



# LOKALPLAN NR. 1189 FORSLAG

## INDUSTRIOMRÅDE VED KONGSTEDVEJ OG RUGVÆNGET I SLAGELSE



## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Denne lokalplan fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål og opdeler erhvervsområdet i forskellige miljøzoner efter virksomhedsklasser. Således vil der i randen af erhvervsområdet, op mod eksisterende boligområder, kunne etableres klasse 1-2 virksomheder, mens der i den centrale del af området kan etableres klasse 1-4 virksomheder. Mod nord, syd, øst og vest etableres en 10 meter bred afskærmende beplantning mod eksisterende boligområder og rekreative områder.

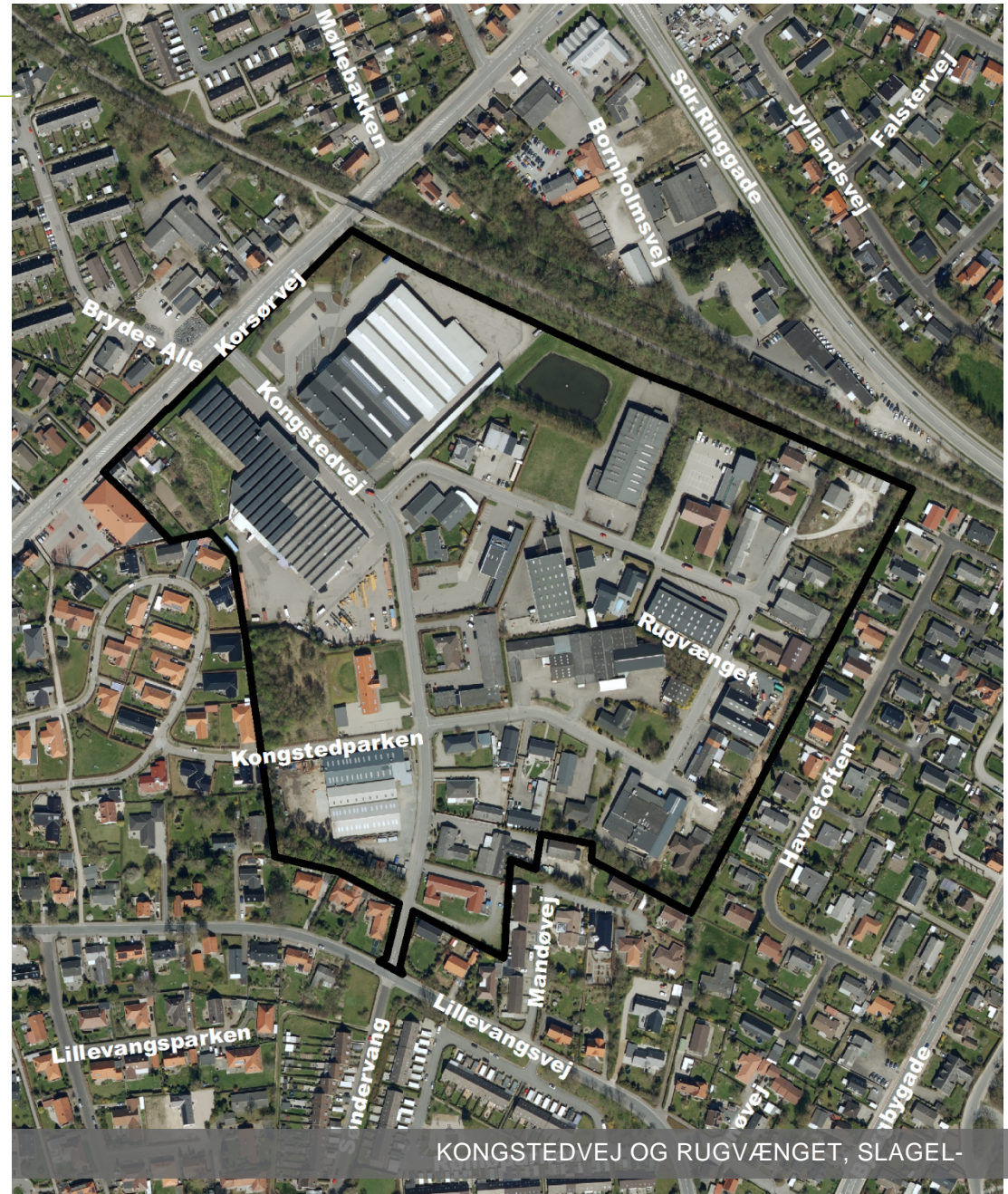
### OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 22. december 2017 til den 16. februar 2017.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 16. februar 2017.

Materialet skal sendes til:

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



KONGSTEDVEJ OG RUGVÆNGET, SLAGELSE

## INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM .....	2
INDLEDNING .....	3
§ 1 FORMÅL .....	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....	5
§ 3 AREALANVENDELSE .....	6
§ 4 Udstykning .....	6
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	6
§ 6 TEKNISKE ANLÆG .....	8
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	9
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING .....	10
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER .....	13
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	15
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER .....	16
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER .....	17
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....	17
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1189 .....	19
LOKALPLANENS REDEGØRELSE .....	20
BILAG 1: MATRIKELKORT .....	30
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT .....	31
BILAG 3: MILJØVURDERINGSSCREENING .....	32

## INDLEDNING

### HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

### HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

### HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for 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) med de seneste ændringer af loven (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) 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 fastholde områdets anvendelse til erhvervsformål,
- 1.2 at fastlægge principper for områdets disponering, herunder bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer og tilkørselsforhold samt afskærmende beplantning,
- 1.3 at forebygge miljøkonflikter med omgivelserne.

## § 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

---

### 2.1 Matrikeloversigt

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

#### Ejerlav Slagelse Markjorder

1lu, 1ly, 1lz, 1læ, 1ma, 1mb, 1md, 1me, 1mf, 1mg, 1mh, 1mi, 1mk, 1g, 1ii, 3c, 3e, 3eb, 3ef, 3em, 3eq, 3er, 3es, 3ev, 3ey, 3ez, 3eø, 3f, 3fa, 3fb, 3fc, 3fd, 3fe, 3ff, 3fq, 3gc, 3u, 7000di, 7000eq, del af 3ep.

samt alle parceller, der efter den 22. december 2017 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2 og udgør samlet set et areal på ca. 142.750 m<sup>2</sup>. Delområde 1 udgør et areal på ca. 54.250 m<sup>2</sup>. Delområde 2 udgør et



areal på ca. 88.500 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## § 3 AREALANVENDELSE

---

### 3.1 Anvendelse

Lokalplanområdets anvendelse fastsættes til erhvervsformål. Der må ikke etableres nye virksomheder, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvand.

### 3.2 Anvendelse, delområde 1

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål for virksomhedsklasse 1-2.

### 3.3 Anvendelse, delområde 2

Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål for virksomhedsklasse 1-4.

#### Ad 3.2 og 3.3

*I forhold til klassificering af virksomheder, henvises til Håndbog om miljø og planlægning – boliger og erhverv i byerne, 2004 udarbejdet af Miljøministeriet, Miljøstyrelsen og Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen.*

## § 4 Udstykning

---

### 4.1 Udstykningsprincip

Ejendomme må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 1.500 m<sup>2</sup>.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

---

### VEJE

#### 5.1 Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske primært fra Korsørvej som vist på kortbilag 2. For biler under 3.500 kg, cyklende og gående fastholdes derudover en sekundær vejadgang til



**Ad 5.2**

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

**Ad 5.4**

*Gående i området skal benytte fortove langs adgangsveje. Cyklister skal benytte områdets adgangsveje. Nord for området har Fodsporet sit forløb.*

lokalplanområdet fra Lillevangsvej med forbindelse til Idagårdsvej.

**5.2 Veje**

Der udlægges areal til vejadgange som vist på kortbilag 2, idet eksisterende vejadgange fastholdes med følgende minimum vejbredder:

- Kongstedvej: 10 meter heraf 6,5 meter kørebane og 1,75 m fortov i begge sider,
- Rugvænget: 10 meter, heraf 6,5 meter kørebane og 1,75 m fortov i begge sider,
- Kongstedparken: 8 meter, heraf 5 meter kørebane og 1,5 m fortov i højre side i vestlig retning og 1,5 m græsabat i venstre side i vestlig retning.

Der fastlægges et oversigtsareal ved overkørslen til Korsørvej på 9x36 m som vist på kortbilag 2, hvor der ikke må etableres beplantning eller placeres faste elementer herunder bebyggelse med en højde der overstiger 1 m. Undtaget er dog opstilling af en skiltepylon til fælles skiltning for området. Skiltepylonen må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med trafikafvikling i overkørslen.

Der fastlægges et oversigtsareal på 15x15 m ved overkørslen til Kongstedvej fra Kongstedparken som vist på kortbilag 2, hvor der ikke må etableres beplantning eller placeres faste elementer herunder bebyggelse med en højde der overstiger 1 m.

**5.3 Tilgængelighed**

Der skal være lige tilgængelighed for alle.

**STIER****5.4 Stier**

Der udlægges ikke stier indenfor lokalplanområdet.

**PARKERING****5.5 Parkering**

Parkering skal ske på egen grund. Anlæg af parkering skal ske i overensstemmelse med Slagelse Kommunes parkeringsstrategi for Slagelse Kommune. Der skal dog som minimum etableres



1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.

#### **5.6 Cykelparkering**

Der skal etableres cykelparkering efter behov.

#### **5.7 Parkering ved handicapforhold**

Ved udformningen af parkeringspladser skal der, etableres parkeringspladser udformet, så de kan anvendes af personer med handicap.

Handicapparkeringspladser placeres så nær indgang som muligt.

#### **5.8 Handicapforhold**

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

### **VENDEPLADSER OG BEFÆSTELSE**

#### **5.9 Vendepladser**

Der skal etableres vendeplads og køreareal på den enkelte ejendom efter behov.

#### **5.10 Befæstelse, veje**

Adgangsveje som vist på kortbilag 2 skal være befæstet med asfalt.

#### **5.11 Befæstelse, parkeringsarealer**

Parkeringsarealer på de enkelte ejendomme skal være befæstet med følgende materiale: asfalt eller belægningssten.

## **§ 6 TEKNISKE ANLÆG**

---

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

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

#### **6.2 Ledninger, kabler mv.**

Ledningsanlæg må ikke fremføres på facader.

### 6.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Skabe fra forsyningsvirksomheder (kabel- og rørskabe, transformationsstationer mv.) skal integreres i bebyggelsen.

### 6.4 Antenner

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

Den eksisterende gittermast/antennemast til sirene, telekommunikation m.m. med tilhørende teknikbygning som vist på kortbilag 2 må fastholdes og vedligeholdes.

### 6.5 Kloakering

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

## § 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

---

### PLACERING

#### 7.1 Byggelinje

Der pålægges en byggelinje på 15 m mod skel til hhv. eksisterende boligområder mod syd, øst og vest samt mod matr. nr. 476i Slagelse Markjorder mod nord som vist på kortbilag 2.

#### 7.2 Afstand til vejskel

Der pålægges vejbyggelinjer på 5 meter mod vejskel til hhv. Korsørvej, Kongstedvej, Rugvænget og Kongstedparken som vist på kortbilag 2.

### OMFANG

#### 7.3 Byggefelter

Der udlægges ingen byggefelter.

#### 7.4 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor det skraverede område i delområde 2 på kortbilag 2,



svarende til matr. nr. 1ii Slagelse Markjorder, må ikke overstige 55 %.

#### **7.5 Etager**

Bygninger indenfor delområde 1 må maks. opføres i 1 etage.

Bygninger indenfor delområde 2 må maks. opføres i 2 etager.

#### **7.6 Bygningshøjde**

Bygningshøjden indenfor delområde 1 må maks. være 6 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

Bygningshøjden indenfor delområde 2 må maks. være 8,5 m målt fra niveauplan fastsat i det til enhver tid gældende bygningsreglement. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

## **§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING**

---

### **FARVER**

#### **8.1 Farver**

Facader må kun males i jordfarver samt deres blanding med sort og hvid. Vinduer og døre må males i andre farver.

#### **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 som murede facader, pudsede facader, facader i træ, lette stålplader eller andre præfabrikerede facadeelementer.

**Ad 8.8**

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

**Ad 8.9**

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

**8.4 Mindre bygningsdele**

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

**8.5 Ventilationsafkast**

Ventilationsafkast i delområde 1 skal placeres, så synligheden fra tilstødende boligområder minimeres mest muligt. Ventilationsmotorer må ikke placeres på bygningernes tage eller facader.

**TAGE**
**8.6 Tagform**

Der fastsættes ingen bestemmelser om tagform.

**8.7 Tagmaterialer**

Der fastsættes ingen bestemmelser om tagmaterialer.

**8.8 Tagmaterialer, genskin**

Tagmateriale må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 25).

**8.9 Tagmaterialer, sedumtage**

Tagene må etableres som såkaldte sedumtage/grønne tage.

**8.10 Solceller**

Solceller skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller facaden. På flade tage er bærebælg tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solcellerne må ikke placeres på jorden.

**SKILTE**
**8.11 Skilte på tag**

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



### Ad 8.12

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 firma-skilte.



Eksisterende pylon ved overkørslen Korsørvej/Kongstedvej.



Muligt areal til placering af pylon til fællesskiltning for området.

### 8.12 Skiltning, arkitektonisk

Skiltning og reklamering på facade må kun finde sted på facade mod vej og skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning. Det vil sige, at skiltning og reklamering hverken helt eller delvist må dække arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre, eller have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.

### 8.13 Firmaskilte, indkørsel

Firmaskilte ved indkørslen til den enkelte virksomhed må kun være skilt på bøjle; bøjlen med skilt må ikke være højere end 2 m målt fra naturligt terræn og må ikke være bredere end 1,5 m.

### 8.14 Skiltning, oversigtsforhold

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

### 8.15 Skiltning, egen virksomhed

Der må i lokalplanområdet kun skiltes for egen virksomhed. Skiltningen skal ske i tilknytning til den enkelte virksomhed eller som en del af fællesskiltningen på en pylon ved overkørslen fra Korsørvej til Kongstedvej.

### 8.16 Skiltning, belysning

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

### 8.17 Dynamiske skilte

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

### 8.18 Flag

Flagning er tilladt i lokalplanområdet. Der må kun opsættes en flagstang pr. grund. På større grunde over 2.500 m<sup>2</sup>, må der dog opsættes op til 3 flagstænger i en gruppe.

### 8.19 Pyloner

Der må inden for lokalplanområdet placeres 1 pylon eller lignende opstander til fællesskiltning for virksomheder indenfor lokalplanområdet. Pylonen skal placeres i tilknytning til overkørslen fra Korsørvej til Kongstedvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Pylonen må maks. være 6 m x 1,6 m (højde x bredde).

## VINDUER

### 8.20 Vinduer

Der fastsættes ingen bestemmelser om vinduer.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

---

### Ad 9.1

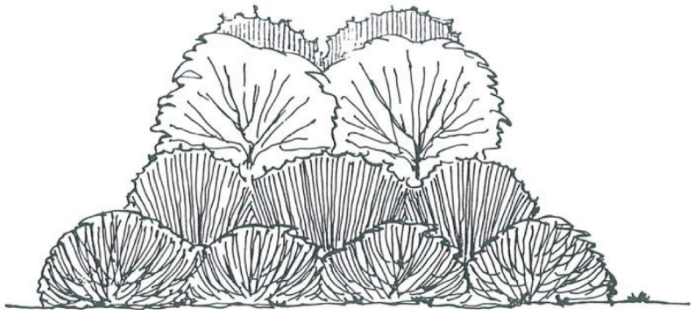


Illustration af 10 m bredt beplantningsbælte med lav- og tæt buskbeplantning kombineret med en træbeplantning.

### Ad 9.2

Der findes mange kvalificerede måder at indrette friarealer på. Derfor stiller lokalplanen ikke krav om, at det skal ske på en bestemt måde. Som led i byggesagsbehandlingen skal bygherren dokumentere, at friarealerne kan indrettes med de ønskede funktioner. Dokumentationen skal som regel være i form af en målfast plantegning, hvor inventar, belægninger og beplantning er vist.

## BEPLANTNING

### 9.1 Beplantningsbælte

Der udlægges et areal til et 10 m bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal etableres og vedligeholdes med naturligt hjemmehørende træer og buske, der sikrer en tæt beplantning op til 3 meters højde. Beplantningsbæltet må fremstå med en træbeplantning med en højde der ikke overstiger 7 meter.

### 9.2 Friarealer, beplantning og indretning

Området skal fremstå med et grønt præg og indrettes, så der opnås en god helhedsvirkning. Det betyder, at den enkelte ejendom skal fremstå med grønne elementer bestående af eksempelvis græsarealer med beplantning i form af naturligt hjemmehørende buske og solitære løvfældende træer.



**Ad 9.4**

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 9.7**

Ejendommene er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for husholdningsaffald 2013.

**HEGN****9.3 Hegn**

Hegn i skel skal være levende hegn.

Det levende hegn kan suppleres med fast hegn på indvendig side evt. i form af en støjafskærmning med højst samme højde som det levende hegn når det er fuldt udvokset, dog ikke højere end 3 m.

I delområde 1 må der på indersiden af randbeplantningen etableres støjafskærmning eksempelvis i form af en støjmur.

**TERRÆNREGULERING****9.4 Terrænregulering**

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

**9.5 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****9.6 Oplag**

Oplagring må kun finde sted i bygninger eller på visuelt afskærmede arealer.

**INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING****9.7 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. Afhentning af renovation sker ad Kongstedvej, Rugvænget og Klosterparken.

#### **Ad 9.9 og 9.10**

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.

#### **Ad 9.11**

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.

#### **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

### **9.8 Lyskilder, størrelse**

Vejbelysning må etableres med en maksimal højde på 8 m.

Lyskilder indenfor den enkelte ejendom må maksimalt have en højde på 6 m, og det skal sikres, at lyskeglen er nedadrettet, så de ikke giver anledning til gene for naboer eller andre.

### **9.9 Regnvand**

Afledning af regnvand skal ske til kloak. Friarealer skal anlægges, så de egner sig til forsinkelse af regnvand eksempelvis ved etablering af lavninger og regnvandsbede.

Forinden afledning af regnvand til regnvandsledning eller fælles kloakledning skal regnvandsafstrømningen reduceres til 2 l/s/ha.

### **9.10 Regnvand, parkering**

Parkeringsarealerne skal befæstes med asfalt eller belægningssten hvorfra regnvand afledes til regnvandsledning, fælles kloakledning eller nedsivning på egen grund i det omfang jordbunden muliggør dette.

### **9.11 Regnvand, bassin**

Det eksisterende regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet som vist på kortbilag 2 skal fastholdes. Nye regnvandsbassiner må anlægges som søer, der kan bidrage til nedsivning og forsinkelse af vand og udvikles som biotop.

## **§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

### **10.1 Kloakering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kloaksystemet.

### **10.2 Vejadgang**

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

### **10.3 Beplantningsbælte**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der på den enkelte ejendom er etableret et afskær-

- 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.*

mende beplantningsbælte som beskrevet i bestemmelse 9.1.

#### **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 grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets afgrænsning.

### **11.2 Opgaver**

Grundejerforeningen er forpligtet til, efter påkrav fra Slagelse Kommune, at overtage vejarealer, og herefter forestå al drift og vedligeholdelse, herunder beplantning, vej og belysning. Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### **11.3 Pligt**

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

### **11.4 Oprettelse**

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Slagelse Kommune ønsker det.

### **11.5 Foreningens størrelse**

Grundejerforeningen skal efter krav fra Slagelse Kommune optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## § 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

---

### LOKALPLANER

#### 12.1 Lokalplan – ophævelse af Lokalplan 199 – Lager- og engroshandel på hjørnet af Korsørvej og Kongstedvej

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1189 ophæves lokalplan 199, Lager og engroshandel på hjørnet af Korsørvej og Kongstedvej, tinglyst den 11. oktober 1999, i sin helhed.

### SERVITUTTER

#### 12.2 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 med de seneste ændringer af loven, Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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 22. december 2017 og til forslaget er endeligt

#### **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.*



vedtaget, dog højst indtil den 22. december 2018.

### **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.*

## **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 enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med de seneste ændringer af loven, Lov nr. 668 af 8. juni 2017).

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. planloves § 47.

## VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1189

---

Lokalplan 1189 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 18. december 2017.

# 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 1189'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

### Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som følge af et § 14 forbud iht. planloven. § 14 forbuddet blev aktiveret, da den gældende planlægning ikke kunne forhindre en uønsket udvikling inden for erhvervsområdet. Den nye planlægning skal fremtidssikre det eksisterende erhvervsområde og samtidig varetage hensynet til de tilstødende boligområder. Lokalplanen er således udarbejdet med henblik på, at sikre områdets fortsatte anvendelse til erhvervsformål og dermed sikre den fremtidige udvikling af virksomheder inden for erhvervsområdet og samtidig sikre, at erhvervsområdet fremadrettet indrettes under hensyntagen til de tilstødende boligområder.



Eksempler på eksisterende bebyggelse i erhvervsområdet.

### Formål

Lokalplanen har til formål, at fastholde området som erhvervsområde og samtidig forebygge miljøkonflikter gennem en zonerings af området. Derudover fastlægger lokalplanen principper for disponeringen af området med hensyn til bl.a. placering af bebyggelse, parkeringsarealer, tilkørselsforhold samt afskærmende beplantning.

### Indhold

Lokalplanen fastholder det eksisterende erhvervsområde til erhvervsformål. For at forebygge evt. miljøkonflikter mellem erhvervsområdet og de tilstødende boligområder, er lokalplanområdet opdelt i 2 delområder. Delområde 1, som grænser op til de eksisterende boligområder, må kun rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-2 (typiske virksomheder i denne kategori er kontor, administration, forskningsinstitutioner o. lign. herunder konsulentvirksomheder). Delområde 2 må kun rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-4. Her er der mulighed for at indpasse håndværksvirksomheder, engros virksomheder og mindre ikke forurenende produktionsvirksomheder, der dog i nogen grad belaster omgivelserne med eksempelvis støj. Lokalplanen fastholder de eksisterende adgangsveje Kongstedvej, Rugvænget og Kongstedparken. Bebyggelsen reguleres gennem bebyggelsesprocenter samt bygningshøjder, byggelinjer mod skel til eksisterende boligområder og byggelinjer mod vejskel. Lokalplanen sikrer desuden et 10 meter bredt beplantningsbælte i delområde 1 op mod de tilstødende boligområder samt i delområde 2 op mod det rekreative areal ved "Fodsporet".



Nærheden til eksisterende boligområder (til venstre i billedet) samt eksisterende randbeplantning midt for der skal styrkes.



## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

### Kommuneplan 2013

#### Kommuneplanens retningslinjer

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Byudvikling.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.4E1 og 1.4E6, hvorom gælder:

Plannummer: 1.4E1

Rammenavn: Rugvænget-Kongstedvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Lettere industri

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 50 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 8,5m

Plannummer: 1.4E6

Rammenavn: Hjørnet Korsørvej-Kongstedvej

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Lettere industri

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 55 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 8,5m

Lokalplan 1189 er i overensstemmelse hermed.

#### Lokalplan/byplanvedtægt

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 199 – Lager og engroshandel på hjørnet af

---

Korsørvej og Kongstedvej. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1189 ophæves lokalplan 199 – Lager og engroshandel på hjørnet af Korsørvej og Kongstedvej, tinglyst den 11. oktober 1999, i sin helhed.

---

**ZONEFORHOLD**

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

---

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

Der kræves umiddelbart ingen tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

---

**TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Etablering af nye overkørsler til hhv. Kongstedvej, Rugvænget og Kongstedparken skal godkendes af vejmyndigheden i Slagelse Kommune.

Terrænregulering over 0,5 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden i Slagelse Kommune.

Ændringer af et § 3 områdes tilstand kræver forudgående dispensation fra Slagelse Kommunes myndighed på naturområdet.

Jordflytninger fra ejendomme indenfor lokalplanområdet skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Aktiviteter der kræver miljøgodkendelse skal godkendes af miljømyndigheden i Slagelse Kommune.

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

## EKSISTERENDE FORHOLD

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

### **Eksisterende bebyggelse**

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende erhvervsområde afgrænset af Korsørvej mod nordvest, "Fodsporet" mod nord samt eksisterende boligområder mod syd, øst og vest. Erhvervsområdet har eksisteret siden 1970'erne og udgør en blandet bebyggelse fra parcelhuse med murstensfacader til industri- og produktionshaller i varierende størrelser og materialer.

### **Trafikale forhold**

Området er beliggende ud til Korsørvej, som er den primære vejforbindelse til området. Der er ligeledes adgang til området fra Idagårdsvej via Lillevangsvej. Erhvervsområdet og de enkelte virksomheder vejbetjenes via overkørsler til eksisterende veje indenfor lokalplanområdet hhv. Kongstedvej, Rugvænget og Kongstedparken.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Området er velforsynet med offentlige transportmuligheder i form af busforbindelser via Korsørvej og Idagårdsvej. Der er således busforbindelse til og fra Slagelse Station, hvorfra der er adgang til såvel bybusser, regionale busruter samt tog.

### **Landskabelige og rekreative forhold**

Området udgør et eksisterende erhvervsområde der har fungeret siden 1970'erne. Der er således tale om et eksisterende fuldt udnyttet byområde. Området fremstår med grønne elementer og er delvist afskærmet af en randbeplantning mod det rekreative areal "Fodsporet" og eksisterende Boligområder. Området rummer et regnvandsbassin omgivet af et græsareal.

### **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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Slagelse Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område. Det er bygherres ansvar, at indhente oplysninger fra LER (Ledningsejerregisteret) forud for gravearbejde.

## NATUR- OG MILJØFORHOLD



Jordforurening på vidensniveau 1 (V1 kortlagt, mørkeblå markering) og vidensniveau 2 (V2 kortlagt, rød markering).

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

### Forurening

En del matrikler i lokalområdet er kortlagt som forurenede på vidensniveau 1 (V1 kortlagt) og en lille del er kortlagt på vidensniveau 2 (V2 kortlagt) efter jordforureningsloven (LBK nr. 282 af 27. marts 2017). Lokalområdet ligger i et område med særlig drikkevandsinteresser (OSD). Derfor skal der, ved ændring af arealanvendelse til følsom anvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, samt ved jordarbejder, ansøges om § 8 tilladelse jf. jordforureningsloven hos Slagelse Kommune.

Hele området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Ved bortskaffelse og håndtering af jord fra matriklerne skal det forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015.

Hvis der konstateres uforudset forurening i jorden, skal Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til § 71 i jordforureningsloven.

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet, ikke er forurenede eller, at der er etableret en varig fast belægning.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandsstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i OSD.

### Sø og vandløb

Lokalplanområdet indeholder et teknisk regnvandsbassin beliggende i den nordlige del af området op mod "Fodsporet".

### Naturbeskyttelse

Det tekniske regnvandsbassin i den nordlige del af lokalplanområdet er registreret som beskyttet sø iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke ske ændringer i § 3 områdets tilstand uden forudgående dispensation fra Slagelse Kommune.



## 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.

Virksomheder indenfor lokalplanområdet skal overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støjpåvirkning i boligområder (se fremhævet række i nedenstående tabel):

*(Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser)*

Områdetype	Dag	Aften og helligdage	Nat
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

## TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

### Kloakplanlægning

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. I området ligger dog en regnvandsledning der betjener dele af lokalplanområdet og som afleder til et regnvandsbassin i den nordlige del af lokalplanområdet.

### Regnvandshåndtering

Regnvand skal ledes til kloak eller regnvandsledning. Overfladevand kan med fordel afledes til regnvandsbede, grøfter, lavninger i terræn eller regnvandsbassin inden det kobles på kloak. Regnvandsafstrømning skal reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på kloaksystem.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra 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 husholdningsaffald. Adgangsvejen til affaldsbeholderstandpladsen skal godkendes af Slagelse Kommune i forbindelse med projektering af nyt byggeri.

### **Tekniske anlæg**

Lokalplanområdet rummer et teknisk regnvandsbassin beliggende i den nordlige del af lokalplanområdet.

I den nordlige del af lokalplanområdet i umiddelbar nærhed af regnvandsbassinet er placeret en gittermast med tilknyttet teknikbygning til telekommunikation, sirene m.m.

### **Varmeplanlægning**

Ifølge varmeplanlægningen, er lokalplanområdet udlagt til kollektiv varmforsyning.

---

## **BYGGELOVGIVNINGEN**

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

### **Handicaptilgængelighed**

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

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

---

## **MUSEUMSLOVEN**

*Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske*

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

interesser, jf. museumslovens § 25.

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

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

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

Arkæologi/jordfund:

Museum Vestsjællands kontrol i arkiverne viser, at området allerede ligger fuldt bebygget og terrænreguleret. Området har før udbygningen med industri ligget på Slagelses byjord, men udenfor den middelalderlige by. Museum Vestsjælland vurderer derfor, at der ikke er bevaret væsentlige arkæologiske interesser på området.

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Nyere tids interesser:

De kulturhistoriske nyere tids interesser kan omfattes af lokalplanforslaget, der fastholder områdets brug til erhvervsformål. Området er en såkaldt "håndværkerpark" bestående af blandet bebyggelse fra 1970'erne. Bebyggelsen er domineret af typeparcelhuse i længeform med murstensfacader og industri-og produktionshaller i meget varierende størrelse.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND, Arkæologi  
 Oldvejen 25C  
 4300 Holbæk  
 Tlf.: 25528383  
 E-mail: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk)

## MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (*lovbekendtgørelse nr. 448 af 10.05.2017*) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

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

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8 stk.2 jf. kriterierne i lovens bilag 3.

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

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

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i skemaet undersøgte miljøfaktorer.

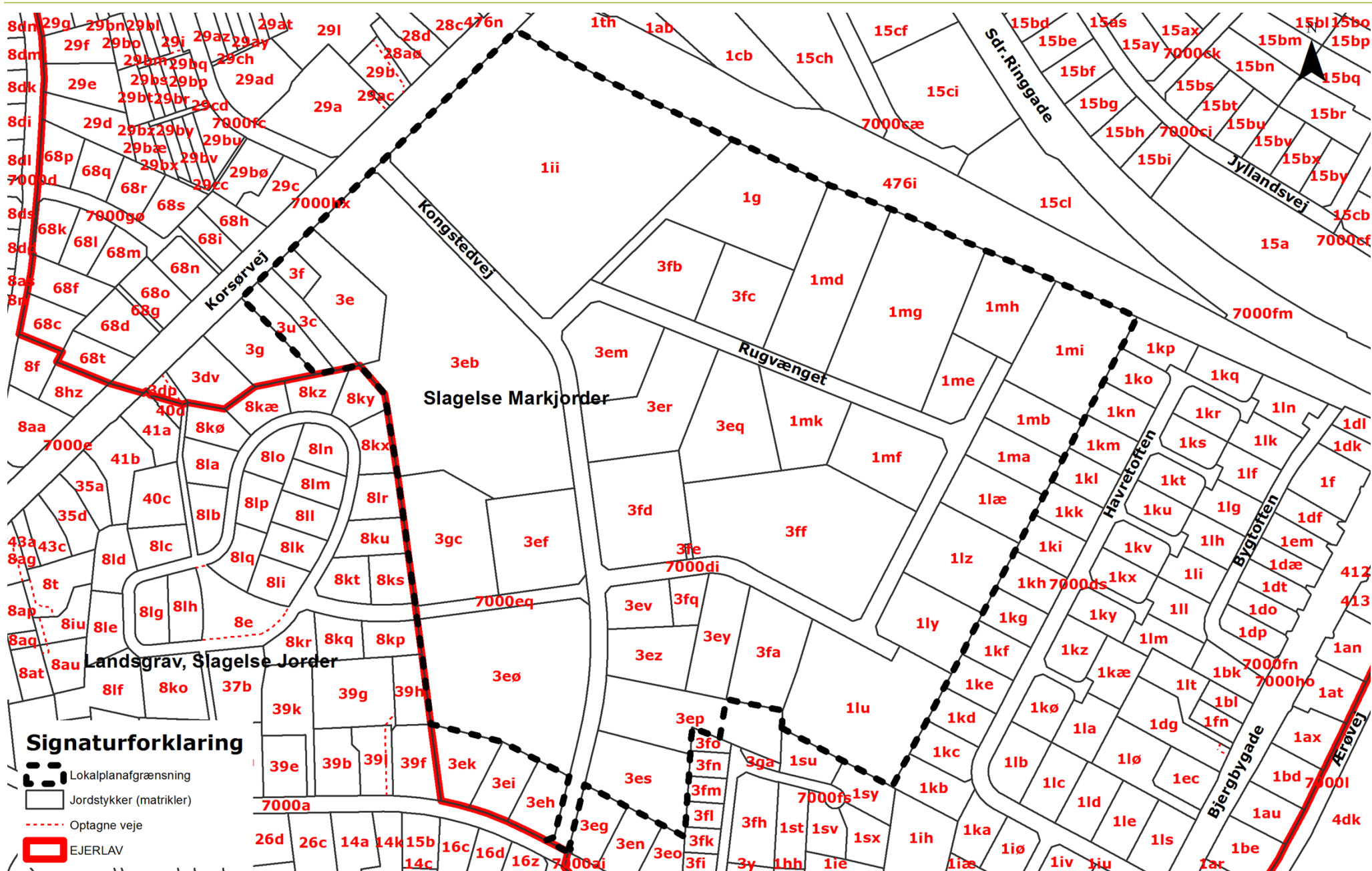
Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der er derfor truffet afgørelse iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1 om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 1189 – Industrimåde ved Kongstedvej og Rugvænget i Slagelse.

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

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk).

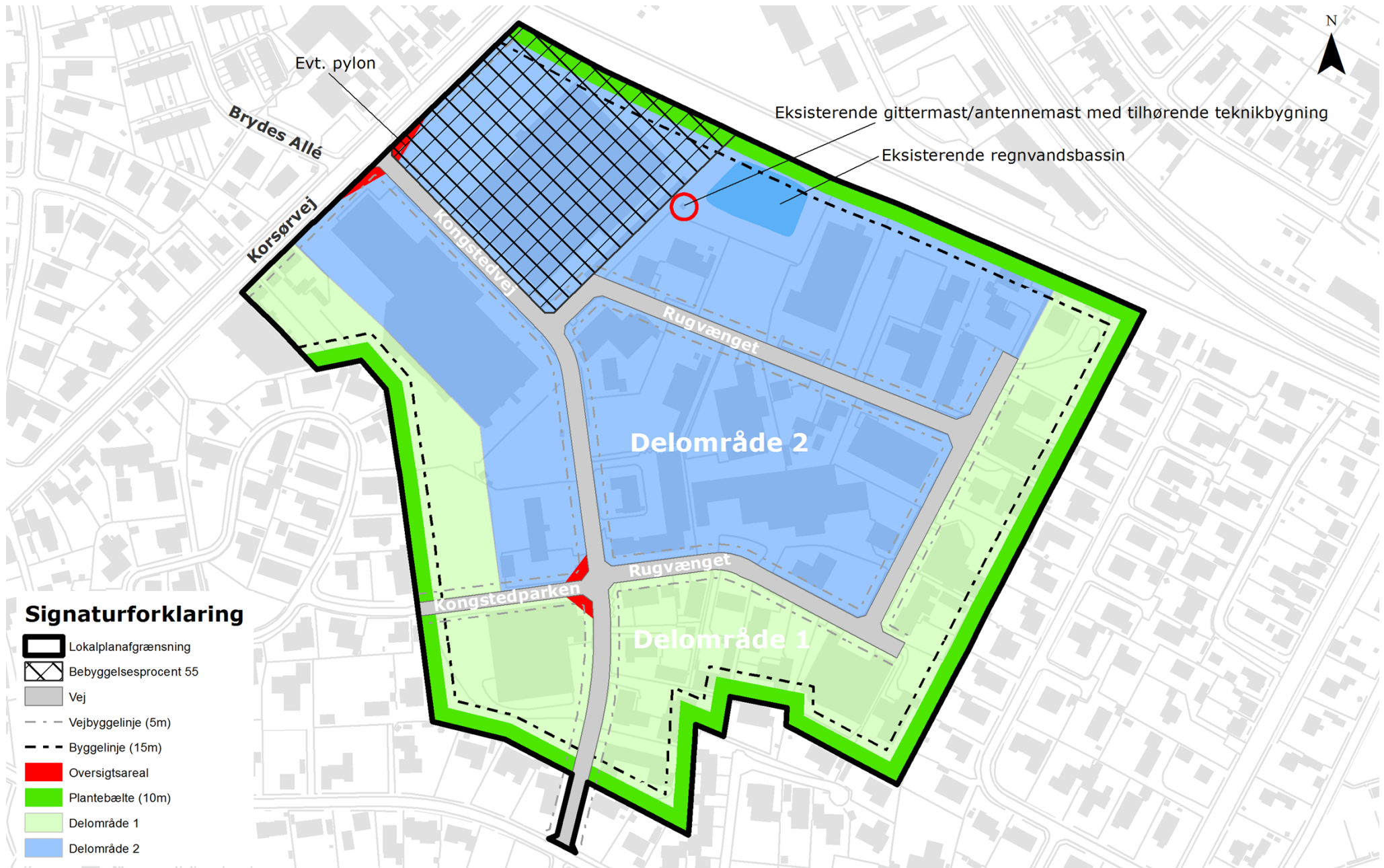


# BILAG 1: MATRIKELKORT

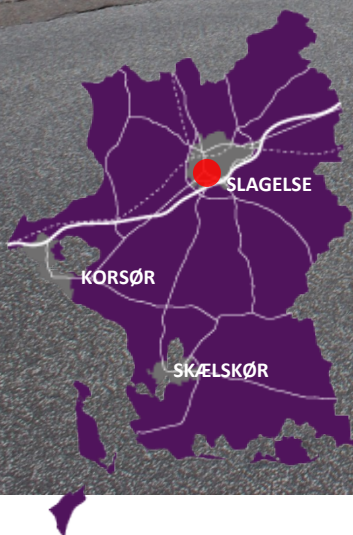


LOKALPLAN NR. 1189 || FORSLAG

# BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT







## MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1189

INDUSTRIOMRÅDE VED KONGSTEDVEJ OG  
RUGVÆNGET I SLAGELSE



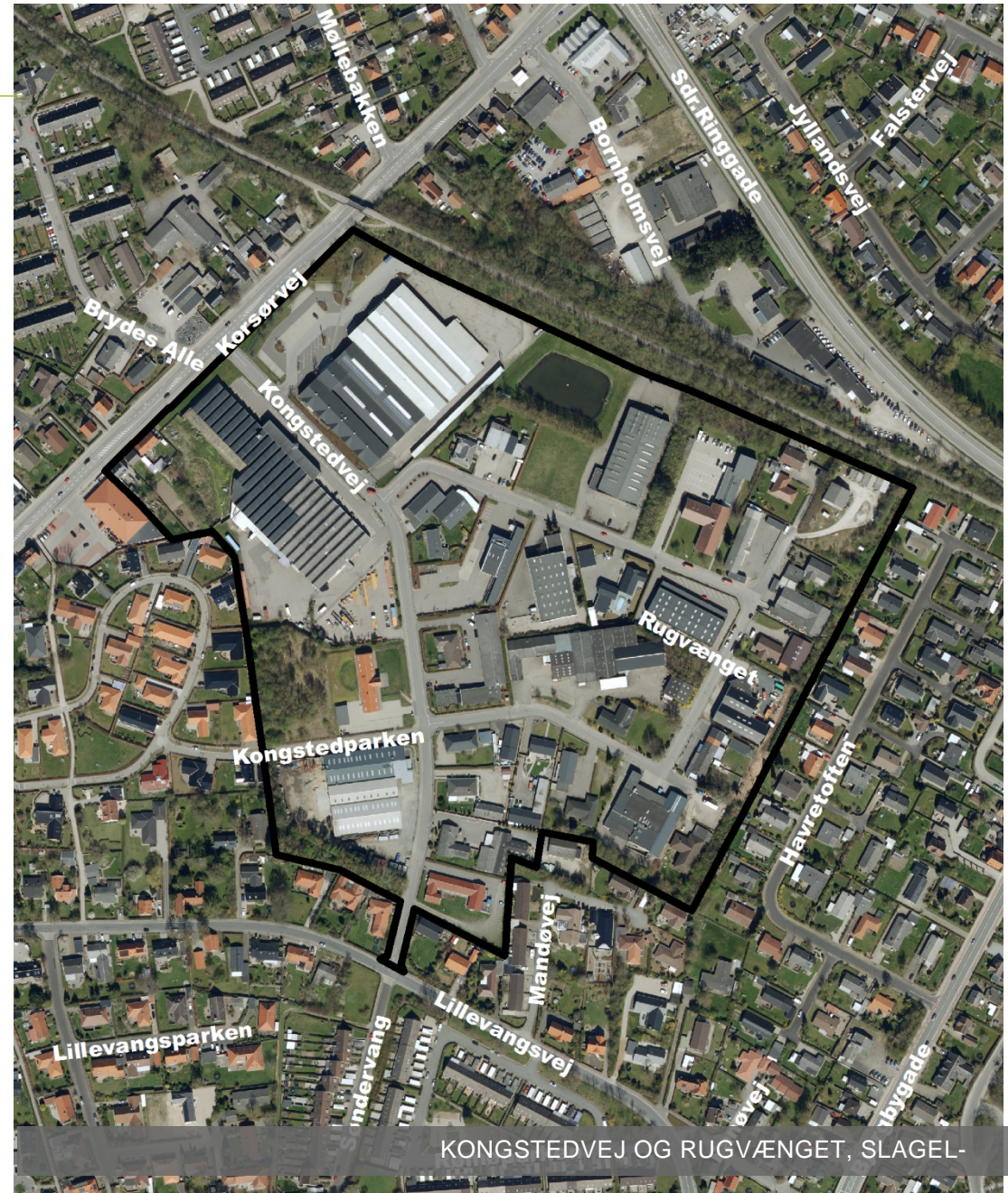
## HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

### DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplanen fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål og opdeler erhvervsområdet i forskellige miljøzoner efter virksomhedsklasser. Således vil der i randen af erhvervsområdet, op mod eksisterende boligområder, kunne etableres klasse 1-2 virksomheder mens der i den centrale del af området kan etableres klasse 1-4 virksomheder. Mod nord, syd, øst og vest etableres en 10 meter bred afskærmende beplantning mod eksisterende boligområder og rekreative områder.

### PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov nr. 425 af 18. maj 2016, jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer).



KONGSTEDVEJ OG RUGVÆNGET, SLAGELSE

## SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

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

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Der er tale om en planlægning for et eksisterende industriområde, hvor planlægningen fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.	X			Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.		X		Der er tale om et fuldt udbygget erhvervsområde der sikres gennem lokalplanlægning. Lokalplanen inddeler området i to delområder og fastsætter bl.a. bestemmelser om bebyggelsesprocenter, bygningshøjder og afskærmende beplantning.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.		X		Erhvervsområdet rummer enkelte boliger. Derudover grænser erhvervsområdet op til eksisterende boligområder mod syd øst og vest. Der kan således potentielt opstå miljøproblemer/konflikter særligt i forhold til støjpåvirkning. Lokalplanområdet indeles derfor i to delområder, hvor delområdet op mod eksisterende boligområder kun må rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-2. Den centrale del af lokalplanområdet må rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-4. Langs områdets grænse mod eksisterende boligområder og rekreative arealer etableres et 10 m bredt plantebælte som visuel afskærmning. Da området udgør et eksisterende erhvervsområde som planlægningen fastholder er det vurderingen, at planlægningen ikke vil medføre væsentlige miljøproblemer.
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			



## SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
  - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
  - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
  - intensiv arealudnyttelse
  - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

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

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
<b>KULTURARV</b>				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			
Beskyttede fortidsminder.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			
Kulturmiljø.	X			
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			
<b>ARKITEKTONISK ARV</b>				
Fredede bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige bygningsværker.	X			
Bevaringsværdige sammenhænge.	X			
<b>ARKÆOLOGISK ARV</b>				
Synlige og usynlige fortidsminder.	X			
<b>MATERIELLE GODER</b>				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Området udgør et eksisterende erhvervsområde, der ikke i væsentlig grad rummer steder med speciel social værdi.
<b>BEFOLKNINGEN</b>				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Området ligger i Slagelse, tæt på offentlig og privat service.
Offentlige transportmuligheder.		X		Området er velforsynet med offentlige transportmuligheder i form af busforbindelser via Korsørvej og Idagårdsvej.
Opholdsarealer.		X		Området grænser op til "Fodsporet" mod nord men indeholder ikke i sig selv opholdsarealer i væsentlig grad.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Området udgør et eksisterende erhvervsområde i Slagelse og udgør således en del af byområdet. Infrastrukturen i området er etableret og der er gadebelysning. Lokalplanen vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning i forhold til tryghed og kriminalitet.
Friluftsliv – rekreative interesser.	X			Området grænser op til "Fodsporet" mod nord men indeholder ikke i sig selv områder til friluftsliv og rekreative interesser.
<b>MENNESKERS SUNDHED</b>				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse og udgør således en del af byområdet. Infrastrukturen i området er etableret. Området grænser op til eksisterende boligområder, der kan således potentielt opstå miljøproblemer særligt i forhold til støjpåvirkning. Lokalplanområdet inddeles derfor i to delområder, hvor delområdet op mod eksisterende boligområder kun må rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-2. Den centrale del af lokalplanområdet må rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-4. Langs områdets grænse mod eksisterende boligområder og rekreative arealer etableres et 10 m bredt plantebælte som visuel afskærmning. Det er vurderingen, at planlægningen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger i form af støj, vibrationer, lugt, skygger refleksioner, lys mv.
Trafiksikkerhed.		X		Området er fuldt udbygget infrastrukturelt. Lokalplanen vurderes ikke at få væsentlige konsekvenser for trafiksikkerhed.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse. Planlægningen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på menneskers sundhed og sikkerhed.
Grønne områder, skovrejsning	X			
<b>LUFT</b>				
Forurening: CO <sub>2</sub> , SO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , partikler, VOC, støv, mm.		X		Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse. Planlægningen vurderes ikke at få væsentlig indvirkning på luftforurening.
<b>KLIMATISKE FAKTORER</b>				
Mikroklima.	X			Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.	X			Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse.
<b>VAND</b>				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse. Hele Slagelse by ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Evt. aktiviteter der kan udgøre en potentiel risiko for forurening af grundvandet vil blive håndteret forskriftsmæssigt så forurening af grundvandet afværges.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.		X		Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse. Overfladevand fra befæstede arealer ledes til hhv. fællesledning og regnvandsledning. Regnvandsledningen leder til et forsinkelsesbassin indenfor lokalplanområdet.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Recipientpåvirkning fra overfladevand.		X		Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse. Lokalplanen vil ikke i væsentlig grad medføre yderligere recipientpåvirkning fra overfladevand.
Afledning af spildevand og rensning.		X		Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse. Lokalplanen vil ikke i væsentlig grad medføre ændringer i afledning af spildevand og rensning.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.		X		Planlægningen vurderes ikke at medføre væsentlige ændringer i recipientpåvirkningen fra spildevandsudledning.
Havmiljø.		X		Planlægningen vil ikke medføre en væsentlig påvirkning af havmiljøet.
<b>JORDBUND</b>				
Risiko for forurening af jord.		X		Området udgør et eksisterende, fuldt udbygget erhvervsområde i Slagelse. Evt. aktiviteter der kan udgøre en potentiel risiko for forurening af jord vil blive håndteret forskriftsmæssigt så forurening af jord afværgeres.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Hele området er omfattet områdeklassificering af lettere forurenede jord. Derudover er der registreret jordforurening på vidensniveau 1 og 2 på enkelte ejendomme indenfor lokalplanområdet.
Flytning af jord.	X			Der forventes ikke at skulle ske flytning af jord
Deponering af jord.	X			Der forventes ikke at skulle deponeres jord
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			Der forventes ikke at skulle ske deponi af affald.
<b>LANDSKAB</b>				
Strandbeskyttelseslinje.	X			
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			
Skovbyggelinje.	X			
Klitfredede arealer.	X			
Kystnærhedszonen.	X			
Landskabsfredninger.	X			
Landskabskarakter.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Jordbalance i anlægsprojekter.		X		
Arealforbrug til byudvikling.	X			
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			
Visuel påvirkning.	X			
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		X		Området rummer et regnvandsbassin der udgør en beskyttet sø iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Regnvandsbassinet fastholdes i lokalplanen og vil ikke ændre karakter.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).	X			
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.	X			
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			
Vildtreservater.	X			



## **SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN 1189**

Der er tale om en lokalplanlægning for et eksisterende industriområde, hvor planlægningen fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Området rummer enkelte boliger og grænser op til eksisterende boligområder, hvilket potentielt kan give anledning til miljøkonflikter særligt i form af støjpåvirkning. Lokalplanområdet inddeles derfor i to delområder, hvor delområdet op mod eksisterende boligområder kun må rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-2. Den centrale del af lokalplanområdet må kun rumme virksomheder svarende til virksomhedsklasse 1-4. Langs områdets grænse mod eksisterende boligområder og rekreative arealer etableres et 10 m bredt plantebælte som visuel afskærmning.

Screeningen som fremgår af tabel 1 og 2 har ikke påvist væsentlige konsekvenser for miljøet. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i lovens § 1 stk. 2 nævnte miljøfaktorer: Biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

## AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

<b>PLANNUMMER OG -TITEL:</b>		
Lokalplan 1189 – Industriområde ved Kongstedvej og Rugvænget i Slagelse		
<b>BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:</b>		
Lokalplanen fastholder områdets anvendelse til erhvervsformål og opdeler erhvervsområdet i forskellige miljøzoner efter virksomhedsklasser. Således vil der i randen af erhvervsområdet, op mod eksisterende boligområder, kunne etableres klasse 1-2 virksomheder mens der i den centrale del af området kan etableres klasse 1-4 virksomheder. Mod nord, syd, øst og vest etableres en 10 meter bred afskærmende beplantning.		
<b>SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER</b>	<b>JA</b>	<b>NEJ</b>
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X
4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2)		X
<b>SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES</b>		<b>X</b>
Bemærkninger – sammenfatning af screening: Slagelse Kommune har foretaget en screening af Forslag til Lokalplan 1189 – Industriområde ved Kongstedvej og Rugvænget i Slagelse og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at der ikke er fundet væsentlige påvirkninger af de miljøparametre som fremgår af screeningens tabel 1 og 2 jf. miljøvurderingslovens bilag 3, og at der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.		

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

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 1189 – Industrimåde ved Kongstedvej og Rugvænget i Slagelse.

13. november 2017, Carsten Sloth Møller, Planlægger