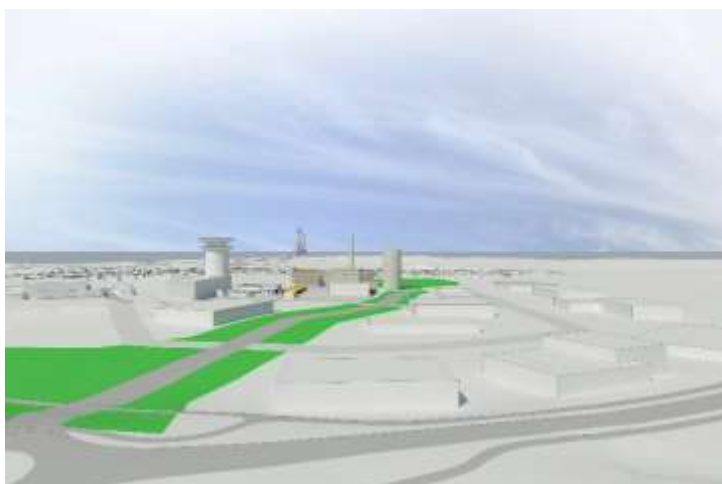
Akkumuleringstank og vindturbine samt skorstene må opføres med en højde på op til 50 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

I delområde 2 skal ny bebyggelse med bygningsdele der overstiger 12,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement, godkendes særskilt af Slagelse Kommune. Byggeriet skal i den forbindelse visualiseres.

Bygningshøjden for butikker for særligt pladskrævende varegrupper i delområde 1 må maks. være 8,5 meter målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

### 7.7 Husdybde

For butikker for særligt pladskrævende varegrupper i delområde 1 må husdybden ikke over-



Illustrationen skal alene vise hvad der kan forventes i området af høje bygninger. Længst til venstre: en Invelox vindturbine, midt for: en skorsten, til højre for skorstenen: en akkumuleringstank.

stige 35 meter.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

---

### FARVER

#### 8.1 Farver

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.

#### 8.2 Farver

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

### FACADER

#### 8.3 Facader

Facader skal udføres så de fremstår med murede facader eller med betonelementer, lette stålplader, stålkonstruktioner, aluminium, tegl, glas, træ eller som en kombination af disse evt. kombineret med facadebeplantning.

I delområde 2 skal ny bebyggelse med bygningsdele der overstiger 12,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement, godkendes særskilt af Slagelse Kommune. Byggeriet skal i den forbindelse visualiseres.

#### 8.4 Facader

Facader mod Tårnborgvej skal fremstå ensartet med hensyn til materiale- og farvevalg.

#### 8.5 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

#### 8.6 Sokler

Sokler må udføres i en maks. højde af 0,3 m. Hvis en sokkel er højere end 0,3 m, skal den del, der er højere end 0,3 m, udføres i samme materialer som facaden.

### 8.7 Ventilationsafkast

Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme. Ventilationsmotorer må som udgangspunkt ikke placeres på bygningernes tage eller facader. Såfremt det er nødvendigt at placere tekniske bygningsdele på taget, skal de tekniske bygningsdele afskærmes af en brystning. Brystningen skal etableres som videreførelse af facadekonstruktionen mht. farve- og materialevalg.

### 8.8 Facader, butiksfarmål

Butiksfacaden skal udformes med ”visuelle brud” så store monotone facadepartier undgås. Visuelle brud udføres ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger. Minimum 25 % af hvert facadeareal skal udføres med visuelle brud.

## TAGE

### 8.9 Tagform

Tage må kun udføres som flade tage.

### 8.10 Tagmaterialer

Tagbeklædningen må etableres med tagpap eller som ståtag og må ikke være stærkt skinrende/reflekterende (maksimal glansværdi 20).

### 8.11 Tagmaterialer, sedumtage

Tagene kan etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

### 8.12 Solceller

Der må gerne opsættes solceller. Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. De skal opsættes lige på facaden. På flade tage skal solceller der opstilles med en hældning på over 10° afskærmes af en brystning. Brystningen skal etableres som videreførelse af facadekonstruktionen mht. farve- og materialevalg.

I delområde 1 må solceller ikke placeres ud mod Tårnborgvej.

Solceller må placeres på terræn.

#### Ad 8.10

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

#### Ad 8.11

*Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis.*

#### Ad 8.12

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

#### **Ad 8.13-8.19**

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

Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 855 af 27. juni 2016 § 9, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene. Efter Vejdirektoratets opfattelse vil det nye lokalplanområde og etablering af erhverv i området have karakter af åbent land, og evt. skiltning skal i givet fald være lovlig i henhold til bestemmelserne i Naturbeskyttelseslovens § 21. Af den tilhørende bekendtgørelse 855 af 27. juni 2016, fremgår det bl.a. at skilte, som nævnt i bekendtgørelsens §§ 4 og 5, ikke må opsættes på støjvolde og lignende eller langs motorveje og motortrafikveje, hvor der ikke er bymæssig bebyggelse og skiltene må ikke være vendt eller henvendt mod motorvej eller motortrafikvej.

## **SKILTE**

### **8.13 Firmaskilte**

Der må placeres et firmaskilt ved indkørslen til den enkelte virksomhed. Skiltet må ikke være højere end 2 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,5 m.

### **8.14 Facadeskilte, butiksfornål**

Facadeskilte må ikke være større end 0,8 m x 5,5 m (højde x bredde) og skal udføres som løse bogstaver.

### **8.15 Skiltning, arkitektonisk**

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

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

### **8.16 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.

### **8.17 Dynamiske skilte**

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede film. Dog må store flader eller ikoniske bygningsdele som f.eks. en akkumuleringsstank eller facadebeklædningen på en vindturbine anvendes til

- dynamisk reklamering for aktuelle events,
- dynamisk information om bæredygtig og vedvarende energiproduktion,
- lyskunst.

### **8.18 Flag**

Flagning er tilladt i lokalplanområdet. For grunde på op til 2.500 m<sup>2</sup> tillades maks. 3 flagstænger i én gruppe og for grunde over 2.500 m<sup>2</sup> tillades maks. 5 flagstænger i én gruppe.

### **8.19 Pyloner**

Ud mod Tårnborgevej i delområde 4 er det tilladt at opsætte op til 2 pyloner eller lignende opstander til skiltning i tilknytning til vejadgangen ved Tårnborgevej. Pylonerne må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde).



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

Indenfor lokalplanområdet, i det på kortbilag 2 markerede område, må der kun opstilles én skiltepylon eller opstander med et logo for erhvervsområdet. Skiltepylonen eller opstanderen må maksimalt gives en højde på 10 m over niveauplanet for Vestmotorvejen der her fastsættes til kote 10.

Skiltepylonen skal godkendes særskilt af Slagelse Kommune i samråd med Vejdirektoratet og må ikke benyttes til reklameskiltning for den enkelte virksomhed.

Vejdirektoratet skal som myndighed for naturbeskyttelseslovens § 21 langs statsvejsnettet, tage stilling til, fra ansøgning til ansøgning, hvorvidt der kan opsættes reklameindretninger på de ejendomme, som grænser til eller kan ses fra Vestmotorvejen, så længe området har karakter af åbent land.



Eksempel på en grøn struktur bestående af alle træer langs adgangsveje, hvor den primære adgangsvej er placeret i et grønt strøg fra øst mod vest med grupper af træer der forbinder to lavt liggende områder. En randbeplantning langs den nordlige og vestlige afgrænsning fremstår med træbeplantning. Delområde 3 fremstår som et grønt græsareal med solitære træer og trægrupper med en forbindelsessti for lette trafikanter til Korsør Station.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

### BEPLANTNING (NY)

#### 9.1 Beplantning og indretning

Ubefæstede arealer i delområde 1 og 2 skal fremstå med et grønt præg bestående af græsarealer af vekslende karakter i forhold til plejeintensitet (nogle områder skal fremstå intensivt plejet andre med et mere ekstensivt og naturligt præg). Græsarealer skal fremstå i kombination med solitære træer eller trægrupper og buskbeplantning bestående af hjemmehørende, egnskarakteristiske træer og buske herunder birketræer og piletræer.

Området skal beplantes og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter friarealerne.

#### 9.2 Friareal, beplantning

Delområde 3 skal fremstå som et græsareal kombineret med små grupper af træer og buske-



*Inspiration fra "Bymilen" i København – kombination af græsser og træer.*

beplantning og solitære træer bestående af hjemmehørende, egnskarakteristiske træer og buske herunder birketræer og piletræer.

Langs den vestlige afgrænsning af delområde 3 ind mod kolonihaveområdet skal den eksisterende randbeplantning som vist på kortbilag 2 fastholdes og vedligeholdes.

### 9.3 Adgangsvej, beplantning

Den primære adgangsvej skal udgøre en grøn korridor igennem området fra øst mod vest i princippet som vist på kortbilag 2, bestående af græsarealer af vekslende karakter med hensyn til plejeintensitet (nogle områder skal fremstå intensivt plejet andre med et mere ekstenstivt og naturligt præg). Den grønne korridor skal fremstå med solitære træer eller trægrupper bestående af i birketræer og piletræer.

Der skal etableres en træbeplantning i den ene side langs de sekundære adgangsveje. Træbeplantningen skal etableres med en indbyrdes afstand på mellem 10 – 15 meter og danne en grøn markering ind mod bebyggelsen i delområde 1. Træbeplantningen skal bestå af lavt voksende opstammede træer som f.eks. Bredbladet Røn eller Fuglekirsebær.

## BEPLANTNING VED PARKERING

### 9.4 Beplantning af parkeringspladser

Parkeringsarealer i delområde 1 skal gives et ensartet grønt præg og skal fremstå med lavt voksende opstammede træer som f. eks. pil, Bredbladet Røn eller Fuglekirsebær og omgives af græsarealer/kiler suppleret med solitære træer.

## HEGN

### 9.5 Hegn

Der må kun opføres fast hegn i skel mod den primære- og sekundære adgangsvej eller i skel mod naboejendomme såfremt det er dokumenteret nødvendigt af sikkerhedsmæssige hensyn eller andre væsentlige hensyn. Fast hegn skal etableres på indersiden af et levende hegn.

**Ad 9.6**

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

**Ad 9.11**

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

**TERRÆNREGULERING****9.6 Terrænregulering**

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune i forbindelse med et konkret byggeprojekt.

**9.7 Terrænregulering, handicap**

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes i terræn eller ved rampe.

**OPHOLDSAREALER****9.8 Fælles friareal**

Delområde 3 udlægges som en oplevelsespark og fremstår som et grønt strøg med en gennemgående stiforbindelse for lette trafikanter til Korsør Station.

**9.9 Oplag forbudt**

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

**9.10 Oplag**

Oplagring af varer, affald, containere eller andet oplag må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer på den enkelte ejendom.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.11 Renovation**

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

**9.12 Renovation, butiksmål**

Containerplads i tilknytning til den enkelte butik for særligt pladskrævende varegrupper, skal

**Ad 9.13-9.14**

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

**Ad 9.16-9.17**

Regnvandsafstrømningen skal ifølge spildevandsplanen reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net. For at nå den nødvendige reduktion kan der anvendes faskiner eller andre LAR-løsninger.

Hvis regnvand ledes til dræn og drænvandet slutafledes til vandløb er kravet 1 l/s/ha for det pågældende område. Hvis der er flere drænejere, skal der ansøges om medbenyttertiladelse.

**Ad 9.18**

Et regnvandsbassin bør have et lille indløbsbassin og et større hovedbassin i rund eller anden levende form. Brinker skal hælde mellem 1:3 og 1:5, og bassindybden bør ikke overstige 1 m.

afskærmes.

**9.13 Fælles friareal, inventar**

Inventar (bænke, skraldespande, orienteringsskilte mv.) på ubefæstede fællesarealer herunder oplevelsesparken i delområde 3, angivet på kortbilag 2, skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele området.

**9.14 Lyskilder**

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

**9.15 Lyskilder, størrelse**

Lyskilder langs den primære adgangsvej må maksimalt have en højde på 8 m. Lyskilder langs de sekundære adgangsveje og ved parkeringsarealer må maksimalt have en højde på 5 m.

Lyskeglen skal være nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

**9.16 Regnvand**

Afledning af regnvand skal håndteres på egen grund. Friarealer og ubefæstede arealer skal anlægges, så de egner sig til nedsivning af regnvand.

Der kan om nødvendigt og muligt etableres regnvandsbede, grøfter og lavninger til bortledning af overfladevand evt. med overløb til fælles dræn. Regnvandsafstrømningen skal reduceres til 1/l/s/red. ha, inden det kobles på drænsystem.

**9.17 Regnvand, vejarealer og parkering**

Vejarealer og parkeringsarealer til hhv. kunder, besøgende og ansatte skal befæstes med fast belægning i form af asfalt eller belægningssten, hvorfra regnvand afledes via sandfang til kloak, grøft eller nedsives.

**9.18 Regnvand, bassin**

Der må anlægges regnvandsbassin, der kan bidrage til forsinkelse og nedsivning af vand og udvikles som biotop. Se principskitse på kortbilag 3 der viser hvor regnvandsbassin evt. kan placeres.

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

---

### Ad 10.1-10.4

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

### Generel kommentar

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

- a) adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b) afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c) drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d) forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.”

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

### 10.1 Fjernvarme

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

### 10.2 Kloakering

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

### 10.3 Vejadgang

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

### 10.4 Regnvand

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

## § 11 GRUNDEJERFORENINGER

---

### 11.1 Medlemspligt

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

### **11.2 Opgaver**

Grundejerforeningen er forpligtet til efter påkrav fra Slagelse Kommune at overtage vej og fællesarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse af grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### **11.3 Vedtægter**

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Slagelse Kommune.

### **11.4 Pligt**

Grundejerforeningen er forpligtet og berettiget til vederlagsfrit at tage skøde på anlagte veje, stier og grønne arealer.

### **11.5 Oprettelse**

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Slagelse Kommune ønsker det.

## **§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER**

---

### **LOKALPLANER**

#### **12.1 Lokalplan – ophævelse af en del af lokalplan 112 – Erhvervsområde ved Tårnborgvej**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1158 ophæves lokalplan 112 – Erhvervsområde ved Tårnborgvej for det område der er omfattet af lokalplan 1158.

#### **12.2 Lokalplan – ophævelse af lokalplan 11 – For et erhvervsområde nord for motorvejen**

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1158 ophæves lokalplan 11 – For et erhvervsområde nord for motorvejen i sin helhed.

## SERVITUTTER

### 12.3 Ingen eksisterende servitutter

Der ophæves ingen servitutter.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

---

### LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

#### 13.1 Midlertidige retsvirkninger

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

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 28. december 2016 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 28. december 2017.

### LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

#### 13.2 Lokalplanens retsvirkninger

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

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den

#### Ad 13.1

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

#### Ad 13.2

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

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

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

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

enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015).

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

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 1158

---

Lokalplan 1158 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 19. december 2016.

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

---

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

---

### HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

#### Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

#### Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

---

### LOKALPLAN 1158'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

#### Baggrund

Idéen om en energipark er skabt af Slagelse Kommunes Grøn Fornuft Udvalg (§17, stk. 4 udvalg). Efterfølgende har SK Forsyning og EUE (Energy Universe Europe), i samarbejde videreudviklet tankerne om EnergiPark Korsør.

EnergiPark Korsør skal danne rammen om en klynge af energiproducerende virksomheder eller virksomheder, der er afledt heraf. Det drejer sig aktuelt om SK Forsynings halmvarmeverk, der fra fyringssæson 2017-18 skal fjernvarmeforsyne det nordlige Korsør, og en ca. 50

m høj vindturbiner, der genererer strøm til et brintproduktionsanlæg, der producerer overskudsvarme til halmvarmeværket og brint til en brinttankstation. Som en del af EnergiPark Korsør reserveres areal i randen af området mod nord og ud mod Tårnborgevej til domicilbygninger, herunder et energi- og miljøkompetencecenter samt mulighed for andre virksomheder, f.eks. butikker for særligt pladskrævende varegrupper. Mod vest grænser området op mod et kolonihaveområde. For at skabe afstand til kolonihaveområdet og dermed afværge evt. miljøgener fra virksomheder og samtidig give mulighed for at udstille demonstrationsprojekter og prototyper i relation til bæredygtig energiproduktion og energi- og miljøkompetencecenteret, etableres en oplevelsespark som et grønt strøg mellem kolonihaveområdet og virksomhederne. Igennem oplevelsesparken forløber en supersti for lette trafikanter med forbindelse til Korsør Station.

EnergiPark Korsør tænkes at fungere som et besøgsområde, hvor besøgende kan få viden og indblik i forskellige former for bæredygtig energiproduktion herunder fremtidens bæredygtige energiproduktion. Det er derfor tanken, at besøgende skal kunne bevæge sig rundt i området og op på de enkelte bygninger, hvor der er indkig til virksomhedens produktion. Samtidig skal høje bygningsdele kunne fungere som udsigtspunkter.

Det er hensigten at området skal fremstå grønt og åbent/transparent med en grøn øst/vest gående korridor der forbinder to lavtliggende områder (under kote 1,5). Disse lavtliggende områder kan med fordel fungere som en del af en LAR-løsning i forhold til at forsinke afledning af regnvand da disse arealer formentlig er svære at udnytte til bebyggelsesmæssige formål.

### Formål

Lokalplanen har til formål at skabe plangrundlaget for etablering af et erhvervsområde til energiproducerende virksomheder og virksomheder der er afledt heraf. Lokalplanen har desuden til formål at udlægge et randareal til en randbebyggelse mod nord og ud mod Tårnborgevej til etablering af domicilbyggeri, kontor- og administrationsbyggeri samt et energi- og miljøkompetencecenter med mulighed for uddannelse og forskning. Der gives ligeledes mulighed for etablering af andre virksomheder samt detailhandel med henblik på butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

### Indhold

Lokalplanen er delt op i 4 delområder. Delområde 1 udgør et randareal mod nord og ud mod Tårnborgevej.

I delområde 1 er der mulighed for indpasning af domicilbyggeri, kontorbyggeri, et energi- og miljøkompetencecenter samt andre virksomhedstyper typisk virksomhedsklasse 1-3 herunder brinttankstation og detailhandel i form af butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

I delområde 2 tillades energiproducerende virksomheder og virksomheder afledt heraf - virksomheder svarende typisk til virksomhedsklasse 2-5. Her skal energiproducerende virksomheder som f.eks. halmvarmeværk, brintproduktionsanlæg og brinttankstation til brintbusser med tilhørende 50 meter høj vindturbine indpasses.

Delområde 3 udgør en oplevelsespark hvor demonstration af bæredygtige energiproduktionsanlæg må finde sted. Bebyggelse indenfor delområde 3 må alene udgøre byggeri i forbindelse med opstilling af bæredygtige energiproduktionsformer, demonstrationsmodeller og prototyper samt udstilling af energiproduktion. Dog tillades mindre tekniske bygninger til områdets forsyning. Ned igennem oplevelsesparken der fremstår som et grønt strøg forløber en sti for lette trafikanter med forbindelse til Korsør Station.

Delområde 4 udgør et mindre område til vejtekniske anlæg. Delområde 4 må ikke bebygges dog tillades mindre tekniske bygninger til områdets forsyning samt opstilling af skiltepyloner.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at lokalplanområdet skal vejbetjenes via et 4. ben på den eksisterende rundkørsel ved motorvejstilslutningen på Tårnborgvej. Derudover er der bestemmelser om veje internt i området samt bestemmelser om en sti til lette trafikanter gennem delområde 3. Den primære adgangsvej adskiller sig fra de sekundære adgangsveje ved at være placeret i et øst /vestgående grønt strøg bestående af forskellige græsarealer kombineret med solitære træer eller trægrupperinger bestående af eksempelvis birketræer eller piletræer. Det grønne strøg kan kombineres med forskellige LAR løsninger som f.eks grøfter, lavninger og regnvandsbede.

Placeringen af bebyggelsen i delområde 1 og 2 er reguleret ved byggelinjer og bebyggelsesprocent. Derudover er der bestemmelser om bygningshøjde herunder at særlige bygningsdele herunder skorsten og akkumuleringstank og vindturbine må opføres i op til 50 meters højde.

En væsentlig del af bebyggelsen vil fremstå markant i omgivelserne hvad angår bygningshøjder. Der fastsættes derfor bestemmelser om bygningers udtryk og udseende herunder materialevalg og farver samt bygninger med særligt høje bygningsdele skal godkendes særskilt med

visualiseringer. Derudover fastsættes bestemmelser om at visse bygningsdele kan benyttes som eksponeringsflade eksempelvis ved belysning.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2013

#### Kommuneplanens retningslinjer

##### Byer

Lokalplanområdet er delvist omfattet retningslinje 1.3 Erhverv. I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse vil hele området blive omfattet af retningslinje 1.3 Erhverv.

Af retningslinje 1.3 Erhverv fremgår, at lokalplanlægning skal sørge for, at nye erhvervsområder ikke påvirker omgivelserne markant. Lokalplaner skal bl.a. sikre, at bygninger og arealer langs de overordnede veje fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet med grønne arealer, og at skiltning og flagning reguleres. Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres inden for byområdet ved større byer eller i de særlige erhvervsområder. Videnserhverv skal indtænkes i udvikling af både nye og eksisterende byområder for at understøtte et dynamisk bymiljø. Virksomheder, der genererer tung lastbiltrafik, skal undgås i den centrale del af byområderne. Udlæg af nye arealer langs motorvejen skal begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttungt erhverv.

##### Klimatilpasning

Lokalplanområdet er delvist berørt af Kommuneplanens retningslinje 4.1 Oversvømmelse kystvande. Retningslinjerne omfatter udpegning af en Klimazone som berører alle arealer under kote 3. Inden for klimazonen skal lokalplaner for ny bebyggelse forholde sig til den mulige risiko for erosion og oversvømmelser i området.

Klimazonen berører store dele af Korsør/Halsskov.

##### Geologi

Lokalplanområdet ligger indenfor et større område udpeget som lokale geologiske interesser iht. Kommuneplanens retningslinje 9.1. Udpegningen berører størstedelen af Halsskov og området omkring Svenstrup nord for Korsør Nor.

Af retningslinjer for Geologi fremgår, at værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes



Gældende rammer: 2.4BE1, 2.4E3 og 2.4R2.

overgange og sammenhænge skal bevares og beskyttes. De må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Det berørte område er udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2013 og har været udlagt som byudviklingsområde i daværende Korsør Kommunes Kommuneplanlægning. Området udgør et uudnyttet areal til byudvikling mellem Korsør station og den øvrige by og vil medvirke til at binde byen sammen med stationsområdet. Området vurderes ikke at udgøre et væsentligt element i udpegningen af lokale geologiske interesser. En realisering af lokalplanen vil ikke få væsentlige konsekvenser for værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge. Området nord, syd og vest for lokalplanområdet er i dag bebygget. Ny bebyggelse vil blive indpasset under hensyn til landskabet og vil udgøre en samlet del af Korsør by.

#### Naturnetværk

En lille del af lokalplanområdets sydlige areal berøres af udpegningen Naturnetværk korridor – retningslinje 9.6 – som er udpeget langs Vestmotorvejen. En realisering af lokalplanen vil ikke få konsekvenser for udpegningen, da en væsentlig del af udpegningen fastholdes som rekreativt område og den resterende del af udpegningen berører en eksisterende virksomhed, et nedlagt jernbanespor og en transformerstation. Endvidere bevares den grønne kile langs Tårnborgevej.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler følgende rammeområder 2.4BE1, 2.4E3 og 2.4R2, hvorom gælder:

Plannummer: 2.4BE1

Rammenavn: Banegårdskvarteret

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Plannummer: 2.4E3

Rammenavn: Korsør Erhvervspark

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone  
Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed  
Maks. etageantal og højde: 2 etager og 12,5m

Plannummer: 2.4R2  
Rammenavn: Banegårdskvarteret  
Anvendelse generelt: Rekreativt område  
Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område  
Zonestatus: Byzone  
Fremtidig zonestatus: Byzone

Lokalplan 1158 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 2.4BE1, 2.4E3 og 2.4R2, idet lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål med en øget bebyggelsesprocent samt bygningsdele der overstiger 2 etager og en højde på 12,5 meter og mulighed for indpasning af butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

Derfor er der tilvejebragt et kommuneplantillæg sammen med denne lokalplan.

#### **Kommuneplantillæg nr. 45**

Med Kommuneplantillæg nr. 45 udvides rammeområde 2.4E3 så det erstatter rammeområde 2.4R2 samt del af rammeområde 2.4BE1. Der foretages en mindre justering i afgrænsningen mellem rammeområde 2.4E3 og 2.4BE1.

Der er gennemført en idéfase fra den 9. september 2016 til den 30. september 2016. Slagelse Kommune modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

Kommuneplantillægget er at finde på side 51.

#### **Lokalplan/byplanvedtægt**

Lokalplan 1158 – Energipark Korsør erstatter 2 eksisterende lokalplaner hhv. Lokalplan 11 – For et erhvervsområde nord for motorvejen og Lokalplan 112 – Erhvervsområde ved Tårn-borgvej.

Ved Byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 1158 ophæves Lokalplan 11 – For et erhvervs-

område nord for motorvejen i sin helhed og Lokalplan 112 – Erhvervsområde ved Tårnborgevej ophæves for så vidt angår det areal der omfattes af lokalplan 1158.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i hhv. byzone og landzone. Landzone ændrer zonestatus til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Naturerhvervsstyrelsen:

Ejendommen matr. nr. 1 hp og 1 zy Tårnborg hgd, Korsør Jorde er omfattet af landbrugspligt. Som forudsætning for virkeliggørelsen af lokalplanen kræves landbrugspligten ophævet. Det er den til en hver tid værende grundejers ansvar, at søge Naturerhvervsstyrelsen om ophævelse af landbrugspligten.

### Vejdirektoratet:

Etablering af adgangsvej via eksisterende rundkørsel på Tårnborgevej kræver tilladelse fra Vejdirektoratet som er vejmyndighed.

Etablering af høj pylon/opstander ud mod Vestmotorvejen skal ske i dialog med Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet fører i henhold til bekendtgørelse nr. 855 af 27. juni 2016 § 9, jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 73, stk. 3, tilsyn med skiltning og opsætning af andre indretninger i reklameøjemed langs statsvejene.

## TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

### Naturbeskyttede områder (Naturbeskyttelseslovens § 3):

Såfremt der skal foretages ændringer tilstanden af naturbeskyttede områder efter Naturbeskyttelseslovens §3 kræver det en forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

### Beskyttede sten- og jorddiger (Museumslovens § 29a):

Såfremt der skal foretages ændringer i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger iht. Museumslovens § 29a, kræver det en forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

### Beskyttet fortidsminde (Naturbeskyttelseslovens § 18, Museumslovens § 29e):

Såfremt der skal foretages ændringer i tilstanden indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen på



100 meter kræver det forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

**Vejadgang/overkørsel:**

Etablering af vejadgang/overkørsel til Tårnborgvej kræver Slagelse Kommunes godkendelse. Overkørslen inkl. oversigtsforhold betragtes godkendt ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

**Forurenet jord:**

Bortskaffelse eller flytning af jord klassificeret som lettere forurenet (områdeklassificering) skal anmeldes til Slagelse Kommune. Uforudset forurening skal ligeledes anmeldes til Slagelse Kommune.

**Terrænregulering:**

Terrænregulering over +/- 0,5 m kræver tilladelse fra Slagelse Kommune.

**Tilkobling til eksisterende dræn**

Tilkobling til et eksisterende drænsystem kræver tilladelse efter vandløbsloven til medbenyttelse.

Såfremt en terrænregulering hindrer eller ændrer på overfladevandets frie løb på en måde der kan være til gene for naboerne, kræver det tilladelse efter vandløbsloven – også når terrænregulering er under 0,5 m.

**Varmeforsyningsloven:**

Slagelse Kommune skal godkende projekter til etablering af varmforsyningsanlæg til kollektiv varmforsyning.

**VVM**

Anlæg der er omfattet VVM reglerne må ikke igangsættes før der er truffet en afgørelse i forhold til VVM reglerne om hvorvidt det pågældende anlæg er VVM pligtigt eller ikke VVM pligtigt.

**Miljøgodkendelse:**

Et varmeværk kræver miljøgodkendelse fra Slagelse Kommune.

Anlæg til brintproduktion og brinttankstation kræver miljøgodkendelse fra Slagelse Kommune.

## EKSISTERENDE FORHOLD



Kodakhuset.



Transformerstation i baggrunden og et potentielt beskyttet naturområde i forgrunden. Området omkring det potentielle naturområde ligger lavt (under kote1,5).

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

### Eksisterende bebyggelse

Indenfor lokalplanområdet ligger en eksisterende bygning ”Kodakhuset” samt en transformerstation. Nord for lokalplanområdet ligger Korsør Station ud til Storebæltsvej. Vest for lokalplanområdet og op til lokalplangrænsen ligger et eksisterende kolonihaveområde. Syd for lokalplanområdet ligger et markant etagebyggeri ud til Motalavej.

### Trafikale forhold

Lokalplanområdet er afgrænset af Storebæltsvej mod nord, Vestmotorvejen mod syd og Tårnborgvej mod øst. Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Tårnborgvej ved et 4. ben i rundkørslen ved motorvejstilslutningen.

Trafik til eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet foregår via Servicevej til ”Kodakhuset” som har forbindelse til Motalavej. Adgang til transformerstationen foregår via et befæstet kørespor i forlængelse cykelstien ved Tårnborgvej. Begge disse vejforbindelser forventes sløjft ved lokalplanens endelige vedtagelse.

I en nord/sydgående retning forløber en, for lette trafikanter, vigtig stiforbindelse til og fra Korsør Station. I den sydlige ende af stiforløbet, passerer stien mellem to markante høje hvor den ene af højene udgør et beskyttet fortidsminde.

### Kollektiv trafikbetjening

Området er særdeles velforsynet med kollektiv trafikbetjening. Dels ligger området stationsnært med gode togforbindelser til øst og vest Danmark. Derudover er der gode busforbindelser til området da flere buslinjer passerer området på Tårnborgvej til og fra Korsør Station.

### Landskabelige og rekreative forhold

Området henligger som dyrket mark og udgør et let kuperet terræn med en lavning i den nordlige del af området og stigende terræn mod syd, hvor landskabet domineres af to markante høje. Længere mod syd falder terrænet igen ned mod Vestmotorvejen.

Mod lokalplanområdets nordlige afgrænsning ligger et beskyttet sten- og jorddige der samti-



Panoramafoto taget fra nord/sydgående sti ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning langs et beskyttet sten- og jorddige.



Panoramafoto taget fra nord/sydgående sti ved det sydøstlige hjørne af et nedlagt kolonihaveområde. Området til højre i billedet op mod beplantningen i forgrunden ligger lavt (under kote 1,5) og dækker en markant del af det nedlagte kolonihaveområde samt en del lokalplanens delområde 2. I baggrunden til højre for stien anes den beskyttede gravhøj.

dig udgør et levende hegn. I lokalplanområdets nordvestlige hjørne ligger et nedlagt kolonihaveområde, der er mere eller mindre tilgroet. Mod vest grænsende op til kolonihaveområdet ligger en beskyttet sø og ligeledes i lokalplanområdets sydøstlige hjørne nord for en eksisterende transformerstation ligger et naturområde der potentielt kan være beskyttet. Området omkring det potentielle naturområde ligger lavt - under kote 1,5 og kan således være omkostningsfuldt at bebygge. Området vil med fordel kunne indgå som en del af en LAR-løsning til forsinkelse af regnvand. Ligeledes ligger et område i den nordvestlige del af lokalplanområdet under kote 1,5 og kan således være mindre attraktiv til bebyggelse. Dette område dækker en del af delområde 2 og 3 herunder det tidligere kolonihaveområde som nu er nedlagt.

I den vestlige del af lokalplanområdet, hhv. i den nordlige og sydlige del af delområde 3, ligger der fredede fortidsminder i form af gravhøje. Den nordlige gravhøj ligger på linje med 3 øvrige gravhøje mod øst. Der bør opretholdes visuel kontakt mellem fortidsminderne, der har en markant landskabelig betydning i nærområdet. Dette hensyn bør varetages i forbindelse med indpasning af ny bebyggelse og træbeplantning.

### 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.

## BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 5

I henhold til planlovens § 16, stk. 5 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen omfatter et område mellem Korsør Station og Vestmotorvejen ud mod Tårnborgevej. Området er i Kommuneplanen udlagt til byudvikling. Med lokalplanen udlægges området til erhvervsformål med mulighed for en randbebyggelse ud mod Tårnborgevej og mod nord som danner grundlag for etablering af domicilbyggeri, kontorformål, administration og undervisning samt detailhandel i form af butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

### **Butikkers påvirkning af bymiljøet**

Lokalplanen muliggør etablering af en randbebyggelse langs Tårnborgvej til bl.a. detailhandel. Randbebyggelsen medvirker til at skabe sammenhæng med den øvrige by og viderefører en randbebyggelse bestående af bl.a. detailhandel langs Tårnborgvej syd for Vestmotorvejen. Etablering af en randbebyggelse til bl.a. detailhandel vil ændre bymiljøet positivt idet bebyggelsen vil medvirke til at binde stationsområdet og de nordlige boligområder nord for Korsør Station bedre sammen med den øvrige by. Det vurderes derfor, at nybyggeri i form af en randbebyggelse langs Tårnborgvej til bl.a. detailhandel vil få en væsentlig positiv påvirkning af bymiljøet som vil skabe en større bymæssig sammenhæng og helhed.

### **Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse**

Den del af lokalplanområdet der skal rumme en randbebyggelse til bl.a. detailhandel fremstår ubebygget med undtagelse af en enkelt virksomhedsbebyggelse samt en transformerstation. Etablering af butikker for særligt pladskrævende varegrupper i denne randbebyggelse vurderes ikke at påvirke eksisterende bebyggelse i Korsør.

### **Trafikale forhold**

Lokalplanområdet er optimalt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området, og det forventes ikke at etablering af nybyggeri til detailhandel vil medføre trafikale problemer i området. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til områdets funktioner. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

### **Rekreative arealer**

Området hvor der påtænkes etableret nybyggeri til detailhandel berører ikke rekreative arealer. Det vurderes, at nybyggeri til detailhandel i området ikke vil påvirke byens rekreative arealer.

## **NATUR- OG MILJØFORHOLD**

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

### **Forurening**

Ejendommen matr. 1sv Tårnborg Hgd., Korsør Jorde er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1.

De øvrige matrikler i lokalplanområdet er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven, og Center for Teknik og Miljø 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. 895 af 3. juli 2015).

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

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

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord med krav om analyser. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

### **Grundvand**

Der er ikke drikkevandsinteresser indenfor lokalplanområdet.

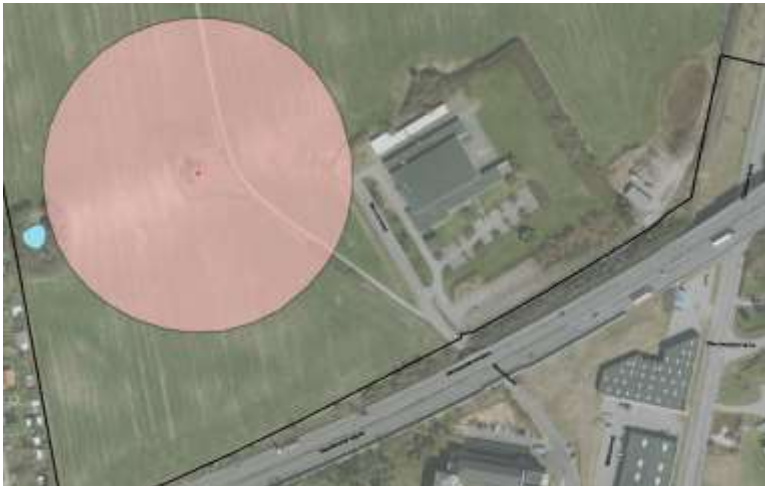
### **Natura 2000**

Nærmeste Natura 2000 område (nr. 116) ligger i en afstand af ca. 1.300 m mod nord og udgør et fuglebeskyttelsesområde i Storebælt omkring Storebæltsbroen ud til Sprogø. Derudover udgør et større område i Storebælt et Natura 2000 område i form af et habitatområde, som ligger i en afstand af ca. 2000 m. fra lokalplanområdet. Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet er splitterne, dværgterne og edderfugl. Udpegningsgrundlaget for habitatområdet ude i Storebælt er marsvin.

Planlægningen vurderes ikke at få væsentlige negative konsekvenser for Natura 2000 området, da ny bebyggelse vil udgøre en integreret del af Korsør. Isoleret set eller i kumulation med andre aktiviteter vurderes planlægningen ikke at påvirke i Natura 2000-området nega-



Mod nord: Beskyttet fortidsminde samt et sten- og jorddige der samtidig udgør et levende hegn. Det levende hegn støder op til et tilgroet, nedlagt kolonihaveområde.



Mod syd: Beskyttet fortidsminde og beskyttet sø samt levende beplantning der afskærmer "Kodakhuset". Mellem Vestmotorvejen og "Kodakhuset" er der et levende hegn og mod øst nord for transformerstationen ligger et potentielt naturområde.

tivt.

### Naturbeskyttelse Beskyttede naturtyper

I lokalplanområdets sydvestlige del grænsende op til den tilstødende kolonihaveforening, ligger en beskyttet sø. I lokalplanområdets vestlige del op mod Tårnborgvej nord for den eksisterende transformerstation, ligger en 1.600 m<sup>2</sup> stor mose. Mosen er ikke beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, men det fremgår af retningslinje 9.6.7 i Kommuneplan 2013 (retningslinjetema 9.6 Naturnetværk) at "Småbiotoper, der ikke allerede er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3, skal så vidt muligt bevares". Da der er tale om eksisterende kommunal jord, bør der tages højde for dette i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Da kommunen har forpligtiget sig til at forholde sig til dette.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper uden forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.

Der er registreret markfirben (bilag IV-art) langs Tårnborgvej fra Vestmotorvejen, forbi rundkørslen, ind langs Højbjergvej. Under anlægsarbejde med stikvejen skal det sikres, at der ikke sker skade på ynglende, rastende og vandrende markfirben. Det kan eksempelvis gøres ved opsætning af midlertidigt paddehegn, jf. Naturstyrelsen Forvaltningsplan for Markfirben.

### Sten- og jorddiger – museumslovens § 29a

Langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning ind mod tilstødende markareal ligger et beskyttet sten- og jorddige. Der må ikke foretages ændringer i det beskyttede sten- og jorddige uden forudgående tilladelse fra Slagelse Kommune. Beplantning langs det beskyttede sten- og jorddige mod nord må ikke beskadige diget. Hverken ved etablering eller når beplantningen er fuldt udviklet.

### Fortidsminder – naturbeskyttelseslovens § 18, museumslovens § 29e

Indenfor lokalplanområdet er der registreret 2 fortidsminder - mod nord en langdysse og mod syd en runddysse. Begge fortidsminder har en beskyttelseslinje på 100 m. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende.

Beskyttelseslinjen berører udelukkende et område udlagt som grønt strøg og oplevelsesom-

råde, hvor en eksisterende stiforbindelsen til og fra Korsør Station har sit forløb. Lokalplanen respekterer således beskyttelseslinjen og vil således ikke få konsekvenser for fortidsmindet. Slagelse Kommune kan i særlige tilfælde jf. Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 3 dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Der bør sikres visuel kontakt mellem den sydlige runddysse og den nordlige langdysse samt 3 andre gravhøje nordøst for lokalplanområdet.

### **Naturnetværk**

Der er ikke et egentligt naturnetværk indenfor lokalplanområdet. Dog er der langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning et beskyttet sten- og jorddige som udgør et levende hegn og som støder op til et tilgroet, nedlagt kolonihaveområde. I den sydlige del af lokalplanområdet ligger en beskyttet sø. Der er en markant randbeplantning omkring "Kodakhuset" og mellem "Kodakhuset" og Vestmotorvejen er der et levende hegn. Mod øst nord for transformerstationen ligger der et potentielt naturområde.

Der er i Slagelse Kommuneplan 2013 udpeget en økologisk spredningskorridor langs Vestmotorvejen.

### **Kystforhold og klimatilpasning**

Korsør/Halsskov ligger kystnært med de udfordringer der hersker i forhold til havvandsstigninger. Af Risikostyringsplan for Vanddistrikt Sjælland (2015, Miljø- og Fødevarerministeriet, Kystdirektoratet) fremgår, at de kystnære dele af Korsør By og Halsskov bliver oversvømmet, samt at mindre vandløb og søer fungerer som hydrauliske passager for indtrængningen af havvandet. Udbredelsen af oversvømmelsen vil være begrænset, men med en overvejende oversvømmelsesvanddybde på mellem 0,10–1,49 meter. Det fremgår endvidere, at oversvømmelsesrisikoen er begrænset og hovedsageligt vil være mellem 10-2499 kr./år/ha. Enkelte steder i Korsør by og Halsskov samt Ny Halseby vil risikoen være mellem 2500-9999 kr./år/ha.

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor Slagelse Kommunes udpegning "Klimazone" som svarer til terræn under kote 3. Der er således risiko for at dele af lokalplanområdet, under særlige vejforhold, kan blive oversvømmet. Der skal derfor, ved nybyggeri i området, ske en afvejning af risikoen for oversvømmelse i forhold til bebyggelsens placering og/eller der skal træffes afværgeforanstaltninger i forhold til den potentielle oversvømmelsesrisiko.

Lokalplanområdet er ikke placeret indenfor kystnærhedszonen, men området ligger ca. 1.400-1.800 meter fra kysten.

Lokalplanen giver mulighed for at enkelte bygninger såsom akkumuleringstank, skorsten og vindturbine må etableres i en højde på op til 50 meter. Det er nødvendigt at etablere disse bygningsdele med en højde af den størrelse af hensyn til emissionen fra f.eks. halmvarmeværket samt værkets tekniske funktionalitet (akkumuleringstanken) samt effektiviteten af vindturbinen, der skal levere strøm til et brintproduktionsanlæg.

Der er tale om høje bygningselementer der vil være synlige fra naboomgivelserne og for forbi passerende på Vestmotorvejen. Bygningsdelene forventes at få betydning for oplevelsen af Storebæltsbroen som et solitært landskabselement beskuet i vestlig retning. Ligeledes forventes bygningselementerne at være markante i den visuelle oplevelse af Korsør bys landskabelige aftryk. Det er dog vurderingen, at de høje bygningselementer, i samspil med den øvrige bebyggelse indenfor lokalplanområdet, vil indgå som en naturlig del af Korsør bys landskabelige og horisontale afgrænsning og bymæssige struktur.

## 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.

Lokalplanen giver mulighed for indpasning af energiproduktionsvirksomheder, kontorvirksomheder, administration og detailhandel. Der forventes ikke at være væsentlige støjkilder forbundet med selve energiproduktionen fra hhv. halmvarmeværket og brintproduktionsanlægget herunder vindturbinen. De væsentlige støjkilder fra området forventes at komme fra trafik til og fra området i form transport af brændselmateriale (halm) til varmeværket og varelevering til butikker.

Støj fra området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til boligområder i byzone (kategori 4-5). I den forbindelse betragtes kolonihaveområdet mod vest som et boligområde idet det ligger bynært - delvist i byzone og i tilknytning til byzone - og i forvejen er belastet af baggrundsstøj fra byen, Vestmotorvejen og jernbanen. Der vurderes ikke at være behov for støj dæmpende anlæg på terræn. Dels virker en randbebyggelse mod nord og ud mod Tårnborgevej støj dæmpende og dels er der mod syd og vest udlagt en oplevelsespark som en bufferzone mellem de eksisterende boligområder og de kommende virksomheder.



Der vurderes ikke at være aktiviteter i lokalplanområdet der giver anledning til vibrationer i væsentlig grad.

## TEKNISK FORSYNING



*Eksisterende 50 KV luftledning som udgår fra transformestationen i baggrunden af billedet.*

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### **Kloakplanlægning**

Spildevand ledes til kloak og videre til renseanlæg.

### **Regnvandshåndtering**

Overfladevand fra befæstede arealer og tagflader forventes håndteret lokalt ved nedsivning eller ved afledning til forsinkelsesbassin med efterfølgende afledning til regnvandsledning evt. i kombination med andre LAR løsninger som f.eks. grønne tage.

Overfladevand fra vejarealer afledes via sandfang og olieudskiller til regnvandsledning

### **Vandforsyning**

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

### **Renovation**

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

### **Tekniske anlæg**

Der er en eksisterende transformestation i områdets sydøstlige del ud mode Tårnborgvej. Fra transformestationen udgår en 50 KV luftledning.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en energiklynge i form af et biomassefyrret varmekværk til fjernvarmeproduktion som, foruden selve kedelbygningen, omfatter en lagerbygning til opbevaring af brændsel (eks. halm), akkumuleringstank på ca. 35 meters højde samt skorsten på ca. 45 meters højde. Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af et teknisk anlæg i form af en såkaldt Invelox vindturbin og et brintproduktionsanlæg. Vindturbinen som forventes at være ca. 50 meter høj vil blive integreret i bebyggelsen til brintproduktionsanlægget og bearbejdet med facadebeklædning. Derudover vil der i lokalplanområ-



Drænledninger (sort stiplede linje). 50 kv luftledning (rød stiplede linje). Mod syd spildevandsledning og regnvandsledning parrallelt med Vestmotorvejen.

det være mulighed for udstilling af demonstrationsmodeller til demonstration af vedvarende energiproduktionsformer bl.a. som et led i etableringen af et energikompetencecenter.

### Ledningsanlæg

Langs lokalplanområdets grænse mod Tårnborgvej er der en 50 KV luftledning som udgår fra transformerstationen i området.

I den vestlige del af lokalplanområdet som udgør delområde 3 ligger en del drænledninger. Mod syd op mod Vestmotorvejen og op til "Kodakhuset" i forbindelse med Servicevej ligger en spildevandsledning og en regnvandsledning.

### Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til naturgasforsyning, men forventes at overgå til fjernvarmeforsyning.

### Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap har mulighed for at færdes uden forhindringer.

## BYGGELOVGIVNINGEN

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

## MUSEUMSLOVEN

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

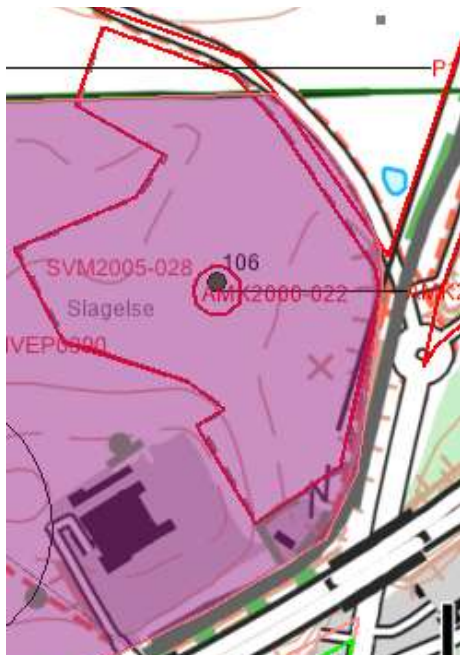
Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014).

Museum Vestsjællands udtalelse for de arkæologiske interesser tager sit udgangspunkt i det

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.



Kortudsnit fra museets egen sagsbehandling, der viser delareal, indenfor hvilket der tidligere har været gennemført arkæologiske prøvegravninger.

til museet fremsendte kortbilag for arealanvendelse, suppleret med kortudsnit fra museets egen sagsbehandling, der viser delareal, indenfor hvilket der tidligere har været gennemført arkæologiske prøvegravninger. Udtalelsen dækker dermed mere specifikt delområderne 1 til 3, som anført på kortbilaget, og indenfor disse områder har museet udelukkende kendskab til to registreringer af fortidsminder, dels den fredede runddysse, som også omtales i "afgrænsningsrapporten" fra COWI, samt registrering af diverse forhistoriske aktivitetsspor, som blev påvist ved de ovennævnte arkæologiske prøvegravninger i henholdsvis 1995 og 2005.

Planerne for anvendelse af lokalplansområdet er dermed ikke i indlysende konflikt med arkæologiske interesser, men der skal dog peges på, at varige ændringer af tilstanden indenfor 100 meter zonen til det fredede fortidsminde i udgangspunktet er uønskede medmindre disse kan vurderes som en forbedring, set i forhold til aktuelle forhold. Varige ændringer vil tillige skulle foretages på baggrund af en dispensation.

Museet vil i øvrigt anbefale, at der forud for byggemodning og andet anlægsarbejde i lokalplansområdet gennemføres yderligere arkæologiske prøvegravninger på de dele af lokalplansområdet der ikke tidligere er blevet dækket ind af sådanne. Det synes at gøre sig gældende for et knapt 19 ha stort areal.

Påvisning af yderligere forhistoriske aktivitetsspor inde på disse arealer kan på ingen måde afvises.

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  
 Oldvejen 25C  
 4300 Holbæk  
 Tlf.: 25 52 83 83  
 E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

Slagelse Kommune har foretaget en screening af lokalplanforslaget og har på denne baggrund besluttet at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Miljøvurderingen er udformet som en miljørapport, der er vedlagt lokalplanforslaget som bilag.

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

I det følgende gengives miljørapportens ikke-tekniske resumé:

### **Ikke-teknisk resumé**

Slagelse Kommune har udarbejdet et kommuneplantillæg og en lokalplan for Energipark Korsør. Kommuneplantillægget fastlægger rammerne for den kommende arealanvendelse i området, herunder at arealet ændres fra blandet bolig- og erhverv, rekreativt område og erhvervsområde til rent erhvervsområde. Lokalplanen fastsætter mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af området og opdeler desuden planområdet i delområder.

Miljøvurderingen belyser de sandsynlige miljøpåvirkninger af ændringerne i arealanvendelsen, som lokalplan og kommuneplantillægget muliggør. Miljøvurderingen bygger på en afgrænsningsrapport, som har været sendt i høring hos de berørte myndigheder, som i dette

tilfælde har været Teknik- og miljøafdeling i Slagelse Kommune og Museum Vestsjælland. Der er i forbindelse med høringen modtaget ét høringssvar fra Museum Vestsjælland, der dog ikke har givet anledning til ændringer i miljøvurderingens fokus.

I det videre arbejde med miljøvurderingen er følgende miljøfaktorer blevet udpeget som de der kan berøres væsentligt af lokalplanen og kommuneplantillægget:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Vand
- Klimatiske faktorer
- Arealanvendelse
- Ressourcer og energi
- Landskab
- Kulturarv

### Vurdering af miljøpåvirkningerne

Når Kommuneplantillæg nr. 45 og Lokalplan 1158 endeligt vedtages kan følgende indvirkninger på miljøtilstanden forventes:

- **Biologisk mangfoldighed, flora og fauna:** Planområdet indeholder et mindre naturområde som dog ikke forventes påvirket. Der er ikke identificeret andre væsentlige levesteder for flora og fauna inden for planområdet. Der vil i det nye plangrundlag være mulighed for, at der etableres et grønt strøg i den vestlige del af erhvervsområdet. Lokalplanens virkninger på den kommende arealanvendelse vurderes at være let positiv for biologisk mangfoldighed, flora og fauna. Dette skyldes, at arealet til det grønne strøg bliver udpeget, og at den eksisterende arealanvendelse er landbrug.
- **Befolkning og menneskers sundhed:** Med endelig vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen bortfalder et rammeområde udlagt til rekreative formål. Dette areal anvendes for tiden til landbrugsdrift. Lokalplan 1158 opdeler planområdet i delområder og udpeger et delområde langs den vestlige afgrænsning til grønt strøg og energioplevelsespark. Inden for denne vil der være stier og derved rekreative muligheder. Det nye plangrundlag forventes derfor at have en svagt positiv virkning på befolkning og menneskers sundhed i forhold til det eksisterende plangrundlag.

- **Vand:** Planerne giver mulighed for aktiviteter, der kan give et forøget vandforbrug i området. Der er dog ikke viden om vandforbruget fra de eksisterende aktiviteter i området og heller ikke viden om forventet vandforbrug fra kommende aktiviteter. Det forventes at evt. problemer med forsyning af området vil blive håndteret i en fremtidig vandforsyningsplan. Planerne bevirker også at en større del af området kan befæstes end hidtil. Lokalplanen stiller krav om håndtering af regnvand på de enkelte grunde. Samtidig skal regnvand fra befæstede arealer håndteres ved nedsivning eller i åbne grøfter og ledes til forsinkelsesbassin i området.
- **Klimatiske faktorer:** Ændring i plangrundlaget tillader energiproduktion baseret på en række energikilder, der kan føre til en nedsættelse af den samlede udledning af CO<sub>2</sub>. Der tillades dog samtidig varmeproduktion fra et halmfyret værk, som også vil udlede CO<sub>2</sub>. Energiproduktionen i området er med til at reducere og udfase produktionen af energi fra fossile energikilder som kul, olie og naturgas. Ændringen vurderes derfor at kunne bidrage til en positiv effekt for klimatiske faktorer.
- **Arealanvendelse:** Med ændringerne i rammerne for arealanvendelsen fra tre forskellige planrammer som er rekreative/fritidsformål, blandet bolig- og erhverv og erhverv til rent erhvervsområde udgør en væsentlig ændring i arealanvendelsen i området. Der gives mulighed for, at etablere energiproduktion inden for planområdet. Yderligere ændres rammerne for maksimalhøjde og bebyggelsesprocent inden for området, og der gives mulighed for etablering af andre virksomheder samt detailhandel med henblik på butikker med pladskrævende varegrupper. Miljøpåvirkningen fra de ændrede rammer for arealanvendelse er en væsentlig miljøpåvirkning, som både rummer positive som negative indvirkninger.
- **Ressourcer og energi:** Med ændring af rammerne for arealanvendelsen til bl.a. energiproduktion vil der opstå et nyt behov for ressourcer som f.eks. halm til fyret. De nye ressourcer som skal anvendes, skal ses som et led i at reducere brugen af traditionelle fossile energikilder som kul og olie. Derved vil plangrundlaget have svag positiv virkning på det totale ressourceforbrug til energi.
- **Landskab:** Landskabet i planområdet er i dag overvejende åbent og domineres af landbrugsarealer. Med ændring af planrammerne vil der være mulighed for tættere og højere byggeri i et større område end det tidligere plangrundlag. Dog afspejler det eksisterende plangrundlag ikke den aktuelle arealanvendelse. Det eksisterende plan-

grundlag tillader allerede byggeri op til 12,5 meter i dele af planområdet. Den samlede landskabelige påvirkning som det nye plangrundlag muliggør, vurderes derfor ikke at adskille sig væsentligt fra det eksisterende.

- **Kulturarv:** Inden for planområdet findes et fortidsminde med omkringliggende beskyttelseslinje. Nord for planområdet findes endnu et fortidsminde, hvis beskyttelseslinje går ind over planområdet. Det skal sikres, at der ikke sker en påvirkning inden for disse beskyttelseslinjer.

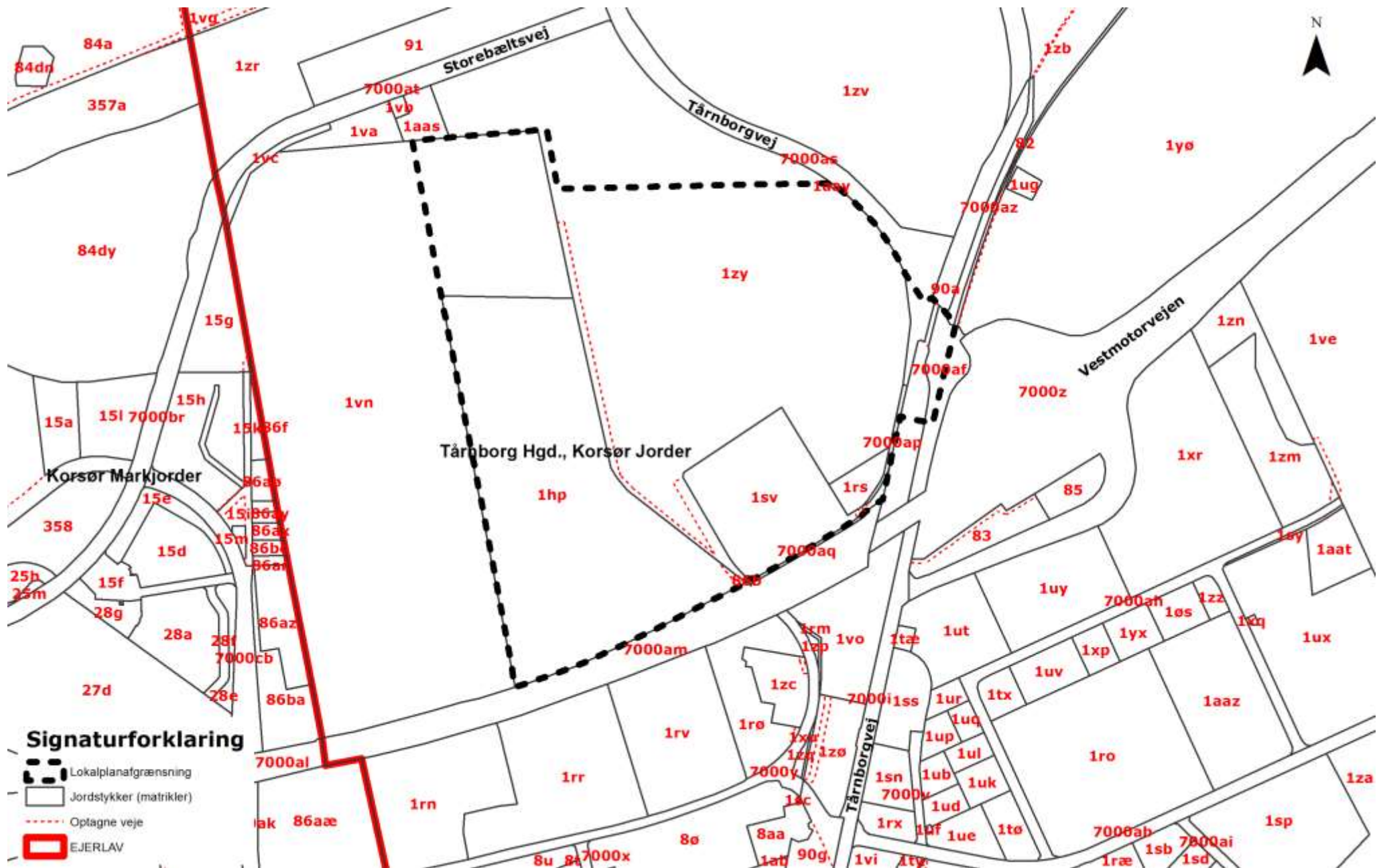
### **Overvågning**

Miljøvurderingen viser, at der ikke er behov for at etablere et overvågningsprogram. Miljøpåvirkningerne som kan forventes ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen vil løbende blive overvåget i eksisterende overvågningsprogrammer.

### **Afværgeforanstaltninger**

For at sikre, at beskyttelseslinjer omkring fortidsminder i og omkring planområdet overholdes, anbefales det, at der ikke ændres i tilstanden inden for beskyttelseslinjen med byggeri, opstilling af skure, eller lignende.

# BILAG 1: MATRIKELKORT



**Signaturforklaring**

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

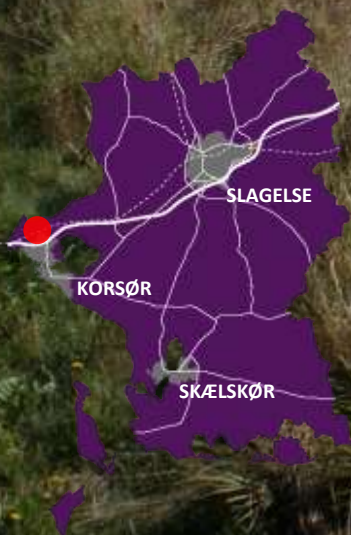
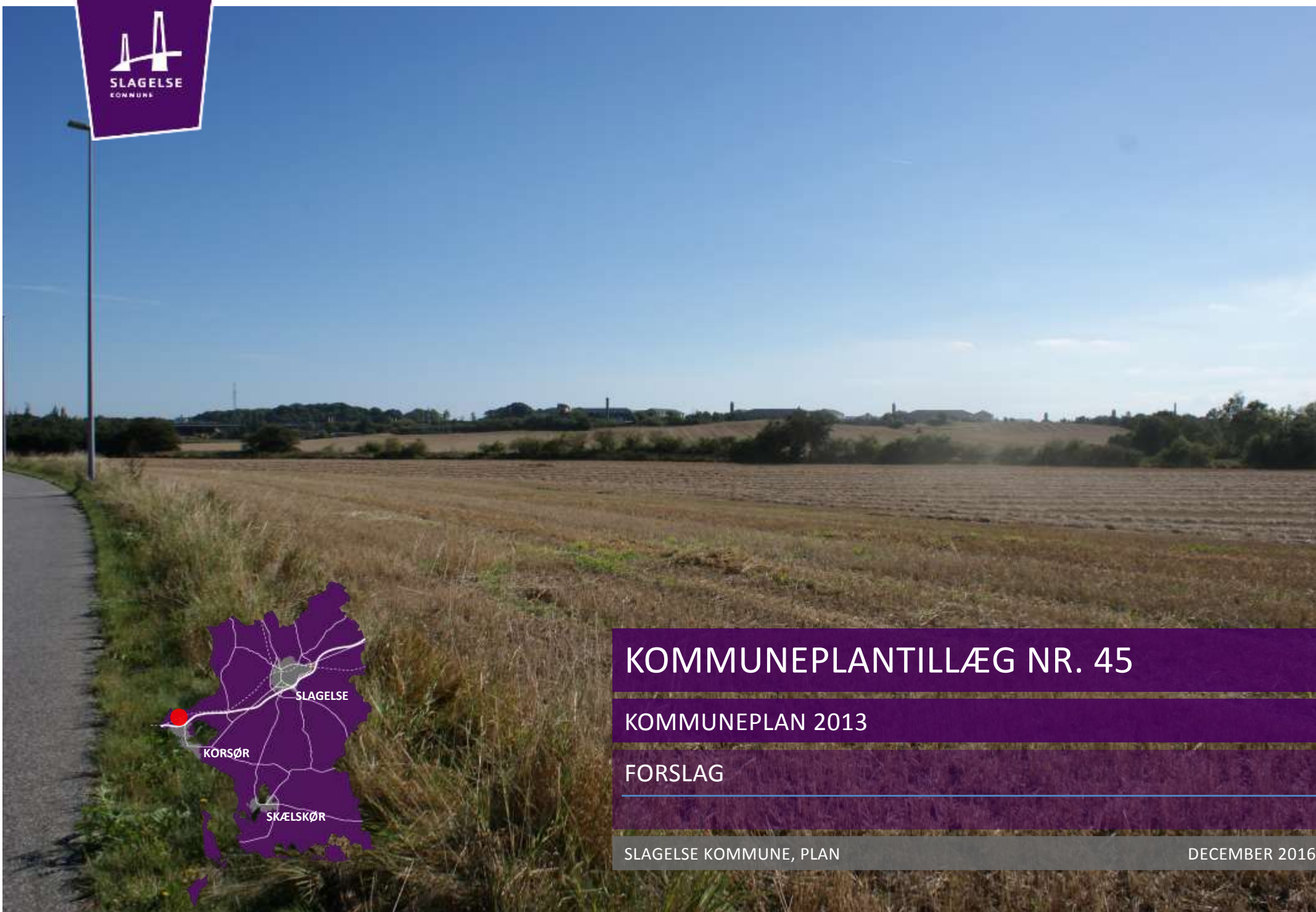


# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT



# BILAG 3: ILLUSTRATIONSPLAN – GRØN STRUKTUR





# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

KOMMUNEPLAN 2013

FORSLAG

SLAGELSE KOMMUNE, PLAN

DECEMBER 2016

# KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

---

## KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 86 b, 1 hp, 1rs, 1sv, 1zy, offentligt vejareal 7000 ap, 7000 aq, del af 90 a, 1vn, del af offentligt vejareal 7000 af, 7000 am, 7000 as, Tårnborg Hgd, Korsør Jorde, beliggende ved Tårnborgvej i Korsør syd for Korsør Station.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at justere afgrænsningen mellem det eksisterende erhvervsområde – Korsør Erhvervspark, og Banegårdskvarteret – rammeområde 2.4BE1 og 2.4R2. Rammeområde 2.4R2 – Banegårdskvarteret erstattes fuldt ud af det nye rammeområde 2.4E3 – Energipark Korsør. Rammebestemmelserne for rammeområde 2:4E3 justeres i forholdt til bebyggelsesprocent og antal etager samt bygningshøjde.

Det nye rammeområde 2.4E3 – Energipark Korsør skal give mulighed for etablering af en energiklynge bestående af et halmvarmeværk, brintproduktionsanlæg, Invelox vindturbine, brinttankstation og afledte virksomheder herunder servicering af brintbusser. Derudover gives mulighed for etablering af et energikompetencecenter samt domicilbyggeri, kontor og administration herunder forskning og uddannelse. Som en del af en randbebyggelse ud mod Tårnborgvej gives mulighed for etablering af butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

## FOROFFENTLIGHED

Der er gennemført en idéfase fra den 9. september 2016 til den 30. september 2016. Slagelse Kommune modtog ingen idéer, forslag eller øvrige kommentarer.

## REDEGØRELSE JF. PLANLOVENS § 11 E, STK. 4

Redegørelsen for den del af kommuneplanen, der indeholder rammer for forsyningen med butikker, skal indeholde:

- en vurdering af omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflast-

- ningsområder fordelt på hovedbutikstyper og disses omsætning,
- en vurdering af behovet for nybyggeri eller omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål,
  - en angivelse af målene for detailhandelsstrukturen, herunder en angivelse af, hvilket opland der forudsættes betjent af de butikker, der kan placeres inden for de udlagte arealer,
  - oplysning om, hvordan planlægningen tilgodeser målene for den kommunale hovedstruktur, herunder hvordan forslaget fremmer et varieret butiksudbud i de mindre og mellemstore byer samt bymiljøet i de områder, der foreslås udlagt til butiksformål, og
  - en angivelse af tilgængeligheden for de forskellige trafikarter til de udlagte arealer til butiksformål.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget giver mulighed for etablering af et erhvervsområde med fokus på bæredygtig energiproduktion og etablering af domicilbyggeri herunder et energikompetencecenter. Derudover er der mulighed for etablering af butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for butikker for særligt pladskrævende varegrupper fastsættes til 7.000 m<sup>2</sup>.

	m <sup>2</sup>
<b>Samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål</b>	7.000
<b>Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri</b>	7.000
<b>Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker</b>	3.500

### Eksisterende arealer til butiksformål i bymidten, bydelscentre, lokalcentre

Tabellerne nedenfor angiver omfanget af eksisterende bruttoetageareal til butiksformål i Korsør bymidte og lokalcentre samt rammer for særligt pladskrævende varegrupper i Korsør.

#### Korsør – Bymidte og lokalcentre

Område	Eksisterende bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )
Korsør bymidte 2.1C1, 2.1C2, 2.1C3	20.000
Lokalcenter Halsskov 2.3C2	2.900
Lokalcenter Skovvej 2.2C4	1000

## Korsør – Rammer for særligt pladskrævende varegrupper

Ramme	Samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål (m <sup>2</sup> )	Maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m <sup>2</sup> )	Maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker (m <sup>2</sup> )
2.3E8	4.250	4.250	3.000

**Behov for nybyggeri og betjeningsopland**

Slagelse Kommune vurderer, at der er behov for større fleksibilitet i forhold til at placere butikker for særligt pladskrævende varegrupper i Korsør og at der er behov for nybyggeri til butikksformål for butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper. Det areal der udlægges til butikksformål danner en randbebyggelse ud mod Tårnborgvej og ligger i forlængelse af en eksisterende randbebyggelse i form af udvalgswarebutikker ud mod Tårnborgvej.

Det er vurderingen, at butikkerne for særligt pladskrævende varegrupper vil betjene hele Korsør og nærliggende bysamfund som umiddelbart er sommerhusområderne nordøst for Korsør, Svenstrup, Frølunde, til dels Vemmelev samt de mindre bysamfund i nærområdet. Området ligger stationsnært og tæt på Vestmotorvejen med gode tilkørselsforhold, det må derfor forventes at butikkerne vil kunne betjene et større opland.

**Mål for kommunal hovedstruktur – fremme af varieret butiksudbud**

Slagelse Kommunes overordnede målsætning for detailhandelens udvikling er, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområderne i Skælskør, Korsør og Slagelse. Frem til 2020 ventes det, at forbruget i Slagelse kommune vil stige med ca. 3 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 13 % for udvalgsvarer. Tager man alene højde for ovenstående, er der i 2020 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m<sup>2</sup> og til udvalgsvarer på ca. 16.000 m<sup>2</sup> i hele kommunen.

Det er vurderingen, at planlægningen for nye butikker for særligt pladskrævende varegrupper i Korsør, som en randbebyggelse ud mod Tårnborgvej, vil understøtte målene i hovedstrukturen og vil medvirke til at skabe et mere varieret butiksudbud til gavn for Korsør og Korsørs opland. Samtidig medvirker denne randbebyggelse til at skabe en større bymæssig helhed og sammenhæng for Korsør. Derved styrker planlægningen bymiljøet i nærområdet dels ved et aktivere et areal til erhvervsformål med mulighed for detailhandel og dels ved at skabe en sammenhængende bystruktur det pågældende sted i Korsør. Et mere varieret butiksudbud

forventes at styrke detailhandelen i Korsør og Korsørs centerområder.

### **Tilgængelighed for forskellige trafikarter**

Det nye areal til butiksmål er særdeles godt placeret i forhold til tilgængelighed for forskellige trafikarter. Området bliver vejbetjent via en ny overkørsel til rundkørslen på Tårnborgevej ved motorvejstilslutning 42. Tårnborgevej er en hovedfærdselsåre i Korsør for bil- og lastbiltrafik og der er gode stiforbindelser for lette trafikarter. Området ligger desuden stationsnært og er velbetjent med offentlig bustransport. Planlægningen sikrer, at der etableres gode parkeringsforhold iht. parkeringsnormen i Kommuneplan 2013. Der vil således være gode parkeringsforhold i tilknytning til de enkelte butikker.

### **REDEGØRELSE – GEOLOGISKE INTERESSER**

Lokalplanområdet ligger indenfor et større område udpeget som Lokale geologiske bevaringsværdier efter Kommuneplanens retningslinje 9.1. Udpegningen berører størstedelen af Halskov og området omkring Svenstrup nord for Korsør Nor. Af retningslinjer for Geologi fremgår, at værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal bevares og beskyttes. De må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

Det berørte område er udlagt til byudvikling i Kommuneplan 2013 og har været udlagt som byudviklingsområde i daværende Korsør Kommunes Kommuneplanlægning. Området udgør et uudnyttet areal til byudvikling mellem Korsør station og den øvrige by og vil medvirke til at binde byen sammen med stationsområdet. Området vurderes ikke at udgøre et væsentligt element i udpegningen af Lokale geologiske bevaringsværdier. En realisering af lokalplanen vil ikke få væsentlige konsekvenser for værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge. Området nord, syd og vest for lokalplanområdet er i dag bebygget. Ny bebyggelse vil blive indpasset under hensyn til landskabet og vil udgøre en samlet del af Korsør by.

### **REDEGØRELSE – NATURNETVÆRK**

En lille del af lokalplanområdets sydlige areal berøres af udpegningen Naturnetværk korridor – retningslinje 9.6 – langs Vestmotorvejen. En realisering af lokalplanen vil ikke få konsekvenser for udpegningen, da en væsentlig del af udpegningen fastholdes som rekreativt område og den resterende del berører en eksisterende virksomhed, et nedlagt jernbanespor og en trans-

formerstation.

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (*lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

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

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

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

Slagelse Kommune har foretaget en screening af forslag til lokalplan 1158 og Kommuneplantillæg nr. 45 og har på denne baggrund besluttet at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget. Miljøvurderingen er udformet som en miljørapport, der er vedlagt planforslaget som bilag.

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

I det følgende gengives miljørapportens ikke-tekniske resumé:

### Ikke-teknisk resumé

Slagelse Kommune har udarbejdet et kommuneplantillæg og en lokalplan for Energipark Korsør. Kommuneplantillægget fastlægger rammerne for den kommende arealanvendelse i området, herunder at arealet ændres fra blandet bolig- og erhverv, rekreativt område og er-



hvervsområde til rent erhvervsområde. Lokalplanen fastsætter mere detaljerede bestemmelser for anvendelsen af området og opdeler desuden planområdet i delområder.

Miljøvurderingen belyser de sandsynlige miljøpåvirkninger af ændringerne i arealanvendelsen, som lokalplan og kommuneplantillægget muliggør. Miljøvurderingen bygger på en afgrænsningsrapport, som har været sendt i høring hos de berørte myndigheder, som i dette tilfælde har været Teknik- og miljøafdeling i Slagelse Kommune og Museum Vestsjælland. Der er i forbindelse med høringen modtaget ét høringssvar fra Museum Vestsjælland, der dog ikke har givet anledning til ændringer i miljøvurderingens fokus.

I det videre arbejde med miljøvurderingen er følgende miljøfaktorer blevet udpeget som de der kan berøres væsentligt af lokalplanen og kommuneplantillægget:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Befolkningen og menneskers sundhed
- Vand
- Klimatiske faktorer
- Arealanvendelse
- Ressourcer og energi
- Landskab
- Kulturarv

### Vurdering af miljøpåvirkningerne

Når Kommuneplantillæg nr. 45 og Lokalplan 1158 endeligt vedtages kan følgende indvirkninger på miljøtilstanden forventes:

- **Biologisk mangfoldighed, flora og fauna:** Planområdet indeholder et mindre naturområde som dog ikke forventes påvirket. Der er ikke identificeret andre væsentlige levesteder for flora og fauna inden for planområdet. Der vil i det nye plangrundlag være mulighed for, at der etableres et grønt strøg i den vestlige del af erhvervsområdet. Lokalplanens virkninger på den kommende arealanvendelse vurderes at være let positiv for biologisk mangfoldighed, flora og fauna. Dette skyldes, at arealet til det grønne strøg bliver udpeget, og at den eksisterende arealanvendelse er landbrug.
- **Befolkning og menneskers sundhed:** Med endelig vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen bortfalder et rammeområde udlagt til rekreative formål. Dette

areal anvendes for tiden til landbrugsdrift. Lokalplan 1158 opdeler planområdet i delområder og udpeger et delområde langs den vestlige afgrænsning til grønt strøg og energioplevelsespark. Inden for denne vil der være stier og derved rekreative muligheder. Det nye plangrundlag forventes derfor at have en svagt positiv virkning på befolkning og menneskers sundhed i forhold til det eksisterende plangrundlag.

- **Vand:** Planerne giver mulighed for aktiviteter, der kan give et forøget vandforbrug i området. Der er dog ikke viden om vandforbruget fra de eksisterende aktiviteter i området og heller ikke viden om forventet vandforbrug fra kommende aktiviteter. Det forventes at evt. problemer med forsyning af området vil blive håndteret i en fremtidig vandforsyningsplan. Planerne bevirker også at en større del af området kan befæstes end hidtil. Lokalplanen stiller krav om håndtering af regnvand på de enkelte grunde. Samtidig skal regnvand fra befæstede arealer håndteres ved nedsivning eller i åbne grøfter og ledes til forsinkelsesbassin i området.
- **Klimatiske faktorer:** Ændring i plangrundlaget tillader energiproduktion baseret på en række energikilder, der kan føre til en nedsættelse af den samlede udledning af CO<sub>2</sub>. Der tillades dog samtidig varmeproduktion fra et halmfyret værk, som også vil udlede CO<sub>2</sub>. Energiproduktionen i området er med til at reducere og udfase produktionen af energi fra fossile energikilder som kul, olie og naturgas. Ændringen vurderes derfor at kunne bidrage til en positiv effekt for klimatiske faktorer.
- **Arealanvendelse:** Med ændringerne i rammerne for arealanvendelsen fra tre forskellige planrammer som er rekreative/fritidsformål, blandet bolig- og erhverv og erhverv til rent erhvervsområde udgør en væsentlig ændring i arealanvendelsen i området. Der gives mulighed for, at etablere energiproduktion inden for planområdet. Yderligere ændres rammerne for maksimalhøjde og bebyggelsesprocent inden for området, og der gives mulighed for etablering af andre virksomheder samt detailhandel med henblik på butikker med pladskrævende varegrupper. Miljøpåvirkningen fra de ændrede rammer for arealanvendelse er en væsentlig miljøpåvirkning, som både rummer positive som negative indvirkninger.
- **Ressourcer og energi:** Med ændring af rammerne for arealanvendelsen til bl.a. energiproduktion vil der opstå et nyt behov for ressourcer som f.eks. halm til fyret. De nye ressourcer som skal anvendes, skal ses som et led i at reducere brugen af traditionelle

fossile energikilder som kul og olie. Derved vil plangrundlaget have svag positiv virkning på det totale ressourceforbrug til energi.

- **Landskab:** Landskabet i planområdet er i dag overvejende åbent og domineres af landbrugsarealer. Med ændring af planrammerne vil der være mulighed for tættere og højere byggeri i et større område end det tidligere plangrundlag. Dog afspejler det eksisterende plangrundlag ikke den aktuelle arealanvendelse. Det eksisterende plangrundlag tillader allerede byggeri op til 12,5 meter i dele af planområdet. Den samlede landskabelige påvirkning som det nye plangrundlag muliggør, vurderes derfor ikke at adskille sig væsentligt fra det eksisterende.
- **Kulturarv:** Inden for planområdet findes et fortidsminde med omkringliggende beskyttelseslinje. Nord for planområdet findes endnu et fortidsminde, hvis beskyttelseslinje går ind over planområdet. Det skal sikres, at der ikke sker en påvirkning inden for disse beskyttelseslinjer.

### Overvågning

Miljøvurderingen viser, at der ikke er behov for at etablere et overvågningsprogram. Miljøpåvirkningerne som kan forventes ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen vil løbende blive overvåget i eksisterende overvågningsprogrammer.

### Afværgeforanstaltninger

For at sikre, at beskyttelseslinjer omkring fortidsminder i og omkring planområdet overholdes, anbefales det, at der ikke ændres i tilstanden inden for beskyttelseslinjen med byggeri, opstilling af skure, eller lignende.



Gældende rammer: 2.4BE1, 2.4E3 og 2.4R2.

## GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

### Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler følgende rammeområder 2.4BE1, 2.4E3 og 2.4R2, hvorm gælder:

Plannummer: 2.4BE1

Rammenavn: Banegårdskvarteret

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Blandet byområde

Zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Plannummer: 2.4E3

Rammenavn: Korsør Erhvervspark

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2 etager og 12,5m

Plannummer: 2.4R2

Rammenavn: Banegårdskvarteret

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt grønt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

## NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der foretages en justering af rammeområdets afgrænsning og rammebestemmelser.

For rammeområde 2.4E3 gælder:

Plannummer: 2.4E3

Rammenavn: Korsør Erhvervspark

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

Zonestatus: By- og Landzone

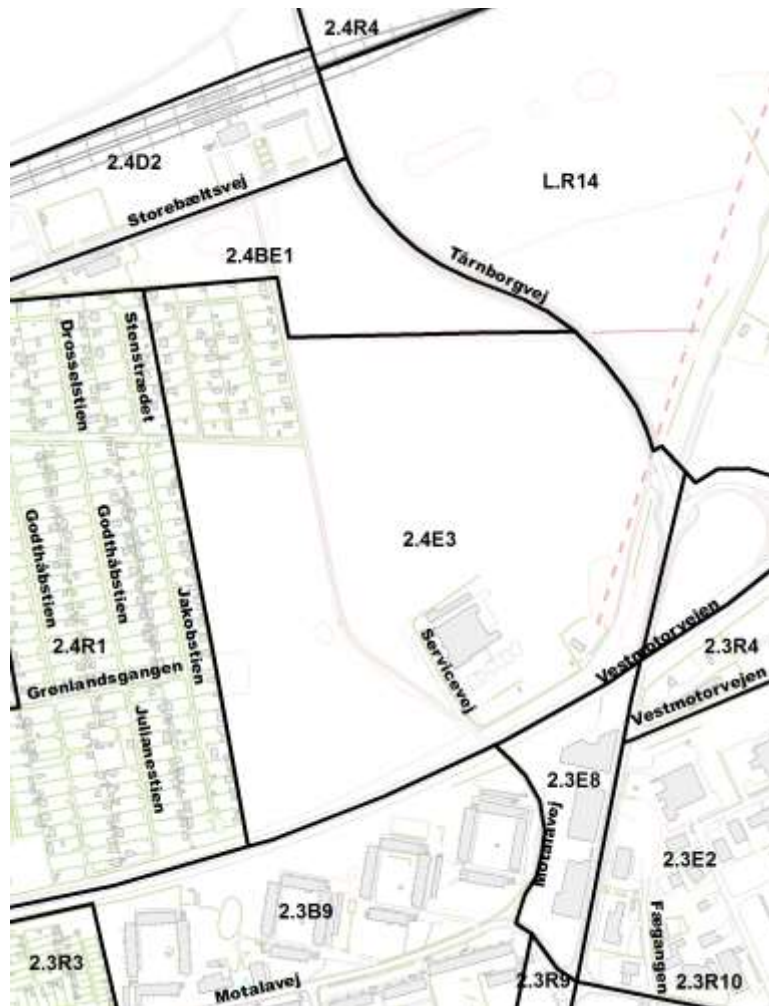
Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 3 etager og 12,5 m

Øvrige bestemmelser: Enkelte bygningsdele må opføres med en højde på op til 50 m. Der må opføres byggeri til energikompetencecenter, kontor og administration, forskning og uddannelse samt til butikformål for større butikker for særligt pladskrævende varegrupper. Maksimal butiksstørrelse fastsættes til 3500 m<sup>2</sup> og maksimal bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikformål fastsættes til 7000 m<sup>2</sup>.

Der skal sikres et areal til oplevelsespark som et grønt strøg mod vest med en stiforbindelse til Korsør Station.



Nyt rammeområde 2.4E3

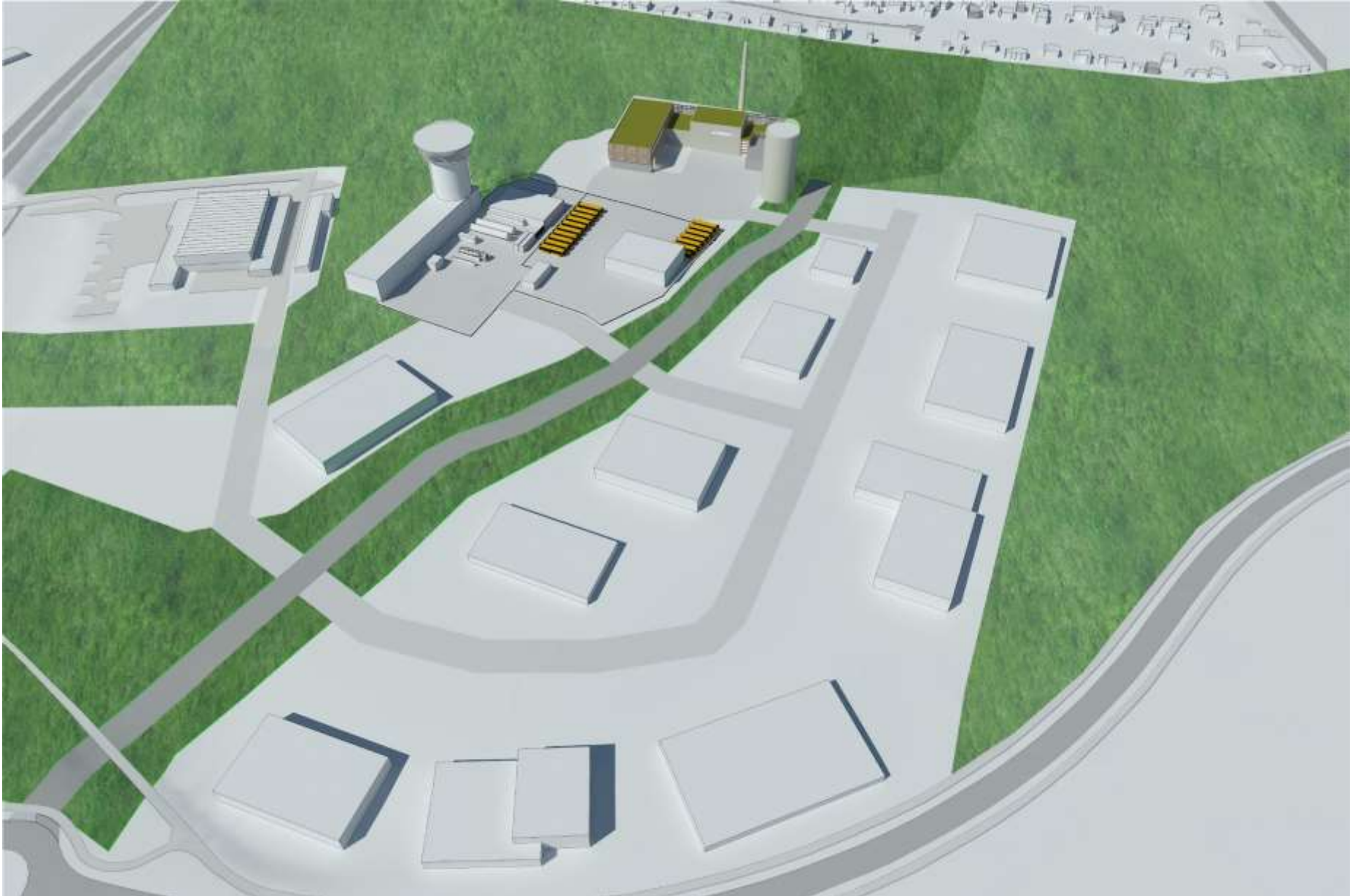
## VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 45

---

Kommuneplantillæg nr. 45 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 19. december 2016.

## BILAG 4: VISUALISERINGER

Oversigt over området



## Udsigt mod Storebælt





## Varmeværk og brintproduktionsanlæg med Invelox vindturbine



## Udsigt fra Vestmotorvejen



## Visualisering af halmvarmeværk



## BILAG 5: MILJØVURDERING

---